



Jaarverslag 2018

BESTUURSVERSLAG	3
1. ONZE BIJDRAGE AAN DE VOLKSHUISVESTING IN HET KROMME RIJNGEBIED.....	6
1.1 WE VERHUREN AAN ONZE DOELGROEP	6
1.2 WE BIEDEN VOLDOENDE BETAALBARE HUURWONINGEN	13
1.3 WE INVESTEREN IN DE KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD	15
1.4 WE HEBBEN AANDACHT VOOR DUURZAAMHEID EN INVESTEREN IN ZONNESTROOM	16
1.5 WE GAAN VOOR EEN KLANTGERICHTE DIENSTVERLENING.....	17
2. WE WERKEN ACTIEF SAMEN MET ONZE PARTNERS.....	19
2.1 IN GESPREK MET BELANGHEBBENDEN	19
2.2 WE GEVEN HUURDERBETROKKENHEID STERKER VORM	20
2.3 SAMENWERKEN AAN LEEFBAARHEID.....	21
2.4 WOONFRAUDE: ACTIEVE AANPAK EN KENNISDELEN.....	22
2.5 SAMENWERKEN AAN OVERLASTBESTRIJDING	22
2.6 WE PRESTEREN VOLGENS AFSpraak.....	23
2.7 SAMENWERKING MET ZORGORGANISATIES	24
2.8 SAMENWERKING MET BOUW- EN KETENPARTNERS.....	26
3. PERSONEEL EN ORGANISATIE	27
3.1 ORGANISATIESTRUCTUUR	27
3.2 ONTWIKKELINGEN IN PERSONEELSBESTAND	28
3.3 VERZUIM.....	28
3.4 AANDACHT VOOR ONTWIKKELING VAN MEDEWERKERS	28
3.5 VISITATIE.....	29
3.6 OR.....	29
4. GOVERNANCE.....	30
5. RISICOBEBEERSING.....	32
5.1 RISICO'S IN BEELD, VIVESTE HEEFT EEN LAAG RISICOPROFIEL	32
5.2 EXTERNE ONTWIKKELINGEN HEBBEN GROTE IMPACT.....	32
5.3 WE BEHEERSEN DE TACTISCHE EN OPERATIONELE RISICO'S.....	33
6. ONZE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	35
6.1 FINANCIËEL BELEID	35
6.2 JAARRESULTAAT.....	36
6.3 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE.....	38
6.4 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE:	39
6.5 BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP HET VERSCHIL TUSSEN DE MARKTWAARDE EN DE BELEIDSWAARDE VAN HET VASTGOED IN EXPLOITATIE:.....	40
6.6 TREASURY-MANAGEMENT	41
6.7 EXTERNE TOEZICHTHOUDERS	41
7. BESTUURSVERKLARING	42
8 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	43
8.1 OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN	43
8.2 VERANTWOORDELIJKHEDEN RAAD VAN COMMISSARISSEN	43
8.3 VERSLAG VANUIT DE TOEZICHTHOUDENDE ROL.....	44
8.4 RAAD VAN COMMISSARISSEN IN WERKGEVERSROL.....	45
8.5 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	45

Bestuursverslag

Verslag van het bestuur

Iedereen verdient een thuis om te wonen. Een plek van waaruit hij of zij zoveel mogelijk de regie kan voeren over zijn of haar eigen leven. Daarom maken wij wonen in het Kromme Rijngebied betaalbaar en steunen wij kwetsbare groepen met passende woningen in een prettige, leefbare en veilige omgeving. We streven naar samenredzaamheid in wooncomplexen en buurten waarbij bewoners zelf betekenis (kunnen) geven aan hun leven.

Het jaar van de integratie

Het jaar 2018 was voor ons het eerste jaar na de fusie tussen Volksbelang en Viveste op 1 januari 2018. Daarin lag de nadruk vooral op de integratie van verschillende manieren van werken. En het bewaren van het beste van twee werelden. We zetten flinke stappen in het op elkaar afstemmen van beleid, het verder op elkaar uitlijnen van processen en het samensmelten van culturen tot een nieuwe Viveste-cultuur. De focus op het betaalbaar houden van onze woningen, onze dienstverlening en het samenwerken aan innovatieve projecten bleef. Er is een goede basis om onze ambities waar te kunnen maken.

Nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming

De druk op de woningmarkt in onze regio blijft onverminderd hoog. Wachttijden voor woningzoekenden lopen verder op. We doen er daarom alles aan om zoveel mogelijk sociale huurwoningen in het Kromme Rijngebied toe te voegen. Maar het valt niet mee om onze ambitie te realiseren om jaarlijks 100 sociale huurwoningen toe te voegen. Het aantal beschikbare locaties is beperkt.

Het afgelopen jaar voegden we 117 woningen toe. Zowel door nieuwbouw (Hoge Schaft, Houten), transformatie van een kantoorpand naar appartementen voor gemengd wonen (De Molen, Houten) en het verhuren van teruggekochte Koopgarantwoningen. De rechter maakte in 2018 de eerdere 'verhuurstop' van het verhuren van teruggekochte Koopgarantwoningen gelukkig ongedaan.

Het project aan De Molen is het eerste gemengd wonen project in Houten, waarbij een deel van de woningen wordt verhuurd aan kwetsbare bewoners die met begeleiding de stap maken om zelfstandig te gaan wonen. De overige woningen worden verhuurd aan reguliere huurders die gemotiveerd kiezen voor het samenleven in één complex met de vragende huurders. Zij ondersteunen hen als goede buur en vormen samen een actieve bewonersvereniging.

Onze nieuwbouw is zoveel mogelijk energieneutraal. Zo zijn de nieuwe woningen aan De Hoge Schaft en de appartementen in het voormalige kantoor aan De Molen 20 in Houten gasloos uitgevoerd. En is het dak van het voormalige kantoorpand aan De Molen voorzien van PV panelen. De nieuwbouw aan Het Spoor in Houten is 'all-electric'.

Naast nieuwbouw verkochten we 61 van onze grootste en duurste woningen omdat ze niet passen bij onze doelgroep. Eind januari 2019 is gestart met de bouw van 37 betaalbare huurwoningen voor zorgorganisatie Reinaerde aan Het Spoor in Houten. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding die waarschijnlijk vanaf 2020 worden opgeleverd.

Uiteraard investeerden we ook in onderhoud en het verduurzamen van onze bestaande woningen. Wij voerden we voor een totaal bedrag van € 5,4 miljoen aan planmatig of groot onderhoud uit. Bijzonder was het renovatieproject aan de Karel Martelstraat in Wijk bij Duurstede, waar we 47 appartementen grondig hebben gerenoveerd. Na de renovatie zijn de appartementen weer zo goed als nieuw en allemaal van het gas af. De huizen zijn individueel aangesloten op een elektrische

warmtepomp. De gevels en het dak, dat vol ligt met zonnepanelen zijn geïsoleerd. De oude keukens, toiletten en badkamers zijn vervangen door nieuwe. Bij een complex aan de Gierst- en Linzenoord in Houten is de dakisolatie met het vervangen van de dakbedekking opgewaardeerd naar de nieuwbouwnorm. Daarnaast zetten wij vol in op zonnestroom waarmee huurders op hun energiekosten kunnen besparen. In Wijk bij Duurstede zijn inmiddels 182 woningen voorzien van een zonnestroomsysteem. In december 2018 zijn we ook in Houten van start gegaan met het aanbieden van zonnestroomsystemen. Bij het schrijven van dit bestuursverslag kozen al 116 huurders in Houten-Zuid, Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy voor zonnestroom. Op het complex Dorpserv in Houten brachten we 138 PV-panelen aan.

Maar de duurzaamheidsopgave, die we met de Aedes CO2 routekaart in beeld brachten, is nog enorm. Om onze woningen in 2050 energieneutraal te krijgen, moeten we naar schatting nog ca. € 400 miljoen investeren. Dit achten wij niet realistisch en dwingt ons derhalve tot keuzes.

De samenwerking met onze partners

In 2018 bleven we ons samen met onze partners actief inzetten voor de leefbaarheid in onze wijken en de huurdersbetrokkenheid. Op 26 en 27 juni 2018 organiseerden we een hackathon en een minisymposium. De hackathon stond in het teken van innovatief denken, samen leren en het uitwerken van creatieve prototypes. Met experts, bewoners, ondernemers uit de omgeving én een aantal jonge ontwerpers, zijn we aan de slag gegaan met interactieve ontwerpessies en informatieve workshops. De challenges lagen alle drie op het vlak van bewonersparticipatie / communitybuilding.

In het najaar hielden we in Wijk bij Duurstede onze visietafels. Bij de visietafels wordt samen met de stakeholders gekeken naar de koers van Viveste. Ze stonden deze keer in het teken van 100 jaar volkshuisvesting in Wijk bij Duurstede. Samen met de stakeholders keken we naar het verleden, heden van de volkshuisvesting en verkenden we toekomstige ontwikkelingen.

We zetten de goede samenwerking met onze huurdersvertegenwoordigers, de Huurdersadviesraad Houten (HAR), de Huurdersbelangenvereniging Kromme Rijn (HBV) in Wijk bij Duurstede en de vele bewonerscommissies voort. Net als de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten en onze bouw- en ketenpartners. Zo sloten we met onze cv-installateurs een (her)nieuw(d) 4-jarig onderhoudscontract af. Verder bleek de meerwaarde van de (tijds)investering die we de afgelopen jaren met onze ketenpartners hebben gedaan. De geplande (keten)onderhoudswerken zijn allemaal ruim binnen het jaar uitgevoerd en opgeleverd.

Financieel gezond

Het resultaat volgens onze winst- en verliesrekening sluit met een winst van € 114,6 miljoen. Voor het overgrote deel wordt deze winst veroorzaakt door een niet gerealiseerde waardevermindering van het vastgoed. Deze niet gerealiseerde waardevermindering zit “vast in de stenen” en kan dus niet zonder meer worden ingezet voor investeringen. Een nadere beschouwing hierover is opgenomen in §6.5.

Kennisname van het kasstroomoverzicht geeft meer inzicht in onze prestaties in 2018. Onze operationele kasstroom is met € 8,9 mln. weliswaar lager dan voorgaand boekjaar (2017: €17,5 mln), maar met o.a. een ICR van 1,9 voldoet Viveste ruimschoots aan de ratio's van financiële continuïteit.

De daling van de operationele kasstroom is grotendeels te verklaren door de vennootschapsbelasting die Viveste moet gaan betalen nu de compensabele verliezen zijn verbruikt door terugnemingen van eerdere afwaarderingen van het vastgoed. Deze terugnemingen worden ingegeven door gestegen prijzen van het vastgoed.

De hogere uitgaven aan planmatig onderhoud hadden ook een negatieve invloed op de operationele kasstroom.

Viveste voldoet nog ruim aan de normen die gesteld zijn door het WSW. Hierdoor is er ook in de toekomst investeringsruimte.

Wij zullen ons blijven inzetten om de wachtlijsten voor woningzoekenden te verkorten, te verduurzamen waar mogelijk en te zorgen voor een goede woning. Een beperkende factor is de beschikbaarheid van geschikte bouwlocaties in het Kromme Rijngebied. Daarnaast wordt de realisatie van onze ambities ingeperkt door gestegen kosten, hogere belastingen, heffingen en wet- en regelgeving.

Onze strategische thema's

Voor de komende jaren hebben we de volgende strategische thema's benoemd:

1. werken aan een **inclusieve samenleving**, waarin iedereen kan meedoen en een waardevol leven kan leiden. Dat doen we door passende ondersteuning te bieden aan individuele bewoners die dat nodig hebben en aan collectieve bewonersinitiatieven;
2. zorgen voor **voldoende betaalbare woningen** in het Kromme Rijngebied rekening houdend met de ontwikkeling van de stad Utrecht;
3. ervoor zorgen dat **circulair en duurzaam wonen** een integraal onderdeel is van het wonen en de woonomgeving.
4. ervoor zorgen dat **huurders en woningzoekenden regisseur** worden en blijven van hun woonsituatie en worden aangesproken op hun zelforganiserend vermogen.

Met die uitdagingen als vertrekpunt, blijven we werken aan onze organisatie en onze samenwerkingsrelaties.

Bunnik, 19 maart 2019

B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

F.J.M. Snoeks
Directeur-bestuurder

1. Onze bijdrage aan de volkshuisvesting in het Kromme Rijngebied

We bieden woningen aan mensen die dat nodig hebben: mensen met een krappe beurs of anderen die het zelfstandig niet redden op de woningmarkt. Onze opgave is het zorgen voor voldoende betaalbare woningen in het Kromme Rijngebied. Daarbij richten we ons op onze kerntaak: het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Door hun inkomenspositie of omdat ze vanwege beperkingen zorg, hulp en/of begeleiding nodig hebben. We willen er voor zorgen dat er vooral voor hen voldoende betaalbare woningen in het Kromme Rijngebied beschikbaar zijn. En we willen onze woningen zo goed en zo efficiënt mogelijk beheren, onderhouden en verhuren.

1.1 We verhuren aan onze doelgroep

Afgesloten huurovereenkomsten

In 2018 hebben we 519 huurovereenkomsten afgesloten. Deze woningen verhuurden we in de gemeenten Bunnik (van LEKSTEDewonen), Houten en Wijk bij Duurstede. We verhuurden 507 woningen onder en 9 woningen boven de sociale huurgrens van € 710,68. De overige 3 woningen die we hebben verhuurd beheren we voor woningcorporatie LEKSTEDewonen uit Vianen. Dit aantal is nog exclusief de onderhuurovereenkomsten die zorginstellingen in 2018 gesloten hebben.

Vanaf 1 januari 2016 moet minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs onder € 710,68 verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen onder € 36.798. Maximaal 10% mag verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056 en maximaal 10% mag verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen boven € 41.056. Wij zijn er in de eerste plaats voor mensen met een laag inkomen. Daarom wijzen wij alleen in uitzonderingssituaties toe aan inkomens boven de € 36.798. In 2018 is 98% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 36.798. Daarmee blijven we binnen de grens van de Europese Beschikking.

periode	norm	% toegewezen door Viveste
1 januari 2017 t/m 31 december 2017	minimaal 80%	99,1%
1 januari 2018 t/m 31 december 2018	minimaal 80%	98,0%

Huurverhoging

In 2018 voerden we opnieuw de inkomensafhankelijke huurverhoging door. Dit om voldoende financiële middelen te hebben voor de heffingen en om investeringen te kunnen blijven doen in onze woningen en in de Houtense en Wijkse samenleving. In 2018 hebben we, de jaarlijkse huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tot € 41.056, AOW-ers en grote gezinnen (4 personen of meer), beperkt tot 1,4%: de inflatie over het afgelopen jaar. Van de overheid mochten de huren voor deze groep stijgen met 3,9%. Voor de groep huurders met een hoger inkomen vanaf € 41.056 werd de huurverhoging 5,4%. Bij de huurders met een laag inkomen en waarbij de huurprijs door de huurverhoging de grens van € 710,68 overschreden zou worden, is de huurprijs bevroren op € 710,68.

Huurverhogingspercentages 2018

	huurverhoging	opmerkingen
inkomen t/m € 41.056	1,4%	alleen inflatiecorrectie van 1,4%
inkomen meer dan € 41.056	5,4%	inflatie + 4%
geliberaliseerde huurcontracten	1,0%	% wordt berekend op basis van Consumenten Prijs Indexcijfer van het CBS

Wij wijzen onze woningen passend toe

We wijzen onze woningen 'passend' toe. Dit betekent, dat we woningzoekenden die met hun inkomen recht op huurtoeslag hebben, alleen woningen tot een bepaalde huurprijs aanbieden. Namelijk woningen met een huur tot € 597,30 (één of twee personen) of € 640,14 (drie of meer personen). Dit voorkomt dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen gaan wonen. In 2018 is 99,3% van de woningen passend toegewezen aan de doelgroep. Dit is ruim boven de norm van 95%. In één situatie hebben we een uitzondering gemaakt t.b.v. een rolstoelgeschikte woning.

De gemeenten in het werkgebied hebben de verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling aan ons gemandateerd. Zij hebben de spelregels voor de woonruimteverdeling vastgelegd in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht. WoningNet voert namens de woningcorporaties de woonruimteverdeling in de regio Utrecht uit.

Eenpersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huurgrenzen			
		minder dan € 417,34	tussen € 417,34 en € 597,30	tussen € 597,30 en € 640,14	tussen € 640,14 en € 710,68
jonger dan AOW leeftijd	minder dan € 22.400	35	137	0	0
jonger dan AOW leeftijd	meer dan € 22.400	3	14	20	23
ouder dan AOW leeftijd	minder dan € 22.375	2	28	0	0
ouder dan AOW leeftijd	meer dan € 22.375	0	2	6	6

Tweepersoonshuishoudens

leeftijd	inkomen	huurgrenzen			
		minder dan € 417,34	tussen € 417,34 en € 597,30	tussen € 597,30 en € 640,14	tussen € 640,14 en € 710,68
jonger dan AOW leeftijd	minder dan € 30.400	9	44	0	0
jonger dan AOW leeftijd	meer dan € 30.400	0	3	6	18
ouder dan AOW leeftijd	minder dan € 30.400	0	10	1	0
ouder dan AOW leeftijd	meer dan € 30.400	0	3	5	8

Drie- en meerpersoonshuishoudens

leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen			
		minder dan € 417,34	tussen € 417,34 en € 597,30	tussen € 597,30 en € 640,14	tussen € 640,14 en € 710,68
jonger dan AOW leeftijd	minder dan € 30.400	0	28	57	0
jonger dan AOW leeftijd	meer dan € 30.400	0	1	1	25
ouder dan AOW leeftijd	minder dan € 30.400	0	0	1	0
ouder dan AOW leeftijd	meer dan € 30.400	0	0	0	0

De tabel is exclusief verhuringen aan zorgpartijen, onderverhuringen door zorgpartijen, vrije sector, antikraak en verhuringen voor LEKSTEDEN wonen.

Bijzondere toewijzingen

In onderstaande tabel verantwoorden we de bijzondere toewijzingen. Dit zijn uitzonderingen in de toewijzing en bijzondere doelgroepen. Zie de toelichting onder de tabel. De verhuring kan wel op WoningNet geadverteerd zijn. Het kan voorkomen dat een toewijzing in meerdere categorieën valt.

Bijzondere toewijzingen	aantal
Vergunninghouders	6
Senioren voorrangregeling	17
Eenmalige aanbieding	29
Bijzondere toewijzing	56
Woningruil	22
Woningen met zorg	14
Kernbinding	2
Doorschuifregeling	2

Het merendeel van onze huurwoningen wijzen wij toe aan regulier woningzoekenden. In 2018 hebben we 344 woningen geadverteerd en 519 huurovereenkomsten gesloten. Ongeveer 70% van onze woningen wordt dus geadverteerd. De overige 30% wordt direct bemiddeld.

Vergunninghouders

In 2017 hebben we in Houten 10 woningen tijdelijk verhuurd aan vergunninghouders totdat ons nieuwbouwproject aan de Hoge Schaft opgeleverd werd. Vijf gezinnen zijn in 2017 verhuisd naar de Hoge Schaft. De overige 5 gezinnen zijn in 2018 bij de oplevering van de tweede fase naar de Hoge Schaft verhuisd. Deze vergunninghouders telden mee voor de taakstelling van 2017.

Per half jaar krijgt de gemeente een taakstelling opgelegd voor het huisvesten van vergunninghouders. De gemeente Houten heeft in 2017 108 vergunninghouders gehuisvest. Hierdoor ontstond er een voorstand. In 2018 hebben we in Houten 10 vergunninghouders in 2 woningen gehuisvest. Daardoor had de gemeente Houten eind 2018 een voorstand van 10 vergunninghouders. In de gemeente Wijk bij Duurstede moesten eind 2018 nog 11 vergunninghouders gehuisvest worden. De gemeente werkt met woningbouwstichting Cothen en Viveste samen om de taakstelling in te vullen.

Senioren voorrangregeling

Met dit project willen we 55-plussers, die nu een eengezinswoning bij ons huren, stimuleren te verhuizen naar een passende, kleinere, gelijkvloerse woning. Dit doen we om de doorstroming te vergroten. Zij krijgen een verhuisvergoeding, voorrang op andere woningzoekenden en gaan voor hun nieuwe appartement, afhankelijk van hun inkomen, maximaal € 50 per maand meer betalen. In 2018 hebben we dit project ook opgestart in Wijk bij Duurstede. In Wijk bij Duurstede zijn 25 gesprekken gevoerd en hieruit zijn 5 huishoudens verhuisd naar een kleinere woning. In 2018 heeft Viveste Houten de senioren voorrangregeling in totaal 17 keer toegepast.

Eenmalige aanbieding

Woningzoekenden die uitstromen uit een beschermde woonvorm krijgen een eenmalige woningaanbieding. Zij krijgen vaak een combi-contract. Dit is een driepartijencontract tussen de huurders, zorginstelling en Viveste waarbij wonen en zorg aan elkaar gekoppeld worden. Als de huurder de zorg niet meer accepteert wordt de huurovereenkomst ontbonden. In veel situaties gaat het echter vaak zo goed dat het combi-contract na enige tijd omgezet kan worden in een regulier huurcontract. In 2018 hebben we 14 woningen verhuurd door middel van een eenmalige aanbieding.

Bijzondere toewijzingen

Het afgelopen jaar hebben we een behoorlijk aantal woningen op een bijzondere manier verhuurd. Dit komt door 2 nieuwbouwprojecten die we in 2018 opgeleverd hebben. Dit was het tweede deel van het nieuwbouwproject: 'De Hoge Schaft' in Houten. In dit project hebben we grote gezinnen (4 tot 6 personen) in een betaalbare woning gehuisvest. Daarnaast hebben we een bijzonder nieuwbouwproject aan de Molen in Houten opgeleverd. In dit project is voor het eerst in de gemeente Houten het Gemengd Wonen concept toegepast. Een deel van de woningen wordt verhuurd aan kwetsbare bewoners die met begeleiding de stap maken om zelfstandig te gaan wonen. De overige woningen worden verhuurd aan reguliere huurders die gemotiveerd kiezen voor het samenleven in één complex met de vragende huurders. Zij ondersteunen hen als goede buur en vormen samen een actieve bewonersvereniging.

Woningruil

Soms kan woningruil een oplossing bieden om een woning te vinden die beter aansluit bij de wensen van een woningzoekende. Deze manier van het vinden van een nieuwe woning heeft als voordeel dat het niet uit maakt hoeveel wachttijd je opgebouwd hebt. Er hoeft ook geen wachttijd ingeleverd te worden. In 2018 is de Huisje-huisje-app verschenen. Deze app ondersteunt mensen die willen woningruilen in hun zoektocht. In 2018 is 22 keer van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. 11 keer in Houten en 11 keer in Wijk bij Duurstede. Het aantal woningruilen is ten opzichte van 2017 behoorlijk gestegen. Waarschijnlijk komt dit door de hoge druk op de woningmarkt. Daardoor gaan woningzoekenden op zoek naar alternatieve manieren om aan een woning te komen.

Woningen met zorg

Hierbij gaat het om huurders die voorgedragen worden door een zorgorganisatie of woningen die verhuurd worden aan een zorginstelling. Zo hebben we in Houten afspraken met ZorgSpectrum en Warande over de toewijzingen van woningen in beschutte woonvormen. In een beschutte woonvorm wonen mensen met een lichte zorgvraag zelfstandig bij elkaar en ontvangen zorg van de zorginstelling. Zij hebben een huurovereenkomst met Viveste en een zorgovereenkomst met de zorgorganisatie. In 2018 ging het om 29 verhuringen van zorgwoningen in verschillende woonzorgcomplexen, waaronder het gemengd wonen concept aan de Molen in Houten.

Kernbinding

Woningzoekenden met een binding aan een kleine kern krijgen voorrang bij woningen in de desbetreffende kleine kern. Kleine kernen zijn Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy. In 2018 is tweemaal een woning op basis van kernbinding toegewezen.

Doorschuiif

In een aantal complexen kunnen huurders doorschuiven naar een gelijkwaardige woning. Er mag geen wooncarrière gemaakt worden. In 2018 heeft tweemaal een doorschuif plaats gevonden.

Toewijzingen met een urgentieverklaring

In de gemeente Houten worden urgentieverzoeken bij de gemeente ingediend. De urgentiecommissie, waarin Viveste ook vertegenwoordigd is, adviseert het College van B&W over de aanvragen van woningzoekenden om met voorrang in aanmerking te komen voor (sociale huur)woonruimte. In Houten zijn in 2018 52 positieve adviezen gegeven op urgentieaanvragen (2017: 43). De meeste aanvragen, 26, waren op basis van maatschappelijke indicatie. Dit betreft uitstroom uit beschermde woonvormen. Dit past in het beeld van een grotere doorstroming uit de intramurale voorzieningen naar zelfstandige woningen als gevolg van veranderende regelgeving in het sociale domein.

Met een urgentieverklaring kunnen urgent woningzoekenden in de hele regio op woningen reageren. Het aantal in Houten afgegeven urgenties is dus niet gelijk aan het aantal woningen dat aan urgent woningzoekenden is toegewezen. In 32 gevallen ging een geadverteerde woning op WoningNet naar een urgent woningzoekende. Urgent woningzoekenden hebben bij de op WoningNet geadverteerde woningen voorrang op een woning. Op basis van onderstaande urgenties kreeg de woningzoekende voorrang.

Reden urgentie	Aantal verhuringen
Financieel	1
Hardheidsclausule	7
Medische urgentie	5
Relatiebreuk	10
Uitstroom maatschappelijke opvang	5
Vrouwenopvang	4

In Wijk bij Duurstede heeft de gemeente in 2018 het afhandelen van de urgentie-aanvragen overgedragen aan Het Vierde Huis. Het Vierde Huis doet de intakegesprekken en brengt adviezen uit. Hardheidsclausules worden met de gemeente en Viveste besproken. In 2018 zijn 8 urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 4 toegekend, 1 ingetrokken en 3 zijn nog in behandeling. Twee van de toegekende urgentieverklaringen zijn op hardheid toegekend. Er zijn 2 verlengingen geweest. In Wijk bij Duurstede zijn in 2018 13 woningen toegewezen aan een urgent woningzoekende.

Marktontwikkelingen

Er zijn steeds meer actief woningzoekenden in de gemeenten Houten, Wijk bij Duurstede en Bunnik.



Eind 2018 stonden ongeveer 262.000 huishoudens ingeschreven als woningzoekende voor een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Hiervan woonden er 11.968 in de gemeente Houten en 5.078 in de gemeente Wijk bij Duurstede. Binnen de gemeente Houten was eind 2018 5,1% (2017 4,5%) actief op zoek naar een woning. Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede was eind 2018 5,5% (2017 5,4%) actief op zoek naar een woning. We zien hier een stijging die waarschijnlijk voortkomt uit de aantrekkende economie.

Woningzoekenden zoeken gemiddeld steeds langer naar een woning

We maken onderscheid tussen wachttijd en zoektijd. De wachttijd is het aantal jaren tussen het moment van inschrijven bij WoningNet en het accepteren van een nieuwe woning. De zoektijd is het aantal jaren tussen het moment van de eerste reactie op een woning en het accepteren van een woning.

	2018		2017	
	Wachttijd	Zoektijd	Wachttijd	Zoektijd
Gemeente Houten	8,7	3,9	8,5	4,1
Gemeente Wijk bij Duurstede	8,5	4,1	8,3	3,5
Regio Utrecht	10	4,7	9,3	4,6

In de gemeente Houten bieden we vrijgekomen woningen in 2018 gemiddeld 4,2 keer aan voordat een huurder de woning accepteerde (2017: 3,3 keer). In de gemeente Wijk bij Duurstede ligt dit met gemiddeld 3 keer iets lager (2017: 3 keer).

Gemiddeld aantal reacties

Op een woning in de gemeente Houten wordt gemiddeld 98 keer gereageerd. Appartementen krijgen de meeste reacties. In de gemeente Wijk bij Duurstede wordt er gemiddeld 59 keer gereageerd op een woning.

Huurcommissie

In 2018 zijn er 85 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. De meeste huurders maakten bezwaar omdat hun inkomen in 2017 lager was dan in 2016. Indien de daling aanleiding geeft tot een lager huurverhogingspercentage wordt het lagere percentage toegepast. Van de bezwaarschriften werden er door ons 84 afgehandeld. We stuurden 1 bezwaarschrift door naar de Huurcommissie. De Huurcommissie heeft n.a.v. het ingediende bezwaarschrift contact opgenomen met de huurster. Zij heeft het bezwaar weer ingetrokken. .

Huurachterstand gering door scherpe focus

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2018 0,62%. Per 31 december 2018 waren er 388 huurders met huurachterstand. Hun gemiddelde achterstand bedroeg € 1.414.

We doen er veel aan om huurachterstanden te voorkomen en te beperken. Als een huurder zijn huur niet betaalt, krijgt hij twee keer een herinnering. De eerste herinnering wordt rond de tweede werkdag van de maand verstuurd, de tweede een week later. Als een huurder niet betaalt en ook geen reactie geeft, gaan we rond de 25ste van de maand op huisbezoek. Tijdens dit huisbezoek bespreken we de oorzaak van de achterstand en eventuele andere problemen. In 2018 zijn we 79 keer op huisbezoek geweest (34 keer in Houten en 45 keer in Wijk bij Duurstede).

Vaak betaalt de huurder alsnog of kunnen we een betalingsregeling afspreken. Treffen we de huurder niet thuis, dan laten we een brief achter met het verzoek om contact op te nemen of alsnog te betalen.

Naast de huurders met een huurachterstand gaan we ook op bezoek bij huurders waarbij ontruiming dreigt.

Ontruiming

In 2018 is er 13 keer een ontruiming aangezegd vanwege huurschuld. Maar uiteindelijk werd er slechts 1 woning ontruimd. In de andere gevallen konden we in een laatste huisbezoek vlak voor de ontruiming een oplossing vinden, of zegde de huurder de huur op.

1.2 We bieden voldoende betaalbare huurwoningen

In onderstaande tabel zijn de verhuureenheden opgenomen naar soort en locatie. Er werden in 2018 117 verhuureenheden toegevoegd door nieuwbouw, transformatie en het verhuren van teruggekochte koopgarant woningen. Wij verkochten 61 verhuureenheden omdat deze niet meer passend waren in onze sociale huurportefeuille.

	Houten	Wijk bij Duurstede	Totaal
Woningen	4.691	1.899	6.590
Extramurale zorg	226	-	226
Intramurale zorg	13	1	14
Maatschappelijk onroerend goed	6	3	9
Bedrijfs onroerend goed	13	6	19
Garages	1	21	22
Parkeerplaatsen	7	55	62
Stand per 1 januari 2018	4.957	1.985	6.942
Verkopen	-43	-18	-61
Nieuwbouw (De Hoge Schaft)	25	-	25
Transformatie (De Molen 20)	74	-	74
Terugkoop koopgarant	18	-	18
Mutaties in 2018	74	-18	56
Woningen	4.755	1.881	6.636
Extramurale zorg	236	-	236
Intramurale zorg	13	1	14
Maatschappelijk onroerend goed	6	3	9
Bedrijfs onroerend goed	13	6	19
Garages	1	21	22
Parkeerplaatsen	7	55	62
Stand per 31 december 2018	<u>5.031</u>	<u>1.967</u>	<u>6.998</u>

Van onze woningen heeft 65% een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens en nog eens 21% heeft een huurprijs tot € 710,68. Kortom 86% van de woningen heeft een sociale huurprijs. Dit is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Het aantal woningen in de goedkoopste categorie lijkt erg afgenomen, maar dit heeft te maken met het jongerencontract in Houten. De jongere tot 23 jaar betreft de woning met een korting op de huurprijs. Als hij/zij 23 jaar wordt, gaat de huurprijs omhoog. Dit is in het jongerencontract van te voren zo afgesproken en gecommuniceerd. De jongere behoudt wel het recht op huurtoeslag, deze zal in veel gevallen na de 23^e verjaardag hoger worden.

Viveste totaal			
Categorie	Aantal 31-12-2018	Aantal 31-12-2017	Verschil
Goedkoop	340	414	-74
1 ^e afstopingsgrens	3.161	3.138	23
2 ^e afstopingsgrens	965	944	21
Duur tot HTSL grens	1.429	1.390	39
Duur boven HTSL grens	977	930	47
	6.872	6.816	56

Houten			
Categorie	Aantal 31-12-2018	Aantal 31-12-2017	Verschil
Goedkoop	220	279	-59
1 ^e afstopingsgrens	2.425	2.379	46
2 ^e afstopingsgrens	635	608	27
Duur tot HTSL grens	973	938	35
Duur boven HTSL grens	738	713	25
	4.991	4.917	74

Wijk bij Duurstede			
Categorie	Aantal 31-12-2018	Aantal 31-12-2017	Verschil
Goedkoop	120	135	-15
1 ^e afstopingsgrens	736	759	-23
2 ^e afstopingsgrens	330	336	-6
Duur tot HTSL grens	456	452	4
Duur boven HTSL grens	239	217	22
	1.881	1.899	-18

Met het verwerven van en het vervolgens sociaal verhuren van voormalige Koopgarantwoningen in Houten zorgen we voor toevoeging van de sociale huurwoningenvoorraad. Samen met het project De Molen en de bouw en oplevering van 25 tijdelijke woningen aan de Hoge Schaft en A. Pistoriusweg (beide in Houten) zijn er 117 (met name betaalbare) sociale huurwoningen toegevoegd aan de voorraad. Aan de andere kant verkopen we voornamelijk de grootste en duurste woningen, zoals uit onderstaand overzicht is te zien.

Categorie	Nieuw 2018	Verkoop + voorraad 2018
Goedkoop	3	1
1e aftoppingsgrens	84	1
2e aftoppingsgrens	22	3
Duur tot HTSL grens	8	19
Duur boven HTSL grens	0	37
	117	61

Eind 2018 hebben we een overeenkomst getekend om 37 betaalbare huurwoningen toe te voegen en te verhuren aan Reinaerde aan Het Spoor in Houten. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding die waarschijnlijk in/vanaf 2020 worden opgeleverd.

In 2019 gaan we in Houten verder met het verhuren van voormalige Koopgarantwoningen als de eigenaar ze aan ons te koop aanbiedt. Daarnaast willen we weer 60 woningen verkopen die niet passen in onze sociale huurportefeuille.

Hoofdpijnen portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie is gericht op beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. We willen 100 woningen per jaar toevoegen om het aantal sociale huurwoningen te vergroten. Daarnaast willen we zoveel mogelijk betaalbare woningen aanbieden met voldoende kwaliteit. Daarom zetten we in de nieuwbouw in op het realiseren van zo energiezuinig mogelijke woningen. Per project wordt de afweging gemaakt tussen kwaliteit en betaalbaarheid.

1.3 We investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad

Planmatig onderhoud

In 2018 is voor 85% van de in de begroting 2018 opgenomen uitgaven planmatig onderhoud opdracht gegeven. Vanwege de krapte op de markt hebben wij niet alles in 2018 uit kunnen laten voeren. Dat werk schuift in de uitvoering grotendeels door naar 2019.

Tabel realisatie Planmatig Onderhoud 2018

x € 1000.000	Totaal	Houten	Wijk bij Duurstede
Begroting 2018	7,4	5,1	2,3
Waarvan Duurzaamheid	0,4	0,4	0
Aanbestedingsresultaat	0,2	0,1	0,1
Vervallen posten	1,1	0,9	0,2
Doorgeschoven van 2017	1,1	0,8	0,3
Doorgeschoven naar 2019	1,8	1,2	0,6
waarvan in begroting 2019	1,1	0,9	0,2
waarvan overlopende posten	0,7	0,3	0,4
uitgaven 2018	5,4	3,7	1,7

Mutatie Onderhoud

In 2018 zijn er 519 huurovereenkomsten afgesloten, gemiddeld is er voor € 1.125,- aan herstelwerkzaamheden uitgevoerd per woning. Dit komt neer op een totaal bedrag van € 555.000,- voor het mutatie onderhoud.

Reparatie Onderhoud

In 2018 zijn er 5.865 reparatieverzoeken omgezet in opdrachten voor onze aannemers. In totaal is er voor € 1.786.000,- aan kosten gemaakt. Gemiddeld is er per opdracht een bedrag van € 305 uitgegeven. Per woning is dat een bedrag van € 241.

Service Onderhoud

In 2018 zijn er 1.425 reparatieverzoeken vanuit het serviceabonnement omgezet in opdrachten voor onze aannemers. De opdrachten verschillen van het herstellen van een binnendeur tot het vervangen van een kraanleertje. In totaal is er voor € 178.000 aan kosten gemaakt. Gemiddeld is er per opdracht een bedrag van € 125 uitgegeven

Contractonderhoud

Onder contractonderhoud verstaan we het jaarlijks onderhoud aan onder meer installaties voor cv-ketels en mechanische ventilatie, liften en brandpreventie. Voor dit onderhoud is in 2018 € 994.000 uitgegeven.

1.4 We hebben aandacht voor duurzaamheid en investeren in zonnestroom

Goede en betaalbare woningen en een zo goed mogelijk leefmilieu vinden we belangrijk. Daarom verduurzamen wij onze woningvoorraad.

Hoewel ons woningbezit een relatief groen label heeft is dat geen reden om stil te zitten. Helaas noopt de krapte op de woningmarkt en ons jonge woningbezit ons tot keuzes. Bij nieuwbouw zetten wij daarbij in op een zo duurzaam mogelijke woning. Daarnaast zetten wij vol in op zonnestroom via het servicekostenmodel. Hiermee kunnen huurders op hun energiekosten besparen.

Binnen het reguliere planmatig onderhoud wordt per onderhoudsproject de afweging gemaakt of er extra duurzaamheidsingrepen worden gedaan. Binnen het planmatig onderhoud is hierop het no-regret principe van kracht.

Nieuwbouw/Transformatie:

Aan De Molen 20 (Houten) is een bestaand kantoor verbouwd tot appartementen. Deze transformatie is gasloos uitgevoerd. De appartementen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp en het dak is voorzien van PV panelen.

Eind 2018 zijn de contracten getekend voor de realisatie van een All-electric appartementen complex aan Het Spoor (Houten). In januari 2019 is gestart met de bouw van dit complex.

Renovatie:

Aan de Karel Martelstraat in Wijk bij Duurstede zijn 47 appartementen grondig gerenoveerd. Na deze renovatie zijn deze appartementen weer zo goed als nieuw en allemaal van het gas af. De huizen zijn individueel aangesloten op een elektrische warmtepomp. De gevels en het dak, dat vol ligt met zonnepanelen zijn geïsoleerd. De oude keukens, toiletten en badkamers zijn vervangen door nieuwe.

Wij hebben intensief opgetrokken met de bewoners. De meedenkgroep (bestaande uit de bewonerscommissie en nieuwe leden) heeft samen met Viveste de vorm van het onderhoud- en renovatieplan bepaald (niet nul-op-de-meter, wel duurzaam). Naast de technische uitwerking van het plan, is samen met de meedenkgroep een sociaal plan opgesteld.

Omdat de bewoners tijdens de renovatie in hun woning verbleven, zijn er vanuit het sociaal plan verschillende mogelijkheden geboden om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Planmatig onderhoud:

Aan de Gierstoord/Linzenoord is met het vervangen van de dakbedekking de dakisolatie opgewaardeerd naar de nieuwbouwnorm. Ook is er een gedeelte van het dak uitgevoerd als een zogenaamd groen dak. De beplanting van het groen dak zorgt voor o.a. waterbuffering bij regenbuien en filtering van fijnstof. Met de mogelijkheid om in de toekomst zonnestroom op te wekken is rekening gehouden.

Zonnestroom:

In totaal zijn er 182 woningen in Wijk bij Duurstede voorzien van zonnestroomsystemen via WoCoZon. In december 2018 is het WoCoZon project in Houten van start gegaan. Medio januari 2019 zijn er al ca. 75 huishoudens welke ook hebben aangegeven deel te nemen. Op het complex Dorpserf zijn 138 PV panelen aangebracht.

1.5 We gaan voor een klantgerichte dienstverlening

Aedes Benchmark: Viveste in middengroep

Elk jaar vergelijkt Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, ruim 300 woningcorporaties op vijf verschillende onderwerpen: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Beschikbaarheid&Betaalbaarheid, Onderhoud & Verbetering en Duurzaamheid. Met het resultaat kunnen corporaties zich met elkaar vergelijken en van elkaar leren. Viveste scoort in de middengroep.

Beschikbaarheid & Betaalbaarheid

Het percentage betaalbare woningen, met een huurprijs tot € 635 per maand, steeg met 0,3%. De gemiddelde huurprijs van € 574,- ligt boven het landelijk gemiddelde, dat op € 516,- zit. Maar het verschil in huur ten opzichte van de huur die we volgens het puntenaantal maximaal voor de woning mogen vragen is veel kleiner. Landelijk ligt dat op 72,1% terwijl dit voor Viveste 74% is. Hieruit valt op te maken dat het 'kwaliteitsniveau' (met name de grootte) van onze woningen gemiddeld hoger is dan landelijk gemiddeld. We blijven ons ervoor inzetten om meer goedkope kleine woningen toe te voegen. In onze begroting hebben we er rekening mee gehouden om de komende jaren gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen.

Onze beïnvloedbare bedrijfslasten daalden met € 180 per woning

Over 2017 kwamen onze bedrijfslasten uit op € 744. Daarmee liggen ze onder het landelijk gemiddelde van € 764. Vorig jaar lagen ze daar nog ruim boven. De daling komt vooral doordat de bedrijfslasten zuiverder zijn toegerekend. Het genoemde bedrag is zonder bedrijfslasten waarop we geen invloed hebben, zoals belastingen en heffingen. Hierdoor zijn ze beter onderling te vergelijken.

Duurzaamheid

Voor wat betreft de duurzaamheid van onze woningen staan we er redelijk goed voor. Vooral de isolatiewaarden van onze woningen zijn gunstig. En ook wat betreft CO2-uitstoot van onze woningen behoren we bij de beste corporaties in Nederland. Onze woningen zijn gemiddeld ook jonger dan van de gemiddelde woningcorporatie.

Onderhoud & Verbetering

De kosten en investeringen voor woningonderhoud en – verbetering van onze woningen liggen met € 958 per woning ver onder het landelijk gemiddelde € 1.779. Dit komt vooral doordat wij in 2017 weinig renovatieprojecten hebben uitgevoerd. En verder valt op dat de technische woningkwaliteit ruim boven het landelijk gemiddelde scoort, maar de door huurders ervaren woonkwaliteit met een 6,9 net onder het landelijk gemiddelde ligt.

Het komend jaar blijven we ons inzetten om meer betaalbare woningen voor onze doelgroep te realiseren. En verder streven we ernaar om de tevredenheid van onze huurders te verbeteren.

Huurderstevredenheid gedaald

De tevredenheid van nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders met een reparatieverzoek is ten opzichte van vorig jaar gedaald. De 3 onderdelen scoren nog een ruime 7 gemiddeld, maar liggen alle drie onder het landelijk gemiddelde. De daling is het grootst onder vertrokken huurders.

Klachtencommissie

In Houten zijn in 2018 2 klachten ingediend bij de KWRU (Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht). Deze klachtencommissie handelt de klachten af van de meeste corporaties in de regio Utrecht. Vanaf 1 januari 2019 zal deze klachtencommissie ook de klachten over de woningtoewijzing afhandelen.

In 2018 zijn er geen klachten van huurders uit Wijk bij Duurstede ingediend bij de KWRU of de Klachtencommissie van SWRU.

2. We werken actief samen met onze partners

We werken actief samen met onze partners, onder meer op het gebied van leefbaarheid en het stimuleren van huurderbetrokkenheid. Op veel verschillende manieren betrekken we huurders bij hun woon- en leefomgeving. In onze bedrijfsvoering zoeken we slimme samenwerkingen met onze partners, zoals bij onze inkoop van nieuwbouw en onderhoud.

2.1 In gesprek met belanghebbenden

Een passende, goede woning draagt bij aan de zelfredzaamheid van mensen. Maar er is meer nodig. Wat nodig is verschilt per huurder. Denk aan een prettige buurt, openbare ruimte en mede buurtbewoners, werk en inkomen. Sommige mensen hebben begeleiding of zorg nodig of een aanpassing van hun woning. Als corporatie zijn we niet voor al deze aspecten verantwoordelijk, maar we krijgen wel vaak signalen als het op deze vlakken niet goed loopt. Ook kunnen veranderingen in de regelgeving gevolgen hebben voor het wonen. Daarom hebben wij regelmatig contact met belanghebbenden zoals verschillende afdelingen van de gemeente, huurdersvertegenwoordiging, zorgpartijen, politie, welzijnsorganisaties. Deze contacten lopen van bestuur tot uitvoering. Pas als je elkaar begrijpt en weet wat verantwoordelijkheden, mogelijkheden en onmogelijkheden van elkaar zijn kun je kijken hoe je een goede oplossing aan je huurder kan bieden.

Op 26 en 27 juni 2018 hebben we in het kader van het afscheid van de voorzitter van de Raad van Commissarissen, Tineke Booi, een hackathon en een minisymposium georganiseerd. De hackathon stond in het teken van innovatief denken, samen leren en het uitwerken van creatieve prototypes. Met experts, bewoners, ondernemers uit de omgeving én een aantal jonge ontwerpers, zijn we aan de slag gegaan met interactieve ontwerpessies en informatieve workshops. De challenges lagen alle drie op het vlak van bewonersparticipatie/communitybuilding.

In het najaar zijn in Wijk bij Duurstede visietafels gehouden. Bij de visietafels wordt samen met de stakeholders gekeken naar de koers van Viveste. De visietafels van 2018 stonden in het teken van 100 jaar volkshuisvesting in Wijk bij Duurstede. Samen met de stakeholders is naar het verleden, heden en de toekomst van de volkshuisvesting gekeken.

Houten

Er is overleg als daar behoefte aan is. Daarnaast zijn er een aantal reguliere overleggen waar we onze belanghebbenden treffen:

- Integraal overleg. Hierin wordt met gemeente, Sociaal Team, Voedselbank, InterDiaconaal Overleg, Werk en Inkomen Lekstroom (WIL) en Lister gesproken over het voorkomen van huurachterstanden. In 2018 is vooral aandacht besteed aan de gevolgen van de AVG en de verzelfstandiging van het Sociaal Team. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen op de mogelijkheden tot samenwerking en gegevensuitwisseling. In 2019 zullen nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.
- Triage en PGA (PersoonsGerichte Aanpak). Overleg met gemeente, politie, hulpverlening en Sociaal Team over overlast. Hier worden afspraken gemaakt wie welke casus oppakt. In 2018 zijn in goed overleg een aantal casussen opgepakt.
- Keurmerk Veilig Ondernemen. Overleg met winkeliers van het Rond, gemeente, politie en jongerenwerk over veiligheid op Het Rond. Begin 2012 is het Keurmerk Veilig Ondernemen voor winkelcentrum het Rond gestart. Elk jaar komt de projectgroep KVO zesmaal bij elkaar voor overleg. De 1e ster is behaald in 2012, de 2e ster in 2015 en in 2018 is de 3e ster behaald. Op Castellum gaat in 2019 het KVO van start.

Wijk bij Duurstede

Begin 2018 is in samenwerking met Loket Wijk en de Regionale Sociale Dienst een plan gemaakt om (problematische) huurachterstanden gezamenlijk op te lossen en uiteindelijk te voorkomen. In de periode van september 2018 tot en met 30 november 2018 hebben we in de avonduren 46 huisbezoeken afgelegd. Deze onaangekondigde bezoeken worden door onze huurders gewaardeerd. Naar aanleiding van de bezoeken hebben we diverse betalingsregelingen afgesproken, huurders doorverwezen naar sociale raadslieden, schuldhulpmaatje, Humanitas of grip op de knip. Enkele huurders hebben ook hulp vanuit Loket Wijk geaccepteerd.

In samenwerking met de gemeente, Loket Wijk en de politie is met een vijftal huurders een laatste kans contract afgesloten.

Er is samengewerkt met De Wijkse Loods (thuiszorg). Bij schrijnende situaties zijn zij ingesprongen. Een voorbeeld hiervan is een huurder met dementie. Ze is door de Wijkse Loods begeleid naar de Hoeve De Waarden en uiteindelijk naar het Ewoud & Elisabeth Gasthuis. Ook heeft de Wijkse Loods zich ingezet om op te ruimen bij mensen met een beperking.

Na een gezamenlijk overleg met de gemeente over de “zwerffietsen” heeft de gemeente de actie uitgezet om de “zwerffietsen” te verwijderen.

Met de politie is overleg gevoerd over zaken waar dat noodzakelijk voor was.

2.2 We geven huurderbetrokkenheid sterker vorm

We nemen veel initiatieven om huurders meer te betrekken bij ons beleid en de eigen woon- en leefomgeving. We willen van onze huurders zelf horen wat ze belangrijk vinden, wat goed gaat en wat beter kan. De huurderbetrokkenheid kent veel verschijningsvormen: van huurdervertegenwoordiging op vestigingsniveau tot een betrokken huurder die acties in de straat organiseert.

Goede samenwerking met onze huurdersvertegenwoordigers

We onderhouden een intensieve samenwerking met de Huurdersadviesraad Houten (HAR) en Huurdersbelangenvereniging Kromme Rijn (HBV) in Wijk bij Duurstede. In 2018 is vier keer een gezamenlijk overleg geweest. Hierin zijn de huurverhoging, het jaarverslag, het bod aan de gemeenten, de begroting, het bedrijfsplan en het ZAV-beleid besproken.

In Houten is intensief overleg gevoerd met de (HAR). In 2018 bestond de HAR uit drie leden; Mevrouw Van Leeuwen en de heren De Graaff en Eerdman. Mevrouw Van Straten heeft de HAR halverwege het jaar verlaten. Gedurende het jaar heeft de HAR zich verder geprofessionaliseerd. Ze hebben gewerkt aan hun naamsbekendheid door een website te maken en op de activiteitenmarkt te staan. De HAR kan gebruik maken van de Slim Thuis Woning om te vergaderen. In 2018 is de HAR lid geworden van de Woonbond. Aan het eind van het jaar heeft de HAR een enquête uitgezet onder alle huurders over het onderhoud aan de woningen en de behoefte aan duurzame maatregelen. Er is bijna maandelijks overleg met de HAR geweest. Hierbij kwamen de samenwerking, de prestatieafspraken, duurzaamheid, nieuwbouw, het werkplan van de HAR en het ZAV-beleid uitgebreid aan de orde.

De HAR is ook aanwezig geweest bij de hackathon. En is betrokken geweest bij de ontwikkeling van het gemengd wonen project aan de Molen.

In Wijk bij Duurstede is regelmatig overleg met de HBV. In 2018 kwamen de HBV en Viveste acht keer bij elkaar. De HBV heeft net als vorig jaar bijgedragen aan de totstandkoming van de

prestatieafspraken voor 2018. De bestuursleden zijn zelf ook regelmatig bij elkaar gekomen. Het HBV-bestuur heeft naast de instemmingsaanvraag voor een wijziging in de servicekosten de adviesaanvraag voor de huurverhoging 2018 beoordeeld.

Actieve bewonerscommissies

In Houten waren in de loop van 2018 13 bewonerscommissies actief (2017: 11). De nieuwe opgerichte commissies zijn wooncomplex aan de Randhoeve en Nobelslag. Van deze 13 commissies zijn er drie voor een woongroep voor ouderen. Met de meeste bewonerscommissies overleggen wij minimaal twee keer per jaar over onder andere leefbaarheid, onderhoud, kwaliteit van de schoonmaak en servicekosten. Zij helpen ons door de ogen en oren in de wijk of het complex te zijn en bieden ons een schat aan informatie over wat er leeft bij onze huurders en waar (technische) knelpunten zitten. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan een goede sfeer in een complex. Wij ondersteunen en stimuleren leefbaarheidsactiviteiten.

We zoeken steeds meer de samenwerking op met bijvoorbeeld de gemeente, politie en welzijnsorganisaties en stimuleren onze bewonerscommissies ook om rechtstreeks met samenwerkingspartners contact op te nemen. Denk aan de wijkagent, de wijkambtenaar of buurtbemiddeling. Door niet alles via Viveste te laten lopen wordt de rol van de bewonerscommissies sterker en worden de lijnen korter en sneller. Het feit dat de commissies minder afhankelijk zijn van Viveste en zelf actie kunnen ondernemen maakt hun rol interessanter..

In Wijk bij Duurstede waren in 2018 3 actieve bewonerscommissies. De Romeinenbaanflats, Dirk Fockstraat/Agricolastraat en Oranjepoort. Met hen is overleg gevoerd over leefbaarheid, planmatig onderhoud en schoonmaak. In 2018 is de bewonerscommissie van de Karel Martelstraat een meedenkgroep geweest voor de onderhoudswerkzaamheden die hier uitgevoerd zijn. In 2019 zijn ze weer een bewonerscommissie geworden.

2.3 Samenwerken aan leefbaarheid

Onze leefbaarheidsinzet is erop gericht om de complexen en/of de woonomgeving samen met onze huurders schoon, heel en veilig te houden. Onze medewerkers signaleren, stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven. In 2018 zijn uiteenlopende leefbaarheidsprojecten uitgevoerd op initiatief of verzoek van bewonerscommissies en/of andere actieve bewoners. Daar waar gewenst weten we onze netwerkpartners te vinden en zoeken we de verbinding. Dit zijn activiteiten zoals een bijdrage aan verbetering van groenvoorzieningen gericht op verbeterde uitstraling van de wijk, het veilig en schoon houden van gemeenschappelijke en openbare ruimtes of aanbrengen van extra verlichting.

In Houten was het opstarten van een gemengd wonen project in vier omgebouwde kantoorgebouwen bijzonder initiatief. Hier hebben we samen met gemeente Houten, de HAR, het Sociaal Team en enkele zorgpartijen (Lister, Reinaerde en Timon) een bijzondere woonvorm opgezet. Er wonen nu bewoners met een lichte zorgvraag en bewoners die een goede buur voor elkaar willen zijn. De betrokkenheid bij elkaar is een goede basis om de leefbaarheid goed te houden. De huurders zijn geselecteerd op hun bereidheid om zich in te zetten voor de gemeenschap. Er is een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw aanwezig waar de bewoners activiteiten kunnen ontwikkelen. Er wordt een bewonersvereniging opgericht en een aantal commissies voor bijvoorbeeld de woningtoewijzing, het beheer van de gebouwen en het organiseren van activiteiten. Gekeken wordt hoe ver het bewoners zelfbeheer kan gaan.

In de Engk (Wijk bij Duurstede) werken we met bewoners en lokale organisaties aan het verbeteren van het sociale netwerk in de wijk. Dat doen we door samen talenten, vaardigheden en mogelijkheden zichtbaar te maken. In 2018 heeft dat geresulteerd in een aantal activiteiten zoals een gezamenlijke schoonmaakactie en een nieuwsbrief.

2.4 Woonfraude: actieve aanpak en kennisdelen

Vanwege de druk op de woningmarkt in onze regio zijn mensen creatief in illegale vormen van huisbewaarderschap en inwoning. Door alert te zijn op mogelijke woonfraude komen er meer woningen beschikbaar voor de huurders die daar recht op hebben. Woonfraude is een verzamelterm voor onderhuur, leegstand en onrechtmatig gebruik van een woning, zoals bijvoorbeeld een hennepkwekerij. Signalen van woonfraude kunnen van andere huurders of netwerkpartners komen. Ook bij de oplossing is regelmatig samenwerking met partners noodzakelijk.

In 2018 is er in Houten 23 maal vermoedelijke woonfraude gemeld. Wij hebben gewerkt aan 41 woonfraudedossiers (2017: 37).

Onze woonconsulenten onderzoeken de meldingen en handelen de woonfraudedossiers af. Het doel hiervan is de beëindiging van de woonfraudesituatie. Soms wordt hierbij de huurovereenkomst opgezegd of moet de woning worden ontruimd. Dit doen we bijvoorbeeld als er sprake is van hennepcultuur in de woning. Soms keert een huurder terug in de woning. In 2018 zijn er geen ontruiming op basis van woonfraude geweest. Wel hebben in een aantal gevallen de bewoners, tijdens het woonfraudeonderzoek, zelf de huurovereenkomst beëindigd.

In 2018 zijn er in Wijk bij Duurstede 11 meldingen van vermoedelijke woonfraude ontvangen. Na bezoek of een brief hebben drie huurders waarbij fraude is geconstateerd de huur opgezegd. Zes meldingen bleken ongegrond of wij hebben woonfraude niet kunnen bewijzen. Twee meldingen zijn nog in onderzoek.

2.5 Samenwerken aan overlastbestrijding

Huurders moeten veilig en prettig kunnen wonen en daarom zijn wij actief in het bestrijden van overlast. Centraal in de aanpak staat zelfredzaamheid van bewoners. We stimuleren dat ze zelf verantwoordelijk zijn voor hun woonplezier. We geven voorlichting wat er onder goed huurderschap wordt verstaan en hoe je voorkomt dat je het woongenot van je medebewoners belemmert. In 2018 is een Viveste brede uniforme werkwijze afgesproken voor het vastleggen van overlastdossiers en meldingen.

Er is onderscheid tussen leefgeluiden en onacceptabele overlast. Bij onacceptabele overlast veroorzaakt het gedrag van een bewoner ernstige hinder voor andere bewoners en/of omwonenden. In die gevallen vragen we bewoners zelf samen het gesprek aan te gaan. Waar nodig kunnen bewoners gebruik maken van buurtbemiddeling (bemiddeling door getrainde vrijwilligers). Buurtbemiddeling kan worden ingeschakeld als een onafhankelijke gesprekspartner gewenst is. In Houten wordt bij onacceptabele overlast of meervoudige overlast een triage overleg ingelast, waarbij een groot aantal partners op gebied van zorg en veiligheid afstemmen hoe een casus wordt opgepakt en welke instantie de regie heeft.

Eind 2018 waren in Houten 361 overlastdossiers/leefbaarheidsdossiers in behandeling (2017: 243/2016:315). Van de 361 zaken hadden er 204 betrekking op overlast, 116 op leefbaarheidszaken en 41

op woonfraude. De meest voorkomende vorm van overlast in 2018 is geluidsoverlast. Een stijging van bijna 50 op het totaal aantal meldingen. Deze stijging heeft te maken met het feit dat er meer mensen met een rugzakje gehuisvest worden (verward gedrag), mensen minder tolerant zijn, eerder Viveste bellen zonder zelf actie te hebben ondernomen en met een consequente registratie binnen de leefbaarheidsmodule. De meeste zaken hebben we met succes, samen met andere partijen, zoals Buurtbemiddeling, gemeente, politie en welzijns- en zorgorganisaties opgepakt en opgelost. In 2018 zijn er in Houten 2 gerechtelijke procedures gevoerd in verband met overlast. In samenwerking met omwonenden en netwerkpartners hebben we dossiers opgebouwd. Dit heeft ertoe geleid dat de huurovereenkomsten door de rechter zijn ontbonden en de woningen ontruimd zijn.

In 2018 zijn er in Wijk bij Duurstede 10 eenvoudige overlastzaken tussen twee huurders doorverwezen naar Buurtbemiddeling. De overige zaken zijn in samenwerking met de politie en Loket Wijk opgepakt.

2.6 We presteren volgens afspraak

In iedere gemeente waar we werkzaam zijn maken we prestatieafspraken met de gemeente en de huurdervertegenwoordiging. Gedurende het jaar wordt de uitvoering van de prestatieafspraken gemonitord. We merken dat de jaarcyclus erg kort is. Terwijl de gemaakte afspraken in uitvoering zijn moeten de afspraken voor het volgende kalenderjaar al weer gemaakt worden. Dat heeft tot het voornemen geleid om prestatieafspraken voor de langere termijn te maken en deze jaarlijks bij te stellen als dat nodig is.

Houten

In Houten is halverwege het jaar geïnventariseerd in hoeverre de afspraken waren nagekomen. Ook hierbij bleek weer dat de tijd om prestaties te realiseren beperkt is. Een paar afspraken zijn vervallen doordat zij niet haalbaar zijn of niet meer relevant zijn. De meeste actiepunten waren in gang gezet of zouden nog in gang gezet worden en een aantal acties waren al uitgevoerd. Tot deze laatste categorie behoort het plaatsen van zonnepanelen, het door ontwikkelen van de Slim Thuis Woning, het doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging en Koopgarantwoningen die teruggekocht zijn in verhuur nemen. Daarnaast zijn ook een aantal afspraken ingebed in het dagelijks werk.

In Houten is het bod op de woonvisie niet voor 1 juli uitgebracht. Dit had te maken met de komst van een nieuw College. Er heeft eerst een kennismaking plaatsgevonden met de wethouder waarin de speerpunten voor 2019 benoemd zijn. Begin oktober heeft de gemeente het bod ontvangen. Inmiddels waren de overleggen over de prestatieafspraken over 2019 al gestart. Voor 2019 ligt de, gezamenlijke, prioriteit bij:

- Duurzaamheid: verduurzamen van bestaande woningen, bewustwording van woningzoekenden en huurders op hun energieverbruik en hun gedrag ;
- Het opstellen van een stedenbouwkundige visie door de gemeente;
- Voldoende woningvoorraad voor de primaire doelgroep: hierbij hoort het ontzien van de laagste inkomens bij de jaarlijkse huurverhoging en een onderzoek naar mogelijkheden om de lasten te verlichten voor de allerlaagste inkomens;
- De decentralisatie van beschermd wonen;
- Het opstellen van een lange termijn visie en afspraken tussen gemeente, Viveste en huurdersbelangenvertegenwoordiging.

Wijk bij Duurstede

In Wijk bij Duurstede is het bod voor 1 juli aan de gemeente uitgebracht. Een aantal afspraken uit 2018 loopt, omdat het lang lopende projecten zijn, door in 2019. De volgende afspraken zijn nieuw toegevoegd:

- Extra aandacht voor inwoners met betalingsproblemen en beleid woonwagenebewoners
- Inbedden van signalering en doorverwijzing naar elkaar bij Viveste, Loket Wijk, RSD en Taalhuis;
- Inbedden van duurzaamheid in de processen van Viveste;
- Versterken van de community in de Engk en de Romeinenbaanflats.

Speerpunten zijn:

- De voortgang van nieuwbouw op de Wijkhuislocatie;
- Helderheid in het gemeentelijk woonwagenebeleid;
- Onderzoek naar de verhuisketen binnen de gemeente Wijk bij Duurstede met als doel optimale beschikbaarheid van woonruimte te realiseren;
- Begeleiden van community building in de buurten en wijken die gebaat zijn bij een betere sociale cohesie.

2.7 Samenwerking met zorgorganisaties

Door het scheiden van wonen en zorg is de samenwerking met zorginstellingen belangrijker geworden. Op dit moment wonen cliënten van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen vaak geclusterd of intramuraal en onzelfstandig. Meestal ook in de grote steden omdat de opvang hier geregeld is. De visie is dat veel meer mensen lokaal en zelfstandig zouden kunnen wonen, als de infrastructuur in de wijk hierop is ingericht zowel voor wat betreft de huisvesting als de begeleiding van mensen. Vanaf 2020 zal de maatschappelijk opvang en het beschermd wonen meer plaatsvinden verspreid over de regio en in zelfstandige woningen met begeleiding. Over de gevolgen hiervan, en de maatregelen die getroffen moeten worden, vindt overleg plaats met de gemeenten, Sociaal Team en de zorgpartijen.

In Houten vinden jaarlijks gesprekken plaats met de zorgorganisaties die woningen van ons huren. Ieder jaar vragen we informatie op bij de zorginstellingen met een bestuursverklaring. In de daarop volgende gesprekken wordt de samenwerking en de veranderingen in de regelgeving en de toekomstverwachtingen besproken. De zorginstellingen huren woningen van ons om cliënten in op te vangen (WLZ-indicatie) of om onder te verhuren aan cliënten met een lichte zorgvraag. Daarnaast sluiten we ook regelmatig combi-contracten met zorgpartijen en huurders die, tijdelijk, nog zorg nodig hebben terwijl ze zelfstandig wonen. Zorgpartijen waarmee we in Houten samenwerken zijn:

- Stichting ZorgSpectrum: senioren en chronisch zieken met een zorgindicatie
- Stichting Reinaerde: cliënten met een verstandelijke beperking
- Stichting Fokus: mensen met een lichamelijke beperking
- Lister: mensen met psychiatrische en/of verslavingsproblemen
- Stichting Timon: jeugdzorg en jongvolwassenen
- Stichting Philadelphia: cliënten met een lichamenlijk en/of verstandelijke beperking

Met ZorgSpectrum zijn meerdere overleggen geweest om de verhuurprocedures en de doelgroep van Het Haltna Huis en Woonstede goed op elkaar af te stemmen.

In 2018 hebben we, op verzoek, deelgenomen aan DuurSaam Houten. Dit is een samenwerkingsverband van de nulde- (niet professionele hulp) , eerste- (huisarts/tandarts) en tweedelijns (specialist) zorg. Wonen ontbrak nog in de overleg. Viveste heeft een presentatie gegeven van het woningbezit. In 2019 wordt gekeken of en hoe dit overleg wordt voortgezet.

In de Slim Thuis Woning aan Het Rond 109 in Houten kunnen inwoners van Houten zien welke hulpmiddelen , van no-tech tot high-tech, er zijn om comfortabel, veilig en duurzaam te wonen. Dit project is een samenwerking met de gemeente Houten, ZorgSpectrum en Rivas. De woning is twee uur per week open en wordt bemenst door vrijwilligers. In 2018 is gewerkt aan het vergroten van de naamsbekendheid bij inwoners en professionals. Hiervoor is een lange adem nodig. In oktober is het project geëvalueerd. De woning staat nu nog erg op zich zelf. In het komende jaar wordt gezocht naar verbreding en verbinding met andere projecten in Houten. Eind 2019 zal het project opnieuw geëvalueerd worden.

In 2018 zijn in Houten de eerste gesprekken gevoerd over het project Slimme Sloten in samenwerking met de gemeente en ZorgSpectrum. Door digitale woningtoegang toe te passen kunnen de sleutelkluizen die bij de voordeuren hangen van mensen die thuiszorg ontvangen vervallen. In 2019 zal het project verder vormgegeven worden. In 2018 is dit in Wijk bij Duurstede al toegepast in de pilot Zorgsloten. Daar is dit zo goed bevallen dat besloten is om in Wijk bij Duurstede geen sleutelkluizen meer aan te brengen en nog alleen met digitale sloten te werken.

In Wijk bij Duurstede zijn we veelvuldig met het centrum voor Zorg en Welzijn, Stichting Binding, in gesprek. De agenda varieert van overleg op bestuurlijk niveau tot de dagelijkse gang van zaken. In 2018 zijn gesprekken met het Droomhuis geweest over een gewenste verbouwing. En er is overleg geweest met Kwintes over de mogelijkheden voor hun cliënten in de toekomstige nieuwbouw op de Wijkhuislokatie.

In 2017 sloten we een samenwerkingsovereenkomst "Gezond en veilig wonen". Hierin is vastgelegd dat we samen met Woningstichting Cothen, Woonzorg Nederland, gemeente Wijk bij Duurstede, Loket Wijk, Buurtzorg Nederland, Vitras, VRU en Stichting QuaRijn gezamenlijk onderzoek doen, pilots en plannen ontwikkelen en uitvoeren voor de implementatie van vernieuwende concepten in de gemeente Wijk bij Duurstede als het gaat om ondersteuning bij kwetsbare, zelfstandig wonende inwoners op het grensvlak van wonen, welzijn, ondersteuning en zorg. Thema's die benoemd zijn, zijn:

- Toegangssysteem zorgcliënten
- Wonen en dementie
- Bewustwording op aanpassingen en verhuizingen
- Brandpreventie
- 'GGZ in de wijk'

Ten aanzien van het toegangssysteem heeft een succesvolle pilot gedraaid (Zorgsloten). In 2018 hebben alle medewerkers van de vestiging Wijk bij Duurstede een training over dementie gehad. Hiermee is de vestiging een dementievriendelijke corporatie geworden. Ook is er aandacht besteed aan laaggeletterdheid. We hebben met onze leveranciers, na het invoeren van de AVG, een gesprek gehad over het doorgeven van signalen van kwetsbare bewoners. Met de gemeente is gewerkt aan het maken van afspraken over de samenwerking bij woningaanpassingen in het kader van de Wmo. In 2019 zal verder gewerkt worden aan de thema's.

2.8 Samenwerking met bouw- en ketenpartners

In 2018 zijn we met onze bouwpartners naast onze ketenpartners nauwer gaan samenwerken. We leggen meer verantwoordelijkheden bij onze partners en halen zo meer kennis uit de markt. Als voorbeeld hebben we in 2018 met onze cv installateurs een (her)nieuw(d) contract gesloten voor 4 jaar, waarin ook de storingen aan de mechanische ventilatie zijn opgenomen.

In 2018 werd ook de meerwaarde duidelijk van de (tijds)investering die we de afgelopen jaren met onze ketenpartners hebben gedaan. De geplande (keten)onderhoudswerken zijn allemaal ruim binnen het jaar uitgevoerd en opgeleverd.

3. Personeel en organisatie

Onze organisatie staat ten dienste van huurders met een krappe beurs. Hierbij past een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. We willen slimmer en efficiënter werken. Het afgelopen jaar zetten wij verdere stappen in die richting. We willen onze organisatie doelmatiger inrichten, efficiënter met onze middelen omgaan en flexibeler worden in ons handelen.

3.1 Organisatiestructuur

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van de organische fusie. De 'backoffice' is verhuisd naar locatie Bunnik en wordt er gewerkt aan het samenvoegen van de werkprocessen. Ook heeft er een 'waarden-onderzoek' plaatsgevonden en aan de hand hiervan is een werkgroep samengesteld, bestaande uit medewerkers en een extern begeleider. Zij onderzoeken de gewenste cultuur en waarden voor Viveste en komen met verbetervoorstellen. Hiermee leggen wij de basis voor de verdere ontwikkeling van de organisatie en de gewenste cultuur.

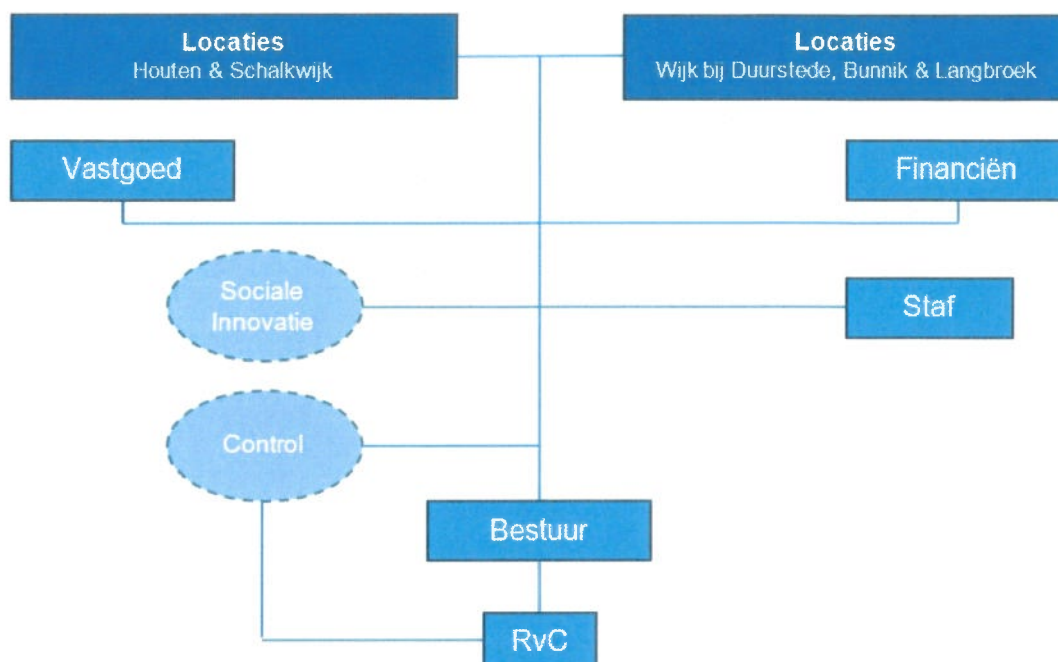
Vanaf 1 januari is een manager Staf aangesteld. Hierdoor valt de directe aansturing van ICT, HR, beleid, communicatie en secretariaat niet meer onder de directie maar onder de staf. De portefeuilleverdeling tussen de beide directeur-bestuurders is als volgt:

Frans-Jozef Snoeks Voorzitter: Staf en Vastgoed
Batian Nieuwerth: Wonen en Financiën

Besluiten worden genomen met gewone meerderheid van stemmen. In geval de stemmen staken wordt het voorgenomen besluit voorgelegd aan de RvC.

Per 31 december 2018 bestaat het managementteam uit:

naam	functie
Amanda Vianen	Manager staf
Bianca Schlieff	Locatiemanager Wijk bij Duurstede
Bram Heijnsbroek	Manager vastgoed
Leon Ruijters	Manager financiën
Lesley Kesting	Locatiemanager Houten a.i.
Mark van Vliet	Controller



3.2 Ontwikkelingen in personeelsbestand

In 2018 hebben wij 1 nieuwe medewerker aangenomen, 6 medewerkers hebben de organisatie verlaten. Daarvan is 1 medewerker met pensioen gegaan. Op 31 december 2018 bestond het personeelsbestand uit 51 personen, gelijk aan 45,56 fte. Op 31 december is één stagiair bij Viveste werkzaam. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was 48 jaar en het gemiddeld aantal dienstjaren was 11. In de flexibele schil zijn op 31 december 2018, 13 medewerkers, 11,34 fte, werkzaam. Hierbij zijn de trainees in de woonwinkel opgenomen.

3.3 Verzuim

Viveste heeft een contract met een Arbodienst. Hiermee zijn afspraken gemaakt om verzuim in een vroegtijdig stadium te voorkomen. De inzet van een casemanager helpt hierbij. Desondanks was er afgelopen jaar een hoog verzuimpercentage van 6,69% met een meldingsfrequentie 1,01. Ter vergelijking in 2017 bedroeg het verzuim 5,85%. Het hoge verzuim kan worden verklaard dooreen aantal collega's met langdurig niet werk gerelateerd verzuim.

3.4 Aandacht voor ontwikkeling van medewerkers

Er is binnen Viveste veel ruimte voor ontwikkeling. Naast het functie-gerelateerde opleidingsbudget, is er ook een individueel budget beschikbaar. Wij zijn aangesloten bij Klimmr. Via Klimmr kunnen medewerkers zelf initiatieven nemen om deel te nemen aan bijv. stage, of korte leerprojecten bij collega-corporaties. Per 1 januari zijn wij gestart met een traineeprogramma in samenwerking met een externe partij. Hiermee trekken wij jonge mensen naar de branche en geven hen de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen, ook binnen onze eigen organisatie.

3.5 Visitatie

Er zal in 2019 een maatschappelijke visitatie plaatsvinden. Viveste wordt tijdens de visitatie op een aantal maatschappelijke terreinen beoordeeld.

3.6 OR

In 2018 heeft OR en directie 8x vergaderd. Op de agenda stonden onder andere de volgende onderwerpen:

- Fusie
- Organisatieontwikkelingen
- Verkiezingen
- Personeelsbeleid, zoals functieprofielen, werktijden, secundaire arbeidsvoorwaarden, beoordeling
- Onderzoek naar samenwerking collega-corporatie

In 2018 heeft OR en RvC 1x vergaderd. In dit overleg is gesproken over de fusie en de ontwikkelingen binnen de organisatie.

4. Governance

Governancestructuur is niet gewijzigd

Onze governancestructuur is gericht op het realiseren van onze volkshuisvestelijk doelstellingen. Daarbij houden wij ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode.

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij een bijzondere verantwoordelijkheid. Dat vereist een goed bestuur en een kritisch toezicht op het bestuur. Transparantie, integer handelen en maatschappelijk verantwoord handelen staan bij ons voorop.

Wij zijn lid van Aedes en onderschrijven de daaraan verbonden Aedescode. De Governancecode woningcorporaties, die onderdeel uitmaakt van de Aedescode, geeft het kader voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

Governancecode woningcorporaties

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen waaraan corporaties zich moeten houden. In lijn met nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt 'pas toe'.

Principe 1: Bestuur en RvC hanteren waarden en normen passend bij de maatschappelijke opdracht
Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als de gehele sector.

Onderdeel van principe 1 is permanente educatie. De bestuurders hebben in 2018 verschillende opleidingen gevolgd. Frans Jozef Snoeks heeft 70 PE punten behaald met de internationale avicienna course en de cursus vastgoedsturing. Batián Nieuwerth heeft 4 PE punten behaald met de cursus vastgoedsturing. In het verslag van de RvC staat welke opleidingen de RvC-leden hebben gevolgd.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel en over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

In 2018 is er veelvuldig contact geweest met de Huurders Advies Raad Viveste en de Huurdersbelangenvereniging Krommerijn, door zowel het management, bestuur als door de RvC.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

Een van de bepalingen van dit principe is dat de woningcorporatie aan bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt, die niet vallen onder het beloningsbeleid. Viveste voldoet daaraan.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners en secundair met de gemeenten vastgesteld en neergelegd in

prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen. Viveste werkt onder andere met visietafels om met belanghouders in gesprek te blijven over de strategische keuzes en het maatschappelijk draagvlak daarvoor.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appeleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

5. Risicobeheersing

5.1 Risico's in beeld, Viveste heeft een laag risicoprofiel

Onze kerntaak is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in het werkgebied. Daartoe hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een goede woningportefeuille. Dit vermogen houden we in stand door behoedzame nieuwbouw, betaalbaar huurbeleid, goed onderhoud, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en beperkt.

Uit onze eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, blijkt dat we op 5 van de 24 aandachtsgebieden een gemiddelde risicoscore hebben en 1 hoog (groot gedeelte van het bezit ligt in één gemeente (Houten)). Alle andere risicogebieden hebben een lage risicoscore. Hiermee houden we een (ten opzichte van 2017) onveranderd gemiddeld laag risicoprofiel.

In 2018 hebben we geen activiteiten ontpleoid die ons risicoprofiel significant hebben verhoogd. We identificeren in hoofdlijnen een aantal risico's die we in de volgende paragrafen beschrijven.

5.2 Externe ontwikkelingen hebben grote impact op onze strategie

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- De politieke situatie en de regelgeving en belastingheffing die daaruit voortvloeien.
- De conjuncturele ontwikkelingen (waaronder inflatie, rente, woningmarkt en de inkomensontwikkeling van onze huurders).

In 2018 speelde met name het politieke risico rond het wel of niet doorgaan van de ATAD-regeling voor woningcorporaties. Viveste heeft dit risico in het voorjaar 2018 ingeschat op ca. € 400.000 per jaar.

De conjuncturele ontwikkelingen betrof o.a. de sterke leegwaardeontwikkeling en de gevolgen voor de sterk stijgende WOZ-waarde. Omdat Viveste in het verleden voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) haar bezit heeft afgewaardeerd naar de lagere WOZ-waarde, moet de stijging nu in het fiscale resultaat worden verwerkt, waardoor de verrekenbare verliezen sneller verdampen en Viveste in de betalende sfeer terecht gaat komen. Getroffen beheersmaatregelen bestaan o.a. uit het op voorhand betalen van een voorschot vennootschapsbelasting van € 5 mln. in 2018, waardoor 8% rentebetaling wordt voorkomen bij de aangifte. Door de koppeling van de leegwaarde/WOZ-waarde aan de verhuurdersheffing is de verwachting dat deze met ca. €450.000 per jaar zal gaan stijgen. Beheersmaatregelen bestaan hier vooral uit het anticiperen op en verwerken in de verwachte toekomstige kasstromen.

Eind 2018 is de ATAD definitief geworden en is dit geen risico meer. De gevolgen zijn meegenomen in de meerjarenbegroting 2019 e.v. Viveste kan dit financieel goed opvangen, maar dit heeft wel een negatief effect op de toekomstige investeringsmogelijkheden. Viveste moet keuzes maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

De ontwikkelingen op de woningmarkt geven door o.a. vergrijzing, maar ook kleinere huishoudens, aan dat de behoefte aan kleinere woningen en gelijkvloers wonen toenemen. De woningportefeuille bestaat voor een groot deel uit zeer ruime eengezinswoningen. De woningportefeuille is daarmee niet in lijn met de vraag op langere termijn. Viveste volgt als beheersmaatregel actief de woonvisies binnen de gemeenten Houten en Wijk bij Duurstede en de regionale ontwikkelingen. Daarnaast is Viveste bezig met een transformatie-opgave van haar bezit.

5.3 We beheersen de tactische en operationele risico's

Als belangrijkste risico's signaleren wij op tactisch en operationeel niveau:

Risico	Risicobereidheid	Beheersmaatregel
Imago risico	Laag	Voldoen aan wet- en regelgeving, zoals de implementatie van de AVG in 2018 en doorlopend asbestinventarisaties en preventieve legionella-controles.
Personeelsrisico	Laag	Viveste heeft een relatief hoge gemiddelde leeftijd. Hierdoor is behoud van kennis een punt van aandacht in de toekomstige bezetting. Door tijdig jongere werknemers te werven, kunnen kennis en kunde tijdig worden overgedragen aan een nieuwe generatie en wordt het personeelsbestand beter verspreid over de leeftijdscategorieën.
Fraude risico	Laag	Wij hanteren een integriteitscode, hebben een vertrouwenspersoon waar vooraf ook vragen binnenkomen over mogelijke belangenverstrengelingen. Qua soft-controls lijkt er daarmee sprake te zijn van voldoende bewustzijn onder het personeel. Het 4 ogen principe wordt verder goed bewaakt t.a.v. de facturencontrole en betalingen. Het inkoopbeleid wordt daarnaast ook regelmatig geactualiseerd.
Financiële risico	Laag	Monitoren van de gevolgen van keuzes om te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming op de realisatie van onze financiële ratio's. Dat betekent keuzes maken.
Renterisico	Laag	Opstellen treasuryjaarplan met meerjarenkasstroomprognose. Als renteverwachting hanteren wij de parameters van het WSW en laten deze toetsen aan de rente-verwachting van onze treasury-adviseur. Nieuwe leningen worden zo afgesloten dat de aflossingsmomenten zo gelijkmatig mogelijk worden verspreid in de tijd.
Datakwaliteit onvoldoende	Laag	Opstellen treasuryjaarplan met meerjarenkasstroom 4 ogenprincipe bij invoer van vaste gegevens van ons vastgoed, huurders en leveranciers.

Op operationeel niveau is voldoende aandacht voor risicomanagement binnen de organisatie, wat onder andere tot uiting komt in de projectplannen. Hierin is standaard een risicoparagraaf opgenomen. Het passend toewijzen en de inkomenstoets voor de verhuur wordt volgens de geldende regels uitgevoerd, evenals de verkopen. Door tussentijdse audits uit te voeren is dit risico laag. Risicobewustzijn komt verder terug in een apart hoofdstuk in de kwartaalrapportage. Het risicomanagement wordt in 2019 aangescherpt omdat na de fusie een nieuw bedrijfsplan is opgesteld, waarin de strategische doelstellingen zijn geformuleerd. Hier worden de risico's bij in kaart gebracht en passende beheersmaatregelen voor getroffen, om de risico's te mitigeren.

6. Onze financiële continuïteit

Wij verkopen woningen die niet passend zijn voor de doelgroep en investeren in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid. Ons financieel beleid is gericht op continuïteit en het blijvend kunnen voldoen aan financiële verplichtingen. Daarbij zijn een gezonde balans, evenwichtige kasstromen en verantwoorde financiering de uitgangspunten.

6.1 Financieel beleid

Wij verkopen woningen die niet passend zijn voor de doelgroep en investeren in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid. Ons financieel beleid is gericht op continuïteit en het blijvend kunnen voldoen aan financiële verplichtingen. Daarbij zijn een gezonde balans, evenwichtige kasstromen en verantwoorde financiering de uitgangspunten.

Wij werken met een financieel kader waarin parameters zijn geformuleerd voor kasstroom, eigen vermogen, vreemd vermogen, investeringen en rendement. Het kader sluit aan bij de door het WSW gehanteerde financiële ratio's.

In 2018 voldoen we aan alle ratio's. De meerjarenprognose laat zien dat de komende jaren de ratio's nog verder verbeteren.

Eis	Definitie (realisatie 2018)
solvabiliteit >20%	De verhouding tussen de omvang van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen (2018: 31%).
dekkingsratio < 50%	De verhouding tussen de omvang van de geborgde leningen en het onderpand op basis van de WOZ-waarde (2018: 25%).
loan to value < 75%	De verhouding tussen de omvang van het vreemd vermogen (lang en kort) ten opzichte van de bedrijfswaarde (2018: 64%).
interest coverage ratio > 1,4	Geeft de renteverdien capaciteit welke wordt uitgedrukt als de operationele kasstroom ten opzichte van de rente uitgaven op het vreemd vermogen (2018: 1,9).
debt service coverage ratio > 1	Geeft de rente- en aflossingsverdien capaciteit die wordt uitgedrukt als de operationele kasstroom ten opzichte van de renteuitgaven en de aflossing op basis van de restant levensduur (2018: 1,1).

Prognose	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	1,11	2,38	2,23	2,33	2,46
Minimum norm ICR DAEB	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Minimum norm ICR niet-DAEB	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Solvabiliteit marktwaarde (%)	72,7	73,2	74,0	74,4	74,4
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	55,5	55,6	56,0	56,5	56,6
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%)	20	20	20	20	20
Minimum norm Solvabiliteit beleidswaarde niet-DAEB (%)	40	40	40	40	40
Loan to Value beleidswaarde netto (%)	40,6	43,3	41,9	41,5	41,9
Maximum norm LTV beleidswaarde (%)	75	75	75	75	75
Dekkingsratio marktwaarde netto (%)	24,2	25,2	24,4	24,1	24,3
Maximum norm Dekkingsratio	70	70	70	70	70
Loan to Value WOZ-waarde netto (%)	20,1	19,7	18,4	18,0	18,1
Loan to Value leegwaarde netto (%)	35,4	37,4	35,8	34,9	34,9
DSCR	0,58	1,12	1,09	1,27	1,48
Gewogen DSCR voor eerste 5 jaar	1,21				
Minimum norm DSCR	1	1	1	1	1

6.2 Jaarresultaat

Winst-en-verliesrekening over 2018		
(in duizenden euro's)	2018	2017
Huuropbrengsten	50.150	49.526
Opbrengsten servicecontracten	1.175	1.321
Lasten servicecontracten	-1.223	-1.247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.301	-3.984
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.006	-8.572
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.461	-8.168
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.334	28.876
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.640	18.261
Toegerekende organisatiekosten	-369	-582
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.141	-16.499
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.130	1.180
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.903	829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.486	63.094
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	416	285
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	650
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.805	64.858
Opbrengst overige activiteiten	218	330
Kosten overige activiteiten	-280	-241
Netto resultaat overige activiteiten	-62	89
Leefbaarheid	-747	-695
Bedrijfsresultaat	130.460	94.308
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.711	-8.465
Saldo financiële baten en lasten	-10.692	-8.459
Resultaat voor belastingen	119.768	85.849
Belastingen	-5.088	-4.281
Resultaat na belastingen	114.680	81.568

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille daalt ten opzichte van 2017 met € 4,5 miljoen. Door mutaties in de verhuureenheden en een gematigde huurverhoging stegen de huuropbrengsten weliswaar met € 0,6 miljoen. Daarentegen waren er met name hogere lasten uit onderhoudsactiviteiten ad € 3,4 miljoen. Deze lasten stegen met name omdat meer dan in voorgaand jaar werd uitgegeven aan planmatig onderhoud. Dit ligt in lijn met de begroting 2018. De overige operationele lasten exploitatie bezit stegen ten opzichte van 2017 door hogere verhuurderheffing (€ 0,8 miljoen) en de in 2018 opgelegde saneringsheffing (€ 0,5 miljoen).

In 2018 werden 61 koopwoningen verkocht met een opbrengst van € 15,6 miljoen. In de begroting waren 60 verkoopwoningen met een opbrengst van € 15,1 miljoen ingerekend.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn voornamelijk de resultante van de herberekening van de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille. In paragraaf 6.3 is een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde opgenomen.

De rentelasten stegen in 2018 ten opzichte van voorgaand boekjaar. Dit is volledig toe te schrijven aan de waardeverandering van het derivaat (waardeverandering in 2018 een last van € 0,9 miljoen terwijl betreffende waardeverandering in het voorgaand boekjaar € 1,9 miljoen positief was). De rente-uitgaven daalden enigszins ten opzichte van voorgaand boekjaar.

Kasstroomoverzicht 2018	2018	2017
Ontvangsten		
Huren	50.439	49.425
Vergoedingen	1.542	1.373
Overige bedrijfsontvangsten	151	530
Saldo ingaande kasstromen	52.132	51.328
Uitgaven		
Bedrijfsuitgaven	21.113	18.496
Renteuitgaven	10.063	10.333
Heffingen	6.709	5.387
Vennootschapsbelasting	5.302	-371
Saldo uitgaande kasstromen	43.187	33.845
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.945	17.483
Ontvangsten		
Verkopen	15.639	16.505
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	1.959
Verkoopontvangsten grond	-	194
Saldo ingaande kasstroom	15.639	18.658
Uitgaven		
Nieuwbouw en woningverbetering	7.572	10.210
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.529	4.837
Overig	901	2.009
Saldo uitgaande kasstroom	12.002	17.056
Kasstroom uit (des)investeringen	3.637	1.602
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	24.124	15.904
Saldo uitgaande kasstroom	24.124	15.904
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.124	-15.904
Mutatie liquide middelen	-11.542	3.181
Liquide middelen per 1 januari	17.846	14.665
Mutatie liquide middelen	-11.542	3.181
Liquide middelen per 31 december	6.304	17.846

De kasstroom uit operationele activiteiten is ten opzichte van voorgaand boekjaar gedaald met circa € 9,6 miljoen. Voornamelijk valt dit te verklaren door de acute vennootschapsbelasting die in 2018 betaald is. Door afwaardering van het onroerend goed had Viveste compensabele verliezen. Deze compensabele verliezen zijn door de stijgende prijzen van woningen en de daarop resulterende

terugneming van de afwaardering grotendeels verdampt waardoor Viveste nu vennootschapsbelasting moet betalen. Daarnaast stegen de bedrijfsuitgaven met name door hogere uitgaven Planmatig onderhoud.

6.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Viveste heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 107 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.095 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10,8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

6.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Viveste bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en

regio waarin Viveste actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

6.5 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2018 is in totaal € 612 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 523 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Viveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Viveste heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 515 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x €1000,-	x €1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 972.249
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 64.405	
Betalbaarheid (huren)	€ 314.909	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 42.396	
Beheer (beheerkosten)	€ 34.974	
	€ 456.684	
Beleidswaarde		€ 515.565

Dit impliceert dat circa 53 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

6.6 Treasury-management

De activiteiten van Viveste worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het aantrekken en aflossen van leningen worden wij bijgestaan door een externe partij, gespecialiseerd in financiering gericht op woningcorporaties. Deze partij neemt ook zitting in de treasurycommissie.

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2018 hebben we ruim € 24 miljoen van onze leningenportefeuille afgelost en geen nieuwe leningen aangetrokken.

De aflossingen bestonden voor € 20 miljoen uit eindaflossing bij herfinanciering en voor de resterende € 4 miljoen uit jaarlijkse aflossingen.

6.7 Externe toezichthouders

Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Op grond van artikel 61 lid 2 en 3 van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) Viveste jaarlijks integraal. De Aw maakt hierbij onder andere gebruik van de verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), jaarverslag, jaarrekening, stukken van de accountant. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en ons risicoprofiel.

Op grond van het jaarlijks onderzoek heeft de Aw een aantal aanbevelingen gedaan. Op grond van de beoordeling 2018 heeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast, het maximale bedrag dat aan geborgde leningen kan worden verkregen. Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2018 tot en met 2020 vastgesteld op basis van de financieringsbehoefte gebaseerd op de ingediende verslagstaten 2018, de zogenaamde dPi. Op basis hiervan hebben wij financiering voor alle geplande activiteiten in 2018 kunnen aantrekken via de verkoopopbrengsten en is geen aanvullende financieringsbehoefte geweest die geleid hebben tot het aantrekken van nieuwe geborgde leningen in 2018.

7. Bestuursverklaring

Het bestuur van Viveste verklaart dat Viveste in 2018 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Bunnik, 19 maart 2019

B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

F.J.M. Snoeks
Directeur-bestuurder

8 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Viveste. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft dit jaar aandacht besteed aan de nieuwe samenwerking (na de fusie) in de Raad. Tevens zijn er met regelmaat gesprekken gevoerd met de Bestuurders en OR over inrichting van het nieuwe Viveste. Belangrijk onderwerp was ook de strategische verkenning met Woongoed Zeist. In 2018 zijn er gesprekken gevoerd met Bestuur en voorzitters RvC van Viveste en Woongoed Zeist. RvC is in 2018 akkoord gegaan met het onderzoeken van dit vraagstuk n.a.v. de gespreksnotitie 'Kunnen corporaties samen meerwaarde maken in de regio Zuid-Oostrand Utrecht' d.d. 12 november 2018.

8.1 Over besturen en toezicht houden

De Governancecode en de Woningwet

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet er op toe dat Viveste de principes van de Governancecode en de bepalingen van de Woningwet naleeft.

8.2 Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurders en de algemene gang van zaken binnen Viveste. De Raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. In het reglement Raad van Commissarissen staat zijn werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad met commissies werkt: de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

Toezichtskader

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de Governancecode, de statuten, het reglement Raad van Commissarissen, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het verbindingsstatuut, het treasurystatuut en financieel kader en het integriteitsbeleid- en de klokkenluidersregeling. Daarnaast omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, het meerjareninvesteringsplan, het vastgoed- en huurbeleid, de (meerjaren)begroting, investeringsstatuut en het treasury-jaarplan.

8.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Eigen visie op toezicht

De Raad heeft zijn visie op de maatschappelijke rol en opdracht van Viveste en zijn visie op toezichthouden beschreven. De Raad van Commissarissen van Viveste richt zich bij zijn toezicht vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de bewoners en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van Viveste.

Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van Viveste en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. De Raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de kwartaalrapportages en gesprekken met de bestuurder en medewerkers in de organisatie. De RvC heeft in 2018 zeven maal regulier vergaderd, Daarnaast heeft de RvC tweemaal met de OR afgestemd en één maal vergaderd met de huurdersorganisatie Houten en driemaal met de huurdersorganisatie Wijk bij Duurstede.

Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De Raad van Commissarissen heeft een auditcommissie. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de directeur-bestuurders onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement (inclusief interne beheersing) en treasury. De auditcommissie bespreekt het werkplan van de bedrijfscontroller en de rapportages over de voortgang daarvan. De bedrijfscontroller informeert de Raad gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de auditcommissie het auditplan van de accountant en geeft hiervoor input. In de auditcommissie zijn de jaarrekening 2017, het jaarverslag 2017 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder in het bijzijn van de accountant. Daarnaast zijn in de auditcommissie als voorbereiding op de verantwoording over 2018 onder andere het auditplan 2018 (en de opdracht aan de accountant) en de managementletter 2018 op basis van de interim-controle besproken. De begroting 2019, inclusief de meerjarenprognose zijn op 11 december 2018 door de Raad goedgekeurd.

Via de kwartaalrapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van de accountant, het bestuur en de bedrijfscontroller komt de Raad van Commissarissen tot het oordeel dat Viveste financieel gezond is.

Toezicht op maatschappelijk en volkshuisvestelijke prestaties

Algemeen

De Raad van Commissarissen is in 2018 periodiek geïnformeerd over de (voortgang in de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van Viveste. Het bod op de prestatieafspraken aan de diverse gemeenten is ter goedkeuring voorgelegd.

Klachtenbehandeling

Op 2 oktober 2018 is het jaarverslag van de Geschillencommissie besproken in de vergadering van Raad van Commissarissen.

Toezicht op de stakeholderdialoog

De commissarissen voerden periodiek overleg met de huurdersvereniging en woonden de jaarlijkse bijeenkomst met stakeholders bij 'Visietafels'.

Opdrachtgeverschap externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is de externe accountant van Viveste. Periodiek wordt de raad van commissarissen door de accountant geïnformeerd. Met name naar aanleiding van de interim en jaareindcontrole.

8.4 Raad van Commissarissen in werkgeversrol

Invulling werkgeversrol bestuur

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurders. De beloning van de directeur-bestuurders is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurders zijn geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurders. De directeur-bestuurders hebben ook hun nevenfuncties afgestemd met de RvC.

De remuneratiecommissie heeft als gevolg van de fusie in 2018 nog geen beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurders over 2018. Wel heeft de remuneratiecommissie tussentijdse gesprekken met de directeur bestuurders. Hiervoor heeft zij mede gebruik gemaakt van input van de gesprekken die door de verschillende RvC-leden zijn gevoerd met de Ondernemingsraad, het Managementteam, het bestuur van de Huurdersbelangenorganisaties.

Organisatiecultuur

Er was in 2018 geen sprake van serieuze integriteitsmeldingen of belangenverstremming.

8.5 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen is pluriform samengesteld. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, vastgoedmanagement en –ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

RvC-lid	Benoemd tot
dhr. A.A. Bleijenberg - voorzitter	1-4-2019 (herkiesbaar)
mw. E. Brakké-Ingenhuls	16-12-2021 (niet herkiesbaar)
dhr. L. van Garderen	31-12-2020 (niet herkiesbaar)
mw. I.B. Oelen	1-1-2023 (niet herkiesbaar)
dhr. P.L. Siebers	1-1-2022 (niet herkiesbaar)
dhr. J.D.M. Touw - vice-voorzitter	1-7-2019 (niet herkiesbaar)

Op 1 december 2018 (einde termijn) heeft de heer van den Heuvel afscheid genomen.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van Viveste (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de Raad zijn onafhankelijk conform de criteria van de Governancecode (bepaling III.22).

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

Zelfevaluatie

Op 11 december 2018 heeft de zelfevaluatie van de Raad plaatsgevonden. Ter voorbereiding hebben de RvC-leden en de directeur-bestuurders een reflectie ingevuld en heeft de voorzitter deze reflectie besproken in gesprek met de individuele leden en de directeur-bestuurders.

Belangrijkste conclusies zijn dat de RvC tevreden is over de ingeslagen weg, tevreden over de kennis van de RvC en de wijze waarop de discussie gevoerd wordt. Er is geen noodzaak is om een wijziging in de Raad door te voeren.

Permanente educatie

Alle leden van de Raad hebben in 2018 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Naar aanleiding van de zelfevaluatie heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de individuele en gezamenlijke opleidingsbehoefte voor 2019..

Overzicht gevolgde opleidingen 2018

RvC-lid	Opleiding
dhr. A.A. Bleijenberg	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE punten
mw. Brakké-Ingenhuls	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE Punten
dhr. L. van Garderen	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE punten
mw. I.B. Oelen	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE punten Masterclass Samenwerken in netwerken en allianties, 18 PE punten
dhr P.L. Siebers	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE punten
dhr. J.D.M. Touw	Vastgoedsturing, 2018, 6 PE punten De moderne commissaris/toezichthouder, 2018, 5 PE punten

In 2018 hebben de RvC-leden de gezamenlijke training 'Vastgoedsturing' gevolgd. Daarvoor hebben ze 6 PE-punten ontvangen.

Bezoldiging van de Raad

De Raad heeft de honorering voor de voorzitter vastgesteld op € 18.000,-. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 12.000,- per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens en is ex BTW

Vergaderingen en overleg

In het verslagjaar heeft de Raad zeven maal vergaderd. Daarnaast heeft de RvC tweemaal met de OR vergaderd en éénmaal met de huurdersorganisatie Houten en driemaal met de huurdersorganisatie Wijk bij Duurstede. Het gesprek met de OR ging over de rol van de OR, organisatieontwikkeling en de fusie. Het gesprek met de huurdersorganisatie ging over duurzaamheid, algemene huurvoorwaarden, werkplan & begroting van de huurdersorganisatie en het ZAV beleid.

Verslaglegging

De Raad heeft het jaarverslag 2018 vastgesteld, kennisgenomen van de accountantsrapportage en controleverklaring en decharge verleend aan de directeur-bestuurders voor het gevoerde beleid 2018. Voorts heeft de Raad de kwartaalrapportages, het jaarverslag Geschillencommissie, de rapportages van de bedrijfscontroller en de managementletter van de accountant besproken.

Interne zaken

Onder meer de herbenoeming van één van de leden, de reglementen RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie, de zelfevaluatiebijeenkomst van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen en de Governancecode.

Informatievoorziening

De raad heeft jaarlijks overleg met de bedrijfscontroller, bij afwezigheid van directeur-bestuurder. Gesprekspunten met de auditcommissie waren het voorbespreken van de keuze van de accountant, het niet vooraf opnemen van een kadernotitie voor de begroting en de afhankelijkheid van het risicomanagement in relatie tot het bedrijfsplan, waarin de strategische doelstellingen zijn geformuleerd.

Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad. Alle besluiten worden geregistreerd en zijn inzichtelijk voor de accountant en de inspectie en bij de visitatie. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

Vergaderingen van de commissies

De Raad van Commissarissen had in 2018 een remuneratie- en een auditcommissie. Contacten met stakeholders worden verdeeld onder de leden van de Raad.

Remuneratiecommissie

In 2018 bestond de remuneratiecommissie uit Inge Oelen en Jos Bleijenberg.

De remuneratiecommissie heeft de besluitvorming van de Raad over de, beloning van de directeur-bestuurders en de vergoeding van de Raad voorbereid, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast is gesproken over herbenoemingen, de voorbereiding van de zelfevaluatie en de interne organisatie.

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2018 uit Louis van Garderen en Elles Brakké-Ingenhuls.. De commissie is 4 maal bijeen geweest. De belangrijkste onderwerpen die besproken zijn: jaarrekening (Viveste en Volksbelang) 2017, keuze accountant, reglement audit commissie, begroting en treasuryjaarplan.

Contacten met stakeholders

De commissarissen hechten belang aan contacten met stakeholders. Zij zijn dan ook in 2018 aanwezig geweest bij de Hackathon en bij de visietafels.

Tot slot

De middelen van Viveste zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring. De Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Viveste van harte voor hun inzet in 2018.

Jaarrekening 2018

Stichting Viveste

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Houten
Dorpsstraat 132
3991 BZ Houten

9 april 2019

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2018	4
Winst- en-Verliesrekening over 2018	6
Kasstroomoverzicht	7
Kengetallen	9
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	10
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	11
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	18
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	20
Grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	20
Toelichting op de balans	21
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	33
Toelichting op de winst- en verliesrekening	39
Wet Normering Topinkomens	46
Bestuur en Raad van Commissarissen	49
Toelichting niet-DAEB activiteiten	50
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2018	51
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2018	53
Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2018	54
Overige gegevens	56

Balans per 31 december 2018

(voor resultaatsbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	972.249	866.841
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	122.729	120.982
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	25.578	25.898
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	3.140	8.041
		<u>1.123.696</u>	<u>1.021.762</u>
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.1	3.264	2.935
Financiële vaste activa 3			
Overige effecten	3.1	32	32
Som der vaste activa		<u>1.126.992</u>	<u>1.024.729</u>
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	3.177	2.691
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	739	720
Overige voorraden	4.3	1.673	1.672
		<u>5.589</u>	<u>5.083</u>
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren	5.1	351	312
Overige vorderingen	5.2	1.501	519
Overlopende activa	5.3	190	375
		<u>2.042</u>	<u>1.206</u>
Liquide middelen 6		6.304	17.846
Som der vlottende activa		<u>13.935</u>	<u>24.135</u>
Totaal activa		<u>1.140.927</u>	<u>1.048.864</u>

Passiva

(in duizenden euro's)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	612.546	522.781
Overige reserve	7.2	111.549	119.746
Resultaat boekjaar	7.3	114.680	81.568
		838.775	724.095
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	1.060	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	4.548	9.937
Overige voorzieningen	8.3	215	223
		5.823	10.160
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	213.451	240.902
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.2	25.362	26.168
Overige schulden	9.3	15.527	14.671
		254.340	281.741
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	27.460	23.951
Schulden aan leveranciers	-	2.205	1.846
Belastingen en sociale premies	10.2	6.102	165
Overige schulden	-	65	25
Overlopende passiva	10.3	6.157	6.881
		41.989	32.868
Totaal passiva		<u>1.140.927</u>	<u>1.048.864</u>

Winst- en-Verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huuropbrengsten	11.1	50.150	49.526
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.175	1.321
Lasten servicecontracten	11.3	-1.223	-1.247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-4.301	-3.984
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-12.006	-8.572
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-9.461	-8.168
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	24.334	28.876
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.640	18.261
Toegerekende organisatiekosten		-369	-582
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.141	-16.499
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	4.130	1.180
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	4.903	829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	97.486	63.094
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	416	285
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	650
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	102.805	64.858
Opbrengst overige activiteiten	14.1	218	330
Kosten overige activiteiten	14.2	-280	-241
Netto resultaat overige activiteiten	14	-62	89
Leefbaarheid	15	-747	-695
Bedrijfsresultaat		130.460	94.308
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		19	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.1	-10.711	-8.465
Saldo financiële baten en lasten	16	-10.692	-8.459
Resultaat voor belastingen		119.768	85.849
Belastingen	17	-5.088	-4.281
Resultaat na belastingen		114.680	81.568

Kasstroomoverzicht

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	50.439	49.425
Vergoedingen	1.542	1.373
Overige bedrijfsontvangsten	151	521
Renteontvangsten	-	9
Saldo ingaande kasstromen	52.132	51.328
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.770	3.845
Onderhoudsuitgaven	9.253	7.215
Overige bedrijfsuitgaven	8.005	7.322
Renteuitgaven	10.063	10.333
Sectorspecifieke heffing	599	42
Verhuurderheffing	6.110	5.345
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	85	114
Vennootschapsbelasting	5.302	-371
Saldo uitgaande kasstromen	43.187	33.845
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.945	17.483

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15.639	16.505
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	1.959
Verkoopontvangsten grond	-	194
Saldo ingaande kasstroom	15.639	18.658
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	5.429	9.312
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.143	898
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	2.953	4.837
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	576	1.175
Investerings overig	632	357
Externe kosten bij verkoop	269	477
Saldo uitgaande kasstroom	12.002	17.056
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3.637	1.602
Financieringsactiviteiten		
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	24.124	15.904
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	24.124	15.904
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.124	-15.904
Mutatie liquide middelen	-11.542	3.181
Liquide middelen per 1 januari	17.846	14.665
Mutatie liquide middelen	-11.542	3.181
Liquide middelen per 31 december	6.304	17.846

Kengetallen

	2018	2017
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie:		
Woningen per 1 januari	6.816	6.837
Bij: nieuw bouw	25	-
transformatie	74	65
aankoop	-	-
terugkoop VoV	18	32
Af: verkoop	-45	-105
voorraad	-16	-13
Woningen per 31 december	6.872	6.816
Overige (BOG/MOG/Zorg/Intramuraal/Parkeren)	126	126
Totaal aantal verhuureenheden Viveste	6.998	6.942
Verhuureenheden in beheer	90	90
Totaal aantal verhuureenheden Viveste en in beheer	<u>7.088</u>	<u>7.032</u>
Waardering woningbezit		
Gemiddelde WOZ-w aarde per woning (x € 1.000)	187	176
Gemiddelde marktw aarde in verhuurde staat per woning (x € 1.000)	157	142
Marktw aarde in verhuurde staat in % van WOZ w aarde	84	81
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
1 Goedkoop (t/m 417,34)	340	414
2a Betaalbaar (417,35 t/m 597,30)	3.161	3.138
2b Betaalbaar (597,31 t/m 640,14)	965	944
3a Duur tot huurtoeslaggrens (640,15 t/m 710,68)	1.429	1.390
3b Duur boven huurtoeslaggrens (> 710,68)	977	930
Aantal woningen	<u>6.872</u>	<u>6.816</u>
Kwaliteit		
Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	580	445
Kosten planmatig onderhoud per VHE	806	438
Gemiddelde netto huurprijs per jaar per woning ultimo boekjaar	7.223	7.095
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	5,96	5,81
Huurachterstand in %	0,69	0,62
Huurderving in % *)	0,75	0,78
*) incl. huurderving verkochte woningen		
Financiële ratio's		
Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal)	73,5	69,0
Operationele kasstroom per VHE	1.278	2.518
Leningportefeuille per VHE (x € 1.000)	35	38
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille in %	3,6	3,7
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per VHE	119.859	104.306
Totaal opbrengsten per VHE	9.600	10.003
Kapitaallasten per VHE	1.528	1.219
Bedrijfslasten per VHE	4.004	3.300
Jaarresultaat voor belastingen per VHE	17.115	12.367
Personeelsbezetting		
Aantal formatieplaatsen (FTE gemiddeld)	48,3	50,3
Loonkosten per FTE (x € 1.000)	80,6	74,5
Aantal VHE per FTE	146,7	139,8

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Per 1 januari 2018 is Stichting Viveste (hierna: Viveste) gefuseerd met Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede. Vanaf dit moment zijn beide organisaties verder gegaan onder de naam Viveste. De jaarrekening 2018 is het eerste jaar waarover het nieuwe Viveste verslag doet. In de jaarrekening is de fusie verwerkt volgens de zogenaamde 'pooling of interests'-methode, waarbij activa en verplichtingen zijn samengevoegd aan het begin van het boekjaar. De vergelijkende cijfers zijn aangepast alsof de gefuseerde organisatie altijd al bestond. In het kader van de fusie zijn de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in 2018 geharmoniseerd. Bij presentatiewijzigingen ten opzichte van 2017 zijn de vergelijkende cijfers overeenkomstig aangepast.

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 2018 houdt Viveste een belang van 0,66% belang in Woningnet BV (Utrecht). Op grond van artikel 2:407 lid 1a BW, is van consolidatie in de jaarrekening afgezien.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies 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 bedrijfsnonroerend 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Viveste op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de

bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

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

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,0%.

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Voor het waarderingsverschil uit hoofde van het embedded derivaat is de actieve latentie op nihil gewaardeerd gezien de inschatting dat deze latentie niet tot realisatie zal komen.

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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen, zoals onroerende zaakbelasting en 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 aangevane 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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	972.249	866.841
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	122.729	120.982
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.578	25.898
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.731	9.692
	<u>1.124.287</u>	<u>1.023.413</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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde voorgaand boekjaar	866.841	888.635	120.982	38.821
Herclassificatie scheidingsvoorstel	-	-79.618	-	79.618
Boekwaarde per 1 januari	<u>866.841</u>	<u>809.017</u>	<u>120.982</u>	<u>118.439</u>
Investerings	13.928	12.242	-	203
Desinvesterings	-4.148	-9.049	-3.762	-5.024
Overboeking naar voorraden	-1.055	-814	-2.086	-1.054
Herclassificatie	1.239	790	-1.239	-790
Aanpassingen marktwaarde	95.444	54.655	8.834	9.208
Totaal van de mutaties	<u>105.408</u>	<u>57.824</u>	<u>1.747</u>	<u>2.543</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>972.249</u>	<u>866.841</u>	<u>122.729</u>	<u>120.982</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>540.971</u>	<u>456.691</u>	<u>69.909</u>	<u>63.904</u>

In de investeringen DAEB vastgoed in exploitatie zijn begrepen teruggekochte koopgarant woningen voor een bedrag van € 2.877 (2017: € 4.656).

Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexpluatiescenario 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (provincie Utrecht)	8,90%	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	895	895	895	895	895
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	901	901	901	901	901
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	761	761	761	761	761
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	663	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW	428	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	395	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,252%	0,252%	0,252%	0,252%	0,252%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,592%	0,593%	0,567%
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 doorexpluatieren	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%
Mutatiekans bij uitponden	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	8,60	8,60	8,60	8,60	8,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	10,80	10,80	10,80	10,80	10,80
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)	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%	0,42%
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

	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	50	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	166	166	166	166	166
Beheerkosten - parkeerplaats	26	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox	37	37	37	37	37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

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

	2018	afwijking	effect reële waarde	
			€ 1.000	%
Inflatie	2,0%	-1,0%	-94.989	-8,7%
Mutatiegraad	6,0%	-1,0%	-33.828	-3,1%
Disconteringsvoet	6,2%	-1,0%	302.580	27,6%
Disconteringsvoet	6,2%	+1,0%	-131.531	-12,0%
Onderhoud	893	+ 100	-17.987	-1,6%
Woningverkoop	100%	-25%	-13.365	-1,2%

Beleidswaarde informatie

De beleidswaarde per 31 december bedraagt:

	<u>2018</u>
DAEB-vastgoed in exploitatie	515.565
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	109.806
Totaal	<u>625.371</u>

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>2018</u>	<u>afwijking</u>	<u>effect beleidswaarde</u>	
			<u>€ 1.000</u>	<u>%</u>
Disconteringsvoet	5,9%	+0,5%	-46.934	-9,1%
Streefhuur per maand	602	+ 25	23.213	4,5%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.522	+ 100	-7.504	-1,5%

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 verstreckte 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>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	25.898	29.668
Desinvesteringen	-2.931	-5.294
Aanpassingen marktwaarde	2.611	1.524
Totaal van de mutaties	<u>-320</u>	<u>-3.770</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>25.578</u></u>	<u><u>25.898</u></u>

Ultimo 2018 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 163 (2017: 184). Er zijn 21 woningen teruggekocht, waarvan er 18 in exploitatie zijn genomen. Er zijn geen woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2017: idem).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	8.041	4.545
Investeringen	6.932	10.852
Desinvesteringen	-	-68
Opleveringen	-11.108	-7.544
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-1.785	-77
Herclassificatie	1.060	333
Totaal van de mutaties	<u>-4.901</u>	<u>3.496</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.140</u></u>	<u><u>8.041</u></u>

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aanschafwaarde	7.255	6.847
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.320	-4.122
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.935</u>	<u>2.725</u>
Investeringen	616	408
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-287	-198
Totaal van de mutaties	<u>329</u>	<u>210</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.264</u></u>	<u><u>2.935</u></u>
Aanschafwaarde	6.436	7.255
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.172	-4.320
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.264</u></u>	<u><u>2.935</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 Overige effecten

	<u>2018</u>	<u>2017</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>2018</u>	<u>2017</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.177	2.691
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	739	720
4.3 Overige voorraden	1.673	1.672
	<u>5.589</u>	<u>5.083</u>

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

Ultimo 2018 zijn er 17 verhuureenheden bestemd voor verkoop (2017: 14).

In de overige voorraden zijn strategische grondposities begrepen van € 1.651 (2017: € 1.651).

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Zittende huurders	363	372
Vertrokken huurders	130	175
	<u>493</u>	<u>547</u>
Voorziening huurdebiteuren	-142	-235
	<u>351</u>	<u>312</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 2018 bedraagt de huurvordering op huurders 0,7% van de huuropbrengsten (2017: 0,6%).

5.2 Overige vorderingen

De looptijd van de overige vorderingen is ultimo 2018 en ultimo 2017 minder dan een jaar.

5.3 Overlopende activa

De looptijd van de overlopende activa is ultimo 2018 en ultimo 2017 minder dan een jaar.

6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

7 Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	522.781	473.458
Mutatie herwaardering einde boekjaar	89.765	49.323
Overige mutaties	-	-
Totaal van de mutaties	<u>89.765</u>	<u>49.323</u>
Stand per 31 december	<u>612.546</u>	<u>522.781</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>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	119.746	67.137
Resultaat verdeling	81.568	101.932
Realisatie herwaarderingsreserve	-89.765	-49.323
Totaal van de mutaties	<u>-8.197</u>	<u>52.609</u>
Stand per 31 december	<u>111.549</u>	<u>119.746</u>

7.3 Resultaat boekjaar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	81.568	101.932
Resultaat verdeling	-81.568	-101.932
Resultaat boekjaar	<u>114.680</u>	<u>81.568</u>
Totaal van de mutaties	<u>33.112</u>	<u>-20.364</u>
Stand per 31 december	<u>114.680</u>	<u>81.568</u>

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 van € 114.680 toe te voegen aan de overige reserves. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8 Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	-	152
Toevoegingen	1.060	-
Vrijval	-	-
Herclassificatie	-	-152
Totaal van de mutaties	<u>1.060</u>	<u>-152</u>
Stand per 31 december	<u><u>1.060</u></u>	<u><u>-</u></u>

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	9.937	4.956
Dotaties ten laste van het resultaat	2.287	6.808
Vrijval ten gunste van het resultaat	-9.063	-2.442
Oprenting	1.387	615
Totaal van de mutaties	<u>-5.389</u>	<u>4.981</u>
Stand per 31 december	<u><u>4.548</u></u>	<u><u>9.937</u></u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale balanswaardering. Viveste vormt een voorziening 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 2018 zijn tijdelijke waarderingsverschillen van totaal € 52,2 miljoen niet verwerkt in de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen (2017: € -58,0 miljoen).

Voor de in aanmerking genomen waarderingsverschillen is een voorziening getroffen ter grootte van de som van de waarderingsverschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. Ultimo 2018 bedraagt het resterende fiscaal compensabele verlies nihil.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is 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 voorziening voor latente belastingverplichtingen bedraagt € 5,4 miljoen (2017: € 12,2 miljoen). De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

8.3 Overige voorzieningen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	223	225
Dotaties	42	31
Onttrekkingen	-19	-29
Vrijval	-31	-4
Totaal van de mutaties	<u>-8</u>	<u>-2</u>
Stand per 31 december	<u><u>215</u></u>	<u><u>223</u></u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling.

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	240.902	271.085
Nieuwe leningen	-	-
Extra aflossingen	-	-6.400
Amortisatie derivaten	9	168
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-27.460	-23.951
Totaal van de mutaties	<u>-27.451</u>	<u>-30.183</u>
Stand per 31 december	<u><u>213.451</u></u>	<u><u>240.902</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 € 296,8 miljoen (2017: €325,1 miljoen). De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt 3,61% (2017: 3,67%).

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 2018 € 15,5 miljoen (2017: € 14,6 miljoen) en is opgenomen onder de overige schulden.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 248,1 miljoen (2017: € 272,2 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>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	26.168	30.327
Verkochte woningen	-	-
Teruggekochte woningen	-3.001	-5.390
Aanpassingen marktwaarde	2.195	1.231
Totaal van de mutaties	<u>-806</u>	<u>-4.159</u>
Stand per 31 december	<u><u>25.362</u></u>	<u><u>26.168</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 163 woningen (2017: 184), waarvan 21 huurwoningen uit bestaand bezit (2017: 21) en 142 nieuwbouwkooptoningen (2017: 163).

9.3 Overige schulden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waarborgsommen	44	60
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	15.483	14.611
	<u>15.527</u>	<u>14.671</u>

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

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	27.661	24.152
Amortisatie embedded derivaten	-201	-201
	<u>27.460</u>	<u>23.951</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Loonbelasting	150	165
Omzetbelasting	510	-
Vennootschapsbelasting	5.442	-
	<u>6.102</u>	<u>165</u>

10.3 Overlopende passiva

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vooruit ontvangen huren	374	277
Niet vervallen rente	4.882	5.321
Overige overlopende passiva	901	1.283
	<u>6.157</u>	<u>6.881</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% (2017: 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 2018 heeft Viveste een aangegane obligoverplichting van € 9,5 miljoen (2017: € 10,5 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Viveste heeft als lessee operationele leasecontracten voor een auto en printer/copiers afgesloten. De verplichting voor 2018 bedraagt € 24 duizend (2017: € 21 duizend). De verplichtingen groter dan een jaar bedragen € 45 duizend (2017: € 24 duizend).

De leaseovereenkomsten hebben bij aanvang een gemiddelde looptijd van 4,5 jaar (ultimo 2017: 4,5 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft Viveste de optie de auto te kopen tegen de op dat moment geldende reële waarde. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

Onderhoudsverplichtingen

Viveste is per einde boekjaar voor een bedrag van € 2,4 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2019 zullen worden uitgevoerd.

Voor een aantal complexen zijn intentieovereenkomsten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk. De looptijd bedraagt maximaal 6 jaar. Hiermee is geen onderhoudsverplichting aangegaan met de betreffende derden.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is door Viveste een turn-key koopovereenkomst getekend voor her realiseren van een woon-zorg complex bestaande uit 37 wooneenheden. De totale investering bedraagt € 6,4 miljoen, waarvan € 1,9 miljoen onrendabel. Het onrendabele deel is in de jaarrekening verwerkt.

Deze investering moet per balansdatum nog worden voldaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 jaar na balansdatum.

Huurovereenkomst

Voor een kantoorpand is een huurovereenkomst afgesloten tot 1 februari 2028. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 95 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 2018 bedraagt deze bijstortingsverplichting ca. € 1,5 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:

2018	Renteklasse					
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
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>

2017	Renteklasse					
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jaar		11.310	61.568	43.341	515	116.734
6-10 jaar		9.000	5.000	935	17.500	32.435
11-15 jaar		16.581	8.000	13.000	-	37.581
16-20 jaar		8.886	7.622	15.314	-	31.822
> 20 jaar		13.000	1.768	32.526	-	47.294
Totaal		<u>58.777</u>	<u>83.958</u>	<u>105.116</u>	<u>18.015</u>	<u>265.866</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
2018	20.000	4.142
2019	24.000	3.661
2020	18.479	3.578
2021	12.364	2.464
2022	8.145	1.348
2023	-	1.378
2024	-	1.409
2025	17.635	1.306
2026	5.000	1.334
2027	13.000	1.362

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 12,6 jaar (2017: 11,8 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

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

Prijrisico

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

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waardering). 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 2018 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>2018</u>	<u>2017</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	44.447	42.821
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.543	6.374
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	290	234
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	323	552
	<u>50.603</u>	<u>49.981</u>
Huurderving wegens leegstand	-378	-390
Huurderving wegens oninbaar	-75	-65
Totaal	<u><u>50.150</u></u>	<u><u>49.526</u></u>
Segmentatie naar gemeente		
Gemeente Houten	36.472	35.603
Gemeente Wijk bij Duurstede	13.678	13.923
	<u><u>50.150</u></u>	<u><u>49.526</u></u>

De huuropbrengsten zijn volledig in Nederland gerealiseerd.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.191	1.332
Derving wegens oninbaar	-16	-11
	<u><u>1.175</u></u>	<u><u>1.321</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>2018</u>	<u>2017</u>
Servicecontracten	-1.223	-1.247
	<u><u>-1.223</u></u>	<u><u>-1.247</u></u>

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende personeelskosten	-3.055	-2.778
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.084	-1.108
Toegerekende afschrijvingen	-162	-98
	<u>-4.301</u>	<u>-3.984</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>2018</u>	<u>2017</u>
Salarissen	-2.985	-2.851
Sociale lasten	-470	-451
Pensioenlasten	-440	-444
Overige personeelskosten waaronder inhuur derden	-1.527	-1.358
Totaal	<u>-5.422</u>	<u>-5.104</u>

verdeeld over de volgende activiteiten:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Exploitatie vastgoedportefeuille	-3.055	-2.778
Onderhoudsactiviteiten	-1.637	-1.631
Verkoop activiteiten	-79	-145
Overige activiteiten	-189	-190
Leefbaarheid	-462	-360
Totaal	<u>-5.422</u>	<u>-5.104</u>

Bij Viveste waren per 31 december 2018 52 werknemers in dienst (2017: 57). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 48,3 FTE (2017: 50,3 FTE). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: 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 2018 115,9% (2017: 115,8%).

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-5.643	-3.040
Mutatieonderhoud	-555	-431
Reparatie-/ contract- en overig onderhoud	-3.503	-2.661
	<u>-9.701</u>	<u>-6.132</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.637	-1.631
Toegerekende overige organisatiekosten	-581	-737
Toegerekende afschrijvingen	-87	-72
	<u><u>-12.006</u></u>	<u><u>-8.572</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingen	-2.504	-2.548
Verhuurderheffing	-6.110	-5.344
Heffing saneringssteun	-548	-
Verzekeringen	-202	-178
Contributies en bijdragen	-97	-98
	<u><u>-9.461</u></u>	<u><u>-8.168</u></u>

12 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.640	18.261
af: Direct toerekenbare kosten	-257	-360
af: Boekwaarde	-11.141	-16.499
af: Toegerekende organisatiekosten	-112	-222
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>4.130</u>	<u>1.180</u>

De boekwaarde van verkocht vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat. In 2018 werden 61 woningen verkocht (2017: 123).

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.972	-1.573
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	187	1.400
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in exploitatie	-624	-905
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	7.314	1.853
Overige waardeveranderingen	-2	54
	<u>4.903</u>	<u>829</u>

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	88.122	53.332
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	9.364	9.762
	<u>97.486</u>	<u>63.094</u>

13.3 Niet-gerealiseerde waardervanderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen marktwaarde	2.611	1.490
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-2.195	-1.205
	<u>416</u>	<u>285</u>

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beheersdiensten	40	36
VoV activiteiten	67	97
Administratievergoeding servicekosten	12	41
Overige activiteiten	99	156
Totaal	<u>218</u>	<u>330</u>

14.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
VoV activiteiten	-14	-43
Toegerekende organisatiekosten	-266	-198
Totaal	<u>-280</u>	<u>-241</u>

15 Leefbaarheid

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leefbaarheid	-95	-156
Toegerekende personeelskosten	-462	-360
Toegerekende overige organisatiekosten	-165	-163
Toegerekende afschrijvingen	-25	-16
Totaal	<u>-747</u>	<u>-695</u>

16 Saldo financiële baten en lasten

16.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente op leningen kredietinstellingen	-9.585	-10.149
Waardeverandering derivaten	-871	1.945
Borg- en bereidstellingsvergoeding	-53	-40
Amortisatie	-201	-167
Overige rentelasten	-1	-54
Totaal	<u>-10.711</u>	<u>-8.465</u>

17 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>2018</u>	<u>2017</u>
Acute belastingen boekjaar	-6.179	-
Acute belastingen voorgaande boekjaren	-4.299	700
Mutatie latente belastingen	5.390	-4.981
Totaal belastinglast	<u>-5.088</u>	<u>-4.281</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25%. De verantwoorde belastingdruk in de winst- en verliesrekening resulteert in een effectieve belastingdruk van 4,2% (2017: 5,0%). De wijze waarop Viveste belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering tot waardering brengt is toegelicht onder de voorziening voor latente belastingverplichtingen.

Een inschatting van de toekomstige ontwikkeling van de WOZ waarde maakt onderdeel uit van de bepaling van de belastingdruk in de winst- en verliesrekening. De post acute belastingen voorgaande boekjaren bevat een bedrag van € 5,2 miljoen als gevolg van een hogere stijging van de WOZ waarde dan ingeschat.

Het belastbaar bedrag voor het boekjaar wordt als volgt gespecificeerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultaat voor belastingen	119.768	85.849
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-633	-376
Fiscale afschrijving agio leningen o/g	-531	-516
Correctie opbrengst verkopen	-4.308	-3.982
Correctie waardeveranderingen materiele vaste activa	-88.113	-60.560
Correctie waardeverandering embedded derivaten	871	-1.945
Correctie amortisatie leningen	201	-
Correctie onderhoud	-639	-547
Correctie overige afschrijvingen	49	23
Correctie overige kosten	-8	8
Fiscaal resultaat	<u>26.657</u>	<u>17.954</u>
Verliescompensatie	-1.942	-17.954
Belastbaar bedrag	<u>24.715</u>	<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 2018 voor Stichting Viveste is € 156.000. 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

bedragen x € 1	B. Nieuwerth	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)	0,89	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	95.011	135.236
Beloningen betaalbaar op termijn	17.738	20.758
<i>Subtotaal</i>	112.749	155.994
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	138.667	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-
Totaal bezoldiging	112.749	155.994
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt
Gegevens 2017 *)		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,78	1
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	69.582	114.235
Beloningen betaalbaar op termijn	12.629	19.828
<i>Subtotaal</i>	82.211	134.063
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	82.680	151.000
Totaal bezoldiging 2017	82.211	134.063

*) De ter vergelijking opgenomen gegevens 2017 van de heer B. Nieuwerth hebben betrekking op voormalig Woningstichting Volksbelang Wijk bij Duurstede en zijn in de jaarrekening 2017 van deze entiteit opgenomen.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Dhr A.A. Bleijenberg	Mevr. E Brakké-Ingenuhuls	Dhr L.van Garderen	Dhr A.W.H. van den Heuvel	Mevr. I.B. Oelen	Dhr P.L. Siebers	Dhr J.D.M. Touw
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 1/12	1/1 - 31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	18.000	12.000	12.000	10.906	12.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	23.400	15.600	15.600	14.275	15.600	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	18.000	12.000	12.000	10.906	12.000	12.000	12.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017 *)							
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging	18.618	12.572	9.750	12.572	9.750	9.750	9.750

- *) De ter vergelijking opgenomen gegevens 2017 van de heer A.A. Bleijenberg, mevrouw E. Brakké-Ingenuhuls en de heer A.W.H. van den Heuvel hebben betrekking op voormalig Woningstichting Volksbelang Wijk bij Duurstede en zijn in de jaarrekening 2017 van deze entiteit opgenomen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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>2018</u>	<u>2017</u>
Onderzoek van de jaarrekening	100	154
Andere controlediensten	8	29
Andere niet-controlediensten	-	25
Adviesdiensten fiscaal	12	-
Totaal honoraria BDO	<u>120</u>	<u>208</u>

De honoraria 2017 betreffen zowel BDO als Deloitte (accountant voormalig Woningstichting Volksbelang).

Bestuur en Raad van Commissarissen

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Viveste is opgesteld door het bestuur op 19 maart 2019.

Houten,

De heer B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

De heer F.J.M. Snoeks
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 9 april 2019.

Bunnik,

De heer A.A. Bleijenberg
Voorzitter

Mevrouw E. Brakké-Ingenhuls
Lid

De heer L. van Garderen
Lid

De heer J.D.M. Touw
Vice-voorzitter

Mevrouw I.B. Oelen
Lid

De heer P.L. Siebers
Lid

Toelichting niet-DAEB activiteiten

Viveste bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bedrijfs onroerend goed in exploitatie	19	19
Huurwoningen in exploitatie	572	604
Huurwoningen extramuraal in exploitatie	1	1
Maatschappelijk onroerend goed in exploitatie	-	3
Garages en parkeerplaatsen	77	77
	<hr/>	<hr/>
Totaal vhe in exploitatie	669	704
Projectontwikkeling maatschappelijk vastgoed bestemd voor verkoop	1	1
	<hr/>	<hr/>
Totaal aantal vhe	<u>670</u>	<u>705</u>

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

Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 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	110.025	-	-110.025	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.386	-	-11.386	-
Overige effecten	32	-	-	32
	121.443	-	-121.411	32
Som der vaste activa	1.102.137	146.266	-121.411	1.126.992
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	1.116.489	154.659	-130.221	1.140.927

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	111.549	24.176	-24.176	111.549
Resultaat boekjaar	114.680	15.059	-15.059	114.680
	838.775	110.025	-110.025	838.775
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	1.060	-	-	1.060
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.199	349	-	4.548
Overige voorzieningen	195	20	-	215
	5.454	369	-	5.823
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	1.116.489	154.659	-130.221	1.140.927

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	-4.463	-625	-	-5.088
Resultaat uit deelnemingen	15.059	-	-15.059	-
Resultaat na belastingen	114.680	15.059	-15.059	114.680

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 woonegelegenheden	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 woonegelegenheden	5.406	23	-	5.429
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	2.121	22	-	2.143
Aankoop woon- en niet woonegelegenheden	6.894	2.864	-6.805	2.953
Aankoop woonegelegenheden (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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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;
- ▶ verslag van de Raad van Commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
