

Jaarrekening 2022

Stichting Viveste

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Bunnik
Regulierenring 16
3981 LB Bunnik

17 april 2023

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2022	3
Winst- en verliesrekening over 2022	5
Kasstroomoverzicht 2022	6
Kengetallen	8
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	9
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	10
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	19
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	22
Grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	22
Toelichting op de balans	23
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	37
Toelichting op de winst- en verliesrekening	41
Wet Normering Topinkomens	48
Bestuur en Raad van Commissarissen	53
Toelichting niet-DAEB activiteiten	54
Balans DAEB/niet-DAEB per 31 december 2022	55
Winst- en -Verliesrekening DAEB/niet-DAEB over 2022	57
Kasstroomoverzicht DAEB/niet-DAEB 2022	58
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2021	60
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2021	62
Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2021	63
Overige gegevens	64
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64

Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.379.368	1.252.562
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	146.369	136.029
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	27.015	24.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	1.096	11.718
		<u>1.553.848</u>	<u>1.424.584</u>
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.1	2.323	2.707
Financiële vaste activa 3			
Latente belastingvorderingen	3.1	1.939	5.146
Overige effecten	3.2	32	32
		<u>1.971</u>	<u>5.178</u>
Som der vaste activa		<u>1.558.142</u>	<u>1.432.469</u>
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	2.070	1.998
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	818	800
Overige voorraden	4.3	1.651	1.676
		<u>4.539</u>	<u>4.474</u>
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren	5.1	86	107
Overige vorderingen	5.2	10	17
Overlopende activa	5.3	123	221
		<u>219</u>	<u>345</u>
Liquide middelen 6		<u>591</u>	<u>6.662</u>
Som der vlottende activa		<u>5.349</u>	<u>11.481</u>
Totaal activa		<u>1.563.491</u>	<u>1.443.950</u>

Passiva

(in duizenden euro's)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	993.425	884.632
Overige reserve	7.2	174.207	141.073
Resultaat boekjaar	7.3	141.655	141.927
		<u>1.309.287</u>	<u>1.167.632</u>
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	120	-
Overige voorzieningen	8.2	175	191
		<u>295</u>	<u>191</u>
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	219.296	211.339
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.2	25.147	22.814
Overige schulden	9.3	71	25.198
		<u>244.514</u>	<u>259.351</u>
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	1.740	9.396
Schulden aan leveranciers	-	1.333	1.919
Belastingen en sociale premies	10.2	1.290	1.148
Overige schulden	-	120	5
Overlopende passiva	10.3	4.912	4.308
		<u>9.395</u>	<u>16.776</u>
Totaal passiva		<u>1.563.491</u>	<u>1.443.950</u>

Winst- en verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)

		2022	2021
Huuropbrengsten	11.1	53.731	53.053
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.818	1.729
Lasten servicecontracten	11.3	-2.200	-1.896
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-4.123	-3.268
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-19.448	-14.794
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-7.346	-9.742
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	22.432	25.082
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.360	9.391
Toegerekende organisatiekosten		-284	-256
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.487	-5.869
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	3.589	3.266
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	4.204	2.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	112.625	123.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	461	725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	117.290	126.819
Opbrengst overige activiteiten	14.1	158	181
Kosten overige activiteiten	14.2	-316	-288
Netto resultaat overige activiteiten	14	-158	-107
Overige organisatiekosten	15	-987	-4.150
Leefbaarheid	16	-1.908	-907
Bedrijfsresultaat		140.258	150.003
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	15.523	5.398
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-6.974	-7.239
Saldo financiële baten en lasten	17	8.549	-1.841
Resultaat voor belastingen		148.807	148.162
Belastingen	18	-7.152	-6.235
Resultaat na belastingen		141.655	141.927

Kasstroomoverzicht 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.645	53.329
Vergoedingen	2.054	1.712
Overige bedrijfsontvangsten	74	294
Renteontvangsten	167	25
Saldo ingaande kasstromen	55.940	55.360
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.752	4.023
Onderhoudsuitgaven	16.867	11.819
Overige bedrijfsuitgaven	9.548	7.357
Renteuitgaven	6.707	7.431
Sectorspecifieke heffing	161	164
Verhuurderheffing	4.433	6.854
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	771	281
Vennootschapsbelasting	3.569	4.052
Saldo uitgaande kasstromen	45.808	41.981
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.132	13.379
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	9.230	9.280
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode		-
Investeringsontvangsten overig		-
Saldo ingaande kasstroom	9.230	9.280
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	14.590	12.181
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	71	195
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.072	2.583
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	482
Investeringen overig	175	195
Externe kosten bij verkoop		
Saldo uitgaande kasstroom	15.908	15.636
Kasstroom uit (des)investeringen	-6.678	-6.356

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen/opname roll over	-	16.108
Saldo ingaande kasstroom	-	16.108
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	9.525	22.848
Aflossing ongeborgde leningen		-
Saldo uitgaande kasstroom	9.525	22.848
kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-9.525</u>	<u>-6.740</u>
Mutatie liquide middelen	<u>-6.071</u>	<u>283</u>
Liquide middelen per 1 januari	6.662	6.379
Mutatie liquide middelen	-6.071	283
Liquide middelen per 31 december	<u>591</u>	<u>6.662</u>

Kengetallen

	2022	2021	2020
Gegevens woningbezit			
Aantal verhuureenheden in exploitatie:			
Woningen per 1 januari	6.874	6.884	6.861
Bij: nieuwbouw	116		37
transformatie			-
van voorraad			
terugkoop VoV	4	11	16
Af: verkoop	-14	-12	-20
voorraad	-9	-9	-10
Woningen per 31 december	6.971	6.874	6.884
Overige (BOG/MOG/ZorgIntramuraal/Parkeren)	291	126	126
Totaal aantal verhuureenheden Viveste	7.262	7.000	7.010
Verhuureenheden in beheer	29	29	29
Totaal aantal verhuureenheden Viveste en in beheer	7.291	7.029	7.039
Waardering woningbezit			
Gemiddelde WOZ-waarde per woning (x € 1.000)	263	237	216
Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat per woning (x € 1.000)	224	199	181
Marktwaarde in verhuurde staat in % van WOZ waarde	85	84	84
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
1 Goedkoop	259	324	282
2a 1e aftoppingsgrens	3.144	4.052	3.103
2b 2e aftoppingsgrens	1.457	862	955
3a Duur tot HTSL grens	1.129	789	1.352
3b Duur boven HTSL grens	982	847	1.192
Totaal aantal woningen	6.971	6.874	6.884
Kwaliteit			
Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	459	828	683
Kosten planmatig onderhoud per VHE	1.815	913	850
Gemiddelde netto huurprijs per jaar per woning ultimo boekjaar	7.754	7.513	7.587
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	5,55	5,13	5,64
Huurachterstand in %	0,15	0,20	0,22
Huurdering in % *)	0,75	0,64	0,59
Financiële ratio's			
Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal)	83,7	80,9	78,2
Operationele kasstroom per VHE	1.447	1.911	1.145
Leningportefeuille per VHE (x € 1.000)	32	32	32
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille in %	3,2	3,2	3,3
Balans en winst- en verliesrekening			
Eigen vermogen per VHE	180.293	166.805	146.320
Totaal opbrengsten per VHE	8.960	9.193	8.945
Kapitaallasten per VHE	-1.177	263	2.111
Bedrijfslasten per VHE	5.002	5.006	4.190
Jaarresultaat voor belastingen per VHE	20.491	21.166	14.620
Personeelsbezetting			
Aantal formatieplaatsen (FTE gemiddeld)	45,8	51,1	48,6
Loonkosten per FTE (x € 1.000)	81,2	77,7	76,5
Aantal VHE per FTE	159,2	137,6	144,8

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Regelgeving

Viveste is statutair gevestigd te Bunnik 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. Het werkgebied van Viveste is de gemeente Houten en Wijk bij Duurstede.

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

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

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2021 is de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bepaald volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (hierna Handboek), waarbij Viveste de basisversie van het handboek modelmatig waarden heeft gehanteerd, met uitzondering van het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat onderworpen is aan een verplichting tot full waardering. Voor 2022 heeft Viveste er voor gekozen om de volledige vastgoedportefeuille volgens de full-versie van het Handboek te waarden. Dit mede in aanloop naar de fusie met Woningcorporatie Mitros per 1 januari 2023.

Deze wijziging sorteert een effect op zowel de marktwaarde in verhuurde staat als de beleidswaarde ultimo 2022 als gevolg van het overschrijven van handboekregels (basisversie) door de gehanteerde vrijheidsgraden (full versie). Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is het effect van de schattingswijziging prospectief verwerkt. Gezien de prospectieve verwerking zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

Schattingswijziging van basis naar full

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde full versie	1.379.368	146.369	1.525.737
Marktwaarde conform Handboek+ full ZOG/BOG/MOG	1.277.792	131.219	1.409.011
Verschil	101.576	15.150	116.726

Consolidatiegrondslagen

Ultimo 2022 houdt Viveste een belang van 0,66% belang in Woningnet BV (Utrecht). Op grond van artikel 2:407 lid 1a BW, is van consolidatie in de jaarrekening afgezien.

Salderen

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

Financiële instrumenten

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

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geëvalueerd 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 bedrijfszonnend 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 waarderen marktwaarde). De in deze jaarrekening toegepaste versie van het handboek is de actualisatie peildatum 31 december 2022, zoals gepubliceerd op 9 november 2021 in de staatscourant.

De waardering per 31-12-2022 is op basis van full-versie waarbij gebruik is gemaakt van extern taxateurs.

Marktwaardebepaling

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

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

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

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

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

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

Gehanteerde vrijheidsgraden

WONEN / PARKEREN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Ten aanzien van het complex met tijdelijke eenheden (WCL-02417) zijn 'Overige kosten' en 'Overige opbrengsten' ingerekend met het oog op de tijdelijkheid.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in

	relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.
Leegwaarde(stijging)	<p>De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden.</p> <p>De leegwaardestijging voor de woningportefeuille is ingeschat door taxateurs. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de Handboek reeksen. Met betrekking tot het parkeervastgoed zijn de leegwaardestijgingen conform de basis versie.</p>
Disconteringsvoet	<p>De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. Voor het merendeel van de complexen zijn de voorgeschreven eindwaardeberekeningen uit de basis versie gehanteerd.</p>
Mutatie- en verkoopkans	<p>De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Viveste c.q. taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De mutatiegraad kent aftoppingsgrenzen die in een gezamenlijk parameteroverleg tussen corporaties en taxateurs is afgesproken. Zo wordt het effect van een mutatie in een klein complex gedempt en hoge mutatiekansen worden gedempt omdat dit meerjarig geen stand houdt. Reguliere complexen zijn afgetopt op max 12% onzelfstandig op 45%. In jaar 1 van uitponden is de opslag op basis van de huur/leegwaarde-verhouding bepaald en niet op basis van de 2% opslagregel conform handboek.</p>
(Achterstallig) Onderhoud	<p>Ten aanzien van de onderhoudslasten is in de basis aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie.</p> <p>Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2022.</p> <p>Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij opdrachtgever.</p>
Technische splitsingskosten	<p>Voor meergezinswoningen in de plaats Houten met bouwjaar <1950 zijn door Viveste technische splitsingskosten à € 16.450,- per woning ingerekend indien deze niet in een VvE zit. In de periode 1950-1997 is dit € 3.850,- per woning. Na bouwjaar 1997 zijn er geen kosten ingerekend. De bedragen zijn gebaseerd op in het verleden uitgevoerde werkzaamheden en worden door de gezamenlijke corporaties als een reële inschatting van de te maken kosten gezien.</p>
Exploitatiescenario	<p>Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden (in een gemixt complex) is er gekozen om uitsluitend het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.</p>

BOG / MOG / ZOG

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Per BOG/MOG/ZOG type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Om tot realistische output-parameters te komen is afgeweken van de modelmatige eindwaardeberekening uit de basis versie. De exit yields zijn ingeschat op basis van de verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen.

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 2022 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 onbeperkte 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). 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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de intitële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings – vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Financiële activa

Deelnemingen

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

Overige effecten

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Vorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

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

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 2,0%.

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

Toerekening van baten en lasten

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en niet-afrekbare 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>2022</u>	<u>2021</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.379.368	1.252.562
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	146.369	136.029
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.015	24.275
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.096	11.718
	<u>1.553.848</u>	<u>1.424.584</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 waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	<u>2022</u>	2021	<u>2022</u>	2021
Boekwaarde per 1 januari	1.252.562	1.134.148	136.029	130.330
Herclassificatie investeringen in ontwikkeling	26.580	-	-	-
Herclassificatie ort investering in ontwikkeling	-3.480	-	-	-
Aanvullende ort nieuwbouw	-1.603	-	-	-
Investeringen	1.141	2.816	-	3
Desinvesteringen	-1.677	-824	-1.798	-2.091
Overboeking naar voorraden	-1.632	-1.466	-434	-529
Herclassificatie	168	168	-168	-168
Aanpassingen marktwaarde naar basis	5.733	117.720	-2.410	8.484
Schattingwijziging (van basis naar full)	101.576	-	15.150	-
Totaal van de mutaties	<u>126.806</u>	<u>118.414</u>	<u>10.340</u>	<u>5.699</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.379.368</u>	<u>1.252.562</u>	<u>146.369</u>	<u>136.029</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>893.394</u>	<u>795.620</u>	<u>98.394</u>	<u>87.556</u>

In de investeringen DAEB vastgoed in exploitatie zijn begrepen teruggekochte koopgarant woningen voor een bedrag van € 1.072 (2021: € 2.221).

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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

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

Parameters woongelegenheden								
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Houten/Wijk bij Duurstede		-1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 1.022 UP; 1.643 DE							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 1.118 UP; 1.571 DE							
Beheerkosten - EGW	481	499	515	532	550	568	582	582
Beheerkosten - MGW	472	489	506	522	540	557	571	571
Beheerkosten - studenteneenheid	445	461	477	492	509	525	539	539
Beheerkosten - zorgseenheid	435	451	466	481	497	514	526	526
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)			0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurverhoging gereguleerde eenheden			2,9%	3,7%	3,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Huurverhoging geliberaliseerde eenheden			3,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Huurderiving, als percentage van de huursom			1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans 5-jaars historisch			4% - 12%, gemiddeld 6,5%					
Verkoopkosten bij uitponden, percentage van de leegwaarde			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet			5,15% - 7,50%, gemiddeld 6,20%					

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (6,50)				
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (7,90)				
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (10,50)				
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG		10,90	11,30	11,68	12,06	12,46	12,87	13,19
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG		13,20	13,69	14,14	14,61	15,09	15,59	15,98
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG		13,20	13,69	14,14	14,61	15,09	15,59	15,98
Marketingkosten bij mutatie				14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten BOG				3,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten MOG				2,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten ZOG				2,5% van de marktjaarhuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met w aardepeildatum 1 januari 2021) bij BOG en MOG			0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (inclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met w aardepeildatum 1 januari 2021) bij ZOG			0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet				5,20% - 8,50%, gemiddeld 6,85%				

Parameters parkeergelegenheid

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (gem)		1,30%	1,90%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats				obv VTW (DE 35 - 500; UP 25 - 350)				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox				obv VTW (DE 75; UP 75)				
Beheerkosten - parkeerplaats		30	31	32	33	34	35	36
Beheerkosten - garagebox		41	43	44	45	47	48	50
Belastingen en verzekeringen als percentage van de WOZ met w aardepeildatum 1 januari 2021		0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Mutatiekans				5% - 20%, gemiddeld 12,0%				
Verkoopkosten bij uitponden		571	588	609	629	650	672	694
Disconteringsvoet				7% - 10%, gemiddeld 8,3%				

Beleidswaarde informatie

Beleidswaarde

De beleidswaarde per 31 december bedraagt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
DAEB-vastgoed in exploitatie	651.718	642.106
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	116.556	127.146
Totaal	<u>768.274</u>	<u>769.252</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Marktwaaarde verhuurde staat	1.525.737	1.388.591
af: Beschikbaarheid (doorexpluiten)	54.761	35.467
af: Betaalbaarheid (huren)	-583.318	-551.413
af: Kwaliteit (onderhoud)	-181.002	-84.802
af: Beheer (beheerskosten)	-47.904	-18.591
Beleidswaarde	<u>768.274</u>	<u>769.252</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disconteringsvoet	6,19%	6,13%
Streefhuur per maand	680	687
Lasten onderhoud per jaar	2.397	1.917
Lasten beheer per jaar	1.059	916

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	effect beleidswaarde			
	<u>2022</u>	<u>afwijking</u>	<u>€ 1.000</u>	<u>%</u>
Disconteringsvoet	6,2%	0,50%	-77.550	-11,0%
Disconteringsvoet	6,2%	-0,50%	96.652	13,8%
Streefhuur per maand	680	+25	32.572	3,9%
Streefhuur per maand	680	-25	-37.737	-5,1%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.442	+200	-48.114	-6,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	3.442	-200	48.114	6,4%

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

Verstreckte zekerheden

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

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	24.275	23.562
Desinvesteringen	-946	-2.578
Aanpassingen marktwaarde	3.686	3.291
Totaal van de mutaties	<u>2.740</u>	<u>713</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>27.015</u></u>	<u><u>24.275</u></u>

Ultimo 2022 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 106 (2021: 110). Er zijn 4 woningen teruggekocht, waarvan er 4 in exploitatie zijn genomen. Er zijn geen woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2021: idem).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	11.718	1.493
Investeringen	12.618	13.027
Desinvesteringen		
Opleveringen	-26.580	
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	3.480	
Herclassificatie	-140	-2.802
Totaal van de mutaties	<u>-10.622</u>	<u>10.225</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.096</u></u>	<u><u>11.718</u></u>

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aanschafwaarde	6.948	6.847
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.241	-4.006
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.707</u>	<u>2.841</u>
Investerings	74	101
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-458	-235
Totaal van de mutaties	<u>-384</u>	<u>-134</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.323</u></u>	<u><u>2.707</u></u>
Aanschafwaarde	7.022	6.948
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.699	-4.241
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.323</u></u>	<u><u>2.707</u></u>

Afschrijvingen

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

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

Actuele waarde

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

Zekerheden

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

3 Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	5.146	7.628
Dotaties ten gunste van het resultaat	-	407
Vrijval ten laste van het resultaat	-3.207	-2.889
Totaal van de mutaties	<u>-3.207</u>	<u>-2.482</u>
Stand per 31 december	<u>1.939</u>	<u>5.146</u>

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

Voor het vastgoed dat is bestemd voor exploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is de latentie wegens waardering op reële waarde op nihil gewaardeerd. Als gevolg hiervan wijkt de in de jaarrekening getoonde belastingdruk aanzienlijk af van het nominale belastingpercentage. Ultimo 2022 zijn tijdelijke waarderingsverschillen van totaal € 559,0 miljoen niet verwerkt in de waardering van de latente belastingvorderingen (2021: € 382,0 miljoen).

Voor de in aanmerking genomen waarderingsverschillen is een latente belastingvordering gevormd ter grootte van de som van de waarderingsverschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een rentevoet van 2,3%. De rentevoet betreft de voor Viveste geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen bedraagt € 2,6 miljoen (2021: € 6,9 miljoen). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

3.2 Overige effecten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	32	32
Totaal mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>32</u>	<u>32</u>

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

4 Voorraden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.070	1.998
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	818	800
4.3 Overige voorraden	1.651	1.676
	<u>4.539</u>	<u>4.474</u>

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.998	2.484
Verkocht	-1.998	-2.484
In verkoop	2.070	1.998
Totaal van de mutaties	<u>72</u>	<u>-486</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.070</u>	<u>1.998</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen bestemd voor verkoop. Ultimo 2022 zijn er 9 verhuureenheden bestemd voor verkoop (2021: 9)

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	800	763
Investeringen	18	37
Waardeverminderingen	-	-
Totaal van de mutaties	<u>18</u>	<u>37</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>818</u>	<u>800</u>

Dit betreft een locatie in Cothen.

4.3 Overige voorraden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Strategische grondpositie	1.651	1.651
Voorraden magazijn		25
	<u>1.651</u>	<u>1.676</u>

Dit betreft een grondpositie in Schalkwijk.

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Zittende huurders	269	255
Vertrokken huurders	102	109
	<u>371</u>	<u>364</u>
Voorziening huurdebiteuren	<u>-285</u>	<u>-257</u>
	<u>86</u>	<u>107</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 2022 bedraagt de huurvordering op huurders 0,15% van de huuropbrengsten (2021: 0,20%). Dit is na aftrek van de voorziening. Voor aftrek van de voorziening is het per 31 december 2022 0,67 % (2021 0,69%)

5.2 Overige vorderingen

Dit betreffen vorderingen op niet zijnde huurders.

5.3 Overlopende activa

Dit betreffende met name een aantal kosten, die betrekking hebben op 2023. De looptijd van de overlopende activa is ultimo 2022 en ultimo 2021 minder dan een jaar.

6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting. Er is ultimo 2022 € 32,5 duizend geblokkeerd vanwege verstrekte bankgarantie via de ING voor de huur van het bedrijfspand in Bunnik (2021: € 32,5 duizend geblokkeerd).

7 Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	884.632	764.896
Mutatie van de marktwaarde	112.623	123.267
Realisatie uit hoofde van verkopen	-3.830	-3.531
Herclassificatie		
Totaal van de mutaties	<u>108.793</u>	<u>119.736</u>
Stand per 31 december	<u>993.425</u>	<u>884.632</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>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	141.073	161.890
Resultaat verdeling	141.927	98.919
Realisatie herwaarderingsreserve	-108.793	-119.736
Totaal van de mutaties	<u>33.134</u>	<u>-20.817</u>
Stand per 31 december	<u>174.207</u>	<u>141.073</u>

7.3 Resultaat boekjaar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	141.927	98.919
Resultaat verdeling	-141.927	-98.919
Resultaat boekjaar	141.655	141.927
Totaal van de mutaties	<u>-272</u>	<u>43.008</u>
Stand per 31 december	<u>141.655</u>	<u>141.927</u>

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 van € 141.655 toe te voegen aan de overige reserves. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	-	2.715
Investeringen	-1.368	
Toevoegingen	1.560	-
Herclassificatie	-72	-2.715
Totaal van de mutaties	<u>120</u>	<u>-2.715</u>
Stand per 31 december	<u>120</u>	<u>-</u>

8.2 Overige voorzieningen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	191	195
Dotaties	48	27
Onttrekkingen	-21	-18
Vrijval	-43	-13
Totaal van de mutaties	<u>-16</u>	<u>-4</u>
Stand per 31 december	<u>175</u>	<u>191</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling.

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	211.339	209.351
Nieuwe leningen	-	8.108
Agio	9.697	3.276
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.740	-9.396
Totaal van de mutaties	<u>7.957</u>	<u>1.988</u>
Stand per 31 december	<u><u>219.296</u></u>	<u><u>211.339</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 € 219,0 miljoen (2021: € 279,0 miljoen). De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt 3,15% (2021: 3,18%).

Tot de leningportefeuille van Viveste behoren twee extendible leningen van € 10 miljoen en € 15 miljoen waarin embedded derivaten waren opgenomen. De te waarden 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 2022 in tijdvak 3. Met betrekking tot tijdvak 3 geldt dat de geldnemer op basis van de door de geldgever uitgeoefende optie over de lening een vaste rente verschuldigd is. De gehanteerde marktrente op rentevervaldatum was lager dan de rente die de geldgever voor de leningen op rentevervaldatum kon vaststellen. Voor het verschil is agio ad € 9,7 miljoen opgenomen. De agio valt vrij gedurende de resterende looptijd van de leningen.

De post Agio bestaat voor 2022 uit:

Stand per 1 januari	9.3 Overige schulden	25.133
Waardemutatie op conversiedatum		15.358
Amortisatie 2022		<u>78</u>
Waardemutatie boekjaar	17.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.436
Stand per 31 december	9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen	9.697

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. Na conversiedatum is de reële waarde in de balans opgenomen onder de langlopende schulden.

Effect Vestia deal : Er is in 2021 een lening van € 2,1 miljoen aan extra lening tegen 4,86% overgenomen van Vestia. De jaarlijkse rente is € 102.474. Omdat dit veel hoger ligt dan de marktrente van 0,535 % is een agio opgenomen van € 3,276 miljoen i.v.m. looptijd van 40 jaar.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 208,1 miljoen (2021: € 217,7 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>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	22.814	22.742
Teruggekochte woningen	-892	-2.493
Aanpassingen marktwaarde	3.225	2.565
Totaal van de mutaties	<u>2.333</u>	<u>72</u>
Stand per 31 december	<u><u>25.147</u></u>	<u><u>22.814</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 106 woningen (2021: 110), waarvan 11 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 11) en 95 nieuwbouwkooptoningen (2021: 99).

9.3 Overige schulden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waarborgsommen	71	65
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	-	25.133
	<u><u>71</u></u>	<u><u>25.198</u></u>

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	1.740	9.598
Amortisatie embedded derivaten	-	-202
	<u>1.740</u>	<u>9.396</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Loonbelasting	106	123
Omzetbelasting	1.341	1.551
Vennootschapsbelasting	-157	-526
	<u>1.290</u>	<u>1.148</u>

10.3 Overlopende passiva

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vooruit ontvangen huren	253	409
Niet vervallen rente	3.158	3.095
Overige overlopende passiva	1.501	804
	<u>4.912</u>	<u>4.308</u>

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

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. De stand van de obligolening is per 31 december 2022 5,6 miljoen.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Financiële verplichtingen

Operationele lease

Viveste heeft als lessee operationele leasecontracten voor printer/copiers afgesloten. De verplichting voor 2023 bedraagt € 6 duizend (2022: € 10 duizend). De verplichtingen groter dan een jaar bedragen nihil (2021: € 6 duizend).

De leaseovereenkomsten hebben bij aanvang een gemiddelde looptijd van 5 jaar (ultimo 2022: 0,5 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode.

Onderhoudsverplichtingen

Viveste is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,1 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 zullen worden uitgevoerd.

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

Nieuwbouw

In het kader van nieuwbouwproject Linde-Oord zijn verplichtingen aangegaan van € 4,6 miljoen.

Aan-en verkoop met de gemeente

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

De transactie was gepland in 2021, maar is in verband met de vergunning uitgesteld naar 2023.

Huurovereenkomst

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

Terugkoopverplichtingen

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

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Viveste, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Viveste is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het beleid van Viveste is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

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

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

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Viveste.

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

Voor Viveste is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag.

Liquiditeitsrisico

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

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

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

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Viveste loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

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

2022	Renteklasse				Totaal	
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%		5%-6%
1-5 jaar		13.000	5.000	389	17.500	35.889
6-10 jaar		23.988	4.000	13.000		40.988
11-15 jaar		12.446	11.518	14.148		38.112
16-20 jaar		10.457	-	16.000		26.457
> 20 jaar		18.000	16.582	32.108		66.690
Totaal		<u>77.891</u>	<u>37.100</u>	<u>75.645</u>	<u>17.500</u>	<u>208.136</u>

2021	Renteklasse				Totaal	
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%		5%-6%
1-5 jaar		1.145	5.000	7.508	17.500	31.153
6-10 jaar		31.387	4.000	13.000		48.387
11-15 jaar		18.956	11.540	4.307		34.803
16-20 jaar		16.586	-	20.000		36.586
> 20 jaar		18.000	31.623	17.109		66.732
Totaal		<u>86.074</u>	<u>52.163</u>	<u>61.924</u>	<u>17.500</u>	<u>217.661</u>

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies van 2023 en de komende 10 jaar.

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2023	1.407	-
2024	1.435	-
2025	1.330	17.635
2026	1.354	5.000
2027	1.379	13.000
2028	1.405	15.400
2029	1.432	5.000
2030	1.459	4.000
2031	1.090	7.398
2032	1.118	6.000
2033	495	4.654

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,8 jaar (2021: 13,5 jaar).

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

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeits opslag van 30 basispunten.

Prijrisico

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

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

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

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Langlopende schulden

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie met Stichting Mitros

Stichting Viveste en Stichting Mitros zijn op 1 januari 2023 gefuseerd. Stichting Mitros is de verkrijgende stichting en Stichting Viveste is de verdwijnende stichting. De naam Stichting Mitros is hierbij gewijzigd in Stichting Woonin. De financiële gegevens van de verdwijnende stichting worden met ingang van 1 januari 2023 verantwoord in de jaarrekening van de verkrijgende stichting.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	48.430	47.722
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.066	5.124
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	329	319
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	381	294
	<u>54.206</u>	<u>53.459</u>
Huurderving wegens leegstand	-407	-341
Huurderving wegens oninbaar	-68	-65
Totaal	<u><u>53.731</u></u>	<u><u>53.053</u></u>

Segmentatie naar gemeente

Gemeente Houten	39.300	38.755
Gemeente Wijk bij Duurstede	14.431	14.298
	<u><u>53.731</u></u>	<u><u>53.053</u></u>

De huuropbrengsten zijn volledig in Nederland gerealiseerd.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.840	1.749
Derving wegens oninbaar	-22	-20
	<u><u>1.818</u></u>	<u><u>1.729</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>2022</u>	<u>2021</u>
Servicecontracten	-2.200	-1.896
	<u><u>-2.200</u></u>	<u><u>-1.896</u></u>

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toegerekende personeelskosten	-205	-2.316
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.599	-849
Toegerekende afschrijvingen	-1.319	-103
	<u>-4.123</u>	<u>-3.268</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>2022</u>	<u>2021</u>
Salarissen	-2.895	-3.082
Sociale lasten	-442	-480
Pensioenlasten	-380	-408
Overige personeelskosten waaronder inhuur derden	-2.093	-1.286
Totaal	<u>-5.810</u>	<u>-5.256</u>

verdeeld over de volgende activiteiten:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Exploitatie vastgoedportefeuille	-2.601	-2.316
Onderhoudsactiviteiten	-1.853	-1.850
Verkoop activiteiten	-97	-90
Overige activiteiten	-165	-144
Organisatie kosten	-454	-411
Leefbaarheid	-640	-445
Totaal	<u>-5.810</u>	<u>-5.256</u>

Bij Viveste waren per 31 december 2022 53 werknemers in dienst (2021: 57). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 45,83 FTE (2021: 51,12 FTE). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: 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 2022 133,7% (2021: 118,8%).

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud	-13.178	-6.388
Mutatieonderhoud	-848	-634
Reparatie-/ contract- en overig onderhoud	-2.482	-5.161
	<u>-16.508</u>	<u>-12.183</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.853	-1.850
Toegerekende overige organisatiekosten	-941	-678
Toegerekende afschrijvingen	-146	-83
	<u><u>-19.448</u></u>	<u><u>-14.794</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Belastingen	-2.629	-2.622
Verhuurderheffing	-4.433	-6.853
Heffing saneringssteun	-	-
Verzekeringen	-233	-218
Contributies en bijdragen	-51	-49
	<u><u>-7.346</u></u>	<u><u>-9.742</u></u>

12 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.360	9.391
af: Direct toerekenbare kosten	-130	-129
af: Boekwaarde	-5.487	-5.869
af: Toegerekende organisatiekosten	-154	-127
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>3.589</u>	<u>3.266</u>

De boekwaarde van verkocht vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat. In 2022 werden 23 woningen verkocht (2021: 26).

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.560	
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	3.480	
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in exploitatie	-5.083	-110
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	7.424	2.937
Overige waardeveranderingen	-57	
	<u>4.204</u>	<u>2.827</u>

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	107.309	117.720
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	12.740	8.484
	<u>120.049</u>	<u>126.204</u>
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	-7.424	-2.937
	<u>112.625</u>	<u>123.267</u>

13.3 Niet-gerealiseerde waardervanderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeveranderingen marktwaarde	3.687	3.291
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-3.226	-2.566
	<u>461</u>	<u>725</u>

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beheersdiensten	19	19
VoV activiteiten	-	-
Administratievergoeding servicekosten	42	42
Overige activiteiten	97	120
Totaal	<u>158</u>	<u>181</u>

14.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
VoV activiteiten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-316	-288
Totaal	<u>-316</u>	<u>-288</u>

15 Overige organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Governance en bestuur	-90	-94
Treasury	-17	-25
Jaarverslaggeving en control	-12	-10
Overige heffingen	-147	-165
Volkshuisvestelijke bijdrage	-	-3.276
	-266	-3.570
Toegerekende personeelskosten	-454	-411
Toegerekende overige organisatiekosten	-231	-151
Toegerekende afschrijvingen	-36	-18
	<u>-987</u>	<u>-4.150</u>

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Het agio (verschil tussen nominale waarde en de reële waarde) van 3,2 miljoen is als een eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 verantwoord als overige organisatiekosten. Daarnaast is de obligo heffing WSW onder overige heffingen verwerkt.

16 Leefbaarheid

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leefbaarheid	-893	-279
Toegerekende personeelskosten	-640	-445
Toegerekende overige organisatiekosten	-325	-163
Toegerekende afschrijvingen	-50	-20
	<u>-1.908</u>	<u>-907</u>

17 Saldo financiële baten en lasten

17.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeverandering derivaten	15.358	5.347
Overige rentebaten	165	51
	<u>15.523</u>	<u>5.398</u>

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.686	-6.947
Waardeverandering derivaten	-	-
Borg- en bereidstellingsvergoeding	-55	-46
Amortisatie	-202	-201
Overige rentelasten	-31	-45
	<u>-6.974</u>	<u>-7.239</u>

18 Belastingen

Schattingen

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

overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acute belastingen boekjaar	-3.704	-3.789
Acute belastingen voorgaande boekjaren	-241	36
Mutatie latente belastingen	-3.207	-2.482
Totaal belastinglast	<u><u>-7.152</u></u>	<u><u>-6.235</u></u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25,8 %. De verantwoorde belastingdruk in de winst- en verliesrekening resulteert in een effectieve belastindruk van 5,9% (2021: 4,2%). De wijze waarop Viveste belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering tot waardering brengt is toegelicht onder de latente belastingvorderingen.

Het belastbaar bedrag voor het boekjaar wordt als volgt gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultaat voor belastingen	148.807	148.162
Correctie opbrengst verkopen	-3.690	-3.309
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	152	-76
Correctie overige afschrijvingen	-179	29
Correctie waardeveranderingen materiele vaste activa	-117.290	-126.819
Correctie onderhoud	970	-
Fiscale activering winstrecht koopgarant		434
Correctie overige kosten	203	-4
Correctie waardeverandering embedded derivaten	-15.245	-5.347
Correctie rentelasten ATAD-richtlijn	2.893	369
Fiscale activering rente vastgoed in ontwikkeling		40
Fiscale afschrijving agio leningen o/g	-74	-76
Correctie amortisatie leningen	202	201
Niet aftrekbare kosten	10	10
Verhuurderheffing	-600	-
Volkshuisvestelijke bijdrage (vestia lening)	-1.638	1.638
Fiscaal resultaat	<u>14.521</u>	<u>15.252</u>
Verliescompensatie	-	-
Belastbaar bedrag	<u><u>14.521</u></u>	<u><u>15.252</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

WNT-verantwoording 2022 Stichting Viveste

De WNT is van toepassing op Stichting Viveste. Het voor Stichting Viveste toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000; (Het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties klasse F.)

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt³

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Dhr. B. Nieuwerth		Dhr A.Hofenk
Functiegegevens	Directeur Bestuurder		Manager Strategie & Organisatie
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 -31/12		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,778		1,0
Dienstbetrekking?	Ja		Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.833		96.262
Beloningen betaalbaar op termijn	16.767		14.525
<i>Subtotaal</i>	<i>140.600</i>		<i>110.787</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.778		181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	140.600		110.787
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	Dhr. B. Nieuwerth	Dhr A.Hofenk
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	Manager Strategie & Organisatie
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,778	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	119.850	93.272
Beloningen betaalbaar op termijn	16.222	13.639
<i>Subtotaal</i>	<i>136.072</i>	<i>106.911</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.111	175.000
Bezoldiging	136.072	106.911

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg	Mevr. I.B. Oelen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	21.720	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg	Mevr. I.B. Oelen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	20.250	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Dhr. H.H. Bröring		Mevr. N. Teeuwen
Functiegegevens	Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12		1/7 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.480		7.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		9.124
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	14.480		7.240
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	Dhr. H.H. Bröring		Mevr. N. Teeuwen
Functiegegevens	N.v.t.		N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	N.v.t.		N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.		N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Onderzoek van de jaarrekening	114	104
Andere controlediensten	12	12
Andere niet-controlediensten	-	-
Adviesdiensten fiscaal	10	-
Totaal honoraria	<u>136</u>	<u>116</u>

Bestuur en Raad van Commissarissen

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Viveste is opgesteld door het bestuur op 17 april 2023

Utrecht,

De heer H.P. Kip
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 17 april 2023

Utrecht,

I. Bakker-de Boer
Voorzitter

A.C. den Besten
Vice-voorzitter

E.E.J. van den Berg
Lid

T.V.M. Heerkens
Lid

H.H. Bröring
Lid

N. A. Teeuwen
Lid

Toelichting niet-DAEB activiteiten

Viveste bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bedrijfs onroerend goed in exploitatie	19	19
Huurwoningen in exploitatie	507	517
Huurwoningen extramuraal in exploitatie	1	1
Maatschappelijk onroerend goed in exploitatie	-	-
Garages en parkeerplaatsen	77	77
Totaal vhe in exploitatie	<u>604</u>	<u>614</u>
Projectontwikkeling maatschappelijk vastgoed bestemd voor verkoop	2	1
Totaal aantal vhe	<u><u>606</u></u>	<u><u>615</u></u>

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

Balans DAEB/niet-DAEB per 31 december 2022

voor resultaatbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.379.368	-	-	1.379.368
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	146.369	-	146.369
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.322	24.693	-	27.015
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.096	-	-	1.096
	1.382.786	171.062	-	1.553.848
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.057	266	-	2.323
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	151.123	-	-151.123	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	1.939	-	-	1.939
Overige effecten	32	-	-	32
	153.094	-	-151.123	1.971
Som der vaste activa	1.537.937	171.328	-151.123	1.558.142
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.635	435	-	2.070
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	818	-	818
Overige voorraden	-	1.651	-	1.651
	1.635	2.904	-	4.539
Vorderingen				
Huurdebiteuren	77	9	-	86
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Overige vorderingen	-	10	-	10
Overlopende activa	120	3	-	123
	197	22	-	219
Liquide middelen	235	356	-	591
Som der vlottende activa	2.067	3.282	-	5.349
Totaal activa	1.540.004	174.610	-151.123	1.563.491

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>	<u>eliminaties</u>	<u>Totaal</u>
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	993.425	98.680	-98.680	993.425
Overige reserve	174.207	34.757	-34.757	174.207
Resultaat boekjaar	141.655	17.686	-17.686	141.655
	1.309.287	151.123	-151.123	1.309.287
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	120	-	-	120
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	161	14	-	175
	281	14	-	295
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	219.296	-	-	219.296
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	2.100	23.047	-	25.147
Overige schulden	1	70	-	71
	221.397	23.117	-	244.514
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.740	-	-	1.740
Schulden aan leveranciers	1.227	106	-	1.333
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Belastingen en sociale premies	1.188	102	-	1.290
Overige schulden	110	10	-	120
Overlopende passiva	4.774	138	-	4.912
	9.039	356	-	9.395
Totaal passiva	<u>1.540.004</u>	<u>174.610</u>	<u>-151.123</u>	<u>1.563.491</u>

Winst- en -Verliesrekening DAEB/niet-DAEB over 2022

(in duizenden euro's)

		2022	2021
Huuropbrengsten	11.1	53.731	53.053
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.818	1.729
Lasten servicecontracten	11.3	-2.200	-1.896
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-4.123	-3.268
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-19.448	-14.794
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-7.346	-9.742
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	22.432	25.082
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.360	9.391
Toegerekende organisatiekosten		-284	-256
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.487	-5.869
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	3.589	3.266
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	4.204	2.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	112.625	123.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	461	725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	117.290	126.819
Opbrengst overige activiteiten	14.1	158	181
Kosten overige activiteiten	14.2	-316	-288
Netto resultaat overige activiteiten	14	-158	-107
Overige organisatiekosten	15	-987	-4.150
Leefbaarheid	16	-1.908	-907
Bedrijfsresultaat		140.258	150.003
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	15.523	5.398
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-6.974	-7.239
Saldo financiële baten en lasten	17	8.549	-1.841
Resultaat voor belastingen		148.807	148.162
Belastingen	18	-7.152	-6.235
Resultaat na belastingen		141.655	141.927

Kasstroomoverzicht DAEB/niet-DAEB 2022

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	48.376	5.269	-	53.645
Vergoedingen	1.937	117	-	2.054
Overige bedrijfsontvangsten	48	26	-	74
Renteontvangsten	202	3	-38	167
Saldo ingaande kasstromen	50.563	5.415	-38	55.940
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.455	297	-	3.752
Onderhoudsuitgaven	15.716	1.151	-	16.867
Overige bedrijfsuitgaven	8.903	645	-	9.548
Renteuitgaven	6.707	38	-38	6.707
Sectorspecifieke heffing	158	3	-	161
Verhuurderheffing	4.233	200	-	4.433
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	710	61	-	771
Vennootschapsbelasting	3.287	282		3.569
Saldo uitgaande kasstromen	43.169	2.677	-38	45.808
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.394	2.738	-	10.132

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
(Des)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.382	5.592	-1.744	9.230
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-	-	-
Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	5.382	5.592	-1.744	9.230
Uitgaven				
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	14.590	-	-	14.590
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	68	3	-	71
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.744	1.072	-1.744	1.072
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Investerings overig	169	6	-	175
Saldo uitgaande kasstroom	16.571	1.081	-1.744	15.908
Kasstroom uit (des)investerings	-11.189	4.511	-	-6.678
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overige	8.500	-	-8.500	-
Uitgaven overig	-	-8.500	8.500	-
	8.500	-8.500	-	-
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	-	-	-
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	9.525	-	-	9.525
Aflossing ongeborgde leningen	-2.070	2.070	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.455	2.070	-	9.525
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.455	-2.070	-	-9.525
Mutatie liquide middelen	-2.750	-3.321	-	-6.071
Liquide middelen per 1 januari	2.985	3.677	-	6.662
Mutatie liquide middelen	-2.750	-3.321	-	-6.071
Liquide middelen per 31 december	235	356	-	591

Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2021

voor resultaatbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.252.562	-	-	1.252.562
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	136.029	-	136.029
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.164	22.111	-	24.275
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.718	-	-	11.718
	1.266.445	158.140	-	1.424.584
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.451	256	-	2.707
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	141.949	-	-141.949	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.070	-	-2.070	-
Latente belastingvorderingen	5.146	-	-	5.146
Overige effecten	32	-	-	32
	149.197	-	-144.019	5.178
Som der vaste activa	1.418.093	158.396	-144.019	1.432.469
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.466	532	-	1.998
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	800	-	800
Overige voorraden	23	1.653	-	1.676
	1.489	2.985	-	4.474
Vorderingen				
Huurdebiteuren	102	5	-	107
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Overige vorderingen	9	8	-	17
Overlopende activa	202	19	-	221
	313	32	-	345
Liquide middelen	2.985	3.677		6.662
Som der vlottende activa	4.787	6.694	-	11.481
Totaal activa	1.422.880	165.090	-144.019	1.443.950

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>	<u>eliminaties</u>	<u>Totaal</u>
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	884.632	87.860	-87.860	884.632
Overige reserve	141.073	39.264	-39.264	141.073
Resultaat boekjaar	141.927	14.825	-14.825	141.927
	1.167.632	141.949	-141.949	1.167.632
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	173	18	-	191
	173	18	-	191
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	211.339	-	-	211.339
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	1.976	20.838	-	22.814
Overige schulden	25.133	65	-	25.198
	238.448	20.903	-	259.351
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	9.397	2.070	-2.070	9.397
Schulden aan leveranciers	1.874	45	-	1.919
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Belastingen en sociale premies	1.146	2	-	1.148
Overige schulden	5	-	-	5
Overlopende passiva	4.204	103	-	4.307
	16.626	2.220	-2.070	16.776
Totaal passiva	1.422.879	165.090	-144.019	1.443.950

Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2021

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	47.759	5.293	-	53.052
Opbrengsten servicecontracten	1.633	96	-	1.729
Lasten servicecontracten	-1.787	-109	-	-1.896
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.999	-269	-	-3.268
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.716	-1.078	-	-14.794
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.249	-493	-	-9.742
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.641	3.440	-	25.081
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.783	10.010	-3.402	9.391
Toegerekende organisatiekosten	-161	-95	-	-256
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.565	-7.135	2.831	-5.869
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.057	2.780	-571	3.266
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.467	789	571	2.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.484	7.783	-	123.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	83	642	-	725
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.034	9.214	571	126.819
Opbrengst overige activiteiten	137	44	-	181
Kosten overige activiteiten	-187	-101	-	-288
Netto resultaat overige activiteiten	-50	-57	-	-107
Overige organisatiekosten	-4.089	-60	-	-4.149
Leefbaarheid	-845	-62	-	-907
Bedrijfsresultaat	134.748	15.255	-	150.004
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.524	-	-126	5.398
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.235	-130	126	-7.239
Saldo financiële baten en lasten	-1.711	-130	-	-1.841
Resultaat voor belastingen	133.037	15.125	-	148.163
Belastingen	-5.935	-300	-	-6.235
Resultaat uit deelnemingen	14.825	-	-14.825	-
Resultaat na belastingen	141.927	14.825	-14.825	141.927

Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2021

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	48.004	5.325	-	53.329
Vergoedingen	1.616	96	-	1.712
Overige bedrijfsontvangsten	210	84	-	294
Renteontvangsten	150	1	-126	25
Saldo ingaande kasstromen	49.980	5.506	-126	55.360
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.702	321	-	4.023
Onderhoudsuitgaven	10.979	840	-	11.819
Overige bedrijfsuitgaven	6.763	594	-	7.357
Renteuitgaven	7.429	128	-126	7.431
Sectorspecifieke heffing	162	2	-	164
Verhuurderheffing	6.642	212	-	6.854
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	270	11	-	281
Vennootschapsbelasting	3.647	405	-	4.052
Saldo uitgaande kasstromen	39.594	2.513	-126	41.981
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.386	2.993	-	13.379
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
(Des)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.738	9.944	-3.402	9.280
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-	-	-
Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	2.738	9.944	-3.402	9.280
Uitgaven				
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	12.181	-	-	12.181
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	194	1	-	195
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.402	2.583	-3.402	2.583
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	482	-	482
Investerings overig	150	45	-	195
Externe kosten bij verkoop	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	15.927	3.111	-3.402	15.636
Kasstroom uit (des)investerings	-13.189	6.833	-	-6.356
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overige	3.000	-	-	3.000
Uitgaven overig	-	-3.000	-	-3.000
	3.000	-3.000	-	-

Financieringsactiviteiten

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen	13.000	-	-	13.000
---------------------------	--------	---	---	--------

Saldo ingaande kasstroom

	13.000	-	-	13.000
--	--------	---	---	--------

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen	19.740	-	-	19.740
-----------------------------	--------	---	---	--------

Aflossing ongeborgde leningen	-4.812	4.812	-	-
-------------------------------	--------	-------	---	---

Saldo uitgaande kasstroom

	14.928	4.812	-	19.740
--	---------------	--------------	---	---------------

kasstroom uit financieringsactiviteiten

	-1.928	-4.812	-	-6.740
--	---------------	---------------	---	---------------

Mutatie liquide middelen

	-1.731	2.014	-	283
--	---------------	--------------	---	------------

Liquide middelen per 1 januari	4.716	1.663	-	6.379
--------------------------------	-------	-------	---	-------

Mutatie liquide middelen	-1.731	2.014	-	283
--------------------------	--------	-------	---	-----

Liquide middelen per 31 december	<u>2.985</u>	<u>3.677</u>	-	<u>6.662</u>
----------------------------------	--------------	--------------	---	--------------

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

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.