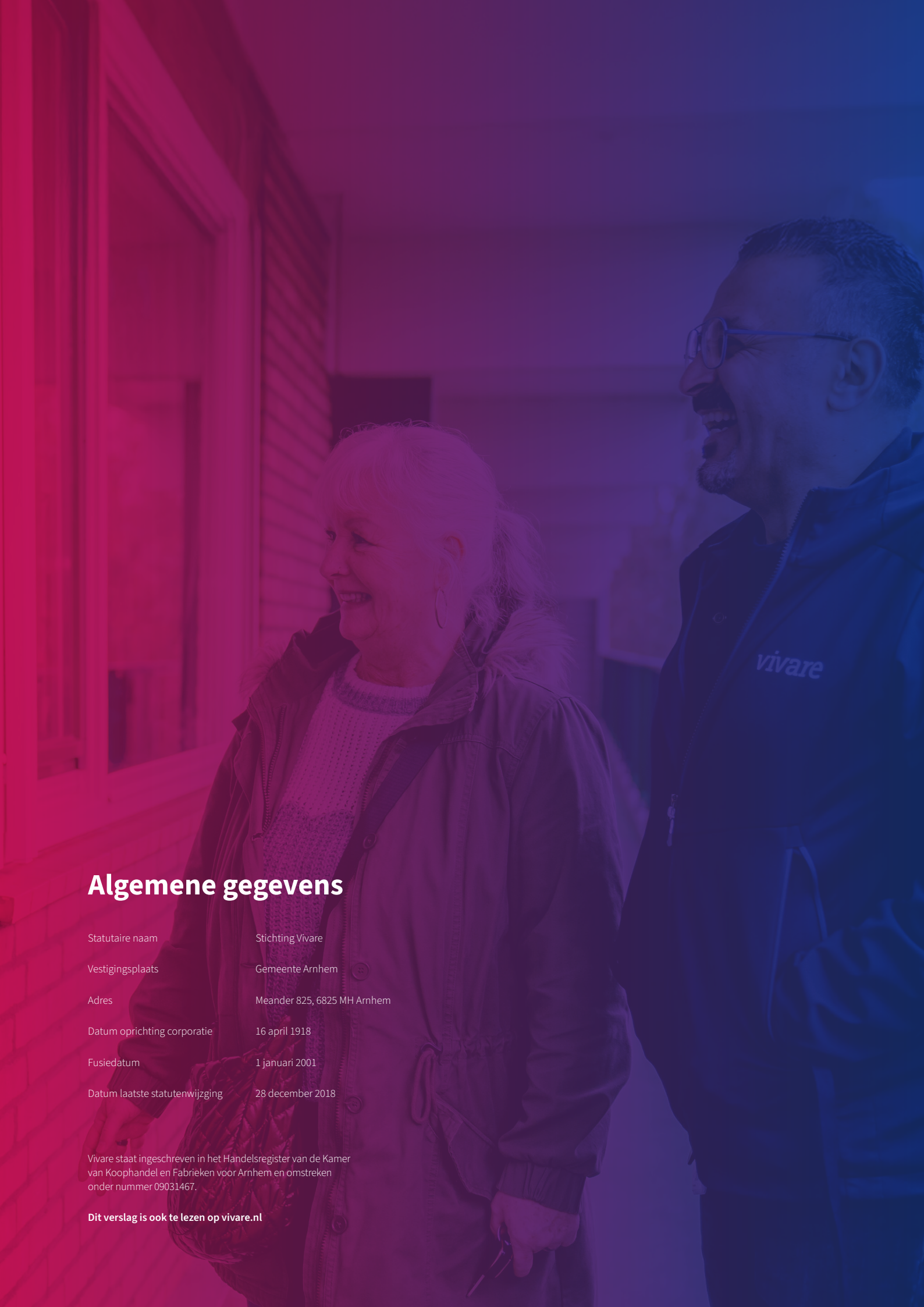


vivare



Jaarrekening 2024

Dichtbij onze huurders



Algemene gegevens

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

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

Dit verslag is ook te lezen op vivare.nl

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2024	04
Winst- en verliesrekening over 2024	06
Kasstroomoverzicht 2024	07
Algemene toelichting	09
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	23
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de balans	28
Toelichting op de winst- en verliesrekening	60
Overige toelichtingen	73
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	78
Ondertekening van de jaarrekening	86
Overige gegevens	87

Balans per 31 december 2024

voor resultaatbestemming (in duizenden euro's)

Activa	2024	2023
Vaste activa		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	3.653.327	3.469.925
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	260.942	250.531
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.840	20.070
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.312	14.119
Vastgoedbeleggingen	3.950.421	3.754.645
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.491	976
Materiële vaste activa	1.491	976
06 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	16	16
07 Latente belastingvorderingen	2.208	2.464
08 Leningen u/g	537	649
09 Overige vorderingen	27.160	20.080
Financiële vaste activa	29.921	23.209
Totaal vaste activa	3.981.833	3.778.830
Vlottende activa		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	368	719
11 Overige voorraden	202	160
Voorraden	570	879
12 Huurdebiteuren	1.978	2.120
13 Overheid	53	-
14 Belastingen en premies van sociale verzekering	-	1.226
15 Overige vorderingen	302	254
16 Overlopende activa	2.938	1.153
Vorderingen	5.271	4.753
17 Liquide middelen	24.058	29.337
Totaal vlottende activa	29.899	34.969
Totaal activa	4.011.732	3.813.799

Balans per 31 december 2024

Passiva	2024	2023
18 Herwaarderingsreserve	2.517.851	2.389.813
19 Overige reserve	643.492	1.096.402
20 Resultaat na belastingen van het boekjaar	154.193	-324.872
Eigen vermogen	3.315.536	3.161.343
21 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	16.842	12.669
22 Overige voorzieningen	1.773	1.540
Voorzieningen	18.615	14.209
23 Schulden aan banken	610.050	565.420
24 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.707	19.135
Langlopende schulden	629.757	584.555
25 Schulden aan banken	27.566	32.273
Schulden aan leveranciers	5.576	3.470
26 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	7.071	6.767
27 Overige schulden	116	121
28 Overlopende passiva	7.495	11.061
Kortlopende schulden	47.824	53.692
Totaal passiva	4.011.732	3.813.799

Winst- en verliesrekening over 2024

(in duizenden euro's)

	2024	2023
29 Huuropbrengsten	172.316	166.955
30 Opbrengsten servicecontracten	5.935	6.197
31 Lasten servicecontracten	-5.621	-6.757
32 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.805	-15.525
33 Lasten onderhoudsactiviteiten	-75.562	-78.878
34 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.271	-11.472
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.992	60.520
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.293	361
Toegerekende organisatiekosten	-299	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-967	-395
35 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27	-346
36 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.639	-35.215
37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	152.034	-313.672
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	198	-61
39 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-16	43
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122.577	-348.905
40 Opbrengst overige activiteiten	223	489
41 Kosten overige activiteiten	-175	-293
Netto resultaat overige activiteiten	48	196
42 Overige organisatiekosten	-5.134	-5.655
43 Kosten omtrent leefbaarheid	-5.485	-4.851
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	33	41
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.375	969
44 Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.112	-18.042
Financiële baten en lasten	-17.704	-17.032
Resultaat voor belastingen	162.321	-316.073
45 Belastingen	-8.128	-8.807
46 Resultaat deelnemingen	-	8
Resultaat na belastingen	154.193	-324.872

Kasstroomoverzicht 2024

volgens de directe methode (in duizenden euro's)

	2024	2023
Huurontvangsten	173.125	167.629
Vergoedingen	6.798	7.127
Overige bedrijfsontvangsten	178	240
Ontvangen interest	898	514
Saldo ingaande kasstromen	180.999	175.510
Erfpacht	14	14
Betalingen aan werknemers	18.870	16.096
Onderhoudsuitgaven	69.344	70.283
Overige bedrijfsuitgaven	36.346	34.422
Betaalde interest	18.970	17.636
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	307	903
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	1.024	1.121
Vennootschapsbelasting	6.539	7.725
Saldo uitgaande kasstromen	151.414	148.200
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.585	27.310
Verkoopontvangsten bestaande huur	655	362
Verkoopontvangsten grond	264	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	87	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.006	362
Nieuwbouw huur	28.566	18.407
Verbeteruitgaven	24.614	29.603
Aankoop	5.029	4.614
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	808	-
Sloopuitgaven	26	277
Investerings overig	915	79
Verwerving van materiële vaste activa	59.958	52.980
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-58.952	-52.618

Kasstroomoverzicht 2024

Ontvangsten verbindingen	-	8
Ontvangsten overig	8.333	15.566
Uitgaven overig	-15.300	-9.280
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-6.967	6.294
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-65.919	-46.324
Nieuw te borgen leningen	75.000	43.000
Aflossing geborgde leningen	43.945	-17.990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.055	25.010
Toename van geldmiddelen	-5.279	5.996
Geldmiddelen aan het begin van de periode	29.337	23.341
Geldmiddelen aan het eind van de periode	24.058	29.337

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. De jaarrekening is vastgesteld op 18 juni 2025. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten, vestigingsadres en inschrijffnummer handelsregister

Stichting Vivare is statutair en feitelijk gevestigd in Arnhem en houdt kantoor op Meander 825 aldaar. Vivare staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Arnhem en omstreken onder nummer 09031467. Vivare is een toegelaten instelling overeenkomstig artikel 19 lid 1 van de Woningwet en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is Arnhem Nijmegen. Ons instellingsnummer is L0658.

Regelgeving

Vivare heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Burgerlijk Wetboek Boek 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' in het bijzonder.

Deelnemingen en consolidatie

Stichting Vivare is de moedermaatschappij van de gelijknamige groep. Eind 2024 heeft Stichting Vivare een 100%-deelneming in Bula B.V. te Arnhem (2023: 100%).

De deelneming wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Vivare concludeert dat de gegevens van groepsmaatschappij Bula B.V. van te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel en maakt daarom gebruik van de vrijstelling van consolidatie op grond van artikel 2:407 lid 1 BW.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, 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.

Continuïteit van de activiteiten

In onze meerjarenbegroting geven we prioriteit aan de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze bestaande woningvoorraad. Omdat we verwachten dat onze doelgroep groter wordt, richten we ons daarnaast op groei. We moeten de komende jaren wel meer lenen om onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid te kunnen financieren. De kengetallen waarop we onze financiële positie beoordelen nemen hierdoor de komende jaren af, maar blijven boven de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We houden dus een gedegen financiële positie: de ICR blijft boven de 1.4. Dat betekent dat we wendbaar zijn en veranderingen van buitenaf kunnen opvangen.

Algemene toelichting

De belangrijkste conclusie die we kunnen trekken uit de begrote financiële resultaten 2025, de verwachte geldstromen in 2025 én onze meerjarenprognose is dat onze financiële positie ook richting de toekomst gezond is. Onze jaarrekening is daarom opgesteld op basis van grondslagen van waardering en resultaatbepaling die zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van onze organisatie ('going concern'). Dit betekent dat we onze continuïteit langer dan één jaar beoordelen.

Aanpassing vergelijkende cijfers in de Winst- en verliesrekening en Kasstroomoverzicht

Met ingang van verslagjaar 2024 rubriceren we per balansdatum de ontvangen rente op liquiditeiten die als onderpand zijn gestort door de negatieve marktwaarde van swapcontracten als 'Rentebaten'. Deze bedragen waren eerder onderdeel van de winst- en verliesrekeningpost 'Rentelasten'. Voor de vergelijkbaarheid pasten we de cijfers 2023 hierop aan. Deze aanpassing houdt geen wijziging van de jaarrekening 2023 in; deze wijziging heeft geen invloed op het eigen vermogen per 31 december 2023 én het resultaat over 2023. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Deze aanpassing heeft tevens invloed op het kasstroomoverzicht 2023. De posten 'Ontvangen interest' en 'Betaalde interest' zijn zodanig aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening doet het bestuur van Vivare diverse schattingen en veronderstellingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Vivare maakt schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Vivare. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Waardering vastgoedbeleggingen

Vivare waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 bij de Rtiv). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Vivare. Vivare heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genomen. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Algemene toelichting

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals verderop in dit document wordt beschreven. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

Vastgoed in exploitatie én vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, herstructurering, transformatie en overige investeringsprojecten ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer de besluitvorming over (sloop en) nieuwbouw en overige investeringsprojecten plaatsvond en hierover uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie en/of vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingen

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

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vivare de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Derivaten en hedge accounting'.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum bij aanvang huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum bij aanvang van het huurcontract, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB vastgoed, bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld in 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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs). De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, waaronder bijvoorbeeld de notariskosten, juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte gronden, hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend minus eventuele investeringssubsidies.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed 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 BtIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Op grond van artikel 14 van de Rtv 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Rtv 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Vivare hanteert voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Op basis van artikel 31 van de Rtv 2015 wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden ;
- bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed;
- (intramuraal) zorgvastgoed; en
- parkeergelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer 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 doorexpluatiescenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed is alleen het doorexpluatiescenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van vastgoed 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 vastgoedportefeuille'.

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. Er is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex. Voor dit verschil vormen we een onrendabele top. In het resultaat verantwoorden we toevoegingen aan deze voorziening als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten.

Ingrijpende verbouwing

In de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgestelde memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 zijn de definities van onderhoud en verbetering aangescherpt. Hierbij wordt ook ingegaan op de definities voor ingrijpende verbouwing. In de kostprijs worden de kosten van ingrijpende verbouwingen opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december, 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Vivare. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Vivare vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Vivare heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de mutatie van de leegwaarde volgens het 'Handboek marktwaardebepaling'. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Vivare een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt 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.

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de (gefixeerde) boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

Indien 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 vastgoedportefeuille'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde bij oplevering, vormen we voor het totale verschil een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van een voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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 DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed, die als financieringstransactie zijn aangemerkt, ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Rtv 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde van het bestaand bezit op het moment van wijziging van het gebruik daarvan. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

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 (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding wordt verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Vivare in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Vivare in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Vivare niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen, wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (in casu moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Verder bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, die in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij investeringen in bestaande complexen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie) is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Bij een nieuwbouwproject is sprake van een verlieslatend contract als de investering in het vastgoed in ontwikkeling hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. We vormen een voorziening voor het totale verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde respectievelijk de marktwaarde bij oplevering. De vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten. Wanneer deze onrendabele top de bestede kosten overstijgt wordt een voorziening gevormd aan de passivazijde van de balans.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kan worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vivare zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten.

De financiële impact van de feitelijke verplichtingen en/of marktwaardeontwikkelingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De terugname van de afwaardering van bestede kosten en/of de wijziging van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen worden in het resultaat verwerkt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening voor loopbaanontwikkeling

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

Voorziening voor jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,17%. Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden.

Voorziening Verzilverd Wonen

De voorziening inzake de regeling Verzilverd Wonen omvat de contractuele verplichting uit hoofde van de volgens deze regeling aangekochte woningen. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hieraan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop (waartegen het vastgoed wordt geactiveerd) en de betaalde aankoopprijs. De disconteringsvoet, gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden, is 3,17%. De jaarlijkse rentebijbeschrijving is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculerde exploitatie plaats.

Langlopende schulden

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Vestia-lening

Vivare ontving de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201).

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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. Winsten of verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen gekoppeld aan derivaten is variabel van aard en gebaseerd op de driemaands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Vivare het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past Vivare kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele hedge documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting'.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting

De waardering van het derivaat en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van rentebetaling en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat én het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn. Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht

Kostprijs hedge accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Leasing

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

Vivare als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de lease-overeenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten wijzen we toe aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling. Voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten stellen we een verdeelstaat op om deze indirecte opbrengsten en kosten te verdelen over de diverse activiteiten binnen de functionele indeling. De indirecte kosten worden op basis van aantal fulltime equivalenten (fte's) toegerekend aan afdelingen. Vervolgens worden de indirecte kosten per afdeling verdeeld naar de activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening. Dit doen we op basis van de inschatting van de afdelingshoofden.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derwing 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 die rechtstreeks zijn te relateren aan 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 reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de onderhoudswerkzaamheden in het verslagjaar plaatsvonden. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en van de eigen dienst. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum 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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord (gemeentelijke) belastingen en heffingen, de verhuurderheffing, verzekeringskosten en erfpacht. Vivare verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post verantwoord:

- De verkoopopbrengst van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.
- De opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.
- De verkoopopbrengst van onder regeling Verkoop onder Voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de kosten van verlieslatende contracten voor investeringen in nieuwbouw, herstructurering, transformatie en woningverbeteringen. Verder worden onder deze post de waardevermindering van vastgoedbeleggingen als gevolg van sloop, afboekingen van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten die niet zijn doorgaan en verdere waardeveranderingen (of terugnames van eerder verantwoorde waardeverminderingen) van investeringsprojecten die onderhanden zijn verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt onder deze post verantwoord. Dit zijn zowel de waardeveranderingen van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting (passiefzijde).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit zijn winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten die zijn te relateren aan overige activiteiten verantwoord zoals de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van Verenigingen van Eigenaren) voor derden, opbrengsten van zendmasten, bijdragen en kosten van zonnepanelen en opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten.

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden zoals openbare terreinen (fysieke leefbaarheid) alsook bijdragen aan woonmaatschappelijk werk gerelateerde activiteiten (sociale leefbaarheid), die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Onder deze categorie moeten de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten worden verantwoord. Alle waardeveranderingen van financiële (afgeleide) producten die in de winst- en verliesrekening behoren te worden verwerkt, worden in deze categorie geplaatst.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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.

Belastingen

Acute belastingen

De acute belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Daarnaast wordt er tevens rekening gehouden met de eenzijdige opzegging van VSO-2 en VSO-2a door de belastingdienst in 2023. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Overige informatie

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Vivare neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Vivare de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Pensioenen

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

- De (toegezegde) pensioenregeling is een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar. Door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Momenteel bedraagt het pensioenopbouwpercentage 1,875% voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen over de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Het wezenpensioen bedraagt maximaal 20% van het te bereiken partnerpensioen.

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor werknemers en bestuurders van toegelaten instellingen. Vivare is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde.

In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Daarnaast is er geen sprake van recht op teruggave / premiekorting. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen leiden mogelijk tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder aankoop via activa-passiva transactie, worden niet afzonderlijk in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de aankoop van activa wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op overname leningen in mindering gebracht op de activa aankoop en aangemerkt als kasstroom uit investeringsactiviteiten.

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

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

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Historische kostprijs	1.243.397	1.190.616	143.893	142.373
Ongerealiseerde herwaardering	2.226.528	2.545.515	106.638	128.890
Boekwaarde 1 januari	3.469.925	3.736.131	250.531	271.263
Mutaties				
Opleveringen	27.139	13.458	-	110
Taakoverdracht Portaal ('24) en Habion ('23)	12.926	10.223	1.144	-
Na-investeringen	24.404	28.987	1.350	1.562
Desinvesteringen	-172	-23	-	-
Herclassificaties	1.932	830	-1.587	-551
Afwaarderingen	-24.486	-26.859	-871	-1.003
Aanpassingen marktwaarde	141.659	-292.822	10.375	-20.850
Totaal van de mutaties	183.402	-266.206	10.411	-20.732
Historische kostprijs	1.308.758	1.243.397	145.494	143.893
Ongerealiseerde herwaardering	2.344.569	2.226.528	115.448	106.638
Boekwaarde 31 december	3.653.327	3.469.925	260.942	250.531
Marktwaarde in verhuurde staat	3.650.056	3.468.101	260.939	250.133
Na-investeringen	14.821	11.822	49	1.389
Voorziening onrendabele investering	-11.550	-9.998	-46	-991
Boekwaarde 31 december	3.653.327	3.469.925	260.942	250.531

Toelichting op de balans

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op:

- Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van splitsing van verhuureenheden in atelier en woning en daarnaast nieuwe contracten op bestaande verhuureenheden (2024: € 1.932; 2023: € 884).
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop (2024: € nihil; 2023: € 54).
- Vastgoed bestemd voor verkoop geherclassificeerd als DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2024: € 86; 2023: € 333).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de eigen exploitatie (2024: € 258; 2023: nihil).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de verkoop (2024: € 544; 2023: € nihil).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In verband met wisseling van extern taxateur zijn in dit jaar alle vastgoedbeleggingen volledig getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vivare en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit.

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatiescenario- en een uitpondscenari. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

In 2023 is Vivare gestart met het project om een nieuwe dataset met oppervlaktegegevens te ontwikkelen voor het voldoen aan de eisen van de NEN2580, in plaats van door te bouwen op de eerder ontwikkelde dataset. Met deze dataset, die niet specifiek gericht was op deze regelgeving, is het niet gelukt om compliant te worden voor de vastgoedwaardering in de jaarrekening. In de eerste helft van 2023 hebben we een aanbesteding gedaan om de data te verzamelen en na de zomer 2023 zijn we gestart met de uitvoering, met een planning gericht op het voldoen aan de eisen in 2024. Vertraging in het proces en de zorgvuldigheid die wordt gevraagd, hebben ertoe geleid dat deze planning niet is gehaald. Wij hebben onvoldoende (intern gecontroleerde) data voorhanden gehad om mee te nemen in de taxatie van het vastgoedbezit voor de jaarrekening 2024. Wij hebben dit tijdig afgestemd met de taxateur, waarna ervoor is gekozen de dataset te hanteren die in de vastgoedwaardering voor de jaarrekening 2023 is gehanteerd. Evenwel hebben wij, op basis van de reeds beschikbare meetresultaten, in samenspraak met de taxateur een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten op de vastgoedwaardering. Op basis van deze inzichten zijn de verschillen tussen de meetresultaten en de gehanteerde gegevens in de vastgoedwaardering van beperkte omvang. De impact op de vastgoedwaardering wordt niet materieel verondersteld.

Toelichting op de balans

Woongelegenheden

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

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Leegwaarde(stijging)	De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	De taxateur heeft de exit yield ingeschat op basis van het risicoprofiel van het vastgoed.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De markthuurstijging is generiek toegepast bij alle complexen.
Mutatie- en verkoopkans	Taxateur heeft gehandeld volgens de 'best practices' die in het marktwaarde-overleg zijn vastgesteld.
Onderhoud	Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast indien er sprake is van achterstallig onderhoud.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2024	2023
Leegwaarde per object	€ 270.972	€ 247.598
Markthuur	€ 928	€ 878
Instandhoudingsonderhoud per object	€ 1.247	€ 1.183
Disconteringsvoet	7,46%	6,69%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	5,04%	4,94%
Mutatiekans		
- Mutatiegraad doorexploiteren	6,01%	6,03%
- Mutatiekans uitponen jaar 1	6,58%	6,73%

Toelichting op de balans

Bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed

In de DCF-berekening voor bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed hanteerde de taxateur de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Exit yield	De taxateur heeft de exit yield bepaald op basis van een eigen model, waarbij onder andere de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd.
Markthuur(stijging)	De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om de markthuur te bepalen (o.a. uit de NVM-database). Voor de markthuurstijging is de stijging uit het handboek toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Onderhoud	Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.
Schematische vrijheid	Per type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2024	2023
Bedrijfsruimten		
Disconteringsvoet	5,91%	6,04%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	6,97%	7,03%
Maatschappelijk vastgoed		
Disconteringsvoet	7,50%	7,82%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	9,00%	8,98%
(Intramuraal) zorgvastgoed		
Disconteringsvoet	5,95%	6,05%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	6,88%	6,93%

Toelichting op de balans

Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening voor parkeerplaatsen en garageboxen hanteerde de taxateur de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Exit yield	In beginsel is de Handboekberekening voor de eindwaarde gehanteerd. Als de uitkomst niet tot een plausibele eindwaarde heeft geleid is een inschatting gemaakt van de exit yield.
Leegwaarde(stijging)	Taxateur heeft op complexniveau een eigen inschatting gemaakt aan de hand van referenties (o.a. de NVM-database).
Markthuur(stijging)	De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om de markthuur te bepalen (o.a. uit de NVM-database).
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Onderhoud	Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2024.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2024	2023
Disconteringsvoet:		
- Parkeerplaats	6,50%	6,31%
- Garagebox	6,55%	6,43%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 1.907 miljoen (2023: € 1.395 miljoen).

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 679	€ 1.024
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.176	€ 1.275
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.745	€ 3.786
Aantal verhuureenheden met een verplichting voor EFG label	1.652	15

Toelichting op de balans

Voor de bepaling van de beleidswaarde hanteerden we de volgende uitgangspunten:

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Vivare is als volgt:

In 2024 heeft Vivare het huidige huurbeleid vastgesteld. Hierbij streven we naar vergelijkbare slaagkansen voor woningzoekenden over de verschillende huurprijsklassen. Het doel is om de verschillende inkomensgroepen een gelijke kans op een woning te geven. Dit is ook een vereiste vanuit de Woningwet n.a.v. de invoering passend toewijzen. De werkwijze is om met vijf huurprijzen, zoveel mogelijk met eenduidige huurprijzen te werken. Dit betekent dat we woningen aftoppen op de huurprijsgrens van de klasse. Om de gelijke kansen te waarborgen dient binnen de verschillende huurprijsklasse voldoende aanbod beschikbaar te zijn.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Vivare. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

In plaats van de door bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB, passen we ons eigen onderhoudsbeleid op basis van de MJOB aan. Door optimalisatie van de brondata is de norm voor periodiek exterieuronderhoud onderbouwd.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Vivare conditiemetingen. Hiertoe hanteert Vivare een periodieke actualisatie. Eens in de zeven jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Vivare rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Toelichting op de balans

De beleidswaarde is nu gebaseerd op de beste schatting op basis van beschikbare informatie. Wij zijn ons ervan bewust dat de beschikbare informatie enkele beperkingen heeft in de betrouwbaarheid. Om deze beperkingen op te lossen hebben we actiepunten gedefinieerd, zoals het vaststellen van beleid inzake onderhoudsplanning, de betrouwbaarheid van beschikbare informatie en periodieke monitoring. Wij streven ernaar om deze beperkingen in 2026 opgelost te hebben. Ondanks de onderkende beperkingen is er sprake van een voldoende betrouwbare schatting van de ingerekende onderhoudsbegroting ten behoeve van de totstandkoming van de beleidswaarde.

De onderhoudsnorm uit de beleidswaarde wijkt op onderdelen af van de uitgangspunten in de financiële meerjarenbegroting. In de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde zijn de noodzakelijke maatregelen om complexen in stand te houden opgenomen. In uitvoering van onderhoud houdt Vivare rekening met de beschikbare financiële middelen en uitvoeringscapaciteit.

In de MJOB houdt Vivare rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Dak vervanging	42-54 jaar
Voegwerk	32-56 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20-40 jaar
Badkamer	40 jaar
Toilet	40 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor het benaderen van de eeuwigdurende exploitatie (60 jaar) zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de brongegevens.

EFG labels

Voor 1.667 woningen met een E,F of G-label is een standaardverplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd. In de MJOB zijn geen specifieke maatregelen opgenomen voor het verbeteren van EFG-labels. Er zijn geen kosten in mindering gebracht op de MJOB.

Toelichting op de balans

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 5.182.943,- aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is deels verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

	DAEB	Niet-DAEB
10% hoger streefhuur	€ 9.890.963	€ 2.043.937
10% lagere streefhuur	-€ 9.943.801	-€ 2.043.937
€ 100,- hogere onderhoudskosten of beheerkostennorm per vhe	-€ 88.234.864	-€ 3.631.283
€ 100,- lagere onderhoudskosten of beheerkostennorm per vhe	€ 88.234.864	€ 3.631.283
0,5% hogere disconteringsvoet	-€ 153.410.607	-€ 17.643.581
0,5% lagere disconteringsvoet	179.249.138	€ 20.685.186

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 5.851 miljoen (2023: € 5.514 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Vivare een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door dit fonds geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen regelingen'.

Toelichting op de balans

Verkoopplan

Vivare heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld, waarin 184 woningen bestemd zijn voor verkoop. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd als 'Vastgoed bestemd voor verkoop', als voor woningen die nog in exploitatie zijn einde dit verslagjaar. Naar verwachting worden in het komend boekjaar 3 woningen verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 46,3 miljoen en heeft een marktwaarde van € 28,8 miljoen.

Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2024	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2025)	2	256.745	447.624
Woongelegenheden (2026 tot en met 2029)	170	26.104.265	41.582.723
Bedrijfsruimten en intramuraal vastgoed (2025 tot en met 2029)	3	1.157.076	1.157.076
Totaal	175	27.518.086	43.187.423

Verwachte verkopen niet-DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2024	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2025)	1	179.278	327.838
Woongelegenheden (2026 tot en met 2029)	11	2.293.952	3.960.282
Bedrijfsruimten en intramuraal vastgoed (2025 tot en met 2029)	12	1.356.418	1.356.418
Parkeergelegenheden (2025 tm 2029)	11	11.656	59.194
Totaal	35	3.841.304	5.703.732

Toelichting op de balans

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Verkrijgingsprijs	13.776	13.776
Ongerealiseerde herwaardering	6.294	6.703
Boekwaarde 1 januari	20.070	20.479
Mutaties		
Herclassificaties	-803	-
Aanpassingen reële waarde	1.573	-409
Totaal van de mutaties	770	-409
Verkrijgingsprijs	13.251	13.776
Ongerealiseerde herwaardering	7.589	6.294
Boekwaarde 31 december	20.840	20.070

Ultimo 2024 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 80 (2023: 83). Deze woongelegenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als 'Vastgoed bestemd voor verkoop' en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen ingeschatte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting, waarna waardering op ingeschatte opbrengstwaarde plaatsvindt. De opbrengstwaarde minus de waarde van de woningen is in het resultaat verantwoord onder de post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille'.
- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Toelichting op de balans

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in ontwikkeling		2. Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	
	2024	2023	2024	2023
Cumulatieve verkrijgingsprijs	14.119	6.044	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 1 januari	14.119	6.044	-	-
Mutaties				
Opleveringen	-27.139	-13.488	-	-
Investerings	28.309	21.704	23	-
Afboekingen geactiveerde kosten	-	-141	-	-
Totaal van de mutaties	1.170	8.075	23	-
Cumulatieve verkrijgingsprijs	15.289	14.119	23	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	15.289	14.119	23	-

Geactiveerde rente

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2024 is hiervoor een bedrag van € 211 (2023: € 208) geactiveerd.

Grondposities

In deze post zijn per 31 december 2024 geen strategische grondposities begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Cumulatieve aanschafwaarde	2.167	2.789
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.191	-1.605
Boekwaarde 1 januari	976	1.184
Mutaties		
Investeringsen	878	114
Desinvesteringsen	-158	-736
Desinvesteringsen afschrijving	125	736
Afschrijvingen	-330	-322
Totaal van de mutaties	515	-208
Cumulatieve aanschafwaarde	2.887	2.167
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.396	-1.191
Boekwaarde 31 december	1.491	976

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie behoren tot de categorie andere vaste bedrijfsmiddelen. De afschrijvingen op deze onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde:

- automatisering: lineair 5 jaar
- bedrijfsauto's: lineair 8 jaar
- kantoorinventaris: lineair 10 jaar

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wijkt verwaarloosbaar af van de historische kostprijs.

Toelichting op de balans

Financiële vaste activa

6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bula B.V.
Boekwaarde 1 januari 2024	16
Resultaat boekjaar	-
Boekwaarde 31 december 2024	16

7. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en – verplichtingen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Bij sloop en vervangende nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de fiscale boekwaarde ‘doorschuift’ naar de volgende exploitatie. Vivare is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen en brengt daarmee de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 3.911 miljoen en de fiscale boekwaarde € 3.106 miljoen, per saldo een verschil van € 805 miljoen. De latentie is dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

b. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Ultimo 2024 is een latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. Deze latentie ontstaat als de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte / middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd voor de contante waarde.

c. Vastgoed bestemd voor verkoop

Voor eenheden waarbij fiscale verkoopwinsten zijn begroot, wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor vindt geen fiscale afwikkeling plaats en wordt geen latentie gevormd.

Toelichting op de balans

d. Leningen o/g

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

e. Derivaten

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

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastingbaten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans	Winst- en verliesrekening		
	2024	2023	2024	2023
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.011	1.158	147	1.210
Swaps	737	828	91	59
Leningen o/g	460	478	18	30
Totaal latente belastingvorderingen	2.208	2.464	256	1.299

Toelichting op de balans

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2024:

2024	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.910.995	3.105.972	805.023	207.696	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.582	1.011
Waarde van swaps	-	3.352	3.352	865	737
Waarde van leningen o/g	617.544	615.041	2.503	646	460
Totaal	4.528.539	3.724.365	810.878	210.789	2.208

2023	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.718.234	3.053.159	665.075	171.589	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.842	1.158
Waarde van swaps	-	3.801	3.801	981	828
Waarde van leningen o/g	577.682	575.039	2.643	682	478
Totaal	4.295.916	3.631.999	671.519	175.094	2.464

De nominale waarde van de latenties is berekend tegen het geldende belastingtarief van 25,8% (2023: 25,8%). De latente belastingvorderingen zijn tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,17% (2023: 3,30%).

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet-aftrekbaar rente ultimo 2024 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt het saldo niet-aftrekbaar rente € 34 miljoen.

Toelichting op de balans

Latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van deze post is als volgt:

	Latente belastingvorderingen
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.464
Toevoeging waarderingsverschillen van fiscaal afschrijvingspotentieel	-147
Onttrekking waarderingsverschillen van swaps	-91
Mutatie leningen o/g	-18
Boekwaarde 31 december 2024	2.208

8. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	Woonzorgcentrum Pleyade
Stand 1 januari 2024	649
Aflossingen	-112
Stand 31 december 2024	537

De vordering op Woonzorgcentrum Pleyade bestaat ultimo 2024 uit meerdere leningen. De rente op deze leningen bedraagt 5,5%. De resterende looptijd is vijf jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

9. Overige vorderingen

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit de liquiditeiten die als onderpand zijn gestort door de negatieve marktwaarde van zes swapcontracten. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan. In 2024 stortte Vivare € 7 miljoen van de borgstelling bij (2023 stortte de tegenpartij € 6 miljoen terug). Door de renteontwikkelingen is de waarde van de swaps negatiever, waardoor dit bedrag is bijgestort.

De marktwaarde van de swaps waarvoor onderpand moet worden gestort is toegenomen per 31 december 2024. De verrekening van de marktwaarde van 31 december 2024 heeft plaatsgevonden in januari 2025. In januari 2025 heeft de tegenpartij circa € 2 miljoen teruggestort.

Toelichting op de balans

Vorraden

10. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht bestemd voor verkoop én DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn en waarvoor de verkoopactiviteiten daadwerkelijk zijn aangevangen. Het verloop van de post is als volgt:

	2024	2023
Verkrijgingsprijs	399	716
Ongerealiseerde herwaardering	320	634
Boekwaarde 1 januari	719	1.350
Mutaties		
Investeringsen	2	3
Desinvesteringsen	-795	-395
Herclassificaties	458	-279
Afwaarderingen	-16	-2
Aanpassingen reële waarde	-	42
Totaal van de mutaties	-351	-631
Verkrijgingsprijs	139	399
Ongerealiseerde herwaardering	229	320
Boekwaarde 31 december	368	719

Voor ons verkoopplan de komende vijf jaar verwijzen we naar de toelichting op de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

11. Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit de onderhoudsmaterialen in onze servicebussen.

Toelichting op de balans

Vorderingen

12. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast huren ook te vorderen service-, herstel- en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurdebiteuren zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Zittende huurders	1.852	1.868
Vertrokken huurders	2.805	3.234
Vordering op huurdebiteuren	4.657	5.102
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.679	-2.982
Boekwaarde per 31 december	1.978	2.120

14. Belastingen en premies van sociale verzekering

De post te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting terug te ontvangen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

	2024	2023
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	-	1.226
Totaal	-	1.226

15. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Overige debiteuren	299	249
Fietsplan personeel	3	5
Totaal	302	254

Toelichting op de balans

16. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Nog te ontvangen bedragen	489	6
Vooruitbetaalde assurantiekosten	478	385
Vooruitbetaalde overige kosten	1.971	762
Totaal	2.938	1.153

17. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Vivare.

Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen verderop in dit document geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen.

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Bank	24.058	29.337
Totaal	24.058	29.337

Toelichting op de balans

Eigen vermogen

18. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Stand per 1 januari 2023	2.580.368	137.669	6.703	634	2.725.374
Realisatie door verkopen	-	-	-	-169	-169
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-312.833	-22.004	-410	-145	-335.392
Stand 31 december 2023	2.267.535	115.665	6.293	320	2.389.813
Stand per 1 januari 2024	2.267.535	115.665	6.293	320	2.389.813
Realisatie door verkopen	-114	-	-142	-	-256
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	117.849	9.098	1.438	-91	128.294
Stand 31 december 2024	2.385.270	124.763	7.589	229	2.517.851

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het negatieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Per 31 december 2024 is in totaal € 2.510 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 2.383 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.967 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 2.324 miljoen) dat op basis van het beleid van Vivare niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vivare. De mogelijkheden voor Vivare om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Vivare is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Vivare.

Toelichting op de balans

19. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	1.096.402	711.115
Mutatie herwaarderingsreserve	-128.038	335.561
Resultaatbestemming	-324.872	49.726
Stand 31 december	643.492	1.096.402

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 19 juni 2024. Het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 van € 324 miljoen is in 2024 ten laste van de overige reserves gebracht. Ieder jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

20. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

Voorgesteld wordt om het positieve resultaat over het boekjaar 2024 van € 154 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

21. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2024	5.423	827	6.419	-	12.669
Vrijval	-122	-	-	-	-122
Dotatie	26.314	344	2.994	-	29.652
Onttrekking	-17.941	-871	-6.545	-	-25.357
Stand 31 december 2024	13.674	300	2.868	-	16.842
Looptijd < 1 jaar	13.674	300	2.868	-	16.842
Looptijd > 5 jaar	-	-	-	-	-

Toelichting op de balans

22. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Loopbaan- ontwikkeling	Jubiläum uitkeringen	Verzilverd Wonen	Totaal
Stand 1 januari 2024	529	662	349	1.540
Dotatie	90	208	43	341
Onttrekking	-46	-	-	-46
Vrijval	-	-	-62	-62
Stand 31 december 2024	573	870	330	1.773
Looptijd < 1 jaar	573	25	60	658
Looptijd > 5 jaar	-	663	62	725

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

2024	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
23. Schulden aan banken	3,17%	71.515	538.535	610.050
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	19.707	19.707
Totaal		71.515	558.242	629.757

2023	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
23. Schulden aan banken	3,30%	68.751	496.669	565.420
24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	19.135	19.135
Totaal		68.751	515.804	584.555

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar de 'Financiële instrumenten'.

Toelichting op de balans

23. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024
Schuldrest 1 januari 2024	588.823
Aflossingsverplichting 2024	-23.403
Stand 1 januari 2024	565.420
Mutaties	
Nieuwe leningen	83.806
Vestia lening	-301
Aflossingen	-43.945
Totaal van de mutaties	39.560
Schuldrest 31 december 2024	628.383
Aflossingsverplichting 2025	-18.333
Stand 31 december 2024	610.050

De reële waarde van de schulden aan banken is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 655 miljoen (2023: € 599 miljoen).

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Zekerheden

Van de schulden aan banken is € 628 miljoen (2023: € 589 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door dit waarborgfonds geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 5,9 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Vestia-lening

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Vivare heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 19 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 12 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Toelichting op de balans

24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	13.408
Waardevermeerderingen	5.727
Boekwaarde 1 januari	19.135
Mutaties:	
Teruggekochte woningen	-711
Opwaarderingen	1.283
Totaal mutaties	572
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	12.902
Waardevermeerderingen	6.805
Boekwaarde 31 december	19.707

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 80 nieuwbouwkooptoningen (2023: 83).

Kortlopende schulden

25. Schulden aan banken

De schulden aan banken zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	18.333	23.403
Niet vervallen rente	9.233	8.870
Totaal	27.566	32.273

Toelichting op de balans

26. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	2024	2023
Omzetbelasting	5.789	5.820
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	107	-
Loonheffing	965	759
Pensioenpremie	210	188
Totaal	7.071	6.767

27. Overige schulden

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Waarborgsommen	86	77
Overig	30	44
Totaal	116	121

28. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
Nog te ontvangen facturen	3.323	6.950
Te verrekenen servicekosten	757	609
Vooruitontvangen huur	2.718	2.815
Reservering vakantiedagen en overuren	697	687
Totaal	7.495	11.061

Toelichting op de balans

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Vivare kunnen voldoen. Vivare maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Vivare enkel met kredietwaardige partijen en hebben wij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij iedere partij te beperken.

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Vivare over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

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

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

Valutarisico

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

Toelichting op de balans

Renteprijs- en rentekasstroomrisico's

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

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Vivare het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Vivare risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico grotendeels afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

Rentevoet en resterende looptijd schulden aan banken

Ter beoordeling van het renteprijs- en kasstroomrisico dat Vivare loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. De effectieve rentevoet van de schulden aan banken bedraagt gemiddeld 3,17% (2023: 3,30%).

Renteklasse (inclusief effect van hedging, exclusief agio Vestia)						
Resterende looptijd lening	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	Totaal
1 - 5 jaar	15.000	-	69.703	3.114	-	87.817
6 - 10 jaar	60.000	50.000	30.000	3.443	-	143.443
11 - 15 jaar	25.800	-	75.000	-	-	100.800
16 - 20 jaar	-	-	20.000	-	-	20.000
> 20 jaar	93.000	90.000	82.484	-	-	265.484
Totaal	193.800	140.000	277.187	6.557	-	617.544

Toelichting op de balans

Kasstroomrisico's schulden aan banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille, exclusief agio Vestia geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, eindaflossingen en renteconversies. De duration van de gehele leningenportefeuille, dus inclusief beleggingen en swaps, bedraagt gemiddeld 9,5 jaar (2023: 8,8 jaar).

2024

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2025	18.067	15.000	3.067	20.800
2026	3.221	-	3.221	15.000
2027	32.861	30.000	2.861	-
2028	15.489	15.000	489	-
2029	20.514	20.000	514	-
2030	20.540	20.000	540	-
2031	15.568	15.000	568	-
2032	65.000	65.000	-	-
2033	40.000	40.000	-	-
2034	20.000	20.000	-	-

2023

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2024	23.139	20.000	3.139	-
2025	18.067	15.000	3.067	20.800
2026	3.221	-	3.221	15.000
2027	32.861	30.000	2.861	-
2028	15.489	15.000	489	-
2029	20.514	20.000	514	-
2030	20.540	20.000	540	-
2031	15.568	15.000	568	-
2032	57.000	57.000	-	-
2033	15.000	15.000	-	-

Toelichting op de balans

Toelichting renterisico's per lening soort

De rente van de vastrentende leningen ad € 346 miljoen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabele rentende lening (1- weeks roll-over) ad € 25 miljoen (totale hoofdsom per 31 december 2024: € 45 miljoen; opnameruimte: € 20 miljoen) is gebaseerd op de 1-weeks Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsopslag van 31 basispunten.

Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 190 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2024 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 1,3 miljoen (2023: € 2,5 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 17,6 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,17% (2023: 3,30%).

De basisrenteleningen ad € 45 miljoen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 9 en de 40 basispunten.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

Vivare voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Vivare een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor iedere verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt. Op de derivaten wordt kostprijshedge accounting toegepast.

Toelichting op de balans

Renteswaps

Vivare heeft een aantal payer swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit lening contracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, past Vivare daarbij kostprijshedge accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Aantal	Resterende looptijd 0 - 10 jr	Resterende looptijd 10 - 20 jr	Resterende looptijd > 20 jr	Marktwaarde 31 december 2024	Marktwaarde 31 december 2023
Payer Swap	11	75.000	95.000	20.000	-45.903	-45.444

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

	Hoofdsom	Aantal swaps
Nederlandse Waterschapsbank (NWB)	120.000	7
BNG Bank	70.000	4
Totaal	190.000	11

Van de gehele swapportefeuille van € 190 miljoen geldt dat over € 105 miljoen tussentijds de marktwaarde verrekend moet worden. Het gaat hierbij om totaal 6 van de 11 swapcontracten. Bij een negatieve marktwaarde van deze zes swapcontracten dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen. Ultimo 2024 is er € 27,2 mln. gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31 december 2024	Gestort onderpand per 31 december 2024
ING	65.000	4	nee	-8.137	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-24.944	27.160
BNG Bank	20.000	1	nee	-12.822	-
Totaal	190.000	11		-45.903	27.160

Breakclauses

Voor één swapcontract met een hoofdsom van € 20 miljoen geldt dat er een mutual breakclause op zit. De looptijd van deze swap is tot 1 augustus 2036. De breakclause staat op 7 november 2029.

Toelichting op de balans

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

WSW obligolening

Vivare 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 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien 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.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie. Per 31 december 2024 heeft Vivare een gecommiteerd obligo van € 15,2 miljoen.

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 233.445 (2023: € 233.455) aan bankgaranties verstrekt.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 3,5 miljoen (2023: € 0,6 miljoen). De huurverplichtingen zijn verlengt in 2024 en lopen tot 2030.

Operationele lease

Vivare heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De auto's worden geleased voor een periode van vier of vijf jaar. Voor privégebruik wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht. Per 31 december 2024 bedraagt het aantal leaseauto's 43 (2023: 20) en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 2,1 miljoen (2023: € 0,3 miljoen). Van deze verplichting heeft € 0,6 miljoen een looptijd korter dan één jaar en € 1,5 miljoen een looptijd tussen één en vijf jaar.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 34 miljoen (2023: € 28 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Onderhoudsverplichtingen

Vivare is per einde boekjaar voor een bedrag van € 19 miljoen (2023: € 7 miljoen) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2025 of later worden uitgevoerd.

Inhuur van medewerkers

Per 31 december 2024 is Vivare in totaal voor € 1,6 miljoen (2023: € 3,0 miljoen) aan overeenkomsten aangegaan voor de inhuur van personeel.

Informatie- en communicatietechnologie

Voor kantoorautomatisering sloot Vivare een driejarige overeenkomst met Ctac. Deze overeenkomst eindigde op 31 december 2024 en is daarna stilzwijgend met een jaar verlengd. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen per 31 december 2024 voor kantoorautomatisering bedraagt € 650.000 (2023: € 620.000).

Toelichting op de balans

In april 2022 sloot Vivare een beheersovereenkomst met DataBalk die loopt tot 31 december 2028. Daarnaast sloten Vivare en DataBalk een transitieovereenkomst voor het verandertraject, in de periode 2022 tot en met 2024, naar ons nieuwe ERP-systeem. Eind 2024 bedraagt de aangegane verplichting met DataBalk in totaal € 8 miljoen (2023: € 10 miljoen).

Met Unexus sloot Vivare een vijfjarige overeenkomst voor telefonie. Deze overeenkomst eindigt op 31 december 2025. Eind 2024 bedraagt de aangegane verplichting nog € 170.000 (2023: € 356.000).

Swaps

Ter dekking van het renterisico op de bestaande portefeuille en voor de toekomstige financieringsbehoefte zijn in het verleden met de ABN AMRO, ING en BNG Bank payers swaps afgesloten. Ultimo 2024 gaat het om 190 miljoen. De vanaf die jaren te betalen lange rente van de gekochte swaps bedraagt gemiddeld 4,44% met een gemiddelde resterende looptijd van 12,1 jaar. De marktwaarde van de swapcontracten bedraagt per balansdatum € 46 miljoen negatief (2023: € 45 miljoen negatief). De swapcontracten zijn als gevolg van de effectieve hedge-relatie in de balans gewaardeerd tegen nul.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Vruchtgebruik Grindhorst

Het recht van vruchtgebruik is op 3 juni 2008 ingegaan en eindigt 30 jaar daarna. Partijen zullen een jaar voor het einde van deze termijn overleg plegen met elkaar of zij een nieuw recht van vruchtgebruik zullen vestigen en zo ja, onder welke voorwaarden. Het recht van vruchtgebruik rust op het pand c.a. "De Grindhorst", plaatselijk bekend Utrechtseweg 21 te Heelsum, gemeente Renkum, kadastraal bekend Renkum C 6467. Indien Vivare gedurende de in artikel 11.1 genoemde looptijd voornemens is het pand te verkopen, zal zij het pand aan de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) te koop moeten aanbieden. Evenzo heeft de WBVG het recht aan het eind van de in artikel 11.1 genoemde looptijd het pand te kopen. De WBVG zal jaarlijks een tegenprestatie voldoen ten bedrage van € 24.000.

Fiscale eenheid

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

Prestatieafspraken

Vivare heeft met de gemeenten Arnhem, Duiven, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Westervoort onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

29. Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	161.117	155.712
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.592	10.223
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.017	1.971
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.946	1.849
	175.672	169.755
Huurderving wegens leegstand	-2.467	-1.958
Huurderving wegens oninbaarheid	-889	-842
Totaal	172.316	166.955

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,0% (1 juli 2023: 2,7%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 5,0% (2023: 2,6%) en voor het niet-DAEB bezit 4,6% (2023: 3,4%).

De geografische onderverdeling van de huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Gemeente Arnhem	60.994	59.385
Gemeente Duiven	19.568	19.022
Gemeente Overbetuwe	17.209	16.724
Gemeente Renkum	21.077	20.320
Gemeente Rheden	42.404	40.424
Gemeente Westervoort	14.336	13.880
Gemeente Rozendaal	84	-
Totaal	175.672	169.755

Toelichting op de winst- en verliesrekening

30. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.941	6.198
Derving wegens leegstand	-6	-1
Totaal	5.935	6.197

31. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	-4.501	-5.731
Toegerekende organisatiekosten	-1.120	-1.026
Totaal	-5.621	-6.757

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

32. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	-16.052	-14.965
Overig	-753	-560
Totaal	-16.805	-15.525

Toelichting op de winst- en verliesrekening

33. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	-30.546	-35.616
Mutatieonderhoud	-18.491	-18.948
Reparatie- / klachtenonderhoud	-18.128	-18.561
Toegerekende organisatiekosten	-8.397	-5.753
Totaal	-75.562	-78.878

34. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie	-10.208	-9.450
Verzekeringen	-863	-768
Contributies	-144	-123
Overige directe kosten	-1.056	-1.131
Totaal	-12.271	-11.472

Toelichting op de winst- en verliesrekening

35. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het in verhuurde staat verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het vastgoed in exploitatie dat leegstaat én een verkooplabel heeft, is de boekwaarde de ingeschatte opbrengstwaarde. Dit geldt ook voor het teruggekochte vastgoed Verkocht onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden. Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de (ingeschatte) opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.252	286
Af: toegerekende organisatiekosten	-258	-236
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-967	-396
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27	-346

De verkoopopbrengst betreft vier verkochte woningen (2023: twee) en één niet-woongelegenheden (2023: nihil). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € nihil (2023: € 0,2 miljoen).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Onrendabel deel investeringen in DAEB vastgoed in ontwikkeling	-2.994	-6.419
Onrendabel deel verbeteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	-26.192	-26.827
Onrendabel deel verbeteringen in niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-344	-1.818
Afwaardering bestaand DAEB-bezit naar grondwaarde als gevolg van sloop	-104	-
Afboekingen geactiveerde kosten DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-21
Afboekingen geactiveerde kosten verbeteringen DAEB	-5	-120
Afboekingen geactiveerde kosten verbeteringen niet-DAEB	-	-10
Totaal	-29.639	-35.215

Toelichting op de winst- en verliesrekening

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Aanpassingen marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	141.659	-292.822
Aanpassingen marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.375	-20.850
Totaal	152.034	-313.672

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.573	-410
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.375	349
Totaal	198	-61

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-16	43
Totaal	-16	43

Netto resultaat overige activiteiten

40. Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	126	116
Overige opbrengsten	97	373
Totaal	223	489

Toelichting op de winst- en verliesrekening

41. Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Kosten haalbaarheidsonderzoeken	-175	-293
Totaal	-175	-293

42. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-232	-807
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-133	-124
Toegerekende organisatiekosten	-4.769	-4.724
Totaal	-5.134	-5.655

43. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-88	-182
Leefbaarheidsbijdrage aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-1.012	-1.107
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving, overlast en veiligheid	-207	-234
Toegerekende organisatiekosten	-4.178	-3.328
Totaal	-5.485	-4.851

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rente op schulden aan banken	-18.950	-17.885
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-162	-157
Totaal	-19.112	-18.042

Toelichting op de winst- en verliesrekening

45. Belastingen

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

	2024	2023
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-7.872	-7.602
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-	94
Mutatie latente belastingen	-256	-1.299
Totaal	-8.128	-8.807

De ATAD earningsstrippingregeling leidt in toenemende mate tot een verhoging van de belastinglast. In 2024 levert het een extra last op van € 2,6 miljoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Belastingen over resultaat huidig boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) en de opzegging van de VSO in 2023, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post 'Acute belastingen boekjaar 2024' is als volgt bepaald:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor belastingen	162.321	-316.065
Commercieel resultaat deelneming	-	-
	162.321	-316.065
Permanente verschillen:		
Earningsstrippingregeling (ATAD)	9.935	9.461
Niet aftrekbare kosten	58	48
	9.993	9.509
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-2.540	-2.662
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-122.577	348.755
Energie-investeringsaftrek (EIA) en milieu-investeringsaftrek (MIA)	-3.602	-236
Herinvesteringsreserve	-350	-77
Leningen o/g	-141	-141
Voorziening loopbaanontwikkeling	44	10
Jubileavoorziening	125	169
Resultaat verkoop overige woningen	-43	-10
Verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	-95	-
Grootonderhoud- en renovatieprojecten	-12.123	-9.290
Afwaardering sloop	-	2
Waardering rentederivaten	-448	-448
	-141.494	336.072
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag	30.564	29.516
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-7.872	-7.602

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt, net als in 2023, 19,0% tot € 200.000 en 25,8% hoger dan € 200.000. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,0% (2023: -2,8%). De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2024	2023
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Effect fiscale waardering vastgoed	-19,6%	-28,4%
Effect waardering belastinglatenties	0,2%	-0,4%
Beperkt aftrekbare rente (ATAD)	1,6%	-0,8%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,0%	0,0%
Effect overige fiscale verschillen	-3,0%	1,0%
Effectief tarief	5,0%	-2,8%

46. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Bula B.V.	-	8
Totaal	-	8

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Overige informatie

Toerekening organisatiekosten

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

	2024	2023
Lonen en salarissen (inclusief sociale en pensioenlasten)	19.407	16.606
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-41	-93
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	6.167	6.182
Overige personeelskosten	1.803	1.619
Huisvestingskosten	824	782
Automatiseringskosten	4.242	4.159
Advieskosten	2.230	1.763
Overige toe te rekenen kosten	141	-986
Toe te rekenen organisatiekosten	34.773	30.032

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2024	2023
Lasten servicecontracten	1.120	1.026
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.051	14.965
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.397	5.753
Overige organisatiekosten	4.769	4.724
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	258	236
Leefbaarheid	4.178	3.328
Toegerekende organisatiekosten	34.773	30.032

Toelichting op de winst- en verliesrekening

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat op basis van het aantal fte in loondienst incl. uitzendkrachten (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
Lasten servicecontracten	3%	3%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	46%	50%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24%	19%
Overige organisatiekosten	14%	16%
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	12%	11%
Totaal	100%	100%

Aantal werknemers

In 2024 had Vivare gemiddeld 229 werknemers in dienst (2023: 210), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam. Een nadere onderverdeling is als volgt:

	2024	2023
Bestuur	3	3
Financiën	24	23
Klant	91	85
Portfolio en organisatie	44	37
Vastgoed	67	62
Totaal	229	210

Lonen en salarissen

	2024	2023
Salarissen	15.275	12.992
Sociale lasten	2.512	2.107
Pensioenlasten	1.620	1.507
Overige personeelskosten	1.803	1.619
Totaal	21.210	18.225

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Pensioenen

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van:

	2024	2023
Bestuurder en voormalige bestuurders	233	223
Commissarissen en voormalige commissarissen	112	118
Totaal	345	341

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld en ter beschikking stelling van auto);
- belaste (on)kostenvergoedingen;
- sociale premies (zowel verplicht als vrijwillig);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Accountantshonorarium

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2024	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	240	-	240
Andere controleopdrachten	47	-	47
Totaal	287	-	287

2023	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	236	-	236
Andere controleopdrachten	33	-	33
Totaal	269	-	269

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat jaar zijn verricht.

Overige toelichtingen

Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Overige toelichtingen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2024 (bedragen in euro's)

A. van den Bosch

Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 209.901
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.911
Subtotaal	€ 232.812
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0

Bezoldiging

€ 232.812

Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2023

Naam	A. van den Bosch
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 201.479
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.321
Subtotaal	€ 222.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000

Bezoldiging

€ 222.800

De beloning 2024 valt binnen de kaders van de WNT. De binnen Vivare geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instellingen(en) als leidinggevende topfunctionaris.

Overige toelichtingen

Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 111.440 (2023: € 115.960). Deze beloning wijkt in 2024 af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de commissarissen'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot het belastbaar jaarloon voor de WNT.

Gegevens 2024 (bedragen in euro's)	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 27.960	€ 8.920	€ 18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 11.586	€ 23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 27.960	€ 8.920	€ 18.640
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023			
Naam	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	€ 26.760	€ 17.840	€ 17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 33.450	€ 22.300	€ 22.300

Overige toelichtingen

Gegevens 2024 (bedragen in euro's)	E. Lindeman	J.J. Reijnders	Drs. J.M. de Boer	Drs. P.A. Matthieu
Functie	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320	€ 9.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.300	€ 23.300	€ 11.714	€ 11.714
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.320	€ 9.320
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023				
Naam	E. Lindeman	J.J. Reijnders		
Functie	lid	lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12		
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.300	€ 22.300		

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024	H. Kedilioglu
Functie	lid

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Overige toelichtingen

Leningen aan bestuurders en commissarissen

Er zijn door Vivare geen leningen, voorschotten of garanties aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

	2024	2023
Woonruimten	1.030	1.033
Intramuraal zorgvastgoed	40	40
Bedrijfsruimten	87	83
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Parkeervoorzieningen	778	769
Overig (bergingen, volkstuinen, enzovoorts)	286	267
Totaal	2.222	2.193

Grondslagen voor de splitsing

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

- Volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gescheiden volgens de classificatie van de betreffende verhuureenheid.
- 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, en nog niet specifiek zijn toegerekend, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op twee methodes, namelijk gewogen bezit en huur. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de twee methodes is er voor één generieke verdeelsleutel gekozen van 92% DAEB-activiteit en 8% niet-DAEB-activiteit.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2024

(voor winstbestemming)

Activa	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Vaste activa								
DAEB vastgoed in exploitatie	3.653.327	-	-	3.653.327	3.469.925	-	-	3.469.925
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	260.942	-	260.942	-	250.531	-	250.531
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	20.840	-	20.840	-	20.070	-	20.070
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.289	23	-	15.312	14.119	-	-	14.119
Vastgoedbeleggingen	3.668.616	281.805	-	3.950.421	3.484.044	270.601	-	3.754.645
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.372	119	-	1.491	898	78	-	976
Materiële vaste activa	1.372	119	-	1.491	898	78	-	976
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	270.595	16	-270.595	16	255.420	16	-255.420	16
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.000	-	-9.000	-	9.000	-	-9.000	-
Latente belastingvorderingen	2.127	81	-	2.208	2.371	93	-	2.464
Leningen u/g	537	-	-	537	649	-	-	649
Overige vorderingen	27.160	-	-	27.160	20.080	-	-	20.080
Financiële vaste activa	309.419	97	-279.595	29.921	287.520	109	-264.420	23.209
Totaal vaste activa	3.979.407	282.021	-279.595	3.981.833	3.772.462	270.788	-264.420	3.778.830

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Vlottende activa	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	81	287	-	368	92	627	-	719
Overige voorraden	186	16	-	202	147	13	-	160
Voorraden	267	303	-	570	239	640	-	879
Huurdebiteuren	1.820	158	-	1.978	1.950	170	-	2.120
Overheid	53	-	-	53	-	-	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	-	-	1.128	98	-	1.226
Overige vorderingen	274	28	-	302	234	20	-	254
Overlopende activa	2.703	235	-	2.938	1.061	92	-	1.153
Vorderingen	4.850	421	-	5.271	4.373	380	-	4.753
Liquide middelen	5.244	18.814	-	24.058	14.733	14.604	-	29.337
Totaal vlottende activa	10.361	19.538	-	29.899	19.345	15.624	-	34.969
Totaal activa	3.989.768	301.559	-279.595	4.011.732	3.791.807	286.412	-264.420	3.813.799

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Herwaarderingsreserve	2.517.851	132.552	-132.552	2.517.851	2.389.813	122.238	-122.238	2.389.813
Overige reserves	643.492	122.867	-122.867	643.492	1.096.402	151.913	-151.913	1.096.402
Resultaat na belastingen van het boekjaar	154.193	15.176	-15.176	154.193	-324.872	-18.731	18.731	-324.872
Eigen vermogen	3.315.536	270.595	-270.595	3.315.536	3.161.343	255.420	-255.420	3.161.343
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	16.542	300	-	16.842	11.842	827	-	12.669
Overige voorzieningen	1.328	445	-	1.773	1.096	444	-	1.540
Voorzieningen	17.870	745	-	18.615	12.938	1.271	-	14.209
Schulden aan banken	610.050	-	-	610.050	565.420	-	-	565.420
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	9.000	-9.000	-	-	9.000	-9.000	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	19.707	-	19.707	-	19.135	-	19.135
Langlopende schulden	610.050	28.707	-9.000	629.757	565.420	28.135	-9.000	584.555
Schulden aan banken	27.566	-	-	27.566	32.273	-	-	32.273
Schulden aan leveranciers	5.130	446	-	5.576	3.192	278	-	3.470
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.506	565	-	7.071	6.226	541	-	6.767
Overige schulden	107	9	-	116	111	10	-	121
Overlopende passiva	7.003	492	-	7.495	10.304	757	-	11.061
Kortlopende schulden	46.312	1.512	-	47.824	52.106	1.586	-	53.692
Totaal passiva	3.989.768	301.559	-279.595	4.011.732	3.791.807	286.412	-264.420	3.813.799

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Huuropbrengsten	160.018	12.298	-	172.316	155.082	11.873	-	166.955
Opbrengsten servicecontracten	5.460	475	-	5.935	5.701	496	-	6.197
Lasten servicecontracten	-5.171	-450	-	-5.621	-6.216	-541	-	-6.757
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.461	-1.344	-	-16.805	-14.283	-1.242	-	-15.525
Lasten onderhoudsactiviteiten	-71.114	-4.448	-	-75.562	-74.847	-4.031	-	-78.878
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.289	-982	-	-12.271	-10.554	-918	-	-11.472
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	62.443	5.549	-	67.992	54.883	5.637	-	60.520
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	302	4.449	-3.458	1.293	21	1.437	-1.097	361
Toegerekende organisatiekosten	-70	-229		-299	-18	-344	50	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-172	-3.165	2.370	-967	-54	-1.225	884	-395
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	60	1.055	-1.088	27	-51	-132	-163	-346
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-30.383	-344	1.088	-29.639	-33.610	-1.768	163	-35.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.659	10.375	-	152.034	-292.822	-20.850	-	-313.672
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	198	-	198	-	-61	-	-61
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-11	-5	-	-16	-16	59	-	43
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.265	10.224	1.088	122.577	-326.448	-22.620	163	-348.905
Opbrengst overige activiteiten	205	18	-	223	450	39	-	489
Kosten overige activiteiten	-161	-14	-	-175	-270	-23	-	-293
Netto resultaat overige activiteiten	44	4	-	48	180	16	-	196

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Overige organisatiekosten	-4.723	-411	-	-5.134	-5.265	-390	-	-5.655
Kosten omtrent leefbaarheid	-5.047	-438	-	-5.485	-4.463	-388	-	-4.851
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	33	-	-	33	41	-	-	41
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.540	-	-165	1.375	1.134	-	-165	969
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.112	-165	165	-19.112	-18.042	-165	165	-18.042
Financiële baten en lasten	-17.539	-165	-	-17.704	-16.867	-165	-	-17.032
Resultaat voor belastingen	146.503	15.818	-	162.321	-298.031	-18.042	-	-316.073
Belastingen	-7.486	-642	-	-8.128	-8.110	-697	-	-8.807
Resultaat deelnemingen	15.176	-	-15.176	-	-18.731	8	18.731	8
Resultaat na belastingen	154.193	15.176	-15.176	154.193	-324.872	-18.731	18.731	-324.872

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden kasstroomoverzicht 2024

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Huurontvangsten	160.768	12.357		173.125	155.708	11.921	-	167.629
Vergoedingen	6.254	544	-	6.798	6.557	570	-	7.127
Overige bedrijfsontvangsten	164	14	-	178	221	19	-	240
Ontvangen interest	1.063	-	-165	898	679	-	-165	514
Saldo ingaande kasstromen	168.249	12.915	-165	180.999	163.165	12.510	-165	175.510
Erfpacht	14	-	-	14	14	-	-	14
Betalingen aan werknemers	17.360	1.510	-	18.870	14.808	1.288	-	16.096
Onderhoudsuitgaven	65.262	4.082	-	69.344	66.691	3.592	-	70.283
Overige bedrijfsuitgaven	33.236	3.110	-	36.346	31.488	2.934	-	34.422
Betaalde interest	18.970	165	-165	18.970	17.636	165	-165	17.636
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	282	25	-	307	893	10	-	903
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	942	82	-	1.024	1.031	90	-	1.121
Vennootschapsbelasting	6.016	523	-	6.539	7.107	618	-	7.725
Saldo uitgaande kasstromen	142.082	9.497	-165	151.414	139.668	8.697	-165	148.200
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.167	3.418	-	29.585	23.497	3.813	-	27.310
Verkoopontvangsten bestaande huur	301	3.812	-3.458	655	21	1.438	-1.097	362
Verkoopontvangsten grond	-	264	-	264	-	-	-	-
Verkoopontvangsten overige desinvesteringen	80	7	-	87	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	381	4.083	-3.458	1.006	21	1.438	-1.097	362

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2023
Nieuwbouw huur	28.566	-	-	28.566	18.407	-	-	18.407
Verbeteruitgaven	23.348	1.266	-	24.614	28.123	1.480	-	29.603
Aankoop	7.343	1.144	-3.458	5.029	5.631	80	-1.097	4.614
Aankoop woonge- geheden (VOV) voor doorverkoop	-	808	-	808	-	-	-	-
Sloopuitgaven	26	-	-	26	277	-	-	277
Investerings overig	842	73	-	915	73	6	-	79
Verwerving van materiële vaste activa	60.125	3.291	-3.458	59.958	52.511	1.566	-1.097	52.980
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-59.744	792	-	-58.952	-52.490	-128	-	-52.618
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	8	-	8
Ontvangsten overig	8.333	-	-	8.333	15.566	-	-	15.566
Uitgaven overig	-15.300	-	-	-15.300	-9.280	-	-	-9.280
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-6.967	-	-	-6.967	6.286	8	-	6.294
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-66.711	792	-	-65.919	-46.204	-120	-	-46.324
Nieuw te borgen leningen	75.000	-	-	75.000	43.000	-	-	43.000
Aflossing geborgde leningen	-43.945	-	-	-43.945	-17.990	-	-	-17.990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.055	-	-	31.055	25.010	-	-	25.010
Toename van geldmiddelen	-9.489	4.210	-	-5.279	2.303	3.693	-	5.996
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	14.733	14.604		29.337	12.430	10.911		23.341
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.244	18.814	-	24.058	14.733	14.604	-	29.337

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 18 juni 2025.

De heer A. van den Bosch

bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Vivare is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 juni 2025.

Mevrouw J.D.C. Geel

voorzitter

De heer J.M. de Boer

lid

De heer J.H. Janssen

lid

Mevrouw E. Lindeman

lid

De heer P.A. Matthieu

lid

De heer J.J. Reijnders

lid

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Vivare zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Vivare

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 70 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun

hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 3,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 3,5 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 155 duizend rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Vivare heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 'Financieel gezond' van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Vivare die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Focus op risico's' van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en

▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de

	prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Vivare bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 3,9 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Vivare. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Vivare waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 12-14 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan

complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Vivare externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaast belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Vivare aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Vivare toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32-35 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Vivare gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 35 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag; inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Vivare vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Zwolle, 23 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

