



Werken aan een thuis voor iedereen

Jaarverslag 2024



Gegevens over Viverion

Naam corporatie	Stichting Viverion
Gemeente van vestiging	Lochem
Kantooradres	Larenseweg 28 7241 CN Lochem
Postadres	Postbus 123 7240 AC Lochem
Telefoon	088 – 321 32 10
Internet	www.viverion.nl
E-mail	info@viverion.nl
BTW-nummer	NL.0029.30.316.B.01
Nummer Kamer van Koophandel	06032802
Nummer Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen	1135
Toelatingsnummer	L0347
Aangesloten bij	Aedes, vereniging van woningcorporaties
Deelnemer	Bedrijfstakcode voor woningcorporaties

Inhoudsopgave

Terugkijken op 2024	4	2.4 Huuraanpassing	20	Dichtbij de huurder	36
Koersplan	6	2.5 Huurachterstanden	20	<i>Interview met Claudette, woonconsulent en Paul, wijkbeheerder bij Viverion</i>	
1 Nabij onze huurders	7	2.6 Klanttevredenheid	21		
1.1 Met onze huurders	7	2.7 Klachten	22	5 Financiën	37
1.2 Samen met de huurdersorganisaties	8	Brandveiligheid: een hot item	23	5.1 Risicomanagement	37
Samenwerking in verandering:		<i>Interview met Ria en Ad van Riel uit Bentelo</i>		5.2 Deelnemingen	42
Van 3 huurdersorganisaties naar 1	9	3 Duurzaam vastgoedbeheer	24	5.3 Treasurybeleid	42
<i>Interview met Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek</i>		3.1 Portfolio en vastgoedsturing	24	5.4 Financieel beleid	42
		3.2 Werken in regie	25	5.5 Waarde woningbezit op papier	43
1.3 Samenwerken met gemeenten en partners	10	3.3 Ecologisch verduurzamen	25	5.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	44
1.4 Met elkaar zorgen voor leefbare buurten	11	3.4 Niet-planmatig onderhoud en reparaties	28	5.7 Verenigingen van eigenaren (VVE)	44
		3.5 Ontwikkelingen nieuwbouw	29	5.8 Financiën 2025 en verder	44
Met een goede samenwerking heb je goud in handen	13	Samenwerken voor een groene en sociale wijk	30	6 Verslag van de Raad van Commissarissen	48
<i>Interview met Marja Eggink, wethouder wonen in de gemeente Lochem</i>		<i>Interview met Ben Blokhuis, manager Klant en Strategie bij Circulus</i>		6.1 Governance	51
2 Verhuren, toewijzen en klanttevredenheid	14	4 Organisatie	31	6.2 Raad van Commissarissen (RvC)	51
2.1 Toewijzen van woningen	15	4.1 Organisatieontwikkeling	31	6.3 Activiteiten	53
2.2 Waar komen nieuwe huurders vandaan?	18	4.2 Ondernemingsraad	32	6.4 Commissies	56
2.3 Kleine woningaanpassingen	19	4.3 Medewerkers	33	6.5 Governancecode woningcorporaties	59
		4.4 Organogram	35	Vooruitkijken naar 2025	60
				Jaarrekening	61

Terugkijken op 2024

Het afgelopen jaar werkten we hard aan het verder verbeteren van onze dienstverlening. Onze huurders zagen dit: zij gaven ons een opnieuw een hoge waardering. Een heel mooi compliment! Ons koersplan 'Onze koers naar 2027' was een stevige basis voor alles wat we in 2024 deden. Voor het eerst in jaren konden we weer zelf woningen bouwen. Wel moesten we creatief zijn. Want met weinig beschikbare bouwlocaties, een woningtekort en grote kostenstijgingen waren er meer dan genoeg uitdagingen.

We werken met veel verschillende partijen samen. Dat ziet u in dit jaarverslag terug. Ik ben erg tevreden over de samenwerkingen in het afgelopen jaar. Zo kwamen we elke maand bijeen met de gemeenten Hof van Twente, Lochem en Rijssen-Holten op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Heel fijn dat dit zo kon. We spraken vooral over het vinden van bouwlocaties als antwoord op de krappe woningmarkt. Maar bijvoorbeeld ook over vroegtijdige opsporing van armoede en het verbeteren van de aanpak van woonoverlast.

Succesvol samenwerken

Zo wilde de gemeente Hof van Twente sneller te werk gaan bij ernstige woonoverlast. Die wens sloot perfect aan bij de manier waarop wij met aanpakteams willen werken. Al snel konden we een overlastzaak succesvol oplossen. Ik hoop dat de andere 2 gemeenten deze aanpak ook gaan gebruiken.



De oplevering van 28 tijdelijke flexwoningen aan de Zutphenseweg in Lochem is een ander mooi voorbeeld van samenwerking. Eind oktober kwamen hier Oekraïense ontheemden, statushouders en spoedzoekers wonen. 'De gemeente investeert, Viverion beheert', was het idee. De gemeente werd eigenaar van de woningen omdat wij alleen in permanente woningen investeren voor de lange termijn. Zo konden we in korte tijd met elkaar zorgen voor 28 extra woningen. Daar geef ik de gemeente Lochem een groot compliment voor.

Aan de slag

Met welzijnsorganisaties Salut Welzijn in Hof van Twente, Welzijn Lochem en ViaVie Welzijn in Rijssen-Holten trokken we de wijken in. We gingen aan de slag met situaties die daar speelden. Met ouderenorganisaties maakten we plannen voor wonen nabij zorg. Zo bieden we ouderen straks woningen die klaar zijn voor de toekomst, dicht bij zorgvoorzieningen. Ook gingen we met projectontwikkelaars om tafel om te zoeken naar bouwlocaties en mee te doen in projectontwikkeling.

Bouwen

Soms moeten we huizen vervangen. Bijvoorbeeld omdat ze te oud en niet klaar voor de toekomst zijn. Dan komen er goed geïsoleerde huizen voor terug, die weer vele jaren mee kunnen. In april maakten we de plannen bekend voor woonwijk Het Lentfert in Rijssen. Voor de bewoners was dit een heel ingrijpende boodschap. Samen met de klankbordgroep/bewonersgroep van Het Lentfert trekken we actief op om hier met zorg mee om te gaan. Een nieuwe wijk biedt kansen voor de toekomst. Voor de ouderen, onze kinderen en kleinkinderen. We kunnen meer huizen terugbouwen en dus meer mensen een huis bieden. Verder stelt nieuwbouw ons in staat om wijken en buurten klimaatadaptief en natuurinclusief te maken. Ook dit zijn taken waar wij als woningcorporatie voor staan.

Arbeidsmarkt

Afgelopen zomer was er een gebrek aan 'handjes' bij de netbeheerder. Dat betekende simpelweg dat er niet op tijd

elektriciteit voor de woningen beschikbaar was. Woningen zonder elektriciteit mogen we niet opleveren. Daarom konden de bewoners van 28 prachtige nieuwe woningen aan de Irenelaan in Rijssen er nog niet in trekken. Dat hadden we natuurlijk heel graag anders gezien. Ik kijk ernaar uit om ze in het voorjaar van 2025 alsnog de sleutel te geven.

Meningen

Mensen geven steeds makkelijker hun mening. Daar zijn we blij mee. Maar ik schrok ook van de opmerkingen van omwonenden over onze huurders, Oekraïense ontheemden en statushouders. Ik maak me grote zorgen omdat mensen steeds minder geduld en begrip hebben voor elkaar. Vanuit het noaberschap dat onze streek kenmerkt, zou je juist verwachten dat we dat wel hebben. Ook voor nieuwe mensen in onze gemeenschap. Dat dat niet zo vanzelfsprekend blijkt, vraagt extra aandacht en maakt ons werk er niet eenvoudiger op.

Stevige basis

Tot slot: Elke dag zetten we ons met veel energie in voor dit mooie en ingewikkelde werk: geweldig! Het is fijn om te zien dat iedereen met plezier bij ons werkt. Ik prijs me gelukkig, want zelfs in deze krappe arbeidsmarkt hebben we volop sollicitanten, stagiaires en trainees. Ik ben heel trots op onze prestaties in het afgelopen jaar. We zijn goed op weg met ons koersplan. Onze basis is goed. Daarom kijk ik met vertrouwen naar 2025.

April 2025

Tonita Garritsen

Directeur-bestuurder Viverion

Viverion: Een private organisatie zonder winstoogmerk

Als woningcorporatie verhuren, ontwikkelen en beheren wij ruim 5.400 woningen in de gemeenten Hof van Twente, Rijssen-Holten en Lochem.

Viverion is een stichting, een non-profitorganisatie die geen winst maakt. We zijn geen overheidsinstelling, net als alle andere bijna 300 woningcorporaties in Nederland. De landelijke overheid bepaalt op hoofdlijnen wat we wel en niet mogen. Dit ligt vast in de Woningwet van 2015.

De raad van commissarissen beoordeelt intern of we ons werk naar behoren doen. Extern doet de Autoriteit woningcorporaties dit. Zij doen dit in opdracht van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Binnen de kaders van de Regiodeals en de Nationale Prestatieafspraken bepalen wij als corporatie wat de woningmarkt in ons werkgebied nodig heeft en welke mogelijkheden wij daarvoor hebben. Als partners in volkshuisvesting maken we elk jaar prestatieafspraken met de 3 gemeenten in ons werkgebied en met onze huurdersorganisaties.

Koersplan

In 'Onze koers naar 2027' staat wat we doen en voor wie, waar we voor staan en welke koers we volgen. Dat is terug te zien in onze plannen en activiteiten. Wij bieden onze huurders een goede, passende en betaalbare woning in een prettige woon- en leefomgeving. Zij moeten zich thuis voelen én deel zijn van hun buurt. We hebben de ambitie om dat zo goed mogelijk te doen. Daarom staan er speerpunten in ons koersplan. Die helpen ons vooruit. Zo kunnen wij onze huurders steeds beter van dienst zijn.

Onze speerpunten



1. Kleiner bouwen

We verwachten dat het aantal kleine huishoudens de komende jaren zal blijven groeien. Op dit moment hebben wij vooral eengezinswoningen. We zullen ons meer richten op het bouwen van kleine, toegankelijke en betaalbare (KTB) woningen.



2. Focus op doorstroming

We willen dat mensen in een huis wonen dat past bij hun situatie. Daarvoor moeten huurders kunnen doorstromen binnen ons woningbestand. Daar gaan we meer op sturen.



3. Vraaggericht werken

In ons werk hebben we te maken met veel regels die invloed hebben op ons handelen. Dat past niet altijd als we de belangen van onze huurders op de eerste plaats willen zetten. Daarom willen we meer denken vanuit de vraag van de huurders en doorvragen tot we antwoorden hebben op alle vragen.



4. Aanpakteams

Soms zijn er situaties waarbij regels en bevoegdheden of de leemtes daarin van een gemeente, welzijnsinstelling of zorgaanbieder ertoe leiden dat wij niet juist kunnen handelen richting onze huurder. Dit kan leiden tot ontevreden huurders met hoge

huurschulden, woningen die niet vrijkomen voor woningzoekenden en problemen in de buurt. Daarom zetten wij in alle drie gemeenten in op aanpakteams waarbij partners elkaar kunnen versterken bij de aanpak van dergelijke situaties.



5. Ecologische duurzaamheid

We willen goed voor onze aarde zorgen. Grondstoffen en hulpbronnen worden schaars. Daarom werken we aan een zo duurzaam mogelijk huizenbestand. We kiezen bij nieuwbouw voor duurzame woningontwerpen die in de fabriek worden gemaakt. Bij bestaande woningen maken we slimme keuzes bij groot onderhoud en verduurzaming. We investeren ook in maatregelen die hittestress en wateroverlast voor onze huurders verminderen.



6. Ontwikkeling 2e woningmarktregio

Wij bezitten woningen in de woningmarktregio's Oost-Nederland (Hof van Twente en Rijssen-Holten) en Zwolle-Stedendriehoek (Lochem). Door de nieuwe woningwet mochten we alleen in Oost-Nederland investeren. Maar wij wilden ook in de gemeente Lochem kunnen investeren.

Daarvoor hebben we een ontheffing nodig. Deze ontheffing hebben we aangevraagd en ontvangen.



7. Wonen nabij zorg

Samen met de ouderenzorg onderzoeken we of we 'klein, toegankelijk en betaalbaar' (KTB) kunnen bouwen dicht bij zorgvoorzieningen. We intensiveren het gesprek met zorgpartijen en beoordelen geschikte locaties. We onderzoeken of en hoe we KTB-woningen met voorrang kunnen toewijzen aan oudere huurders. Huurders met speciale zorgvragen kunnen we ook hiermee helpen. Zo werken we aan doorstroming én brengen we de zorg dichterbij.



8. Gebiedsgericht werken

De 3 gemeenten in ons werkgebied zijn verschillend georganiseerd, met verschillende instanties, netwerken en (prestatie)afspraken. De komende jaren werken we aan de ontwikkeling van gebiedsteams om onze dienstverlening meer per gemeente te organiseren. De huurdersorganisaties steunen ons hierbij. Zij willen ook hun werkzaamheden per gemeente organiseren om huurders goed te kunnen vertegenwoordigen.

Lees verder op www.viverion.nl

1

Nabij onze huurders

Er gebeurt veel om ons heen. Mensen leven meer op zichzelf en ze wonen langer zelfstandig. Media geven veel aandacht aan de huizenmarkt, de huisvesting van statushouders, stijgende bouwkosten en hogere woonlasten. We zien de behoefte aan wonen met zorg toenemen. Dit heeft invloed op onze aanpak. Wij blijven nabij onze huurders staan. We werken voor én met huurders, dat is ons dagelijks werk. Lokale partijen helpen ons daarbij. Zo zorgen we met elkaar voor betaalbaar en prettig wonen.

1.1 Met onze huurders

Onze huurders maken ons werk bijzonder en betekenisvol. Door goed naar de wensen en zorgen van onze huurders te luisteren, kunnen we beslissingen nemen die beter bij hun behoefte aansluiten. Dat is ook een speerpunt in ons koersplan. Het contact verloopt vaak telefonisch, via onze website, per mail, lokaal in Hof van Twente en Rijssen en in ons kantoor in Lochem. Onze woonconsulenten en wijkbeheerders zijn vanzelfsprekend zichtbaar in onze wijken. En we informeren bewoners via Viverion Nieuws, onze website en sociale media. 

Huurderspanel

Ons huurderspanel bestaat uit 20 enthousiaste huurders. Wij bevragen hen op een laagdrempelige manier over de uitvoering van onze taken. In 2024 bespraken we belangrijke onderwerpen, zoals de jaarlijkse huuraanpassing, schulden, armoede, klimaatadaptatie, Burendag en leefbaarheid. Dankzij het huurderspanel weten we nu dat persoonlijke brieven het beste werken in de communicatie over huuraanpassing. En dat de panelleden onze uitleg begrijpen en de brief over huuraanpassing de komende jaren schriftelijk willen ontvangen. Ook toetsen we in het huurderspanel waar huurders behoefte aan hebben. Het panel geeft ons waardevolle inzichten. Daarmee kunnen wij onze huurders beter helpen.

Gebiedsteams

Viverion is werkzaam in 3 gemeenten. Er is in elke gemeente een gebiedsteam. Daarin werken verhuur-medewerkers, woonconsulenten, wijkbeheerders, opzichters en projectconsulenten samen. Zij vormen het vaste gezicht voor huurders en partners zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, zorgpartijen en de politie. De komende jaren willen we de effectiviteit van de gebiedsteams verder ontwikkelen. 

Groot onderhoud

Continu voeren we groot onderhoud uit aan onze woningen. Daarmee zorgen we dat ze in goede staat blijven. De uitvoering hiervan kan een behoorlijke impact op onze huurders hebben. Denk bijvoorbeeld aan het isoleren van de woning. Daarom informeren we onze huurders. Dat doen we het liefst persoonlijk. Bijvoorbeeld tijdens een informatiebijeenkomst of inloopavond in de buurt. Als huurders het willen, komen onze projectconsulenten bij hen thuis op bezoek. Alle plannen voor groot onderhoud en verduurzaming delen we vooraf met de huurdersorganisaties.

Nieuwbouw Het Lentfert in Rijssen

In april namen we het sloopbesluit voor 120 verouderde huurwoningen in de Rijssense wijk Het Lentfert. Ze maken plaats voor nieuwbouw. Dat gebeurde op basis van uitgebreid vooronderzoek en zorgvuldige afwegingen. In dit proces hebben we nauw samengewerkt met de bewonerscommissie. Alle huurders van Het Lentfert hebben onder meer terugkeergarantie, een verhuiskostenvergoeding en een pakket aan aanvullende rechten. Dat leggen we vast in een Sociaal Plan.

We beseffen dat dit sloopbesluit voor onze huurders heel ingrijpend is. Daarom hebben we nauw contact met de bewonerscommissie en is er een projectwoning ingericht in de wijk. Bewoners kunnen daar laagdrempelig terecht met vragen of voor een praatje. In 2025 start het participatietraject. Daarin geven we met bewoners, omwonenden en de gemeente Rijssen-Holten de nieuwe wijk vorm. Naast de geplande sloop en nieuwbouw krijgen de andere 8 huurwoningen in Het Lentfert in 2025 planmatig onderhoud. Daarbij verduurzamen we ze naar minimaal energielabel B.

“ De deskundige adviezen van de huurdersorganisaties zijn voor ons onmisbaar

1.2 Samen met de huurdersorganisaties

Tot 2024 waren er 3 huurdersorganisaties. Nadat zij fuseerden, werkten we sinds januari 2024 samen met 2 huurdersorganisaties: Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek. We vinden de samenwerking constructief en plezierig. De besturen onderzochten of zij nog verder kunnen fuseren.

En dat kan! Begin 2025 hebben we één huurdersorganisatie, die al onze huurders vertegenwoordigt. De nieuwe naam wordt ‘Huurders van Viverion’.

Wij vinden het belangrijk dat de huurdersorganisaties goed voor de belangen van onze huurders opkomen. Hun kritische en meedenkende rol en

hun adviezen zijn voor ons onmisbaar bij de totstandkoming van beleid en bij de uitvoering van ons werk. Hiervoor stellen we middelen beschikbaar. Daarmee kunnen zij onafhankelijk en deskundig advies geven over belangrijke onderwerpen, zoals de jaarlijkse huuraanpassing.

De huurdersorganisaties en de gemeenten zijn de partijen waarmee we prestatieafspraken maken. We maken onder andere afspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid in onze 3 gemeenten. Zo vragen de huurdersorganisaties extra aandacht voor hulp aan huurders met financiële problemen.

Advies van de huurdersorganisaties

Over de volgende onderwerpen hebben we in 2024 advies gevraagd aan de huurdersorganisaties:

1. Jaarlijkse huuraanpassing 2024 – positief advies
2. Sociaal plan sloop-nieuwbouw Gerrit Naefflaan in Lochem – positief advies
3. Sociaal plan sloop-nieuwbouw Vennekesgaarden in Rijssen – positief advies

Bijeenkomsten met de huurdersorganisaties

Naast de overleggen die leiden tot prestatieafspraken, zijn er 5 vaste overlegmomenten met de huurdersorganisaties. En als het nodig is, treffen we elkaar vaker. We organiseren elk jaar een themadag. Dit jaar was het thema Rondje Vastgoed. Op 25 september gingen we langs bij de nieuwbouwlocatie aan het Burgemeester De Beaufortplein in het centrum van Markelo, de woningen aan de Irenelaan in Rijssen en de flexwoningen aan de Zutphenseweg in Lochem. Verder bezochten we de Slimme Huizenfabriek. Deze fabriek maakt modulaire woningen. Dat houdt in dat de fabriek onderdelen maakt, die ze daarna naar de bouwplaats brengen en daar in elkaar zetten.

De huurdersorganisaties organiseren zelf ook elk jaar een bijeenkomst. In 2024 kwamen meer dan 90 huurders af op beide bijeenkomsten. Een ongekend succes! Tijdens deze bijeenkomsten presenteerden zij de fusieplannen. De welzijnsorganisaties en de wijk-beheerders van Viverion stelden zich voor aan de huurders en gaven uitleg over hun werk.

Samenwerking in verandering: Van 3 huurdersorganisaties naar 1

In augustus 2023 fuseerden 3 huurdersorganisaties naar 2: Stichting Huurdersbelang Viverion 0547 en Stichting Huurdersbelang Berkel- en Reggestreek. Drie bevlogen bestuursleden, Yvonne, Lidy en Andries, stonden aan de basis van die verandering. Ze vertellen graag over hun werk voor de huurdersorganisaties, samenwerking en belangrijke onderwerpen in 2024.

Van 3 naar 1 organisatie

Lang geleden begonnen Yvonne, Lidy en Andries hun bestuurswerk bij Huurdersbelangen DMR (Diepenheim, Markelo, Rijssen). Er was toen nog weinig samenwerking met de andere huurdersorganisaties. Tijdens een cursus Volkshuisvesting ontmoetten ze elkaar. Langzaamaan gingen ze meer met elkaar overleggen. Er volgden een indeling van huurdersorganisaties per gemeente en de stap naar fuseren tot 2 organisaties.

"Het is veel werk om 3 werkgebieden te bedienen. Daarbij komt dat bestuursleden vinden moeilijk is", zegt Andries. "We hopen dat de fusie naar 1 organisatie ons helpt om met dezelfde mensen meer focus te vinden en meer te bereiken."

Prestatieafspraken en huurverhoging

Een belangrijk onderwerp waar de huurdersorganisaties bij betrokken zijn, zijn de prestatieafspraken tussen gemeenten en Viverion. Ook adviseren ze over thema's zoals brandveiligheid, de jaarlijkse huurverhoging en huurdersbelangen. Dat gebeurt onder andere in overleg met bewonerscommissies. "We snappen dat het huishoudboekje van Viverion sluitend moet zijn, dus een huurverhoging is vaak begrijpelijk, maar voor huurders is het pittig", legt Yvonne uit. "Vroeger mocht je een derde van je inkomen aan huur besteden, maar dat is tegenwoordig veel meer. Mensen die net te veel verdienen voor huurtoeslag, vallen nu tussen wal

en schip. En ouderen met alleen AOW komen in de problemen door hogere kosten. Het gaat daarbij niet alleen om een hogere huur, maar ook om duurdere energie. Mensen draaien soms elk dubbeltje om, er is veel verborgen armoede." Dus hebben de huurdersorganisaties ook veel aandacht voor sociale kwesties zoals armoedebestrijding.

Veiligheid van huurders

De veiligheid van huurders is een ander belangrijk punt. Andries vertelt over een seniorencomplex waar een pilot was om brandveiligheid te verbeteren. De pilot kwam voort uit vernieuwd beleid voor brandveiligheid. De nieuwe maatregelen richten zich onder andere op het beperken van het risico op brand en op brandveilig stallen van elektrische fietsen en scootmobielen. Verder kregen deuren kleefmagneten voor rookvrije zones. Standaard staan ze open. Dat is handig als je bijvoorbeeld met een rollator loopt. Maar bij brand moeten deuren juist dicht zijn, om de brandhaard te beperken. Daarom is er bij deze deuren een rookmelder: als er rook of brand is, gaan de deuren dicht. Bij de uitgangen kwam ook duidelijke informatie over wat te doen bij brand. "Dit is een stap in de goede richting", zegt Andries. "Maar we zijn er nog niet. De evaluatie van deze pilot is een mooie opmaat naar volgende stappen."

Huurders van Viverion

In februari 2025 fuseerden de 2 huurdersorganisaties naar 1. De naam van de organisatie veranderde naar Huurders van Viverion. "Er staan niet langer cijfers in de naam, want we zijn er voor alle huurders. We hebben goed samengewerkt met Viverion. Klantvriendelijkheid naar huurders, opvolging van vragen, meldingen en reparaties zijn zaken die nóg beter kunnen", zeggen Lidy en Yvonne. "Daar zetten we ons graag voor in." Ook de communicatie rondom veranderingen in de wijken kan nog beter. Wanneer er iets gebeurt, zoals werkzaamheden aan woningen, horen bewoners op tijd goede informatie te krijgen. Dat de aannemer een briefje in de bus doet kan al veel verschil maken. Maar dat gebeurt niet altijd of niet op tijd. Daar ligt een schone taak voor Viverion.

Toekomst: Stel de huurder centraal

Wat staat er in 2025 op de agenda voor de nieuwe organisatie? Andries, Yvonne en Lidy hopen vooral op een nóg betere samenwerking en communicatie tussen alle partijen, inclusief de huurders. "Het is belangrijk dat Viverion huurders nog meer betreft bij beslissingen en participatie", zegt Andries. "Dan krijgen ze meer inzicht in wat er speelt en worden ze beter bekend met de organisatie." Met de fusie van de 2 organisaties naar 1 hopen Andries, Yvonne en Lidy de komende jaren niet alleen met nog meer focus te kunnen werken, maar vooral ook met Viverion de huurder centraal te stellen in alles wat ze doen! ■



“Aanpakteams helpen ons extreme woonoverlast en ondermijning aan te pakken

1.3 Samenwerken met gemeenten en partners

Met de 3 gemeenten in ons werkgebied werken we op veel gebieden samen. Denk aan nieuwbouw, opvang van statushouders en huisvesting van bijzondere doelgroepen. We overleggen ook over het uitbreiden van sociale huurwoningen. Dat doen we ambtelijk en bestuurlijk. Ook maken we prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties.

Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties

De prestatieafspraken maken we per gemeente. Ze gaan over betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, leefbaarheid, verduurzaming, wonen en zorg, en huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2024 waren er verschillende overleggen met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersorganisaties. Nadat we de prestaties van het voorgaande jaar hebben geëvalueerd, starten we met het opstellen van de afspraken voor het aankomende jaar. In december hebben alle deelnemende partijen de prestatieafspraken ondertekend.

Aanpakteams Hof van Twente

Het opzetten van aanpakteams is een van de speerpunten in ons koersplan.  Het doel is om met gemeenten, politie en welzijnsorganisaties ernstige vormen van woonoverlast en ondermijning aan te pakken.

Alleen met elkaar kunnen we deze maatschappelijke problemen oplossen. De gemeente Hof van Twente heeft de handschoen opgepakt om met de betrokken partijen procesafspraken te maken over de aanpak van de overlast. Begin 2025 ondertekenen alle partijen de afspraken in Hof van Twente. In 2025 introduceren wij de aanpak ook bij de samenwerkingspartners in gemeenten Lochem en Rijssen-Holten.

Om het bewustzijn over mensenhandel en illegale prostitutie te bevorderen, organiseerde Viverion in de gemeente Hof van Twente een bijeenkomst. Een speciale eenheid van de politie gaf een presentatie. Met de kennis die we daar opdeden, kunnen we misstanden eerder signaleren en aanpakken.

Woonfraude

Bij woonfraude gebruikt een huurder de woning op een manier die volgens de huurovereenkomst of de wet niet mag. Denk aan illegaal doorverhuren, de woning niet als hoofverblijf gebruiken, te veel mensen in één huis, mensenhandel, toeslagenfraude of het gebruik als drugspand. Om dit te voorkomen, werken we nauw samen met de gemeenten. Woonfraude heeft negatieve gevolgen voor de buurt en voor mensen die op een eerlijke manier op een woning wachten. Daarom blijven we actief toezicht houden en optreden bij signalen van woonfraude.

Er zijn in 2024 verschillende meldingen van woonfraude binnengekomen. Daarvan zijn 10 gevallen van woonfraude vastgesteld en opgelost.

1.4 Met elkaar zorgen voor leefbare buurten

Leefbaarheid gaat over hoe geschikt en aantrekkelijk een straat, buurt, wijk of dorp is om er te wonen. Iedereen ervaart dit anders. Leefbaar houden van een omgeving verloopt niet vanzelfsprekend soepel. Doordat mensen steeds langer zelfstandig (moeten) wonen, zien we bijvoorbeeld een groeiend aantal huurders met verward gedrag of een zorgbehoefte. Dat heeft gevolgen voor de leefomgeving van die persoon. Ook de druk op de wijk neemt daardoor toe. Viverion heeft met partners als gemeenten, politie en welzijnsorganisaties weer mooie leefbaarheidsinitiatieven ondersteund.



In de gemeente Lochem hebben we dit jaar een wijk safari georganiseerd. Hieruit zijn acties naar voren gekomen die direct zijn opgepakt. In Hof van Twente hebben we samen met de gemeente de achterpaden in Tuindorp in Goor veiliger gemaakt door de verlichting uit te breiden en waar nodig te vervangen. Daarnaast hebben we meegewerkt aan een bewonersinitiatief voor een nieuw speelveld met groen in de wijk De Whee in Goor. Zo maakten we de buurt nog aantrekkelijker voor jong en oud. In de gemeente Rijssen-Holten hebben we samengewerkt met welzijnsorganisaties aan het initiatief 'Ice to Meet You'. Hierbij gingen we de wijken in en nodigden bewoners uit om elkaar te ontmoeten onder het genot van een gratis ijsje.

Buurtimpuls

Huurders kunnen altijd gebruikmaken van Buurtimpuls. Daarmee steunen we initiatieven in de buurt die bijdragen aan fijn en leefbaar wonen. Denk aan bijdragen voor Burendag, buurtbarbecues, bewonersactiviteiten en groen in de wijk. Het zijn de kleine dingen die een buurt leuker maken. We legden bijvoorbeeld een jeu-de-boulesbaan aan in Markelo.

In 2024 ondersteunden we 15 initiatieven: 8 in Hof van Twente, 3 in Lochem en 4 in Rijssen-Holten.

Groen en opgeruimd

Ook in 2024 werkten we met de gemeente Lochem, Welzijn Lochem, Waterschap Rijn en IJssel, Lochem Energie en Circulus aan het groener maken van buurten. Onder de noemer 'tegel eruit, plant erin' konden huurders tuintegels ruilen voor gratis planten. Meer groen helpt tegen hittestress en vangt regenwater beter op. Ook heeft meer groen een positief effect op de uitstraling van de wijk en trekt het meer bijen, vlinders en andere insecten aan. Dit is goed voor de natuur en zorgt voor een nog meer leefbare omgeving. Daarom ook verwijderen wij het teveel aan tuinbestrating voor een nieuwe huurder de woning betreft. Ons doel is niet meer dan 50% bestrating in een tuin.

Huurders die moeite hebben met tuinieren of andere klusjes in en om huis, kunnen hulp krijgen van klusdiensten zoals BuurtKlusKracht in Rijssen-Holten en Buurt OnderhoudsBedrijf in Lochem. Ook in 2024 hebben deze organisaties ons bijvoorbeeld geholpen bij het schoonhouden van achterpaden en het opruimen van tuinen.

Beste Buur

Een goed contact met je buren is goud waard. Met die gedachte organiseren we met gemeenten en welzijnsorganisaties elk jaar de Beste Buur-verkiezing. We riepen onze huurders op hun beste buren in het zonnetje te zetten. Beste buren zijn er voor een ander. Bijvoorbeeld omdat ze altijd tijd maken voor een praatje, het blad van je stoep vegen of een pannetje soep brengen wanneer je ziek bent. De uitslag van de verkiezing maken we bekend op de vierde zaterdag in september, op Nationale Burendag.

Burendag

In Rijssen-Holten organiseren we Nationale Burendag met de gemeente en ViaVie Welzijn. Maar liefst 28 beste buren kregen een boeket bloemen en een tas met kleinigheidje om met elkaar Burendag te vieren. Dit kregen zij omdat zij voor hun buren het verschil maken in het leven. In Hof van Twente hebben we met de gemeente, welzijnsorganisatie Salut en collega-corporatie Wonen Delden weer een 'Beste Buur'-actie

gehouden, waarbij huurders iemand konden nomineren. De bokaal ging naar mevrouw H. Linderman-ter Kulve. Viverion en Wonen Delden reikten de buurtcheque uit. Mevrouw Linderman-ter Kulve mag de cheque inzetten voor de (verbinding in de) buurt. In de gemeente Lochem reikte een team van Welzijn Lochem en de gemeente meer dan 60 taarten uit.

Overlast en buurtbemiddeling

We ontvingen in 2024 83 sociale klachten; 35 in Hof van Twente, 19 in Lochem en 29 in Rijssen-Holten. De top 3 van meldingen bestaat uit burenruzies, geluidsoverlast en zorgmeldingen. Voor inwoners die burenoverlast niet zelf kunnen oplossen hebben de gemeenten buurtbemiddeling beschikbaar. Buurtbemiddeling is er voor alle inwoners in een gemeente, zowel huurders van sociale of particuliere huurwoningen als bewoners van koopwoningen. Een buurtbemiddelaar voert gesprekken met de betrokken



bewoners en zoekt een werkbare oplossing. Helpt buurtbemiddeling niet en betreft de overlast een huurder van Viverion, dan nemen wij het stokje over.

Bij sommige nieuwe huurders maken we vooraf gerichte afspraken om het wonen de best mogelijke kans van slagen te geven. Bijvoorbeeld bij complexe woon- of zorgsituaties of als we signalen krijgen dat er meer problemen spelen. ■

Met een goede samenwerking heb je goud in handen

Leefbare wijken waar voor iedereen een fijne plek is: wie je ook bent, jong of oud, kwetsbaar, eenzaam of uit een ander land. Dat is waar Marja Eggink, wethouder wonen in de gemeente Lochem voor gaat. Marja is sinds 2022 wethouder. Ze komt uit een boerenfamilie en is al lang actief in de lokale politiek. Ze heeft allerlei vrijwilligersfuncties bekleed en hecht veel waarde aan toegankelijkheid en betrokkenheid. Als wethouder wil ze er voor iedereen zijn.

Iedereen een plek om te wonen

Marja: "Meer woningen bouwen zit 'm niet alleen in het verkennen van goede woonlocaties en stenen stapelen. Het heeft ook een sociale component. We willen dat iedereen zich thuis voelt in een wijk. Met elkaar samenleven in een wijk met veel diversiteit is soms een uitdaging. Maar de samenwerking met Viverion, maatschappelijke organisaties en buurtbewoners levert veel moois op."

Als voorbeeld noemt Marja de flexwoningen aan de Zutphenseweg in Lochem. "Daar hebben we tijdelijke woningen gebouwd voor Oekraïners.

Viverion zorgde als verhuurder niet alleen voor het ondertekenen van de gebruiks-overeenkomsten, maar is ook het eerste aanspreekpunt voor alle vragen van bewoners over onderhoud, reparaties en wijkbeheer. We kunnen trots zijn op die mooie samenwerking!"

Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

Een ander belangrijk thema is voor Marja de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. "We onderzoeken voortdurend nieuwe locaties voor woningbouw. We willen vooral sociale woningen bouwen. Dan heeft iedereen kans op een betaalbare woning. Daar hebben we veel constructieve gesprekken over gevoerd. Dat heeft geleid tot meerjarige afspraken en daarvan afgeleid prestatieafspraken met de beide woningcorporaties in de

gemeente. Ook de huurdersorganisaties zijn er nauw bij betrokken geweest. Een mooi voorbeeld zijn de woningbouwprojecten aan de Zuiderbleek, Gerrit Naefflaan en Albert Hahnweg in Lochem. Marja: "De afspraken gaan ook over leefbare en duurzame woningen. Na 2028 mogen er geen sociale woningen meer zijn met een slecht energielabel. Ook dat komt terug in de meerjarige afspraken."

Wonen en zorg

De corporaties bouwen vooral voor ouderen, jongeren en bijzondere doelgroepen. De gemeente heeft daarbij een brede woonzorgvisie ontwikkeld. Bij de visie maakt de gemeente samen met de corporaties en andere partners in haar netwerk een uitvoeringsplan. Met veel aandacht voor zelfstandig wonen met begeleiding, het bevorderen van doorstroming, geclusterd wonen, verpleegzorgplekken en ontmoetingsplekken.

Plannen en zorgen

"De gemeente heeft ambitieuze plannen voor de komende jaren. Tot 2030 moeten we in de gemeente Lochem 260 sociale huurwoningen realiseren. Voor 160 daarvan staat Viverion aan de lat, voor 100 IJsseldal Wonen", zegt Marja. Een voorbeeld is het project Zuiderbleek in Lochem waar ongeveer 40 woningen komen.

Marja maakt zich wel veel zorgen over netcongestie: "Het gebrek aan capaciteit voor elektriciteit en internet bij nieuwbouwprojecten kan betekenen dat woningen niet snel bewoond kunnen worden en dus tijdelijk leeg staan. Gelukkig is er al overleg gaande met de betrokken partijen om dit probleem aan te pakken."

Een belangrijke rol voor buurtbewoners

"Goede burens zijn zo belangrijk! Bijvoorbeeld bij het signaleren van eenzaamheid en er simpelweg zijn voor elkaar. De gemeente en organisaties zoals vluchtelingen- en welzijnswerk zorgen natuurlijk voor begeleiding en ondersteuning. Buurtbewoners kunnen ook bijdragen aan een groenere buurt en betere leefomgeving. Denk aan de samenwerking met verschillende partijen bij acties die het vervangen van tegels door groen of het plaatsen van regentonnen stimuleren."

Een taak van ons allemaal

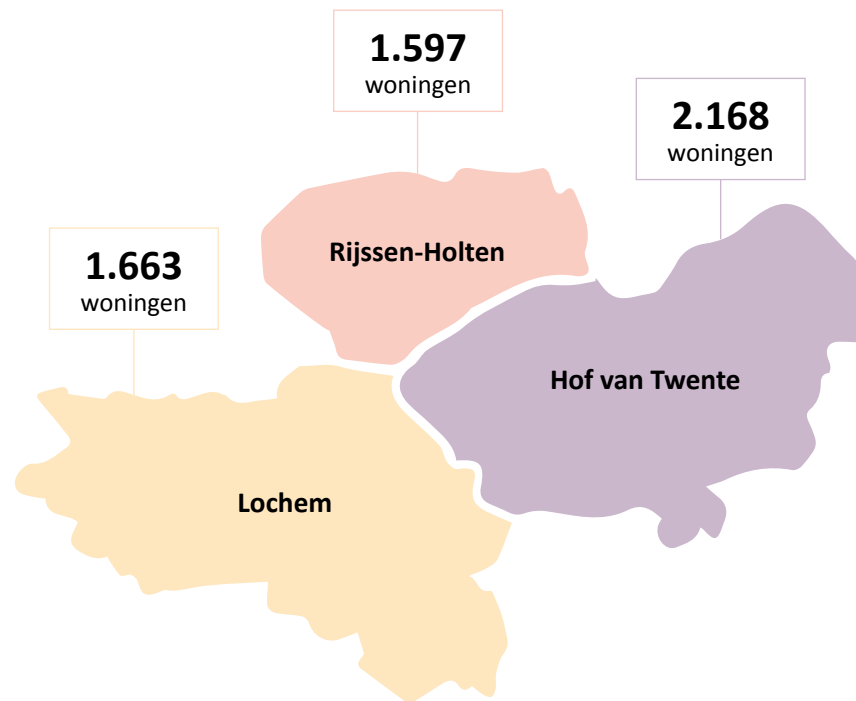
Heeft Marja tot slot nog een boodschap? "Zeker! Het is een taak van ons allemaal om te zorgen dat iedereen een dak boven het hoofd heeft en met elkaar mooie projecten verder te brengen." Ze benadrukt: "We kunnen allemaal bijdragen aan een leefbare, toegankelijke en zorgzame wijk voor iedereen." ■



2

Verhuren, toewijzen en klanttevredenheid

Wij bieden betaalbare woningen aan mensen met een inkomen tot en met € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en tot en met € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens. Dit zijn wettelijke inkomensgrenzen. We verhuren ook een klein aantal woningen aan mensen met een middeninkomen. De DAEB-huurgrens is het bedrag dat bepaalt of een woning een sociale huur-, middenhuur- of vrijesectorwoning is. Is het huurcontract in 2024 ingegaan? Dan is de woning een sociale huurwoning als de huurprijs lager is dan € 879,66 per maand.



Woningbezit en toewijzingen

Huurprijs	Hof van Twente		Lochem		Rijssen-Holten		Totale werkgebied	
	Totaal	Nieuw verhuurd in 2024	Totaal	Nieuw verhuurd in 2024	Totaal	Nieuw verhuurd in 2024	Totaal	Nieuw verhuurd in 2024
Goedkoop (tot € 454,47)	214	25	205	18	392	31	811	74
Betaalbaar laag (tussen € 454,47 en € 650,43)	1.499	61	1.229	61	916	39	3.644	161
Betaalbaar midden (tussen € 650,43 en € 697,07)	192	30	139	14	133	17	464	61
Tot DAEB-huurgrens (tussen € 697,07 en € 879,66)	257	41	90	11	156	13	503	65
Boven DAEB-huurgrens (vanaf € 879,66)	6	0	0	0	0	0	6	0
Totaal	2.168	157	1.663	104	1.597	100	5.428	361

Figuur 2.1 – Woningbezit in 2024 naar huurprijsklasse per gemeente.

2.1 Toewijzen van woningen

Sinds april 2023 kunnen woningzoekenden zich inschrijven bij WoningHuren.nl, een samenwerking van 13 corporaties in het oosten van het land. Op de website van WoningHuren.nl vinden woningzoekenden alle beschikbare huurwoningen van deze corporaties. Een belangrijk voordeel voor woningzoekenden is dat zij ook kunnen reageren op het aanbod van andere corporaties. Eén inschrijving is genoeg, zij hoeven zich dus niet meer bij meerdere corporaties in te schrijven. Zo biedt WoningHuren.nl ook meer keuze.

Om te voorkomen dat woningzoekenden onnodig lang moeten wachten op een toewijzing, heeft WoningHuren.nl in 2024 een belangrijke verbetering doorgevoerd. Woningzoekenden die in een jaar tijd meer dan 5 keer een woning weigeren, kunnen 3 maanden lang niet op een woning reageren. Hiermee voorkomen we dat mensen willekeurig reageren en zo de toewijzing van woningen voor serieuze kandidaten vertragen. Ook voorkomen we dat woningen onnodig lang leegstaan.

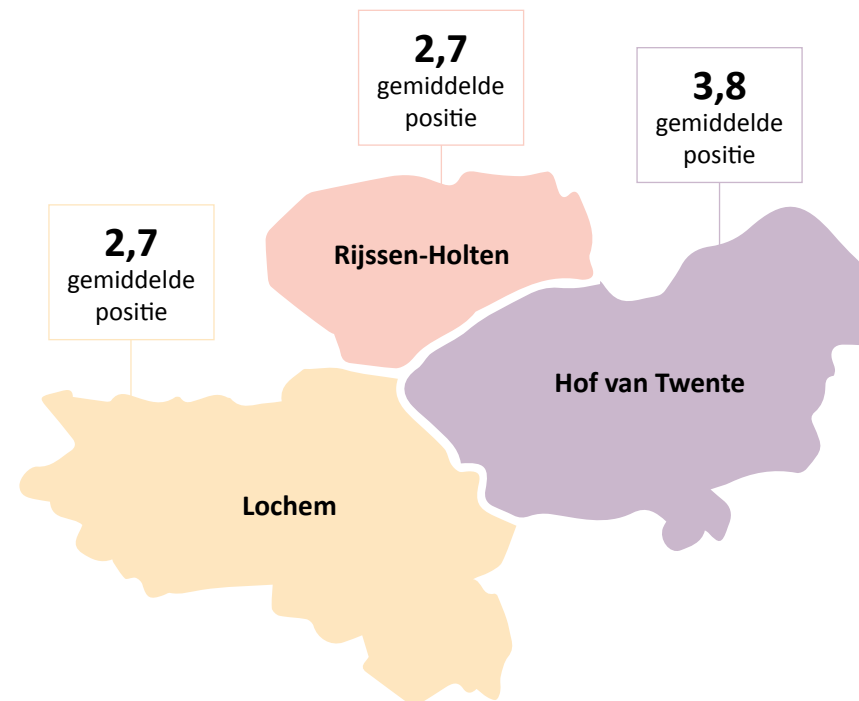
Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur van een woningzoekende die een woning heeft gekregen is bij Viverion 1,4 jaar.

Mutatiegraad

In 2024 kregen 361 bestaande woningen een nieuwe huurder (zie figuur 2.1). Dat is 6,7% van het totale aantal woningen dat we verhuren. Dit noemen we de mutatiegraad.





Positie kandidatenlijst

In 2024 verhuurden we woningen gemiddeld aan de 3,2^e woningzoekende op de kandidatenlijst.

Positie op kandidatenlijst	Hof van Twente	Lochem	Rijssen-Holten	Gemiddeld
Gemiddelde positie	3,8	2,7	2,7	3,2
Laag (tot € 454,47)	3,8	4,0	2,4	3,3
Betaalbaar laag (tussen € 454,47 en € 650,43)	3,9	2,4	2,7	3,0
Betaalbaar midden (tussen € 650,43 en € 697,07)	4	2,3	2,2	3,0
Tot DAEB-huurgrens (tussen € 697,07 en € 879,66)	3,7	3,4	3,4	3,6
Boven DAEB-huurgrens (vanaf € 879,66)	0	0	0	0

Figuur 2.2 – Positie van de woningzoekende die woning heeft geaccepteerd op de kandidatenlijst voor vrijkomende woningen (per gemeente) in 2024.

Passend toewijzen

Wet- en regelgeving bepalen het toewijzen van sociale huurwoningen. Dit betekent dat wij 95% van onze woningen passend moeten toewijzen. Passend toewijzen houdt in dat het inkomen en de huishoudgrootte past bij de huurprijs. Het gaat om huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In 2024 wezen we 99% van de woningen passend toe.

Regeling voor kleine kernen

In kleine kernen bieden we de helft van de vrijkomende woningen met voorrang aan inwoners van dezelfde kern aan. Het gaat om de kernen Barchem, Laren, Holten, Markelo, Diepenheim, Bentelo, Ambt Delden en Hengevelde. Zo hebben woningzoekenden meer kans om in hun eigen kern te kunnen blijven wonen. Reageert niemand uit de eigen kern, dan gaat de woning naar een woningzoekende buiten de kern.

Kleine kernen 2024	% woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de eigen kern
Ambt Delden*	0%
Hengevelde	15%
Bentelo	0%
Markelo	57%
Diepenheim	50%
Laren	57%
Barchem	0%
Holten	38%
Totaal gemiddeld	40%

Figuur 2.3 – Percentage woningen dat we toewezen aan woningzoekenden uit de eigen kern. *) Hier kwamen geen woningen beschikbaar voor verhuur.

85-15%-regeling

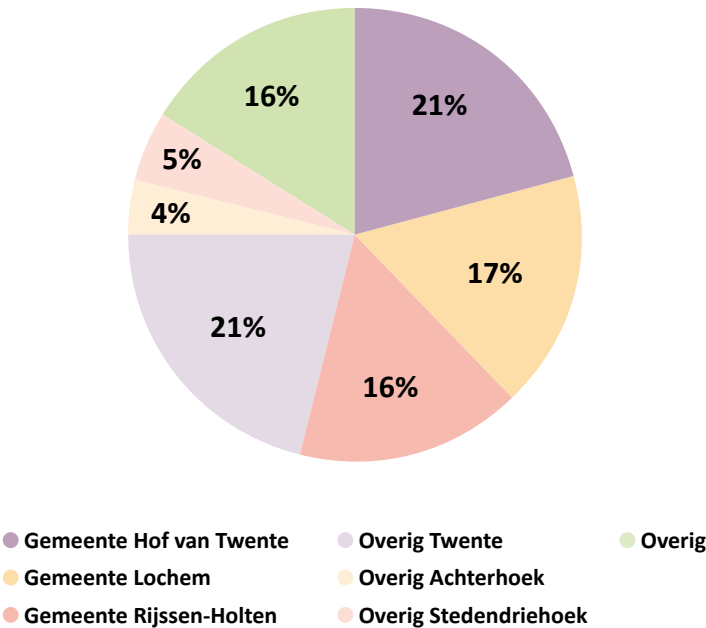
In de prestatieafspraken hebben we afgesproken om minimaal 85% van onze woningen te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens ligt die grens op een inkomen tot € 47.699. Voor huishoudens met 2 of meer personen geldt een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024). We haalden deze afspraak ruim door 99% van de woningen aan deze groepen woningzoekenden toe te wijzen.

Inkomen	Aantal	%
Eenpersoonsinkomens ≤ € 47.699 Meerpersoons inkomens ≤ € 52.671 (minimaal 85%)	358	99%
Eenpersoonsinkomens > € 47.699 Meerpersoonsinkomens > € 52.671 (maximaal. 15%)	3	1%
Totaal	361	100%

Figuur 2.4 – Toewijzingen 85-15%-regeling huur ≤ € 879,66 (DAEB-activiteiten).

2.2 Waar komen nieuwe huurders vandaan?

Net als voorgaande jaren komen de meeste nieuwe huurders uit de regio. 84% komt uit de Achterhoek, Twente of de Stedendriehoek. 54% van de nieuw verhuurde woningen wezen we toe aan mensen die al in de gemeenten Rijssen-Holten, Hof van Twente of Lochem woonden.



Figuur 2.5 – Waar komen nieuwe huurders vandaan?

Woningen voor statushouders

Elke gemeente heeft van de landelijke overheid de opdracht om statushouders te huisvesten. Net als andere woningcorporaties in ons land zorgen we daarvoor. Dat doen we met de gemeenten en Vluchtelingenwerk Nederland. De laatste jaren zien we het aantal alleengaanden en heel grote gezinnen sterk toenemen. Voor deze groepen is het steeds lastiger passende woonruimte te vinden. In onze kleine kernen sluiten de gezinswoningen bijvoorbeeld niet goed aan: de woningen zijn te groot of juist te klein. Of we hebben er niet genoeg. Met de gemeenten blijven we zoeken naar creatieve oplossingen, zoals woningdelen

of andere flexibele woonvormen. Dankzij de samenwerking met de gemeente Lochem kunnen wij flexwoningen verhuren zodat er meer woningen beschikbaar zijn in Lochem.

De gemeente Hof van Twente heeft de taakstelling gerealiseerd. Ondanks alle inspanningen hebben beide andere gemeenten de taakstelling in 2024 nog niet gehaald. De oorzaak daarvan ligt in het aanbod van woningen en de passendheid van het aanbod bij de gezinssamenstelling. In 2024 is 7% van alle vrijgekomen woningen aan statushouders toegewezen. Dit komt neer op 26 woningen.

Statushouders	Hof van Twente		Lochem		Rijssen-Holten	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Aantal toegekende woningen	11	15	9	5	6	6
Aantal personen (excl. gezinsherenigingen)	12	47	22	5	13	15
Percentage van het totaal aantal toegewezen woningen in de gemeente	7%	10%	8%	5%	3%	6%

Figuur 2.6 – Toewijzing van woningen aan statushouders in 2023 en 2024.

Flexwoningen Zutphenseweg in Lochem

Sinds juli 2024 beheren wij voor de gemeente Lochem 22 flexwoningen, 5 appartementen en een groot woonhuis aan de Zutphenseweg in Lochem. Deze woningen zijn de komende 10 jaar beschikbaar voor vluchtelingen uit Oekraïne, statushouders en spoedzoekers. We zijn een van de eerste woningcorporaties in Nederland die zo'n samenwerking hebben met een gemeente. Het proces van plan tot en met oplevering duurde 1,5 jaar. Het vroeg om veelvuldig overleg met de gemeente Lochem. Ook zijn omwonenden tijdig betrokken en geïnformeerd over de plannen. Op 24 oktober werden de woningen onder grote belangstelling van bewoners, omwonenden en geïnteresseerden, feestelijk geopend. We hopen dat dit project een voorbeeld is voor andere gemeenten en corporaties.



Urgentie

Wie dringend een woning zoekt om sociale, medische of financiële redenen, kan voorrang krijgen. Een onafhankelijke urgentiecommissie beoordeelt de aanvragen. In 2024 behandelde de commissie 24 dossiers. Daarvan voldeden er 14 aan de eisen voor urgentie.

Uitstroom beschermd wonen

Wij huisvesten mensen die uitstromen uit een beschermde woonsituatie of

maatschappelijke opvang. De gemeenten wijzen ze aan ons toe. Het plaatsen is maatwerk. Met de nieuwe huurder maken wij duidelijke afspraken. Soms betrekken we hier andere partijen bij, zoals een zorgorganisatie. Alle afspraken leggen we vast in de huurovereenkomst, die de zorgorganisatie en soms ook de gemeente mee ondertekenen. In 2024 hebben we 10 mensen gehuisvest vanuit een beschermd wonen situatie of maatschappelijke opvang.

2.3 Kleine woningaanpassingen

Ouderen of mensen met een beperking lopen soms aan tegen problemen in huis. Vaak zijn de problemen makkelijk op te lossen en kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Denk aan het weghalen van drempels, plaatsen van een tweede trapleuning of bevestigen van beugels in de badkamer en het toilet. Deze voorzieningen worden niet betaald uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Gemeenten verwachten steeds meer dat mensen dit zelf regelen en veel mensen doen dat ook. Wij helpen onze huurders hiermee waar het kan. Daar besteden we structureel aandacht en geld aan. In 2024 hebben we in 84 woningen kleine aanpassingen gedaan: 31 keer in Hof van Twente, 24 keer in Lochem en 29 keer in Rijssen-Holten.

2.4 Huuraanpassing

Om woningen te kunnen blijven onderhouden, verduurzamen en bouwen, is het nodig om elk jaar onze huren te verhogen. Het uitgangspunt voor de jaarlijkse huuraanpassing waren de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Dit is een set van afspraken tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De afspraken gaan onder andere over verduurzaming, nieuwbouw én de systematiek van de jaarlijkse huur-aanpassing. De NPA hebben onder andere als doel de betaalbaarheid van sociale huurwoningen verder te verbeteren. Er is afgesproken dat de maximale huursomstijging niet boven de gemiddelde CAO-loonontwikkeling minus 0,5% mag komen. Daardoor stijgen de huren minder hard dan het gemiddelde inkomen.

We hebben de huren van onze woningen met maximaal 5,8% verhoogd. Dit doen we altijd tot de DAEB-huurgrens

of de streefhuur van de woning, wat het laagst is. Voor huurders van woningen met een energielabel E, F of G verhoogden we de huren met maximaal 2,9%. Op deze manier houden we rekening met de hogere energiekosten voor woningen met een lagere energieprestatie en zorgen we dat de huur betaalbaar blijft.

Sinds 1 maart 2023 is de wet 'Eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen' van kracht. Dit betekent dat huurders die op 1 maart 2023 een (zelfstandige) woning van een woningcorporatie huurden en een laag inkomen hebben, in aanmerking komen voor een huurverlaging. Ook in 2024 konden huurders hiervoor een aanvraag indienen. In 2024 ontvingen we 61 aanvragen voor huurverlaging. Daarvan kenden we er 23 toe. De regels voor het toekennen van huurverlaging zijn wettelijk vastgesteld en hangen af van de hoogte van de huur en het inkomen van de huurder.

2.5 Huurachterstanden

Als mensen de huur niet betalen, is er vaak meer aan de hand. We willen voorkomen dat huurders met betalingsachterstanden verder in de problemen komen. Daarom kiezen we bij een huurachterstand voor een persoonlijke aanpak. We nemen zo vroeg mogelijk contact op met de huurder en zoeken samen naar de beste oplossing. Vaak is dat een betalingsregeling. Als dit niet genoeg is, verwijzen we mensen door naar de Stadsbank of naar de gemeente voor schuldhulp. Wij laten de mensen daarmee niet los, maar blijven betrokken en werken nauw samen met schuldhulpverleners en welzijnsorganisaties.

Signalen van betalingsproblemen geven we via vroegsignalering door aan de gemeenten. Ook energieleveranciers, drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars doen dit. De gemeenten kunnen hierdoor vroeg in actie komen en problematische schulden voorkomen. De gemeente begeleidt inwoners met schulden. Ze verwijst ze als dat nodig is door naar schuldhulpinstanties of welzijnsorganisaties voor hulp.

Gemiddelde huurachterstand

De gemiddelde huurachterstand is gestegen ten opzichte van 2023.

Huurachterstanden	2023	2024
Zittende huurders	181	162
Gemiddelde achterstand	€ 769	€ 879
Vertrokken huurders	72	100
Gemiddelde achterstand	€ 448	€ 644

Figuur 2.7 – Gemiddelde huurachterstand huurders per maand (exclusief achterstanden Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp) en dossiers in behandeling bij deurwaarders.

Ontruiming

Een huurachterstand leidt alleen bij hoge uitzondering tot een ontruiming. Ontruimingën willen we zoveel mogelijk voorkomen. Met de meeste huurders lukt het om tot een oplossing te komen. Wanneer een bewoner niet bereid is mee te werken aan een oplossing, nemen we juridische stappen. In 1 geval heeft dit in 2024 geleid tot een ontruiming.

Soms gaan betalingsachterstanden samen met (psycho-)sociale problemen of criminaliteit. Dan moeten wij het belang van een huurder afwegen tegen het belang van een veilige en leefbare buurt. Dit betekent dat we soms toch een juridische procedure starten om de woning te ontruimen.

In 2024 hebben we 6 keer een woning moeten ontruimen. In 1 geval is de woning om financiële redenen ontruimd en in de overige 5 gevallen vanwege overlast, woonfraude en criminele activiteiten. Het ging om 2 woningen in Rijssen-Holten, 2 woningen in Hof van Twente en 2 woningen in Lochem. In bijna al deze gevallen was er ook een betalingsachterstand.

Er waren ook gevallen waarbij we wel een ontruimingsvonnis kregen, maar uiteindelijk de woning(en) niet hebben ontruimd. Het gaat om 6 gevallen: 3 in de gemeente Hof van Twente en 3 in de gemeente Lochem.

2.6 Klanttevredenheid

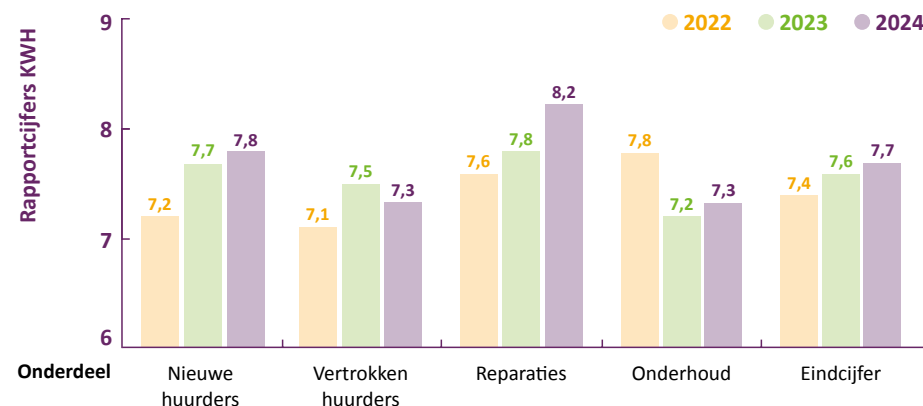
Tevreden huurders maken ons werk nog leuker. En als wij ons werk met meer plezier doen, draagt dit bij aan tevreden huurders. Daar doen we het voor en daar werken we op alle mogelijke manieren aan. In 2024 voerden we kleine veranderingen door in het verhuurproces, bijvoorbeeld door nazorg beter te organiseren en doorlooptijden in te korten. Ook werkten we meer resultaatgericht en zetten we klanttevredenheid hoog op de agenda. Natuurlijk meten we hoe onze huurders onze dienstverlening ervaren.

“ We kregen het KWH-label weer terug, daar zijn we superblij mee!

KWH-huurlabel

Elke maand kijken we naar de klanttevredenheidscijfers van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit centrum houdt elke maand steekproeven onder onze huurders. Zij vragen wat huurders vinden van het contact met ons, de informatie die zij van ons krijgen en hoe reparaties en onderhoud worden uitgevoerd. De rapportcijfers gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren. Als huurders verbeterpunten noemen en daarbij hun naam achterlaten, nemen we contact met ze op. Waar het kan, lossen we problemen meteen op. Zo werken we aan vertrouwen.

Als onze huurders positief zijn over ons werk zijn we daar natuurlijk enorm blij mee. Zo kregen we in maart 2024 het KWH-huurlabel terug dat we in 2023 kwijtraakten. Op reparaties en onderhoud scoorden we hoger dan vorig jaar. Dit komt omdat we voor elke gemeente werken met een vaste onderhoudspartner. Deze 3 partners leveren goed werk. Dat zien we in de cijfers terug. Ook planmatig onderhoud werd beter gewaardeerd. Dit lijkt het effect te zijn van de langdurige en goede samenwerking die we hebben met onze onderhoudspartners. We blijven ons enthousiast inzetten om ons nog verder te verbeteren.



Figuur 2.8 – Rapportcijfers KWH 2022, 2023 en 2024.

Aedes benchmark

Elk jaar doen we mee aan de benchmark van brancheorganisatie Aedes. We vergelijken onze prestaties met andere corporaties om beter te worden. In 2024 haalden we een betere B-score dan het jaar ervoor. Nieuwe huurders gaven ons een 7,6 (7,3 in 2023). We kregen een 7,8 voor reparatieverzoeken (7,6 in 2023). En een 6,8 van vertrokken huurders (6,9 in 2023). Een mooi resultaat van onze inspanningen.

2.7 Klachten

Klachten zien we als een kans om ons werk te verbeteren. Daarom vinden we klachten waardevol. Onze huurders kunnen op verschillende manieren een klacht indienen. Dit kan door ons te bellen, te schrijven, te mailen of bij de klanttevredenheidsmeting een negatieve beoordeling te geven. Daarnaast is er de mogelijkheid via onze website een klachtenformulier in te vullen. Komen we samen niet tot een oplossing? Dan kan de huurder terecht bij de regionale Klachtencommissie Wooncorporaties Twente. Gaat de klacht over de huurprijs en komen we er niet samen uit? Dan kan de huurder contact opnemen met de Huurcommissie.

In 2024 kregen we 118 klachten. Daarnaast krijgen we meldingen uit de klanttevredenheidsmeting. Als mensen ons een onvoldoende of een negatieve opmerking geven, dan nemen we contact met ze op als ze daarvoor toestemming hebben gegeven bij de tevredenheidsmeting. In de meldingen ging het voornamelijk over de uitgevoerde reparaties en de snelheid en duidelijkheid in het reparatieproces. Het grootste deel van de meldingen lossen we direct aan de telefoon op. De afhandeling van 18 klachten uit 2024 loopt nog door in 2025. Dit zijn voornamelijk klachten die in november of december 2024 binnenkwamen. ■

	Binnengekomen	Niet gegrond verklaard	Nog in behandeling	Afgehandeld	Probleem alsnog opgelost	Huurder in het gelijk gesteld	Viverion in het gelijk gesteld
Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.	6	4	-	2	2	-	-
Huurcommissie	16	2	6	8	-	3	6

Figuur 2.9 – Aantal klachten die huurders indienden bij externe klachtencommissies.

Brandveiligheid: een hot item

Veiligheid en brandveiligheid staan hoog in het vaandel van het echtpaar Van Riel uit Bentelo. Ze wonen al een aantal jaren in woonzorgcomplex 't Niehoes en hebben in de loop van de tijd veel ervaring opgedaan op het gebied van brandpreventie. Ad van Riel heeft bij de brandweer gewerkt en ook bij de marine hield hij zich bezig met brandveiligheid. "Ik heb er veel cursussen over gevolgd", zegt hij. "Ik besef goed hoe belangrijk veiligheid is."

De situatie in het appartementencomplex

Het echtpaar woont in een complex waar brandveiligheid goed geregeld is, maar er zijn ook verbeterpunten. "Als het brandalarm afgaat, schrikt iedereen zich een hoedje", zegt Ria. "Dat het zo'n lawaai maakt, is eigenlijk goed. Niet iedereen hoort namelijk even goed." Het alarm kan soms uren aanstaan als niemand het uitschakelt, en dat is een probleem. Ad vult aan: "Op dit moment zet een bewoonster het alarm uit, anders doen wij het. Maar als we er niet zijn, gebeurt er niks". "Er zou iemand van de brandweer moeten komen, of er moet een betere regeling zijn voor wie het alarm uitschakelt. Met Viverion hebben we afgesproken dat ze hiernaar kijken."

Brandveiligheidsmaatregelen

Dit voorjaar waren er bijeenkomsten met de bewoners en gaf de brandweer een

presentatie. Met de brandweer maakte Viverion een rondgang door het gebouw. Na deze controle zijn verschillende maatregelen genomen om de brandveiligheid te verbeteren. Er zijn bijvoorbeeld brandbare spullen verwijderd en vluchtwegen zijn vrijgemaakt. Ook is er een stallingsruimte voor scootmobielen gekomen. De bewoners hebben zelf hard gewerkt om alles op te ruimen. "De gangen zijn goed onderhouden en er staan geen obstakels meer", vertelt Ria. "Eerder stonden er houten tafeltjes in de gangen. Die hebben we weggehaald, omdat ze in de weg stonden en niet veilig waren bij brand." Ad voegt toe: "Het is goed dat er regels zijn voor wat wel en niet mag in de gangen, maar het is vooral belangrijk dat er geen obstakels zijn als er rook komt. Iedereen moet dan snel de uitgang kunnen vinden, ook als ze niets meer kunnen zien." De wijkbeheerder controleert regelmatig of er geen spullen in de gangen staan.

Samenwerking met de wijkbeheerder

Ad en Ria werken samen met de wijkbeheerder. Ze houden elkaar op de hoogte over brandveiligheid: "We hebben een mapje met informatie over brandveiligheid gemaakt. Het zou goed zijn als dit onderwerp ook in het infomapje voor nieuwe huurders komt. Dan zijn ze zich meteen bewust van de risico's, welke maatregelen gelden en waarom".

Uitdagingen

Het echtpaar Van Riel is een belangrijke spil in 't Niehoes, waar het gaat om het verbeteren van de brandveiligheid. De bewoners in het complex zijn mede daardoor een voorbeeld van goed gedrag. Toch zijn er nog uitdagingen, zoals alarmopvolging, een vluchtplan en leeg houden van de gangen. "Het belangrijkste is dat we blijven samenwerken en de brandveiligheid uiterst serieus nemen", zegt Ad. "Tot nu toe is er nooit brand geweest, maar je weet maar nooit. Het kan zomaar gebeuren en dan is het goed om voorbereid te zijn". ■



3

Duurzaam vastgoedbeheer

Duurzame woningen dragen bij aan minder uitstoot, minder afval en minder energieverbruik. Het hoogste energielabel is niet langer de norm. Wij zetten in op de best mogelijke kwaliteit van de woningen én een goed energielabel. Goed onderhoud en verduurzaming zullen op de lange termijn leiden tot onderhoudsarme huizen en lagere kosten. Het is een grote uitdaging om dat voor elkaar te krijgen. Want de kosten voor het verduurzamen zijn enorm gestegen, vergeleken met de prijzen die we in voorgaande jaren betaalden.

3.1 Portfolio en vastgoedsturing

In onze portfolio hebben wij 5.428 huurwoningen en meer dan 367 andere eenheden, zoals parkeerplaatsen en gebouwen voor sociale en commerciële doelen. We kijken goed naar de staat van deze woningen en gebouwen en wat nodig is om ze in goede staat te houden. Vastgoedsturing houdt in dat we plannen maken om onze woningvoorraad aan te passen aan wat huurders en toekomstige huurders nodig hebben. Daarbij houden we rekening met sociale en financiële zaken, zoals demografische veranderingen en de samenstelling van huishoudens.

Klein, toegankelijk en betaalbaar

Huishoudens worden kleiner. Mensen wonen langer zelfstandig. Wij willen dat onze woningen passen bij hun woonbehoeften. Daarom willen we dat alle nieuwe woningen klein, toegankelijk en betaalbaar zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld appartementen zijn met alle belangrijke voorzieningen (keuken, badkamer en slaapkamer) op één verdieping.

Het kunnen ook woningen zijn met een bad- en slaapkamer beneden en een extra slaapkamer boven. In ons portefeuilleplan houden we al rekening met KTB. Hiermee geven we uitvoering aan het speerpunt 'Kleiner bouwen en uitbreiden' uit ons koersplan. 

Wonen bij zorgvoorzieningen

Samen met zorgorganisaties onderzochten we in 2023 of we wonen en ouderenzorg

dichter bij elkaar kunnen brengen. Bijvoorbeeld door nieuwe woningen te bouwen bij bestaande zorgvoorzieningen. Dit sluit aan bij het speerpunt 'Wonen nabij zorg' uit ons koersplan. In juni 2024 leverden we bij zorgvoorziening De Kapellengaarden in Goor 4 nieuwbouwappartementen op. Zorgorganisatie De Warme Huizen gebruikt de appartementen als 7 zorgunits met één huiskamer. 

Kavelprijzen hebben invloed op nieuwbouw

Een huis bouwen en verhuren kost ons geld, zeker op de lange termijn. Een simpel rekenvoorbeeld laat dit zien. Een huis bouwen kost al gauw € 250.000. Dat geld lenen we. Bij de huidige rentestand van 3,5% betalen we alleen al € 730 rente per maand. De huur mag maximaal € 697,07 per maand zijn voor huurders om aanspraak op huurtoeslag te mogen maken. Als de kavelprijzen stijgen, betekent dit dat we minder woningen kunnen bouwen. Volgens de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn gemeenten verplicht om woningcorporaties grond te leveren voor sociale huurwoningen. Wij zijn met de gemeenten in gesprek over passende kavelprijzen, zodat wij onze lokale prestatieafspraken kunnen nakomen.

3.2 Werken in regie

Resultaatgericht samenwerken

In elke gemeente werken we met één partner die voor ons alle onderhoudswerkzaamheden uitvoert. Voor het niet-planmatig onderhoud en voor groot onderhoud en verduurzaming. Hierbij werken we volgens het RGS-model (Resultaatgericht Samenwerken). Dat zorgt voor duidelijke afspraken tussen de onderhoudspartner en Viverion. Voordat het onderhoud start, denken de aannemers mee over de beste aanpak. RGS gaat ook over een goede afstemming van processen en onderling vertrouwen. En over samenwerking bij de uitvoering van werkzaamheden, zoals de samenwerking met de gebiedsteams. Deze integrale aanpak moet leiden tot de beste kwaliteit van het onderhoud tegen minder kosten. Dat het werkt, zagen we terug in de hoge scores die we van onze huurders krijgen voor bijvoorbeeld reparatieonderhoud (KWH).

Bouwstroom Oost

Steeds meer woningcorporaties en gemeenten kiezen voor het bouwen van nieuwe woningen in een bouwstroom. In zo'n bouwstroom kopen woningcorporaties samen conceptuele woningen in. Dit zijn woningen die een fabriek vaak volgens een vaststaand concept maakt. Samen met collega-woningcorporaties binnen WoON Twente en uit de Achterhoek kochten wij in 2024 in Bouwstroom Oost 1.500 grondgebonden woningen en 1.000 gestapelde woningen aan. Dit samen doen, bespaart heel veel tijd en kosten. Het kent ook een direct financieel voordeel: we werken toe naar 6 woningen voor de prijs van 5. Ook de risico's zijn gelijk verdeeld over alle corporaties die meedoen. Daarnaast levert het een beter lopend proces op. Voor huurders is het voordeel dat ze sneller in een nieuwe energiezuinige woning kunnen wonen. Ook met Bouwstroom Oost geven we invulling aan ons speerpunt 'Kleiner bouwen en uitbreiding'. 

3.3 Ecologisch verduurzamen

Ecologische duurzaamheid is één van de speerpunten in ons koersplan.

We willen dat ons huizenbestand zo duurzaam mogelijk is. Op korte en lange termijn. Om dat te bereiken, passen we bij (groot) onderhoud het model van de trias energetica toe:

1. Stap 1: Beperk de energievraag, door bijvoorbeeld het isoleren van de muren, vloeren en daken
2. Stap 2: Gebruik duurzame energie
3. Stap 3: Gebruik als het nodig is fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk

In alle stappen letten we op kwaliteit, kosten en duurzaamheid. Waar het kan, zetten we een stap extra. 

Arbeidsmarkt

Ook wij hebben te maken met de gevolgen van een tekort aan personeel bij de netbeheerders. Soms staat dit onze duurzame plannen in de weg. De vertraging bij de oplevering van de woningen aan de Irenelaan in Rijssen is hier een voorbeeld van. En in 2024 leverden we in Laren 5 woningen op met een warmtepomp. Door gebrek aan ruimte op het net moesten we combiketels laten staan. Voorlopig stoken deze huurders dus nog op aardgas.

Flora- en faunaonderzoeken

Standaard flora- en faunaonderzoeken duren 14 maanden en zorgen bij onderhoudsprojecten vaak voor vertraging. Een soortenmanagementplan (SMP) kan dit voorkomen. In een SMP staat welke beschermde dier- en plantensoorten in een gebied voorkomen. En hoe we deze soorten kunnen beschermen tijdens bouw- en onderhoudsprojecten. Dat scheelt een apart flora- en faunaonderzoek per project en dus ook tijd. In de gemeente Rijssen-Holten kwamen we al tot een SMP. De gemeente Hof van Twente ging in 2024 samen met een ecooloog verder met ons onderzoek. Ook bij de gemeente Lochem brachten we de voordelen van een SMP onder de aandacht.

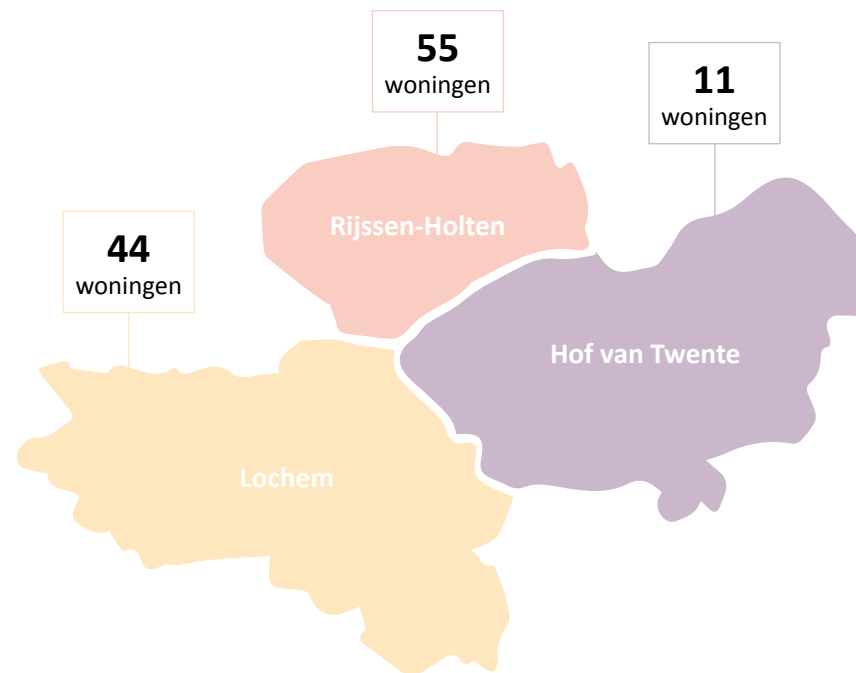
Groot onderhoud en verduurzaming

Bij het planmatig onderhoud kijken we of we tijdens het uitvoeren van het werk maatregelen kunnen nemen om huizen duurzamer te maken. Of we dit doen, hangt af van het energielabel van de woningen. Ons doel is dat we in 2029 geen woningen met energielabel EFG meer hebben. In 2024 voerden we 110 woningen groot onderhoud uit. Daarvan hadden 54 een EFG-label, die hebben nu een ABCD-label.

Bij de uitvoering van dit type werkzaamheden kiezen wij er bewust voor om nog niet standaard naar een gasloze oplossing te gaan. Bij de huidige stand van de techniek kiezen wij in de meeste gevallen bewust voor het beperken van de warmtevraag door het toepassen van goede schilisolatie.

Aantal verbeterde EFG-woningen	Hof van Twente	Lochem	Rijssen-Holten	Totaal
Totaal verbeterde woningen	10	7	37	54

Figuur 3.1 – Aantal verbeterde EFG-woningen per gemeente.



Soort duurzaamheidsmaatregel	Aantal Hof van Twente	Aantal Lochem	Aantal Rijssen-Holten
Dakisolatie	11	24	53
Vloerisolatie	0	6	18
Gevelisolatie	10	27	53
Isolatieglas	11	32	55
WTW installatie	0	0	18
Spaarpomp	4	0	0
Warmtepomp	0	36	0
Totaal verbeterde woningen	11	44	55

Figuur 3.2 – Duurzaamheidsmaatregelen per woning, per gemeente.

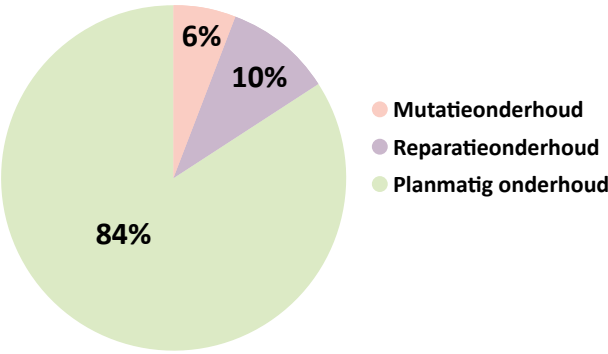
Voor de vraag naar warmte in een woning houden we de NTA 8800 aan. Deze norm beschrijft hoe we moeten bepalen hoe energiezuinig een woning is. Dit geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw. Wij verduurzamen onze woningen naar de warmtevraag van minder dan 157 kilowattuur (kWh) per vierkante meter. Omgerekend komt dit neer op energielabel A.

Energielabel	Hof van Twente	Lochem	Rijssen-Holten	Totaal
A	1.332	710	567	2.609
B	557	325	287	1.169
C	209	460	324	993
D	30	87	165	282
E	21	44	117	182
F	13	27	88	128
G	6	10	49	65
Totaal	2.168	1.663	1.597	5.428

Figuur 3.3 – Energielabels per woning per gemeente.



In 2024 voerden we verschillende projecten voor groot onderhoud uit. We voerden bij 110 woningen verduurzamingsmaatregelen uit voor in totaal 9,3 miljoen euro. 2 onderhoudsprojecten lopen door en ronden we in 2025 af.



Figuur 3.4 – Verdeling onderhoudskosten 2024.

Zonnepanelen voor huurders

In de gemeente Lochem kunnen huurders zelf kiezen voor zonnepanelen via energiecoöperatie LochemEnergie. Hiervoor vragen zij eerst bouwkundige toestemming bij ons aan. Als het dak geschikt is, regelt LochemEnergie het plaatsen van de panelen. We hebben dit bij 6 woningen gedaan.

In 2024 onderzochten we met LochemEnergie de mogelijkheden om in Rijssen-Holten en Hof van Twente onze huurders hetzelfde aanbod te kunnen doen als in Lochem. Deze verkennende gesprekken met lokale partijen hebben nog niet geleid tot concrete afspraken, mede door de gewijzigde regelgeving voor saldering en teruglevering.

3.4 Niet-planmatig onderhoud en reparaties

Badkamers, keukens en toiletten (BKT) vervangen we als huurders erom vragen. In 2024 deden we dat 192 keer. Dat is meer dan in het jaar ervoor (139 keer). We vervangen voor 2 miljoen euro aan BKT. Over de reparaties zijn onze huurders heel tevreden. Het hoge rapportcijfer van het KWH (8,2) laat dit zien. Dat willen we natuurlijk graag zo houden.

	Aantal Hof van Twente	Aantal Lochem	Aantal Rijssen-Holten	Totaal
Keuzeonderhoud				
Badkamer	19	12	15	46
Keuken	69	21	27	117
Toilet	16	5	8	29

Figuur 3.5 – Keuzeonderhoud per woning per gemeente.

3.5 Ontwikkelingen nieuwbouw

Het is best hard werken iets van de grond te krijgen. Zo hadden we ook in 2024 te maken met gemeentelijke procedures, bezwaarprocedures, netcongestie en menskracht. Waardoor planningen en opleveringen doorschoven, zoals de ontwikkelingen bij De Hagen in Diepenheim, de Markeloseweg in Goor en de Zuiderbleek in Lochem. We hebben ook successen geboekt. We hebben 2 intentieovereenkomsten getekend in 2024. In Goor (gemeente Hof van Twente) leverden we 4 nieuwe appartementen op bij zorgvoorziening De Kapellengaarden, onderdeel van zorgorganisatie De Warme Huizen. In Lochem namen we aan de Zutphenseweg 28 flexwoningen in beheer - de beheerovereenkomst was uniek voor Nederland. En we hebben de aanbesteding voor 6 houten woningen in Hengevelde eind december in de markt gezet. 🏠🔄🏡

Irenelaan Rijssen

Aan de Irenelaan in Rijssen bouwden we 28 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen. De woningen komen uit de fabriek en zijn duurzaam. We gebruikten circulaire technieken in de bouw. Voorbeelden zijn ClickBrick, een circulair gevelsysteem. En we gebruikten sloophout in de gevelbekleding. Verder kwamen er waterbergingen onder de schuren. Deze bergingen vangen regenwater op. Met dit water sproeien huurders straks hun tuinen. De nieuwe woningen vervangen woningen met een EFG-label.



Helaas konden we de woningen niet zoals afgesproken in september 2024 opleveren. De oorzaken was gebrek aan menskracht bij de netbeheerder. De oplevering schoof door naar februari 2025. Een grote teleurstelling voor de huurders. Zij moeten langer in hun wisselwoning blijven of wachten op hun verhuizing. De vertraging heeft ook voor ons gevolgen: hoge kosten en geen huuropbrengsten.

Nieuwbouwlocatie Burgemeester Beaufortplein Markelo

Het plan voor 32 nieuwe appartementen aan het Burgemeester Beaufortplein in Markelo ligt stil. Dat komt door bezwaren van omwonenden. We wachten de behandeling van de zaak door de bestuursrechter af en hopen in 2025 op duidelijkheid.



Intentieovereenkomst Enkoterrein Holten

In de gemeente Rijssen-Holten is behoefte aan uitbreiding van sociale huurwoningen. De gemeente en Viverion hebben afspraken gemaakt om op het Enkoterrein in Holten 20 appartementen te ontwikkelen. Roosdom Tijhuis heeft samen met ons een intentieovereenkomst ondertekend op 12 december. De toekomstige appartementen dragen bij aan het speerpunt 'Kleiner bouwen en uitbreiding' uit het koersplan. Het project is geschikt voor de oudere mensen en draagt bij aan doorstroming. 'Doorstroming' is een speerpunt in ons koersplan.

Intentieovereenkomst Waardenborch-terrein Holten

Donderdag 12 december hebben de gemeente Rijssen-Holten, Carinova en Viverion een intentieovereenkomst getekend voor de locatie Waardenborch en Diessenplas in Holten. In deze verklaring spraken de partijen af dat ze samen een nieuwe visie voor het gebied uitwerken. Het is nog niet duidelijk wat er op de plek van de Waardenborch komt. De plannen hiervoor willen de 3 partijen ontwikkelen met partners die in het gebied actief zijn en met omwonenden. Dat gaan de partijen in 2025 en 2026 doen. Dat betekent dat op korte termijn nog niet gebouwd of gesloopt gaat worden. Maar dat zij goed gaan kijken naar het gebied en welke ontwikkelingen hierbij passen. ■

Samenwerken voor een groene en sociale wijk

Ben Blokhuis is manager Klant en Strategie bij Circulus. In veel gemeenten is Circulus een bekend gezicht als inzamelingsbedrijf voor grondstoffen, maar hun werk gaat verder dan dat. In verschillende gemeenten in hun werkgebied onderhouden ze ook (een deel van) de buitenruimte. Ze zijn dus vaak in de wijk te vinden. Naast hun reguliere werkzaamheden, spelen ze een belangrijke rol in sociale werkgelegenheid en het versterken van de gemeenschap.

Sociale Werkgelegenheid in de wijk

"Sociale werkgelegenheid is een belangrijk onderdeel van ons werk", vertelt Ben. "We hebben wijkploegen waarin mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in dienst van Circulus werken. Die ploegen voeren onderhoudswerkzaamheden in de openbare ruimte uit. Daarnaast hebben we een zogenaamd Buurt Onderhouds Bedrijf (BOB). BOB is een ploegje mensen dat onder andere klussen uitvoert voor huurders. Ze helpen bijvoorbeeld bij het ophangen van lampen, schoffelen in de tuin of verhuizingen. Deze leerwerkplekken zijn bedoeld om deelnemers te helpen op weg naar een betaalde baan of een vervolgopleiding. Het geeft ze de kans om bijvoorbeeld te leren samenwerken, afspraken na te komen en opdrachten uit te voeren." In 2024 hielp het bedrijf drie mensen om door te stromen naar betaald werk.

Ben: "Als iemand een betaalde baan krijgt, dan is dat zo mooi. Hij of zij voelt dan echt: ik hoor er weer bij!" We zijn trots op de groeiende sociale rol die we spelen en de mooie samenwerking die we met verschillende partners hebben."

Van klant naar partner

In 2024 heeft Circulus het Buurt Onderhoudsbedrijf (BOB) verder versterkt. "We hebben de functie opgefrist en Viverion heeft het belang daarvan onderschreven. Het is onze ambitie om geen klant van elkaar te zijn, maar echte partners in de wijk," legt Ben uit. Dit partnerschap wil Circulus uitbreiden naar andere samenwerkingen. Naast de reguliere onderhoudsklussen, zoals het legen van prullenbakken en het verzamelen van weesfietsen, werkt Circulus ook aan zwerfafvalprojecten.

Groene tuinen zijn belangrijk

Eén van de opvallende initiatieven waar Circulus en Viverion aan meewerken, is de actie "tegel eruit, plant erin". Inwoners kunnen een tegel inleveren en ontvangen daarvoor een plant. Dit initiatief helpt tuinen groener en koeler te maken. Circulus voert de tegels af en zet de planten klaar.

"Het aantal inwoners dat tegels inlevert groeit, en daarmee het bewustzijn van het belang van groen in de wijk", zegt Ben.

Circulus ondersteunt buurt-initiatieven

Naast de tegelacties ondersteunt Circulus andere buurtinitiatieven. Zo helpt het bedrijf groepjes inwoners die zich inzetten voor het inzamelen van zwerfafval. "We zorgen voor prikkers en zakken", vertelt Ben. Ook het concept van 'adoptiegroen' is een succes. "Daarbij kiezen en onderhouden straten of buurten zelf het groen in hun wijk. De werkzaterdagen, overleg- en koffiemomenten zorgen voor betrokkenheid en samenwerking in de wijk."

Vertrouwen in de toekomst

De samenwerking tussen Circulus, gemeenten en andere partners verloopt goed. "Het vertrouwen in elkaar is sterk," zegt Ben. "Vanuit die samenwerking kunnen we de komende jaren mooie volgende stappen zetten!" ■



4

Organisatie

Er komt veel op ons af en dat willen we goed organiseren. Met het organisatieplan Viverion Werkt startten we in 2023 met de verdere ontwikkeling van onze organisatie. Dit jaar kreeg de organisatie-ontwikkeling verder vorm met de nieuwe afdeling **Beleid & Staf**. De komende jaren willen we meer werken vanuit de vraag van de huurder, ook bij het maken van beleid.

4.1 Organisatieontwikkeling

Vraaggericht werken

Doel van het speerpunt vraaggericht werken uit het koersplan is sneller en beter kunnen inspelen op lokale ontwikkelingen en vraagstukken in de 3 werkgebieden, en op vragen vanuit de huurder. Vraaggericht werken betekent niet 'u vraagt, wij draaien'. Natuurlijk blijven we werken binnen onze wettelijke kaders en regelgeving. We blijven werken met goed omschreven projectopdrachten voor onze vastgoed-opgaven. Maar we zorgen er ook voor dat onze medewerkers die kaders kennen, weten wat hun handelingsruimte is en deze ook durven in te zetten. 

Om vraaggericht werken mogelijk te maken is in 2024 ingezet op een aantal activiteiten:

- Leergang Moreel Beraad voor alle medewerkers van Viverion. Daarmee ontwikkelen we een beroepsethisch handelingskader.
- Moreel Beraad wordt onderdeel van het overleg in het gebiedsteam bij het bespreken van casuïstiek.
- Verleggen van mandaat naar medewerkers om ook daadwerkelijk te kunnen handelen, vastgelegd in de nieuwe procuratieregeling van Viverion.
- Huurmap als communicatiemiddel verbeteren in afstemming met het huurderspanel.



We willen beter kunnen inspelen op lokale ontwikkelingen en vragen van de huurder

Afdeling Beleid & Staf

We brachten de beleids- en staftaken onder in de afdeling Beleid & Staf. Daarin komen alle beleidsadviseurs en stafmedewerkers samen. De afdeling ondersteunt de organisatie in brede zin. De afdeling wordt aangestuurd door de manager Beleid & Staf die deel uitmaakt van het managementteam. We hielden verschillende teamsessies om elkaar beter te leren kennen. Om ons werk goed op elkaar en de organisatie af te stemmen, werken we met een jaarplanning.

Moreel Beraad

Begin 2024 begonnen we met trainingen volgens de methode Moreel Beraad. Dit is een werkwijze om bij morele dilemma's tot een gedragen besluit te komen. Je bekijkt een dilemma van alle kanten zonder je te laten leiden door je eigen (voor)oordelen. Uiteindelijk komt er een moreel juist besluit waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden en dat ook uit te dragen is.

Het helpt ons een ethisch kader te ontwikkelen. En om bij ingewikkelde morele kwesties het goede te doen. Onze ervaringen met de trainingen zijn erg positief. Moreel Beraad gaat ons en dus ook onze huurders zeker helpen bij het samenleven in een complexe omgeving waar waarden en belangen botsen. 

ICT-ontwikkeling: Viverion in de wolken

Viverion in de Wolken brengt onze digitale infrastructuur naar de cloud. Hierdoor is onze manier van werken veiliger en efficiënter. We kunnen met meer mensen tegelijk aan hetzelfde document werken en hebben minder mailverkeer. Eind januari 2025 gaat de knop om en werken we in Teams, Onedrive, Sharepoint. Een veilige digitale werkomgeving is belangrijk voor onze huurders, zo bewaken we hun gegevens optimaal.

WIES

WIES is de naam van ons SharePoint-intranet dat we met trots voor de zomer opleverden. Het is de plek waar medewerkers informatie over onze organisatie delen en terugvinden. WIES is ook bereikbaar via een app op de mobiele telefoon. Het geeft veilig toegang tot belangrijke onderdelen van onze organisatie, zoals organisatienieuws en nieuws uit het management. Ook biedt het naslagmogelijkheden, waaronder een smoelenboek, huisregels en arbeidsvoorwaarden. Binnen onze organisatie beter, veiliger en makkelijker samenwerken helpt ons in ons werk voor onze huurders. We zijn onWIES blij met WIES!

Cyberveiligheid

We willen onze digitale basisveiligheid goed regelen omdat we elke dag werken met gevoelige en vertrouwelijke gegevens. Onze huurders mogen dat ook van ons verwachten. Daarom kozen we in 2024 voor een SOC/SIEM-oplossing. Dit staat voor Security Operations Center/Security Information & Event Management. Het houdt in dat we onze IT-omgeving 24 uur per dag actief bewaken. Kleine verdachte activiteiten in onze systemen kunnen grote gevolgen hebben. We kunnen ze met deze oplossing al in een vroeg stadium herkennen. Bijvoorbeeld als iemand vaak probeert in te loggen met verschillende wachtwoorden. Eventuele meldingen komen terug in onze maand-rapportages. Zo proberen we hacks en cyberaanvallen te voorkomen.

We investeren op meer manieren in onze cyberveiligheid. Zo hielden we een lunch-bijeenkomst over informatieveiligheid voor onze medewerkers. Alle medewerkers volgden ook een verplichte e-learning om zich meer bewust te zijn van risico's. Het crisisteam hield een table-topoefening waarbij een cyberaanval werd nagebootst. Verder voeren we elke maand phishing-simulaties uit.

4.2 Ondernemingsraad

De OR vergaderde in 2024 gemiddeld elke drie weken. Aan de orde kwamen onder meer (op alfabetische volgorde):

- Advies- en instemmingsverzoeken
- Arbeidsvoorwaarden
- Arbo- en gezondheidsbeleid
- Begroting 2024
- Collectieve verlofdagen 2025
- Deelname OR-platform WoON Twente
- Deelname OR en directeurbestuurder aan enquête van Aedes over bedrijfs-eigen regelingen
- Evaluatie kantoorverbouwing
- Herijking van (onderdelen van) het integriteitsbeleid waarbij 1 OR-lid deelneemt aan ambassadeursgroep
- Input wervingscommissie voor profiel nieuwe commissaris RvC
- Jaarverslag 2023 Viverion
- Jaarverslag 2024 Vertrouwenspersoon
- Openstaande vacatures
- Rooster van aftreden OR
- Verzuimanalyse 2023
- Voortgang onderzoek RI&E
- Werkdruk en vitaliteit

Informeel en formeel overleg

De OR en de directeur-bestuurder hebben in 2024 elke 6 weken formeel overleg gehad, en elke 6 weken een informeel overleg. In juni heeft de OR tijdens een OR-directie-overleg gesproken met directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie RvC. Er is terug- en vooruitgeblikt.

Instemmingsverzoeken

De OR heeft ingestemd op de volgende onderwerpen en verzoeken:

- Instemmingsverzoek Arbo- en Gezondheidsbeleid, datum instemming 6 juni 2024, datum definitief besluit 17 juni 2024
- Instemmingsverzoek Arbeidsvoorwaarden, datum instemming 14 november 2024, datum definitief besluit 20 november 2024

Adviesaanvragen

De OR heeft in 2024 geen adviesaanvragen ontvangen.

Ontwikkeling en opleiding

In september 2024 heeft de OR een training gevolgd bij SBI Formaat.
Het volgende is behandeld:

- > Wetgeving medezeggenschap (WOR)
- > Met elkaar – samenwerking en vooruitblik; de directeur-bestuurder en HR&O-adviseur sloten hierbij aan
- > OR en Cao Woondiensten
- > Hoofdlijnen ARBO-wetgeving
- > Contact met de achterban

Samenstelling OR

De OR van Viverion bestaat uit een voorzitter, vicevoorzitter, secretaris en 2 leden. Per 1 januari en per 1 augustus is er een vacature opgevuld. Deze 2 vacatures zijn ontstaan doordat 1 lid eind december 2023 is gestopt na een termijn van 4 jaar en 1 lid tussentijds in juli is gestopt.

De in de OR vertegenwoordigde functies in 2024 zijn:

- > Financieel adviseur (voorzitter)
- > Medewerker communicatie (vicevoorzitter)
- > Medewerker managementondersteuning (secretaris)
- > Opzichter
- > Woonconsulent

4.3 Medewerkers

Formatie

In totaal werken we met 9,8 fte per 1.000 vhe (met 5.795 eenheden).

	2023		2024	
	Vaste formatie	Tijdelijke formatie	Vaste formatie	Tijdelijke formatie
Formatiebegroting	59,9	3,8	59,9	2,7
Gem. personeelsbezetting vast/tijdelijk	52,7	1,8	54,9	1,9
Gem. personeelsbezetting totaal	54,5		56,8	

Figuur 4.1 – Begrote formatie, inclusief trainees en werkervaringsplekken en gemiddelde personele bezetting in loondienst weergegeven in fte.

Vacatures

In 2024 zijn 3 openstaande vacatures uit 2023 vervuld. Er zijn 5 nieuwe vacatures ontstaan, waarvan 2 op tijdelijke formatie. Van deze vacatures zijn er 2 inmiddels vervuld. 3 vacatures staan nog open.

Opbouw personeelsbestand

Per 31 december is 38,5% van de medewerkers langer dan 10 jaar in dienst van Viverion (of haar rechtsvoorgangers) en is 70,7% van de medewerkers 45 jaar of ouder. Dat vraagt in het HR-beleid om extra aandacht voor vitaliteit en inzetbaarheid. We willen natuurlijk ook een jongere generatie aan ons binden. Daar hebben we aandacht voor in onze arbeidsmarktcommunicatie en onboarding.

In 2024 verlieten 4 medewerkers Viverion en 4 medewerkers traden in dienst. Een van de vacatures in 2024 is vervuld door

Opbouw personeelsbestand	2024
Medewerkers in dienst	65
Aantal vrouwen	44
Aantal mannen	21
Uitstroom	4
Instroom	4

Figuur 4.2 – Opbouw personeelsbestand.

instroom van 1 van onze trainees in een reguliere functie. Daarnaast is 1 medewerker doorgestroomd naar een andere functie binnen Viverion. 1 medewerker ging met pensioen.

Ziekteverzuim

In 2024 daalde het ziekteverzuimpercentage opnieuw vergeleken met het jaar ervoor: van 6,7 % naar 5,0%. Dit komt met name doordat het percentage langdurig en extra lang verzuim daalde. Een aantal zieken stroomde uit naar de WIA. Dit betreft in alle gevallen niet-werkgerelateerd verzuim.

De meldingsfrequentie - de indicator voor kort en beïnvloedbaar verzuim - steeg ten opzichte van 2023, maar ligt nog steeds onder het landelijke gemiddelde. In 2024 is het Arbo- en gezondheidsbeleid geüpdatet. Hierin is meer aandacht voor preventie opgenomen. De bedrijfsarts werd mede hierdoor vaker preventief ingezet bij dreigend langdurig verzuim en voor re-integratieadvies.

Ziekteverzuim	2023	2024
Aantal ziekmeldingen	42	55
Meldingsfrequentie	0,58	0,77
Gemiddelde verzuimduur in dagen	65	44
Gemiddeld verzuimpercentage	6,7%	5,0%

Figuur 4.3 – Ziekteverzuim in aantallen en percentages.

Van het totale ziekteverzuimpercentage van 5,0 % was:

- > 0,5% kortdurend verzuim (1-7 dagen)
- > 0,4% (middellang verzuim (2-42 dagen)
- > 3,8% langdurig verzuim (43-365 dagen)
- > 0,3% extra lang verzuim (langer dan 365 dagen)

HR-beleid

Met instemming van de OR zijn in 2024 de volgende beleidsdocumenten vernieuwd:

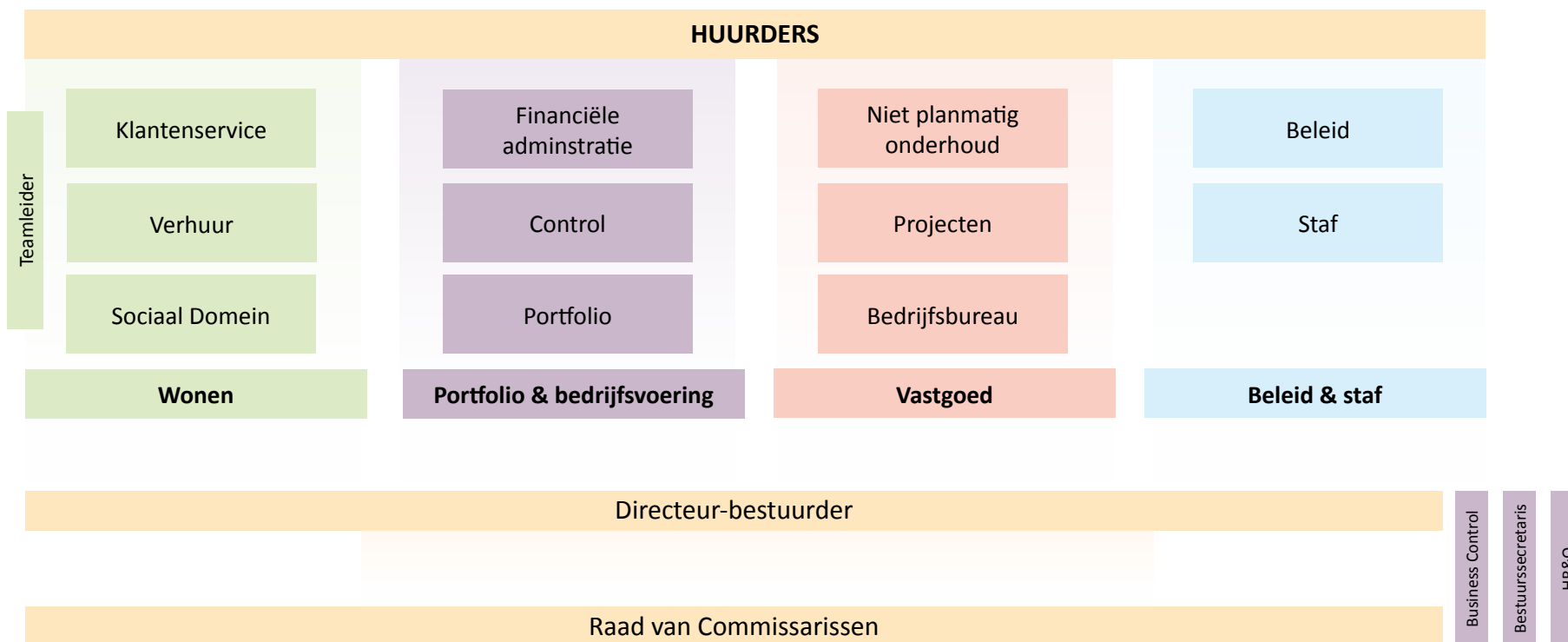
- > Arbo- en gezondheidsbeleid
- > Arbeidsvoorwaardenbeleid Viverion

Daarnaast hebben we in 2024 een risico-inventarisatie en -evaluatie uitgevoerd. In 2025 voeren we het plan van aanpak uit. Verder zijn we in 2024 gestart met de herijking van het totale integriteitsbeleid van Viverion.

Vertrouwenspersoon

De vertrouwenspersoon heeft in 2024 3 meldingen ontvangen. Er zijn geen klachten ingediend.

4.4 Organogram



Figuur 4.4 – Organogram.

Dichtbij de huurder

Claudette is woonconsulent en Paul is wijkbeheerder. Hun werkgebied is de gemeente Rijssen-Holten. Ze werken nog niet zo lang in deze functie bij Viverion, maar ze hebben in 2024 al veel nieuwe samenwerkingen opgezet. Hun focus ligt vooral op het werken met en voor de huurders. Door goed naar hen te luisteren en te zorgen voor een fijne en veilige leefomgeving.

Vraaggericht werken = luisteren naar de vraag van de huurder

“Vraaggericht werken is voor ons echt luisteren naar de huurder, het achterhalen van de vraag achter de vraag”, vertelt Claudette. Het draait om het in kaart brengen van hun specifieke behoeften en samen een oplossing vinden. Zo gaan wijkbeheerders bij de eerste huisbezoeken langs bij huurders om te zien hoe het met ze gaat. Ze voeren dan persoonlijke gesprekken met de huurders om te ontdekken wat ze echt nodig hebben. Paul: “BuurtKlusKracht kan bewoners bijvoorbeeld voor een klein bedrag helpen in de tuin. En Buurtbemiddeling kan praktische hulp bieden bij ergernissen of conflicten tussen burens”.

Claudette: “In 2024 zijn we gaan werken met gebiedsteams. Daarin werken opzichters, projectconsulenten, verhuurmedewerkers en woonconsulenten samen”, legt Claudette uit.

“Een gebiedsteam maakt sneller vraaggerichte ondersteuning en maatwerk mogelijk door goed aan te sluiten bij de behoefte van bewoners.”

Bewoners maken samen een fijne leefomgeving

Verschillende mensen met een verschillende achtergrond kunnen samen een wijk tot een levendige en fijne woonomgeving maken. Daar proberen Claudette en Paul een steentje aan bij te dragen. Samen met bijvoorbeeld organisaties en initiatieven zoals ViaVie Welzijn, BuurtKracht, Beste Buur, Ice to meet you en De week van de eenzaamheid. Paul: “Ons doel is zichtbaar zijn in de wijk en persoonlijke gesprekken aan te gaan. Want als mensen je beter kennen, durven ze je makkelijker aan te spreken. We gaan ook wel eens bewust langs zonder een afspraak te maken. Je let goed op en ziet meteen hoe het echt met iemand gaat.”

Successen in de wijk

Er zijn ook dit jaar mooie successen geboekt in de wijk. Claudette vertelt trots over samenwerkingen waarbij mensen vanuit beschermd wonen of de maatschappelijk opvang succesvol zijn begeleid naar een zelfstandige woning. “Ze hebben bijvoorbeeld een overeenkomst met drie partijen, en als dat goed gaat, kunnen ze een regulier huurcontract krijgen”, zegt ze. Ook nieuwkomers krijgen extra begeleiding. “We vragen bijvoorbeeld of ze hun verzekeringen al hebben geregeld of hun burens al hebben uitgenodigd voor een kop koffie,” legt Paul uit. “Dat lijkt zo vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Zo’n kop koffie helpt echt bij het ontstaan van begrip tussen burens.”

Onze wens voor 2025

Paul en Claudette: “We hopen in 2025 nog meer te kunnen betekenen voor onze huurders. Dat mensen in een huis en leefomgeving wonen die helemaal bij ze passen en waar ze zich prettig voelen. Dat ze samen een fijne buurt maken. En dat wij daar vanuit onze verbindende rol samen met andere partijen bij kunnen helpen.” ■



5

Financiën

Wij bieden goede en betaalbare huurwoningen aan mensen met een laag inkomen die anders moeilijk een huis kunnen vinden. Dit kan alleen als we financieel gezond blijven en slimme keuzes maken. Bijvoorbeeld door woningen te verduurzamen zodat mensen comfortabeler kunnen wonen. We doen dit stap voor stap. Zo houden we de organisatie behapbaar en eventuele risico's onder controle. Tegelijk houden we oog voor ontwikkelingen die ons werk in de toekomst kunnen beïnvloeden.

5.1 Risicomanagement

Een financieel gezonde organisatie begint met het kennen en beheersen van risico's. Ons risicomanagement heeft 3 stappen:

- 1) **Inventariseren.** Welke risico's zijn er?
- 2) **Analyseren.** Hoe groot is de kans dat een risico gebeurt? En wat zijn de gevolgen?
- 3) **Besluiten.** Moeten en kunnen we de risico's beheersen of accepteren we ze?

“ Door slimme keuzes te maken
blijven we financieel gezond

Alle medewerkers samen vormen de eerste lijn voor het beheersen van de risico's. Hun managers zijn verantwoordelijk. De tweede lijn is de financieel adviseur Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC). Deze adviseur toetst via steekproeven waar risico's kunnen voorkomen en adviseert managers en medewerkers. De business controller is de derde lijn. Deze medewerker controleert het proces met onafhankelijke audits en geeft advies over verbetering als het nodig is.

Audits

In 2024 heeft de business controller 3 audits uitgevoerd. Het managementteam

bespreekt de uitgevoerde audits en maakt afspraken over verbeteringen. De business controller bespreekt de audits met de voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) tijdens het werkoverleg. Alle audits bespreken we 1 keer per jaar in de vergadering van de RvC.

Risicoanalyse

Ons managementteam sprak in 2024 met de RvC over de strategische risico's (zie kader). In 2025 gaan we dieper in op wat deze risico's voor onze dagelijkse uitvoering betekenen. Het kan zijn dat we (aanvullende) mitigerende maatregelen moeten nemen.

Strategische risico's (op alfabetische volgorde)

1 Betaalbaarheid

Het risico dat onze woningen te duur zijn voor onze huurders en/of dat we dit niet op tijd merken.

2 Compliance

Het risico dat we niet voldoen aan wetten, regels en interne afspraken.

3 Cybersecurity

Het risico dat cyberaanvallen schade veroorzaken. Dit kan de betrouwbaarheid, beschikbaarheid en veiligheid van onze ICT aantasten.

4 Data

Het risico dat onze data van slechte kwaliteit zijn. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor onze doelen, ons imago en onze rapportages.

5 Financiering

Het risico dat we niet op tijd geld kunnen lenen of (her)financieren.

6 Leefbaarheid

Het risico dat de leefbaarheid in onze woningen en wijken slechter wordt.

7 Markt

Het risico dat marktontwikkelingen voor ons nadelen hebben of krijgen (de verhuurmarkt valt onder portefeuillerisico).

8 Organisatiecultuur

Het risico dat de houding en het gedrag van onze leiding en medewerkers niet leidt tot resultaten die we willen.

9 Personeelsrisico

Het risico dat we niet genoeg of niet de juiste medewerkers hebben.

10 Politieke onvoorspelbaarheid

Het risico dat politieke beslissingen onze doelen en financiële positie benadelen.

11 Portefeuille

Het risico dat ons aanbod van woningen en diensten niet past bij de vraag.

12 Proces

Het risico dat onze processen niet goed of slim werken en dat we ze niet goed beheersen.

13 Stakeholders en partners

Het risico dat onze stakeholders en partners onze strategie en doelen niet steunen of niet genoeg bijdragen (gemeenten vallen onder politieke onvoorspelbaarheid).

14 Veiligheid

Het risico dat huurders en medewerkers te maken krijgen met gebeurtenissen die hun veiligheid in gevaar brengen of die ontstaan door veranderingen in het klimaat.

Bedrijfsrisico's

In onze bedrijfsvoering zijn 3 soorten risico's. Voor elk risico hebben we maatregelen genomen.

1 Externe risico's

Elk jaar bekijken we de ontwikkelingen om ons heen die invloed op ons werk kunnen hebben. We kijken hoe snel de risico's veranderen en hoe waarschijnlijk het is dat ze een risico vormen. De belangrijkste risico's zetten we bovenaan.

2 Strategische risico's

We bepalen de strategische risico's op basis van de uitdagingen waar we voor staan. Dit zijn risico's die we kunnen beïnvloeden. Het management-team bespreekt deze risico's in de perioderapportage. Elk strategisch risico heeft een risico-eigenaar die de ontwikkelingen volgt en aanspreekpunt is.

3 Te minimaliseren risico's

De afdelingen beheersen de risico's die horen bij hun activiteiten en processen. De adviseur Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) houdt dit in de gaten.

Fiscale risico's

Met risicobeheersing en controles houden we overzicht en controle op onze financiën. De fiscale commissie helpt hierbij. In deze commissie werken mensen met financiële kennis en een collega van vastgoedbeheer.

“ We hebben integriteit hoog in ons vaandel

Ook fiscalisten van Pricewaterhouse-Coopers en Quantax brengen hun fiscale deskundigheid in. De fiscale commissie zorgt voor de interne controle op fiscale risico's. Daarnaast verzamelen en delen zij fiscale kennis. Verder zorgt de commissie voor de fiscale planning en activiteiten die daarbij horen. Sinds 2022 is er een aparte commissie voor risico's rond loonbelasting. Ook in deze commissie vergadert een fiscalist mee, een specialist van Republiq.

Integriteit

Fraude van huurders, werknemers of partners accepteren we niet. We verwachten dat iedereen eerlijk handelt volgens ons integriteitsbeleid. Hoewel we fraude nooit helemaal kunnen voorkomen, hoort bij het voorkomen van fraude ook een afweziging van kosten en baten. Bij signalen van fraude komen we altijd in actie.

Frauderisico's herkennen

Wij bespraken het interne controleplan in de vergadering met de Audit Commissie en de Raad van Commissarissen. In dit plan staan maatregelen om frauderisico's te beheersen. Frauderisicobeheersing is onderdeel van onze processen. Bij de frauderisicoscan zagen we dat we harde en zachte beheersingsmaatregelen tegen fraude hebben. We vergeleken onze werkwijze met de 11 aanbevelingen van accountantsorganisatie NBA. Veel van deze aanbevelingen passen we al toe in ons werk. We hebben geen apart fraude-responsplan. Per geval volgen we de stappen uit de regeling 'Melden vermoeden misstand of onregelmatigheid' (voorheen klokkenluidersregeling). Dit vullen we aan met de regels uit het fraudebeleid van 2023. Met de frauderisicoscan vertalen we ook de strategische risico's naar operationele risico's uit de risicocontrolmatrix. Deze vertaling maakt het herkennen en beheersen van fraude in de toekomst duidelijker.

Frauderisico's en maatregelen

1 Aanbestedingsrisico

Het risico dat we aanbestedingsprocedures niet volgen voor eigen of andermans gewin. Bijvoorbeeld aannemers die het werk onderling verdelen. Ons aanbestedingsbeleid voorkomt dit. Elke aanbesteding toetsen wij aan dit beleid. Ook hebben wij een investeringsbeleid met duidelijke stappen, waarbij elke stap een besluit vereist.

2 Transactierisico

Het risico dat we vastgoed bewust tegen een te hoge prijs kopen of te lage prijs verkopen. Bijvoorbeeld door het te ruilen voor steekpenningen, transacties voor witwaspraktijken of ander persoonlijk gewin. Om dit te voorkomen hebben wij verschillende controles op verkopen en aankopen.

3 Toewijzingsrisico

Het risico dat we woningen toewijzen aan mensen die niet in aanmerking komen voor persoonlijke bevoordeling. De afdeling Wonen wijst woningen toe en is hier transparant over. Het proces van woningtoewijzing is onderdeel van ons controleplan.

4 Huurprijsrisico

Het risico dat vastgoed tegen een te lage of hoge prijs wordt verhuurd voor persoonlijk gewin. In ons systeem ligt de nieuwe huurprijs bij mutatie vast. Alleen personen met autorisatie mogen dit aanpassen. Wij overleggen met onze ERP-leverancier om meer automatische controles in te richten.

5 Risico fictieve werkzaamheden

Het risico dat management of medewerkers zelf bedachte onderhouds- of schadekosten verantwoorden voor persoonlijk gewin. Onze interne procedures en managementcontroles voorkomen dit.

6 Transactierisico met privé-gelieerde entiteiten

Dit is het risico dat we vastgoedbeheer of -inkoop uitbesteden aan bedrijven of organisaties die een persoonlijke of privérelatie hebben met iemand binnen de organisatie. Bijvoorbeeld tegen een te hoge prijs om voordeel te behalen voor management of medewerkers. Onze interne procedures en managementcontroles voorkomen dit.

7 Fiscale fraude

Het risico dat we met opzet verkeerde belastingaangiftes doen, bijvoorbeeld door bewust verkeerde bedragen in te vullen voor overdrachtsbelasting, omzetbelasting of winstbelasting. Interne procedures en managementcontroles voorkomen dit.

8 Fraude door malafide inlening en onderaanneming

Het risico dat we personeel inhuren van andere werkgevers zonder belastingen of premies af te dragen. Wij huren alleen personeel in via gerenommeerde detacheringsbureaus.

9 Waarderingsrisico

Het risico waarbij we taxaties of waardeberekeningen bewerken om hogere huur- of verkoopopbrengsten te krijgen.

10 Verslaggevingsfraude

Het risico dat we financiële informatie verkeerd weergeven om gebruikers te misleiden. Dit kan voor zakelijk voordeel zijn, zoals bonussen of belastingontduiking. Er is bij ons geen aanleiding voor verslaggevingsfraude omdat er geen persoonlijk gewin is bij hogere winst. Interne en externe controles signaleren dit.

11 Risico's cybersecurity en cloud computing

Wij kunnen te maken krijgen met fraude en chantage via phishing mails, virussen of hackers. Huurders hebben toegang tot ons systeem via een huurdersportaal. Hun toegang is beperkt tot de eigen gegevens en beveiligd met wachtwoorden. We scherpten in 2024 onze maatregelen aan om deze risico's te verkleinen. Zie paragraaf 4.1 (Cyberveiligheid).

12 Gedragscode integriteit

Wij hebben een gedragscode integriteit. Deze bevat de huisregels en gedragsafspraken voor buiten onze organisatie. De code beschrijft ook de interne en externe communicatie en maatregelen bij het niet naleven van de code.

Soft controls

In 2024 richtten we ons meer op soft controls om fraude te voorkomen.

Soft controls zijn de niet-tastbare factoren die invloed hebben op het gedrag van onze medewerkers en vertegenwoordigers. Leidinggevendenden geven het goede voorbeeld. Wij moedigen onze medewerkers en ingehuurd krachten aan om risico's te bespreken. Dit kan met elkaar, de leidinggevende of de vertrouwenspersoon. Het integriteitsbeleid helpt hierbij. We hebben duidelijke procedures voor het melden van misstanden of het indienen van een klacht bij de externe klachtencommissie. En we zorgen voor meerdere, makkelijke manieren om aanwijzingen van mogelijke fraude te melden.

Communicatie en bewustwording

Wij blijven ons inzetten voor meer alertheid op en kennis van medewerkers over fraude. Bewustwording is vaak de eerste stap. Via ons intranet WIES en tijdens lunchbijeenkomsten hadden we hier regelmatig aandacht voor. We besteedden ook veel aandacht aan cyberveiligheid, onder andere door trainingen en extra beveiligingsmaatregelen.

Soft controls

Integriteitsbeleid

Wij hebben een integriteitsbeleid. Hierin staat welk gedrag wij verwachten van onze medewerkers en vertegenwoordigers. Het integriteitsbeleid behandelt het gebruik van bedrijfsmiddelen, zoals mobiele telefoons en tablets. Bij indiensttreding ondertekent de medewerker een integriteitsverklaring. Hiermee bevestigt de medewerker dat hij het integriteitsbeleid kent en ernaar zal handelen. Voor misstanden verwijzen we naar de vertrouwenspersoon, de externe klachtencommissie en de meldprocedure voor misstanden. Verder hebben wij beleid voor ongewenst gedrag, liefdesrelaties op de werkvloer, alcohol-, drugs- en medicijngebruik, en de regeling 'Melden vermoeden misstand of onregelmatigheid' (voorheen klokkenluidersregeling). De regels zijn niet vrijblijvend. Bij het overtreden van de regels kunnen wij maatregelen opleggen. In ons sanctiebeleid staat hoe dit werkt. Meldingen van misstanden handelen we af volgens de procedure die in het integriteitsbeleid staat.

Reglement RvC

In het reglement voor de RvC staan regels over de onafhankelijkheid van de (RvC)-leden, nevenfuncties en tegenstrijdig belang. Ook staan er regels in over de informatievoorziening en hoe te handelen als een RvC-lid informatie of signalen krijgt van een andere bron dan de directeur-bestuurder of de RvC.

Reglement Bestuur

In het Reglement Bestuur staan regels om belangenverstrengeling te voorkomen en regels voor wanneer binnen het bestuur een (mogelijk) tegenstrijdig belang voorkomt.

Investeringsstatuut

Dit statuut geeft regels voor het doen van investeringen. Hierin staan bijvoorbeeld de rendementseisen waaraan investeringsvoorstellen moeten voldoen.

Treasurystatuut

In het treasurystatuut staan regels voor het aantrekken van leningen. Hierin staat bijvoorbeeld dat we minimaal 3 offertes moeten opvragen en welke kwaliteitsnorm (rating) de financier moet hebben.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

In dit beleid besteden we veel aandacht aan integriteit. We hebben richtlijnen voor een formeel aanbestedingstraject en een vrijblijvende offerteprocedure. We maken onderscheid tussen inkopen en aanbesteden van werken. Daarnaast houden wij de principes van resultaatgericht samenwerken aan, waardoor we bij specifieke RGS-partners mogen inkopen.

Procuratieregeling

De regeling behandelt bijvoorbeeld het vier-ogen-principe bij het verstrekken van opdrachten en het goedkeuren van facturen. Ook gaat het over de controle en ondertekening van betalingsopdrachten. Op vaste momenten beoordelen we de regeling opnieuw en passen we haar aan waar nodig. In 2024 deden we dit om verantwoordelijkheden lager in de organisatie te leggen. Daardoor kunnen medewerkers makkelijker zelf beslissingen nemen.



5.2 Deelnemingen

Wij hebben geen deelnemingen meer in andere bedrijven. Hierdoor kunnen we ons helemaal richten op onze belangrijkste taken en het verbeteren van de dienstverlening aan onze huurders. De risico's die bij de deelnemingen hoorden, zijn daarmee ook verdwenen.

5.3 Treasurybeleid

Onze doelen voor treasury staan in een treasurystatuut. Treasury-activiteiten gaan over het beheren van geldstromen, zoals inkomsten en uitgaven, en het regelen van leningen en investeringen. In het treasurystatuut staat ook hoe we dit regelen en welke regels en grenzen hiervoor gelden. Zo hebben we bijvoorbeeld leningen nodig om onze activiteiten te betalen. We splitsen de taken van uitvoering, goedkeuring en administratie. Dit zorgt voor een juiste, verantwoorde en slimme uitvoering van de treasury-activiteiten. Dankzij goede informatie kunnen we deze activiteiten goed controleren.

5.4 Financieel beleid

Onze taak is betaalbare sociale huurwoningen te bieden. Dit is een belangrijke taak die vraagt om een gezonde financiële situatie. Hier werken we altijd aan.

Maatschappelijke prijs

Wij vragen een lagere huur dan wij zouden mogen vragen. Dat doen wij omdat wij er als sociale verhuurder zijn voor mensen met een laag inkomen. Hierdoor missen we inkomsten die bijvoorbeeld commerciële huurders wel hebben.

De maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel bepaalt de marktwaarde. De lagere huurprijs bepaalt de beleidswaarde. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is de maatschappelijke prijs.

We zouden voor onze woningen € 68 miljoen kunnen vragen. Maar dat doen we niet omdat we een sociale verhuurder zijn, voor mensen met een kleine portemonnee. Het betekent wel dat we dit geld dus niet binnenkrijgen. Met wat we wel binnenkrijgen, moeten we alles doen. In 2024 vroegen we € 38,2 miljoen huur. De maatschappelijke prijs is dus ruim € 29,8 miljoen per jaar. Verder investeerden we in 2024 ongeveer € 840.000 in leefbaarheid.

5.5 Waarde woningbezit op papier

Elk jaar bepalen we opnieuw hoeveel ons vastgoed waard is. Daar hebben we vaste regels voor. De waarde hangt sterk af van de woningmarkt. Dalen de prijzen, dan daalt ook de waarde van het vastgoed. Dit heeft direct invloed op de balans en het eigen vermogen. Bij stijgende prijzen gebeurt het omgekeerde. Deze veranderingen zijn vooral op papier omdat wij de woningen gewoon blijven verhuren.

Voor het berekenen van onze woningwaarde gebruiken wij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit is de theoretische waarde op papier, zoals ook in onze jaarrekening staat. Op 31 december 2024 hebben we € 452 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in ons eigen vermogen. Dit bedrag zit in de overige reserves. Dit komt omdat we de waarde van ons vastgoed bepalen op basis van hoeveel het waard is terwijl het wordt verhuurd. In 2023 was dit € 410 miljoen. Of we dit bedrag echt krijgen, hangt sterk af van ons beleid. Daarnaast zijn er wetten en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en de vraag naar sociale huurwoningen. Daardoor kunnen we niet zomaar verkopen of de huur verhogen.

In 2024 is de beleidswaarde van ons woningbezit € 488 miljoen (2023: € 251 miljoen). De beleidswaarde is ten opzichte van 2023 met name gestegen door een aanpassing van de disconteringsvoet voor de beleidswaarde vanuit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De marktwaarde is € 796 miljoen. Dit betekent dat € 308 miljoen van ons eigen vermogen niet of pas op lange termijn beschikbaar is.



66 Elke euro die we investeren moet raak zijn

5.6 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW staat garant voor de leningen van alle corporaties in Nederland. Elk jaar stelt het WSW voor elke corporatie een borgingsplafond vast. Dit is het maximale bedrag aan leningen dat een woningcorporatie aan het eind van een jaar mag hebben. Dit zijn geborgde leningen voor het DAEB-bezit. DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen Economisch Belang. Het gaat hierbij om vastgoed dat we gebruiken voor het verhuren van sociale huurwoningen, niet voor commerciële activiteiten.

Omdat we veel investeren in verduurzaming en nieuwbouw, sloten we in 2024 voor 11,5 miljoen euro aan leningen af. Het WSW beoordeelde ons en waardeerde ons als een groene corporatie met een laag-midden risicoprofiel (oktober 2024). In augustus 2024 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2024 vastgesteld op € 107.470.000. Dit was voldoende om onze plannen uit te voeren.

	2024	2025	2026
Borgingsplafond	107.470	150.894	184.428

Figuur 5.1 – Borgingsplafond WSW voor Viverion in 2024. (Bedragen x € 1.000).

5.7 Verenigingen van eigenaren (VVE)

Wij doen de administratie en het technische beheer voor 14 VVE's. We zijn daar bestuur en/of administrateur. Voor ons eigen deel in de VVE's storten we elk jaar geld in de reservefondsen voor (groot) onderhoud.

5.8 Financiën 2025 en verder

Voldoende betaalbare woningen

We moeten ons houden aan de 'Nationale Prestatieafspraken' (NPA) voor het bouwen van meer sociale huurwoningen. Afspraken over verduurzaming van woningen en betaalbaar wonen voor de laagste inkomens zijn onderdeel van de NPA. Deze landelijke afspraken zijn vertaald in regionale afspraken, de regiodeals. We namen deze afspraken op in de begroting voor 2025-2029. Zo sluit de begroting aan op de afspraken met de gemeenten, de regionale woondeals.

Duurzaamheid

EP2 staat voor het primair fossiel energiegebruik per jaar in kWh per m² gebruiksoppervlak. Dit is 1 van de 3 energieprestatie-indicatoren voor het meten van de energie-efficiëntie van gebouwen volgens de BENG-eisen (Bijna Energie-Neutrale Gebouwen).

EP2 omvat het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwater en ventilatoren. Met deze meetmethode verwachten we in 2025-2026 het gemiddelde energielabel A (EP2: 157) te halen. 

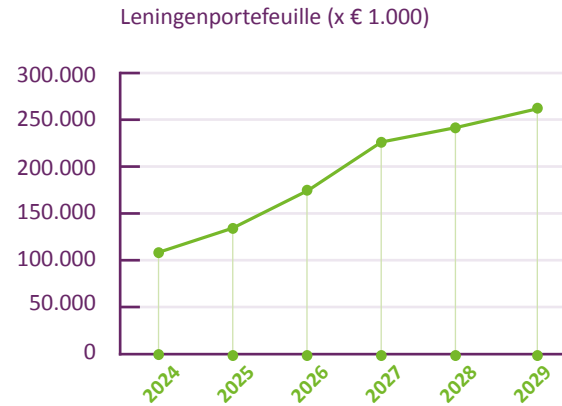
Vervanging woningen

Tot 2030 hebben we allerlei plannen voor vervanging van huurwoningen. Deze plannen baseren we op de staat van de woningen, de mogelijkheden tot verduurzamen bij deze woningen maar ook onze afspraken in de regiodeals en woononderzoeken: onze wensportefeuille. We bouwen ook nieuwe woningen, zonder eerst te slopen. Deze uitbreiding van ons bezit is gebaseerd op de afspraken met de gemeenten (regiodeals) en de woningmarktonderzoeken die we samen met de gemeenten en collega-corporaties elke 3 jaar (laten) uitvoeren.

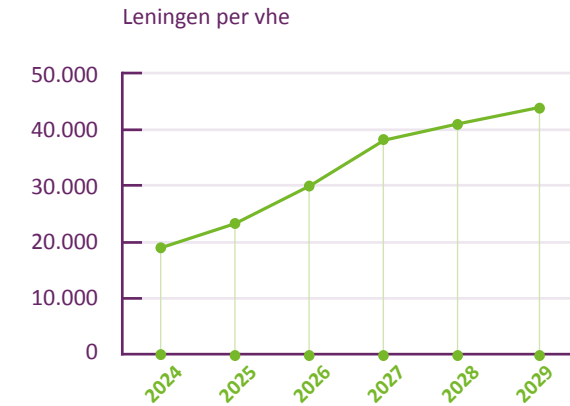


Leningen

Kijken we naar onze grote opgaven, dan kunnen we die niet alleen met huurinkomsten en verkopen betalen. Daarvoor moeten we geld lenen. We schatten in dat we de komende jaren meer zullen moeten lenen. Dit geldt ook voor de lening per verhuureenheid (vhe).

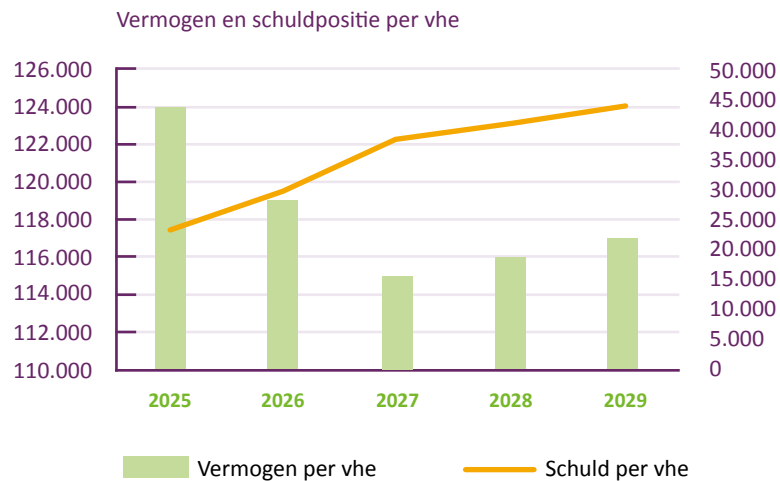


Figuur 5.2 – Verwachte ontwikkeling leningepakket.



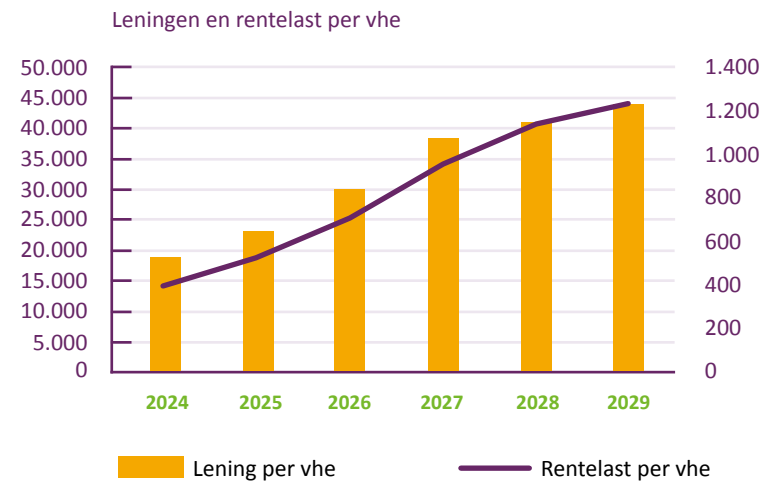
Figuur 5.3 – Verwachte ontwikkeling leningen per vhe.

We verwachten dat het eigen vermogen per vhe de komende jaren daalt en daarna weer geleidelijk stijgt. We schatten in dat de schuld per verhuureenheid (vhe) de komende jaren zal stijgen door extra kosten en investeringen vanwege de NPA.



Figuur 5.4 – Verwachte ontwikkeling vermogen en schuldpositie.

We verwachten dat de rentelasten per verhuureenheid (vhe) de komende jaren toenemen. Dit omdat we meer lenen en voor deze leningen meer rente gaan betalen.



Figuur 5.5 – Verwachte ontwikkeling lening en rentelast per vhe.

Uitleg van de financiële ratio's

Ratio's zijn kengetallen die ons vertellen hoe financieel gezond we zijn. De Aw en het WSW passen financiële ratio's toe wanneer ze ons beoordelen. Bij het bepalen van de ratio's kijkt het WSW altijd 5 jaar vooruit op basis van onze verwachtingen.

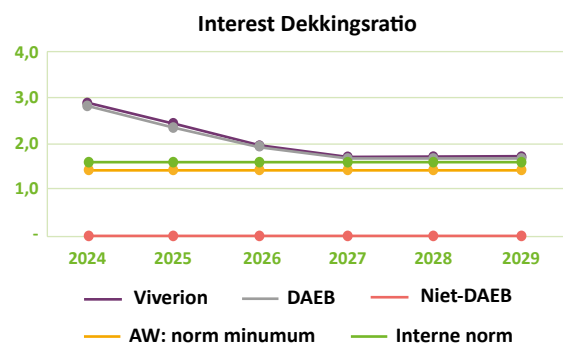
Voor zover we nu weten, blijven de ratio's op de korte termijn (tot en met 2029) en op de lange termijn binnen de normen van de Aw, WSW, en onze eigen normen.

Normen Aw en WSW in 2024	DAEB	Niet-DAEB
Interest dekkingratio	> 1,4	> 1,8
Loan to value beleidswaarde	< 70%	< 75%
Dekkingsratio (loan to value marktwaarde)	< 70%	< 70%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	> 30%
Onderpandratio (WSW)	< 70%	n.v.t.

Figuur 5.6 – Normen Aw en WSW in 2024.

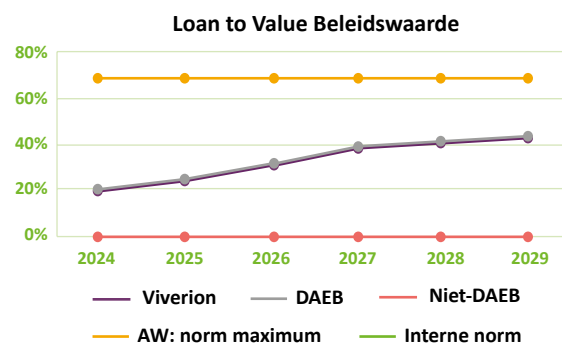
De figuren 5.2 tot en met 5.5 laten zien hoe onze leningen en schuldpositie zich ontwikkelen. De tabellen 5.7 tot en met 5.9 geeft een inzicht in hoe we het verloop van onze ratio's verwachten. We verwachten dat de ratio's zich zullen ontwikkelen volgens de begroting (2025-2029). Uit deze prognoses blijkt dat we de komende jaren binnen de normen blijven. ■





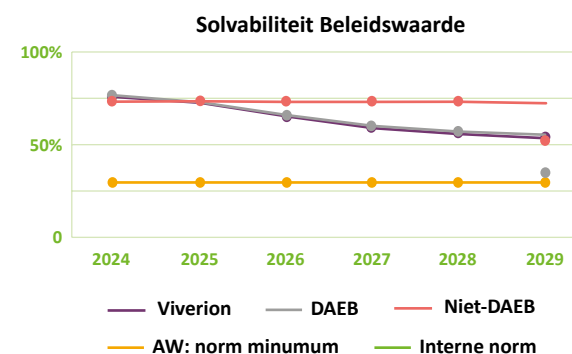
Figuur 5.7 – Interest dekkingsratio.

De interest dekkingsratio laat zien of we met onze dagelijkse activiteiten genoeg geld verdienen om de rente op leningen te betalen. Het Aw/WSW stelt dat deze ratio voor het DAEB-bezit minimaal 1,4 moet zijn.



Figuur 5.8 – Loan to value beleidswaarde.

De loan to value laat zien of de capaciteit uit de vastgoedportefeuille op de lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schulden. Het Aw/WSW stelt dat deze ratio niet hoger mag zijn dan 70% (beleidswaarde).



Figuur 5.9 – Solvabiliteit beleidswaarde.

Solvabiliteit is het eigen vermogen gedeeld door het totale vermogen (beleidswaarde). Dit laat zien hoe sterk de corporatie financieel is in verhouding tot het totale vermogen. Het Aw/WSW stelt dat deze ratio voor het DAEB-bezit minimaal 30% moet zijn.

6

Verslag van de Raad van Commissarissen

Ook in 2024 was er veel aandacht voor de woonagenda. In juli maakt het nieuwe kabinet zijn hoofdlijnen van voorgenomen beleid bekend. In eerste instantie lijken de plannen op de woonportefeuille een voortzetting van hetgeen minister De Jonge al in gang had gezet tijdens het vorige kabinet. Onveranderd is de grote aandacht voor het bijbouwen van woningen. Dat is nog steeds nodig, omdat het tekort aan woningen de afgelopen tijd alleen maar is toegenomen. Dat komt ook omdat op grote thema's, zoals de stikstofproblematiek, te weinig beschikbare grondposities en toenemende netcongestie nog steeds geen noemenswaardige resultaten zijn geboekt. De druk op de corporatiesector om meer te produceren en tegelijkertijd realistischer te begroten, blijft onverminderd groot. Jammer dat er in deze benadering nog steeds uitgegaan wordt van het adagium bouwen, bouwen, bouwen. Er zijn maar weinig plannen om de bestaande beschikbare woonruimte effectiever in te zetten. Gelukkig wordt daar bij Viverion wel aan gedacht.

2024 was voor de corporatiesector een bewogen jaar. De in 2022 gemaakte afspraken in het kader van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) werden geactualiseerd. Daarvoor heeft Aedes drie instrumenten ontwikkeld: een duurzaam prestatiemodel, een verbeterd inzicht in de bestaande voorraad en een inventarisatie van speerpunten voor het nieuwe NPA.

Deze actualisatie laat zien, dat de corporaties (gemiddeld) voldoende ruimte hebben om te investeren en om de nationale afspraken na te komen tot 2030.

Daarnaast heeft Aedes zich sterk gemaakt voor een nieuw model om de onderlinge solidariteit in de sector vorm te geven.

Dit model gaat in eerste instantie uit van eigen (lokale) kracht, vervolgens van regionale hulp en als die te kort schiet, kan aan een door Aedes ingestelde commissie gevraagd worden om sectorale, landelijke hulp in het kader van solidariteit. Als dat niet werkt, kan als laatste remedie nog projectsteun door het Rijk worden aangevraagd, dan verschuift ook de zeggenschap naar het Rijk. Hoewel de meerderheid van het congres heeft ingestemd met dit plan rond solidariteit in de sector, vraagt de RvC van Viverion zich af of het deel van de route waarbij het congres zich moet uitspreken voor sectorale steun wel gaat werken. Het lijkt een brug te ver om een plaatselijk of regionaal probleem te laten beoordelen door het Aedes congres.

Teleurstellend voor Viverion was ook, dat het congres heeft afgezien van de methodiek van huursom aanpassing die vorig jaar nog is overeengekomen.

Viverion wordt nu geconfronteerd met lagere toekomstige huurinkomsten, terwijl de omvang van de uit te voeren plannen en interventies nog steeds (onverminderd) groot is.

In de tweede helft van het jaar heeft ook het Rijk zich meer uitgesproken. De nieuwe minister heeft tijdens de Woontop in december 2024 nadrukkelijk gesteld dat het 30% quotum van nieuw te bouwen sociale woningen gehandhaafd moet blijven. Daarnaast gaf zij te kennen geen voorstander te zijn van verdere huuraanpassing dan hetgeen Aedes tijdens haar congres al heeft aangenomen. Of een en ander standhoudt, zal in 2025 duidelijk worden. Dan zal ook zichtbaar worden in hoeverre de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting nog veel ruimte over laat aan het eigen inzicht en beleid van de individuele corporatie.

In 2023 heeft Viverion in aansluiting op de NPA en in samenspraak met de drie gemeenten waarin zij actief is plannen om, in overeenstemming met het portefeuilleplan, haar aandeel te leveren ten aanzien van de sociale woningvoorraad. Gelukkig is daar in 2024 ook daadwerkelijk mee begonnen. Zowel op het gebied van verduurzaming en onderhoud als bij nieuwbouw, zijn flinke stappen gezet. De eerste opleveringen worden begin 2025 verwacht. De context waarin dat gebeurt, is niet erg gemakkelijk. Het tempo waarin plannen uitgevoerd kunnen worden, is niet alleen afhankelijk van de corporatie.

De gemeenten en grondeigenaren spelen, naast de intensieve regelgeving, een belangrijke rol. De gemeenten hebben nog steeds last van onderbezetting bij planbeoordeling en vergunningverlening. Daarnaast wordt de in het rijksbeleid gestelde eis dat in elke gemeente 30% van haar nieuw te bouwen woningareaal uit sociale huurwoningen moet bestaan, niet door alle gemeenten onderschreven.

Het verwerven van grondposities met een grondprijs die passend is voor sociale woningbouw, is nog steeds een moeilijk verhaal. Het is niet te verwachten,

dat daar, ondanks de vastgelegde aanbiedplicht van gemeenten, snel verandering in komt. Plannen om goed en snel vergund te krijgen, kosten dus vaak veel tijd en ook hebben niet alle bouwers voldoende capaciteit. Soms ontbreekt de politieke wil bij gemeenten om zich sterk te maken voor de landelijk afgesproken quota sociale woningbouw. Men is dan van mening dat het sociale segment niet past in de gemeenschap. Gelukkig is het Viverion dit jaar wel gelukt om in elk van de drie gemeenten een sociale grondprijs afgesproken te krijgen. Het is goed dat de corporaties in het werkgebied op dit punt samen hebben opgetrokken.

Het realiseren van bouw- en verbeterplannen kan tegenwoordig niet meer door één partij worden gedaan. De (klassieke) verhoudingen tussen opdrachtgevers en opdrachtnemers is de laatste jaren veranderd. Juist door meer samen te werken en in gemeenschappelijkheid te denken, worden er nu op het gebied van verduurzaming, groot onderhoud en nieuwbouw flinke stappen gezet. Viverion heeft het afgelopen jaar ingezet op ResultaatGericht Samenwerken (RGS). Hierdoor worden er, binnen de afgesproken kaders, goede resultaten bereikt.

Door het werken in bouwstromen wordt de capaciteit binnen de bouwsector beter benut. De RvC juicht daarom toe dat Viverion, samen met Domijn, Vechtdal Wonen, Welbions en De Woonplaats in Bouwstroom Oost is gestapt. Dit is een meerjarige samenwerking om met conceptuele bouw sneller betaalbare woningen te realiseren. De gedeelde ambitie is om gezamenlijk in het werkgebied ongeveer 2.000 conceptuele woningen te bouwen voor 2030. Van de in 2024 door Bouwstroom Oost ingezette aanbestedingsprocedure is de gunningsfase eind 2024 afgerond. Als alles volgens plan verloopt, gaan de eerste projecten komend jaar van start.

In 2024 heeft Viverion wederom goed kunnen samenwerken met de drie gemeenten. De in 2023 gemaakte afspraken zijn nagekomen. Daarenboven heeft Viverion op verzoek van de gemeente Lochem het beheer op zich genomen van de flexwoningen die eigendom zijn van de gemeente. De RvC onderschrijft dit.

In 2023 heeft de RvC afgesproken dat de commissie wonen light ook in 2024 onderwerpen zal agenderen die gericht zijn op de maatschappelijke omgeving van Viverion. Zo is de RvC in een bijeenkomst bijgepraat over de problematiek die medewerkers van Viverion soms achter de voordeur aantreffen. Het idee dat problemen zoals eenzaamheid, vervuiling, drugsgebruik en onbegrepen gedrag, alleen in de grote steden voorkomt, is door deze bijeenkomst stevig bijgesteld. In een speciale bijeenkomst heeft de RvC ook gesproken over de positie van Viverion in haar werkveld. Daarbij is vooral het accent gelegd op het al dan niet samenwerken met andere organisaties en wat samenwerking betekent voor de positie van de RvC.

In oktober 2024 heeft Viverion een workshop georganiseerd voor RvC- en MT-leden van de woningcorporaties uit de werkgebieden. Deze workshop werd gegeven door Eelkje van de Kuilen (AKD) en stond in het teken van de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Ook dit jaar hebben leden van de raad van commissarissen deelgenomen aan de bijeenkomsten van WoON Twente. Met name het ontmoeten van collega's en het bespreken van gemeenschappelijk gedeelde onderwerpen, maken dat dit verband van belang is.

De RvC is positief over de ontwikkelingen bij de huurdersorganisaties. De route om tot een vertegenwoordiging van huurders te komen uit de drie gemeenten is nagenoeg afgerond. Daarmee hebben de huurders een mogelijkheid om slagvaardiger dan voorheen in gesprek te blijven met het bestuur van Viverion.

De RvC is blij te zien dat Viverion in een fase is gekomen waarin productie een grotere rol speelt. Dit vraagt aan de organisatie een andere oriëntatie dan die in het verleden werd verwacht. De RvC beseft dat dit een leerproces met zich meebrengt.

De RvC spreekt het vertrouwen uit dat dit proces in goede handen is en er werkenderwijs verder zal worden geprofessionaliseerd. De vernieuwde productieagenda van Viverion vraagt ook extra inzet van de commissarissen. De ontwikkelingen binnen het vastgoed zullen meer prioriteit krijgen. Naast ontwikkeling is er natuurlijk ook beheer, onderhoud en verhuur. De RvC kijkt met tevredenheid terug op hetgeen er in 2024 op deze terreinen is waargemaakt. Een en ander wordt weerspiegeld in de scores bij de Aedes benchmark, maar ook bij het in huis hebben en houden van het KWH-label.

Vooruitlopend op het vertrek van twee commissarissen in 2025 heeft de RvC profielen opgesteld voor de opvolging. Naast vastgoedontwikkeling is ook ingezet op een nieuwe commissaris die op het gebied van cyber, ICT en AI een toezichthoudende bijdrage kan leveren. Om de continuïteit van de remuneratiecommissie te waarborgen, is op verzoek van de bestuurder deze commissie tijdelijk uitgebreid met een derde lid. Daarmee is voorzien dat het functionerings- en beoordelingstraject het komend jaar dezelfde personele samenstelling zal hebben. Vooruitlopend op het vertrek van een van de leden van de auditcommissie is het voorzitterschap in de commissie gewisseld. Daarmee is eveneens de continuïteit in deze commissie gewaarborgd.

Tot slot wil de RvC graag iedereen binnen Viverion danken voor zijn of haar inbreng en betrokkenheid zodat 2024 succesvol kan worden afgesloten.

Namens de raad van commissarissen Viverion,

Jacques Thielen, Voorzitter



De leden van de RvC, v.l.n.r. Willem de Jager, Evelyne Laan, Annette Nijhuis, Wendy Verlaan, Jacques Thielen en Pieter Folkeringa

6.1 Governance

De organisatiestructuur

Viverion hanteert een organisatiestructuur met twee managementlagen. De directeur-bestuurder vormt de eerste laag. De tweede laag bestaat uit de manager beleid & staf (nieuwe functie, gestart op 25 maart 2024), de manager portfolio & bedrijfsvoering, de manager vastgoed en de manager wonen. Samen met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris vormen zij het managementteam. De directeur-bestuurder is voorzitter van het managementteam en is bevoegd namens Viverion verplichtingen aan te gaan. Deze bevoegdheden zijn deels beperkt door de statuten of specifieke bepalingen uit vigerende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe op het functioneren van de directeur-bestuurder.

Directeur-bestuurder	T.J. (Tonita) Garritsen
PE-punten behaald in 2024	60
PE-punten behaald in 2023	46,5
PE-punten behaald in 2022	72
PE-punten behaald in 2021	23,5
PE-punten behaald in 2020	32,5
PE-punten behaald in 2019 (vanaf 01-09-2019)	5

Relevante nevenfuncties	Lid Algemeen bestuur Woninghuren.nl (onbezoldigd)
	Collegiaal thematrekker WoON Twente ondermijning en organisatieontwikkeling (onbezoldigd)

6.2 Raad van Commissarissen (RvC)

De rol van de RvC

De RvC houdt actief toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Viverion. Daarnaast voorzien de commissarissen de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies en fungeren zij als klankbord. Vanuit de overtuiging dat de voorbeeldfunctie vraagt om een actieve houding, besteedt de RvC blijvend aandacht aan de Governancecode woningcorporaties en thema's als integriteit, normen en waarden. De regeling 'omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid' (vm klokkenluidersregeling) en het integriteitsbeleid worden door de RvC onderschreven en staan op de website van Viverion. In 2024 waren de RvC en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk in hun denkwijze en werkzaamheden.

De leden van de RvC

Figuur 6.1. geeft een overzicht van de leden RvC, hun deskundigheden, hoofdfunctie en nevenfuncties. De leden blijven zich voortdurend ontwikkelen en verdiepen om hun rol goed uit te oefenen. Ze wonen bijeenkomsten van externe organisaties bij en verdiepen zich in vakliteratuur. Deze permanente educatie (PE) levert hen PE-punten op, essentieel voor hun functie als commissaris. Alle RvC-leden zijn aangesloten bij de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Samenstelling

De samenstelling van de RvC is overeenkomstig de statutaire bepalingen van Viverion en de wettelijke voorschriften. De RvC kent een diverse samenstelling ten aanzien van deskundigheid en competenties.

De heer J.J.M. (Jacques) Thielen – voorzitter, lid remuneratiecommissie	Mevrouw E.J.M. (Evelyne) Laan-Engels – lid, voorzitter auditcommissie	De heer W. (Willem) de Jager – lid, lid auditcommissie	Mevrouw C.C. (Wendy) Verlaan – vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie	Mevrouw A. (Annette) Nijhuis – Lid, huurderscommissaris	De heer P.A.J. (Pieter) Folkeringa – Lid, huurderscommissaris
Leeftijd: 68 jaar	Leeftijd: 50 jaar	Leeftijd: 67 jaar	Leeftijd: 48 jaar	Leeftijd: 54 jaar Benoemd op voordracht huurdersorganisaties	Leeftijd: 54 jaar Benoemd op voordracht huurdersorganisaties
Deskundigheid Volkshuisvesting, governance, lokaal bestuur	Deskundigheid Financiën, IT	Deskundigheid Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling	Deskundigheid Juridisch, governance, HR	Deskundigheid Openbaar bestuur, welzijn	Deskundigheid Zorg, welzijn
Hoofdfunctie Adviseur vanuit Thielco BV	Hoofdfunctie Directeur Bedrijfsvoering Quadraam Duiven	Beroep Gepensioneerd	Hoofdfunctie Algemeen Directeur Wyzer en directeur detachingscluster Cohedron vanaf 1-9-2024 Global Director Culture & Change Rabobank tot 1-9-2024	Hoofdfunctie Concernopdrachtgever dienstverlening gemeente Berkelland	Hoofdfunctie Programmamanager gemeente Deventer
Relevante nevenfuncties > Eigenaar Thielco BV > Voorzitter RvC Woonpunt, Maastricht	Relevante nevenfuncties > Lid RvC, voorzitter AC, Attendiz Hengelo	Relevante nevenfuncties -	Relevante nevenfuncties > Lid Thematafel Wonen en vastgoed 8RHK tot 1-9-2024 > Commissaris bij Bakkerij Wiltink, Doetinchem vanaf 1-6-2024	Relevante nevenfuncties > Lid RvC Lekstede Wonen > Statenlid Overijssel	Relevante nevenfuncties > Gastdocent Apozem tot 1-2-2024 > Lid beoordelingscommissie MDT van DUS-I ministerie VWS
Behaalde PE-punten in 2024 18	Behaalde PE-punten in 2024 12	Behaalde PE-punten in 2024 8	Behaalde PE-punten in 2024 11	Behaalde PE-punten in 2024 6	Behaalde PE-punten in 2024 5
Jacques Thielen is benoemd op 1 september 2017, is herbenoemd per 1 september 2021 en treedt af per 1 september 2025.	Evelyne Laan is benoemd op 1 mei 2023; haar termijn loopt af op 30 april 2027. Zij komt in aanmerking voor herbenoeming tot 2031.	Willem de Jager is benoemd op 15 november 2018, is herbenoemd per 15 november 2022 en treedt af per 1 september 2025.	Wendy Verlaan is benoemd op 1 januari 2019; is herbenoemd per 1 januari 2023 en treedt af per 1 januari 2027.	Annette Nijhuis is benoemd op 1 januari 2019; is herbenoemd per 1 januari 2023 en treedt af per 1 januari 2027.	Pieter Folkeringa is benoemd op 9 januari 2019; is herbenoemd per 9 januari 2023 en treedt af per 9 januari 2027.

Figuur 6.1 – Overzicht leden van de RvC, vermelde data zijn uiterlijke aftreeddata.

In 2024 is mevrouw Verlaan gestart als algemeen directeur Wyzer en directeur detachingscluster Cohedron en heeft zij een commissariaat bij Bakkerij Wiltink in Doetinchem aanvaard; de heer Folkeringa is gevraagd als lid beoordelingscommissie subsidieaanvragen maatschappelijke diensttijd door het ministerie van VWS. De RvC heeft vastgesteld, dat voornoemde wijzigingen niet conflicterend zijn met het lidmaatschap van de RvC van Viverion.

Traineeship

In 2024 heeft een aankomend toezichthouder deelgenomen aan een traineeship bij Viverion naar aanleiding van de opleiding tot commissaris in de (publieke) sector, die de trainee bij Public Spirit volgt. Deze trainee heeft de RvC-vergaderingen als toehoorder bijgewoond. Na sluiting van het traineeship heeft er een evaluatie plaatsgevonden met de trainee, de leden van de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder.

6.3 Activiteiten

Vergaderingen

De RvC is in 2024 10 keer bijeengekomen:

- 5 keer regulier
- 3 keer thema
- 1 keer zelfevaluatie, met een vervolg in 2025
- 1 keer een besluitvormend overleg inzake de aanstelling nieuwe accountant

Voorafgaand aan elke RvC-vergadering vindt er een voorbespreking plaats, waarbij alleen de RvC-leden aanwezig zijn. Bij de RvC-vergaderingen zijn de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris aanwezig. Afhankelijk van het onderwerp sluiten daarnaast de business controller, de MT-leden, de externe accountant en eventuele andere gasten aan.

Reguliere RvC vergaderingen

Standaard punten: het verslag van de vorige vergadering en mededelingen van de directeur-bestuurder of RvC. Verslagen van de zelfevaluatie en van de remuneratie-commissie. Verslagen van de auditcommissie. De mededelingen van de directeur-bestuurder zijn opgenomen in een raadsinformatiebrief, waarin onder meer relevante, actuele ontwikkelingen binnen Viverion, binnen de huurdersorganisaties, binnen de gemeenten en binnen het werkgebied zijn opgenomen. Als bijlage bij deze raadsinformatiebrief worden de berichten uit de media over Viverion verzameld. Daarnaast wordt het geactualiseerde projectenoverzicht aan iedere vergaderset toegevoegd evenals het overzicht ontwikkelingen wet- en regelgeving.

Bespreekpunten: zowel RvC gerelateerd, zoals de zelfevaluatie, permanente educatie en succession planning, als organisatie gerelateerd, zoals de uitkomsten van het medewerkers-tevredenheidsonderzoek, het overzicht uitgevoerde audits 2023, het aanvullend verantwoordingsdocument jaarverslag 2023, de evaluatie van de statuten en reglementen, de conceptprofielen voor de twee nieuwe RvC-leden, perioderapportages, strategie, koersplan Viverion, opvolging visitatie, het accountantsverslag jaarrekening 2023, ontwikkelingen in de relatie met de accountant in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, vastgoedsturing, risicomangement, verduurzamingsopgave, integriteit, contacten Autoriteit woningcorporaties (Aw), contacten Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en contacten overige belanghouders.

Onderwerpen ter goedkeuring dan wel vaststelling: besluiten van de directeur-bestuurder, zoals opgenomen in statuten en reglementen (*zie onderstaand voor het overzicht voor 2024*).

Onderwerpen ter informatie: in 2024 is de volgende informatie met de RvC-ledengedeeld: proces bod en prestatie-afspraken, de beoordelingsbrief van de Aw over de rechtmatigheid verslagjaar 2023, de beoordelingsbrief WSW over de risicobeoordeling, de beoordelingsbrief WSW over borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse, het begrotingsproces, de liquidatie van de BV's, de jaarlijkse prestatieafspraken, de benchmark Aedes en KWH 2023 en de aangepaste procuratieregeling Viverion 2024.

Governance: alle onderwerpen gerelateerd aan verantwoording van bestuur en toezicht.

Themabijeenkomsten

De themabijeenkomsten stonden in 2024 in het teken van:

- 1) ‘rondje vastgoed’: de RvC is meegenomen naar een aantal projecten van Viverion in de gemeenten Lochem, Hof van Twente en Rijssen-Holten, heeft kennis gemaakt met een aantal huurders van nieuwe woningen in een complex en heeft een bezoek gebracht aan de fabriek van Oude Wolbers in Borne. Bij deze bijeenkomst waren ook de directeur-bestuurder, de MT-leden en een aantal medewerkers van Viverion aanwezig.
- 2) solidariteit: de directeur-bestuurder heeft het onderwerp solidariteit, duurzaam prestatiemodel en herijking nationale prestatieafspraken in een aparte bijeenkomst met de RvC besproken.
- 3) omgevingsbeeld en netwerkcommissaris (voor meer informatie, zie 6.4).

Overzicht besluiten RvC 2024

- Goedkeuring benoeming mevrouw Laan-Engels tot voorzitter auditcommissie per 17 juni 2024
- Goedkeuring controleplan Viverion 2024, inclusief risicoraamwerk en auditplan
- Vaststelling jaarverslag RvC Viverion 2023
- Benoeming van Forvis Mazars als nieuwe accountant vanaf boekjaar 2024 voor in principe vier jaar
- Goedkeuring investeringsbesluit ten aanzien van onderhoud en verduurzaming van woningen in de gemeente Hof van Twente
- Goedkeuring investeringsbesluit ten aanzien van onderhoud en verduurzaming van woningen in de gemeente Lochem
- Goedkeuring investeringsbesluit ten aanzien van onderhoud en verduurzaming van woningen in de gemeente Rijssen-Holten
- Goedkeuring tot vaststelling van het geactualiseerde investeringsstatuut Viverion, inclusief de volkshuisvestelijke en financiële beoordeling vastgoed Viverion
- Vaststelling van het bestuursverslag 2024
- Vaststelling jaarrekening Viverion 2023 en overige bijlagen
 - Daarmee het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid
- Vaststelling jaarrekening Spectrum Holding 2023, Spectrum Ontwikkeling I 2023 en Spectrum Ontwikkeling II 2023
 - Daarmee het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid
- Goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder tot vaststelling van de biedingen 2025 aan de gemeente Hof van Twente, aan de gemeente Lochem en aan de gemeente Rijssen-Holten
- Goedkeuring besluit van de directeur-bestuurder tot vaststelling van de begroting Viverion 2025, 2026 (vastgoed) en de meerjarenbegroting 2026 (niet-vastgoed), 2027-2029 Viverion
- Goedkeuring besluit van de directeur-bestuurder tot vaststelling van het treasury jaarplan Viverion 2025
- Goedkeuring jaarplanning RvC 2025
- Goedkeuring bezoldiging RvC 2025

Naast de reguliere vergaderingen is er tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder maandelijks en voorafgaand aan de reguliere RvC- vergadering een afstemmoment. Wanneer nodig, neemt de voorzitter of een RvC-lid tussentijds contact op met de directeur-bestuurder. Daarnaast overlegt de voorzitter minimaal vier keer per jaar met de business controller.

Zelfevaluatie RvC

In 2024 heeft de RvC gewerkt aan de aandachtspunten, voortkomend uit de zelfevaluatie 2023. Deze aandachtspunten zijn onderdeel geweest van de zelfevaluatie, gehouden op 15 november 2024 en op 7 februari 2025. Tijdens deze bijeenkomsten zijn het verloop van de vergaderingen, het functioneren van de RvC zowel als collectief, per commissie en als individu en ook het samenspel met de directeur-bestuurder aan de orde geweest. Ook is de opvolging van de heren Thielen en De Jager besproken evenals de succession planning van de RvC. De RvC-rollen zijn tevens doorgenomen

als ook het toezichtskader en de permanente educatie. Daarnaast is er stil gestaan bij mutaties vastgoedbezit RvC-leden en bestuurder; er hebben in 2024 geen mutaties plaatsgevonden. Tot slot is er stilgestaan bij de thema's voor 2025. In 2025 wordt opnieuw een zelfevaluatie georganiseerd, ditmaal onder externe begeleiding.

Afwezigheid en verhindering leden RvC

De statuten en het reglement RvC beschrijven hoe de RvC omgaat met vacatures, belet of ontstentenis van zijn leden. Ook in niet-voltallige samenstelling behoudt de RvC zijn bevoegdheden. In 2024 waren bij drie reguliere vergaderingen RvC-leden met kennisgeving afwezig; twee leden bij een vergadering en bij de andere twee vergaderingen telkens een lid.

Huurlerscommissarissen

De heer Folkeringa en mevrouw Nijhuis zijn op voordracht van de gezamenlijke huurdersorganisaties toetgetreden tot de RvC.

Zij hebben zitting in de RvC zonder last of ruggenspraak, maar onderhouden contact met de huurdersvertegenwoordigers. Tijdens de RvC-vergaderingen richten zij zich specifiek op huurdersbelangen en het sociale domein.

Mede dankzij de inzet van de huurderscommissarissen is er een korte lijn tussen de RvC-leden en de huurdersorganisaties. De twee huurderscommissarissen wonen gezamenlijk de themabijeenkomsten van Viverion met de huurdersorganisaties bij en nemen deel aan speciale gelegenheden, zoals jubilea/afscheid van bestuursleden van de huurdersorganisaties.

Overleg met de ondernemingsraad

De RvC hecht eraan goed op de hoogte te zijn van wat er speelt binnen de organisatie. Artikel 3.23 lid c van de Governancecode woningcorporaties verplicht de RvC bovendien om contacten met de ondernemingsraad (OR) te onderhouden. De RvC waardeert de open en constructieve samenwerking tussen de OR en de directeur-bestuurder. In 2024 hebben de voorzitter en het lid van de remuneratiecommissie namens de RvC eenmaal het OR-overleg bijgewoond in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, te weten op 27 juni. In dit overleg zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest: Herijking op onderdelen van het integriteitsbeleid, oproep nieuw OR-lid, incorporeren bedrijfseigen regelingen CAO-Woondiensten 2024-2025, deelname OR aan Aedes enquête over bedrijfseigen regelingen, openstaande advies- en instemmingsverzoeken, personele zaken en interne - en externe ontwikkelingen, reflectie van de OR op het medewerkerstevredenheidsonderzoek, indruk OR op het functioneren, dynamiek en samenspel MT vanwege nieuwe samenstelling, rooster van aftreden RvC en input OR aan wervingscommissie voor nieuwe commissarissen.

6.4 Commissies

De RvC houdt toezicht op het bestuur van Viverion. In de praktijk verloopt dit voor een deel via de twee commissies, zijnde de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De huurders-commissarissen hebben deze rol voor het sociaal domein via de commissie wonen light. De RvC is als geheel eindverantwoordelijk.

De commissies bereiden inhoudelijk de onderwerpen voor die de RvC tussentijds of in zijn vergaderingen bespreekt. De remuneratiecommissie en de auditcommissie hebben elk een eigen reglement waarin hun rol, verantwoordelijkheden, samenstelling en werkwijze zijn vastgelegd. De RvC als geheel ontvangt de verslagen van de overleggen van deze twee commissies.

Commissie	Leden	Wat doet de commissie
Remuneratiecommissie Aantal vergaderingen in 2024: 2	Wendy Verlaan (voorzitter) en Jacques Thielen	➤ Adviseren van de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC en voorbereiden van de besluitvorming van de RvC daaromtrent. ➤ Voorstellen leveren aan de RvC over het te voeren bezoldigings-beleid en de bezoldiging ten aanzien van de RvC en de directeur-bestuurder. ➤ Overleggen met de directeur-bestuurder over de arbeids-voorwaarden, de honorering en de prestatiecriteria ten aanzien van de directeur-bestuurder. ➤ Voeren van remuneratiegesprekken met de directeur-bestuurder. ➤ Voorbereiden van de zelfevaluatie en andere governance gerelateerde onderwerpen.
Auditcommissie Aantal vergaderingen in 2024: 4	Evelyne Laan, voorzitter (vanaf 17-6-2024, vh lid), Willem de Jager, lid (tot 17-6-2024 voorzitter)	➤ Voorbereiden toezicht op financieel beleid met de volgende aandachtsgebieden: interne risicobeheersing en controle-systemen, compliance, financiële informatieverschaffing fiscaliteit, treasury, wijzigingen in financieel beleid en wet- en regelgeving en toezicht op de werking van interne gedragscodes. ➤ Voorbereiden bespreking accountantsverslag, jaarrekening, jaarverslag en (meerjaren)begroting. ➤ Voorbereiden besluitvorming over vastgoedbeslissingen. ➤ Doornemen projectenoverzicht. ➤ Beoordelen functioneren externe accountant.

Figuur 6.2 – Overzicht commissies van de RvC Viverion.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie werkt volgens het door de RvC vastgestelde selectie- en remuneratiereglement. De remuneratiecommissie heeft in 2024 twee gesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder. Het eerste gesprek betrof een reflectiegesprek en het tweede gesprek stond in het teken van beoordeling. De commissie legt de uitkomsten van deze gesprekken schriftelijk vast en deelt ze met de overige RvC-leden. Daarnaast onderhoudt de commissie regelmatig informele contacten met de directeur-bestuurder. Ook heeft de remuneratiecommissie de zelfevaluatie RvC 2024 voorbereid.

Auditcommissie

De auditcommissie werkt volgens het door de RvC vastgestelde reglement. In 2024 besprak de auditcommissie onder andere: het projectenoverzicht (iedere vergadering), het controleplan 2024, het overzicht uitgevoerde audits door de business controller 2023, diverse investeringsvoorstellen in de gemeenten Hof van Twente, Lochem en Rijssen-Holten, de actualisering van het investeringsstatuut, de update van het handboek marktwaardering 2023 inclusief de effecten, het accountantsverslag jaarrekening Viverion 2023, het jaarverslag en de jaarrekening Viverion 2023, de jaarrekening Spectrum Holding BV 2023, de jaarrekening Spectrum Ontwikkeling I BV 2023, de jaarrekening Spectrum Ontwikkeling II BV 2023, de werving en aanstelling van de nieuwe accountant vanaf controle boekjaar 2024, de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant waaronder zijn onafhankelijkheid, de opdrachtbrief en het controleplan accountant, de update van de procuratieregeling, deelname aan Bouwstroom Oost, de begroting 2025 en begroting vastgoeddeel 2026, meerjarenplanning 2026 (niet vastgoed), 2027-2029 en het treasury jaarplan 2025.

Benoeming nieuwe externe accountant

Gezien de afloop van de termijn van accountantskantoor BDO, is de auditcommissie betrokken geweest bij de aanstelling van de nieuwe accountant; zowel bij de uitvraag van de offertes als bij de gesprekken met het beoogde kantoor. De auditcommissie heeft in deze procedure gezamenlijk opgetrokken met de directeur-bestuurder, de manager portfolio & bedrijfsvoering en de business controller. De voorzitter van de auditcommissie heeft de RvC-leden geïnformeerd over de inhoud van het gesprek en heeft namens de auditcommissie het accountantskantoor Forvis Mazars voorgedragen als kandidaat. De auditcommissie heeft geconcludeerd, dat Forvis Mazars een adequate invulling kan geven aan de controle.

Actualisatie Investeringsstatuut Viverion

In 2024 is het investeringsstatuut Viverion uit 2020 geëvalueerd. Ook de voorzitter van de auditcommissie heeft hiervoor namens de RvC input geleverd. Deze input, aangevuld met de interne evaluatie, heeft geleid tot het geactualiseerde investeringsstatuut, waaraan ook het rendementsbeleid is toegevoegd.

Commissie wonen light

De huurderscommissarissen, Annette Nijhuis en Pieter Folkeringa, vormen sinds 2023 de commissie wonen light. Deze commissie kent een status light, omdat zij geen reglement heeft en niet bijeenkomt. De commissie wonen light zorgt ervoor dat het aspect sociaal domein een plek krijgt bij de RvC. Ook bereidt de commissie wonen light jaarlijks een thema voor een RvC-bijeenkomst voor; in 2024 betrof dit het thema “een kijkje achter de voordeur”.

Business controller

De business controller heeft een directe rapportagelijijn naar de RvC. Naast signalering toetst de business controller de besluiten die aan de directeur-bestuurder worden voorgelegd. De directeur-bestuurder neemt deze toetsing mee in de besluitvorming. In zijn toetsing houdt de business controller onder meer rekening met statuten, reglementen, wet-, regelgeving en governance. Deze toetsing wordt tevens opgenomen in de begeleidende notitie aan de RvC bij de vergaderstukken, waardoor de RvC ondersteund wordt in zijn besluitvorming. Daarnaast heeft de business controller minimaal vier keer per jaar een afspraak met de voorzitter RvC. Ook komt zo de onafhankelijkheid van de controlfunctie naar voren, zoals opgenomen in de wettelijke- en sectorspecifieke kaders.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing voor Viverion. Daarnaast geldt sinds 1 januari 2014 de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij zijn corporaties ingedeeld in klassen. Viverion valt in klasse F. De remuneratiecommissie heeft de honorering van de commissarissen en de directeur-bestuurder voorbereid. De honorering van de directeur-bestuurder voldoet aan de door de WNT gestelde normen.

De honorering van de commissarissen valt ook onder de WNT evenals de regeling 'Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting'.

De RvC houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, waarin de honorering van commissarissen is vastgesteld. In 2024 was de honorering voor de voorzitter € 23.400 per jaar en voor een lid € 15.600, ex BTW. Beide bedragen zijn volgens de beroepsregel en beneden het wettelijk maximum van de WNT.

Externe accountant

Sinds verslagjaar 2014 fungeert BDO als accountant van Viverion. De tekenbevoegde accountant en de senior-manager audit van BDO waren aanwezig tijdens de vergaderingen van de auditcommissie en van de RvC bij de bespreking van de jaarstukken. Gezien de vastgelegde termijn vanuit de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants mag een accountant voor maximaal tien aaneengesloten boekjaren de wettelijke controle van een organisatie

van openbaar belang uitvoeren. Vandaar dat per 22 maart 2024 op advies van de directeur-bestuurder en op voordracht van de auditcommissie door de RvC Forvis Mazars als externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar vanaf boekjaar 2024 is benoemd. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar. De samenwerking wordt na een jaar geëvalueerd.

De accountant en de senior-manager audit van Forvis Mazars waren als toehoorder aanwezig bij de bespreking van de jaarstukken in de RvC-vergadering, om zo de overgang te versoepelen. Ook hebben zij in een AC-vergadering een toelichting gegeven op de opdrachtbrief en het controleplan jaarrekening 2024. Op 4 oktober heeft de voorzitter van de auditcommissie het jaarlijkse gesprek met de partner van Forvis Mazars gevoerd, waarin de input vanuit de gehele RvC is meegenomen.

Contacten interne- en externe belanghouders

De Governancecode woningcorporaties verplicht het onderhouden van contact met belanghouders. Het is essentieel om vast te leggen wie de belangrijkste belanghouders zijn en om in het jaarverslag te beschrijven hoe dit contact is verlopen. De RvC ziet hierop toe. Het is belangrijk, dat maatschappelijke doelen met belanghouders vastgelegd worden middels prestatieafspraken. Belangrijke punten zijn het openstaan voor feedback en de informatiehaalplicht. Contact met interne belanghouders is nodig voor zicht op een integere en open cultuur. De RvC vervult een voorbeeldfunctie, zowel binnen de eigen corporatie als in de sector. De voorzitter speelt hierbij een speciale rol door toezicht te houden op het contact met de belanghouders.

Interne belanghouders

De RvC hecht waarde aan de contacten met de medewerkers van Viverion. Daarom sluit een delegatie van de RvC altijd aan bij de bijeenkomsten met medewerkers, zoals het kerstdiner. Leden van het managementteam evenals strategische beleidsadviseurs nemen regelmatig deel aan RvC-vergaderingen om een toelichting te geven op specifieke onderwerpen.

Externe belanghouders

De RvC oriënteert zich op wat er onder de belanghouders leeft. De huurders-commissarissen hebben regelmatig contact met de huurdersorganisaties. Ook sluit de RvC aan bij de vergaderingen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en bij de bijeenkomsten voor raden van commissarissen vanuit het netwerk WoON Twente.

Op 18 oktober 2024 heeft Viverion een goedbezochte workshop georganiseerd voor de RvC- en de MT-leden van woningcorporaties uit de werkgebieden Hof van Twente, Lochem en Rijssen-Holten. Deze workshop werd gegeven door Eelkje van de Kuilen van AKD en betrof de actuele ontwikkelingen in de corporatiesector, waaronder solidariteit en de wet aanpassing saneringskader, het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en het toezicht vanuit de Autoriteit woningcorporaties.

Op 15 november 2024 is de RvC door Barbara Geurtsen van Common Eye meegenomen in een bijeenkomst over de netwerkcommissaris en het omgevingsbeeld van Viverion, waar ook stilgestaan is bij het toezicht in en op netwerken & samenwerkingen.

6.5 Governancecode Woningcorporaties

De RvC laat zich leiden door de Governancecode woningcorporaties. Deze code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties zijn verplicht de Governancecode te volgen. ■

Vooruitkijken naar 2025

Onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw worden elk jaar duurder. Voor woningcorporaties is het steeds moeilijker om de begroting rond te krijgen. Binnen de sector maken we ons grote zorgen dat er te weinig geld zal zijn om ons belangrijke werk te doen. Dat is ook een grote zorg van ons. Wonen is een basisbehoefte. Daarom staan we schouder aan schouder om onze sector draaiend te houden.

Als collega-corporaties in de regio helpen we elkaar. We spreiden onze risico's en behalen voordeel door gezamenlijke aanbestedingen en inkoop. In 2025 ondertekenen we de afspraken over Bouwstromen. In zo'n bouwstroom kopen we een vast aantal woningen in. Zo kunnen we veel sneller bouwen én geld besparen. De bedoeling is dat we uiteindelijk 6 woningen bouwen voor de prijs van 5.

Woondeals

Ongeveer de helft van onze bewoners is 65 jaar of ouder. Onderdeel van de nieuwe woondeals met de provincies Gelderland en Overijssel is het bouwen van betaalbare woningen. Ook voor wonen en zorg. En dat komt goed uit, want een van onze speerpunten is wonen nabij zorg. In de woondeals staan ook afspraken over aantallen woningen die we tot 2030 moeten bouwen. Onze inzet op die afspraken is groot. In ons eigen portefeuilleplan en koersplan werkten we daar al aan. Wel hebben we daar voldoende bouwgrond voor nodig. In de herijkte Nationale Prestatie Afspraken van november 2024 staat dat gemeenten hier nog meer op gaan sturen. Daar zien we naar uit.

“ We blijven met elkaar goed kijken naar wat er kan

Projecten

Ik verheug me erop dat ik de bewoners van de 28 woningen aan de Irenelaan in Rijssen eindelijk de sleutel van hun nieuwe huis mag geven! Ook kijk ik met plezier uit naar het verder ontwikkelen van onze nieuwbouwplannen. Zoals bijvoorbeeld het Enkcoterrein in Holten, Op Stoom in Goor en Marke III in Hengevelde. Daarnaast hoop ik dat alle procedurele belemmeringen rondom de Zuiderbleek in Lochem weggenomen worden en we kunnen beginnen met de voorbereidingen van de bouw. Verder vraagt de samenwerking tussen onze collega's met de bewonersgroep van Het Lentfert in Rijssen veel aandacht. Ik vind het enorm belangrijk dat er

voor de mensen die er nu wonen een goed sociaal plan komt. En ook dat we met elkaar positief kijken naar de ontwikkeling van een nieuwe wijk, voor jong en oud en toekomstklaar.

De ontwikkelingen om ons heen gaan snel. We bewegen mee met onze omgeving, maar volgen ook onze eigen koers. Voor ons is het belangrijk dat we met elkaar blijven kijken naar wat er kan. Daar worden we steeds leniger in. Dat geeft mij alle vertrouwen voor 2025.

April 2025

Tonita Garritsen

Directeur-bestuurder Viverion



Werken aan een thuis voor iedereen

Jaarrekening 2024



Inhoudsopgave

Kengetallen	3	10 Toelichting op de winst- en verliesrekening	46
1 Balans per 31 december 2024	5	11. Huuropbrengsten	46
2 Winst-en-verliesrekening over 2024	7	12. Opbrengsten en lasten servicecontracten	47
3 Kasstroomoverzicht 2024	8	13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	47
4 Toelichting op de jaarrekening	10	14. Lasten onderhoudsactiviteiten	47
5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	12	15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	48
6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14	16. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	48
7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	25	17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49
8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	29	18. Opbrengsten overige activiteiten	50
9 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024	30	19. Overige organisatiekosten	50
1. Vastgoedbeleggingen	30	20. Kosten omtrent leefbaarheid	50
2. Materiële vaste activa	37	21. Financiële baten en lasten	50
3. Financiële vaste activa	37	22. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	51
4. Voorraden	38	23. Resultaat deelnemingen	52
5. Vorderingen	39	24. Toegerekende kosten	52
6. Liquide middelen	39	WNT-verantwoording 2024	54
7. Groepsvermogen	40	11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	57
8. Voorzieningen	42	11.1 Gescheiden balans per 31 december 2024	57
9. Langlopende schulden	42	11.2 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024	59
10. Kortlopende schulden	44	11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024	60
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	44	Overige toelichtingen	62
		Overige gegevens	63

Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Gegevens over het bezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen/woongebouwen	5.428	5.457	5.458	5.440	5.457
Garages/parkeerplaatsen	128	128	128	128	128
Maatschappelijk onroerendgoed	15	15	15	15	15
Bedrijfsonroerendgoed	26	26	26	27	27
Zorgvastgoed (intramuraal)	198	191	191	191	191
Totaal	5.795	5.817	5.818	5.801	5.818
Veranderingen in bezit					
Aantal opgeleverd	7	12	0	0	8
Aantal aangekocht	0	0	38	0	0
Aantal verkocht	7	13	21	17	22
Aantal gesloopt	22	0	0	0	8
Aantal administratief herlabeld/gesplitst	0	0	0	0	1
Kwaliteit in het woningbezit					
Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	781	650	548	546	583
Kosten planmatig onderhoud per woning	2.272	1.808	1.152	1.590	1.719
Totaal onderhoudskosten per woning	3.053	2.458	1.700	2.136	2.302
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad (%)	6,65	6,63	7,24	6,40	6,54
Huurachterstanden in % van jaarhuur	1,04	0,59	0,36	0,55	0,55
Huurderving in % van jaarhuur	1,37	1,52	1,80	1,16	1,02

Gegevens over het bezit	2024	2023	2022	2021	2020
Financiële continuïteit					
Interest Coverage Ratio (ICR) (1)	3,95	4,56	5,57	2,75	3,78
Interest Coverage Ratio DAEB (ICR) (1)	3,88	3,51	5,44	2,65	3,63
Interest Coverage Ratio niet-DAEB (ICR) (1)	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **
Loan to value beleidswaarde DAEB (2)	21,35	40,17	27,26	32,47	38,42
Loan to value beleidswaarde niet-DAEB (2)	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB	77,45	57,87	71,26	67,31	60,45
Solvabiliteit beleidswaarde niet-DAEB	76,77	75,83	67,16	66,71	68,38
Solvabiliteit actuele waarde	85,45	84,61	86,44	86,62	84,78
Dekkingsratio DAEB	12,07	12,76	10,90	13,50	15,72
Dekkingsratio niet-DAEB	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **	nvt **
Onderpandratio WSW	12,09	12,76	10,89	13,48	15,48

**** In Niet-Daeb zijn er geen langlopende schulden met betaalde interest waardoor een aantal ratio's niet van toepassing zijn.**

(1) Kasstroom uit operationele activiteiten voor netto rente uitgaven/bruto rente uitgaven

(2) Vreemd vermogen/beleidswaarde

	2024	2023	2022	2021	2020
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per woning	128.496	118.072	129.099	130.008	111.806
Huuropbrengst per woning	7.042	6.726	6.555	6.495	6.392
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille per woning	2.031	2.306	2.594	1.936	1.775
Kapitaalslasten per woning	404	354	391	438	505
Waardemutaties per woning	8.643	-13.199	-1.986	17.294	3.590
Jaarresultaat per woning	9.793	-11.050	-480	17.853	4.490
Personeelsbezetting					
Totaal	56,8	54,5	49,5	50,9	49,2
Bezettingsgraad per 1.000 verhuureenheden	9,76	9,37	8,51	8,77	8,46

1

Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	790.181	736.565
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	5.712	5.753
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	4.541	4.387
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	5.431	183
Totaal vastgoedbeleggingen		805.865	746.888
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.226	2.343
Totaal materiële vaste activa		2.226	2.343
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	1.122	1.267
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.2	-	265
Totaal financiële vaste activa		1.122	1.532
Som der vaste activa		809.213	750.763
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Overige voorraden	4.1	2.001	1.956
Totaal voorraden		2.001	1.956
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	155	69
Overige vorderingen	5.2	196	180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	1.025	1.171
Overlopende activa	5.4	637	397
Totaal vorderingen		2.013	1.817
Liquide middelen	6	3.029	7.002
Som der vlottende activa		7.043	10.775
TOTAAL ACTIVA		816.256	761.538

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	7		
Overige reserve	7.1	191.954	294.170
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.1	53.154	-60.301
Herwaarderingsreserve	7.1	452.366	410.451
Totaal eigen vermogen		697.474	644.320
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	2.357	6.058
Overige voorzieningen	8.2	74	64
Totaal voorzieningen		2.431	6.122
Langlopende schulden	9		
Schulden aan banken	9.1	95.343	91.640
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	3.693	3.638
Overige schulden	9.3	3.297	3.278
Totaal langlopende schulden		102.333	98.556
Totaal lang vermogen		802.238	748.998
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan banken	10	7.797	7.319
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10	1.373	701
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	10	2.427	2.154
Overlopende passiva	10	2.421	2.366
Totaal kortlopende schulden		14.018	12.540
TOTAAL PASSIVA		816.256	761.538

2

Winst-en-verliesrekening over 2024

(bedragen x € 1.000)

Functioneel model	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	11	38.226	36.710
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.215	1.096
Lasten servicecontracten	12.2	-1.417	-1.686
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.359	-3.534
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-21.738	-18.185
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.901	-1.812
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.026	12.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16	1.970	7.379
Toegerekende organisatiekosten	16	-63	-48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16	-1.140	-2.795
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		767	4.536
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-10.018	-14.538
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	56.832	-57.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	99	23
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.913	-72.025
Opbrengsten overige activiteiten	18	26	24
Overige organisatiekosten	19	-1.292	-1.315
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-840	-883
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	4	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-2.194	-1.933
Financiële baten en lasten		-2.190	-1.933
Resultaat voor belastingen		54.410	-59.007
Belastingen	22	-1.256	-1.291
Resultaat deelnemingen	23	-	-3
Resultaat na belastingen		53.154	-60.301

3

Kasstroomoverzicht 2024

(directe methode) (x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten ontvangsten		
Huurontvangsten	38.172	36.695
Zelfstandige huurwoningen	35.985	34.613
Maatschappelijk onroerend goed	151	124
Bedrijfsonroerend goed	363	373
Intramuraal	1.624	1.539
Parkeervoorzieningen	49	46
Vergoedingen	1.200	1.097
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	27	11
Ontvangen interest	-	-
	39.399	37.803
Operationele activiteiten uitgaven		
Betaling aan werknemers	5.247	4.580
Onderhoudsuitgaven	17.169	14.442
Overige bedrijfsuitgaven	7.374	7.376
Betaalde interest	2.147	1.907
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	59	156
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	104	150
Vennootschapsbelasting	968	2.402
	33.068	31.013
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.331	6.790
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	1.680	3.206
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	292	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	4.389
Tussentelling ingaande kasstroom	1.972	7.595

(directe methode) (x € 1.000)

	2024	2023
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.497	4.336
Verbeteruitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	8.875	8.569
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	213	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overige	198	1.885
Tussentelling uitgaande kasstroom	16.783	14.790
FVA		
Ontvangsten verbindingen	264	-
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	264	-
Kasstroom uit (des)investeringen	-14.547	-7.195
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	11.500	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-7.257	-6.706
	4.243	3.294
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.243	3.294
Mutatie geldmiddelen	-3.973	2.889
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 1 januari	7.002	4.113
Liquide middelen per 31 december	3.029	7.002
Opgenomen onder schulden aan bank	-	-
Opgenomen onder liquide middelen	3.029	7.002

Algemene toelichting

Algemeen

Viverion is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifiek toelating in de gemeenten Hof van Twente, Lochem en Rijssen-Holten en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaats is Larenseweg 28 te Lochem. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale huurwoningen.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Het KvK-nummer van Viverion is 06032802.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instelling Volkshuisvesting’ (herzien 2016) in het bijzonder.

Verbonden partijen

In 2024 is de verbonden partij Spectrum Holding BV inclusief de deelnemingen Spectrum Ontwikkeling I BV en Spectrum Ontwikkeling II BV geliquideerd.

Vergelijkende cijfers

Ten behoeve van het inzicht zijn zo nodig de vergelijkende cijfers van het vorig boekjaar aangepast.

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Viverion zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in het artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Schattingswijziging

In 2024 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
- De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:

- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Na de begrotingshorizon van 20 jaar is uitgegaan van een norm op basis van het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijvoorbeeld de opname van een verplichting voor het uifaseren van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In overeenstemming met RJ-uiting 2024-15 zijn de vier afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer niet langer toegelicht in de toelichting van de beleidswaarde.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt. 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 vaststellingen overeenkomst (VSO). Dit wordt berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen als het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn, die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd, voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel wordt gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. In december 2024 diende Stichting Viverion de Prospectieve informatie verslagjaar 2024 in bij SBR-wonen. De kasstroomontwikkeling van Stichting Viverion over de jaren 2025 tot en met 2029 laat een positieve operationele kasstroom zien. Alle kengetallen, zoals de ICR, solvabiliteit tegen beleidswaarde, LTV tegen beleidswaarde en dekkingsratio tegen marktwaarde, liggen de komende vijf jaar boven de normering van onze externe toezichthouders. Deze kengetallen blijven ook positief na het doorrekenen van diverse negatieve scenario's. Gezien de ontwikkeling van de toekomstige kasstromen, zijn wij in de veronderstelling dat de continuïteit van Stichting Viverion is gewaarborgd.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Regelgeving

De jaarrekening van Viverion is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Woningwet, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen, voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Binnen het treasurybeleid van Viverion dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan,

voor zover er een materieel verband met het belegde/ gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/ beleggingsportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Marktrisico

Viverion heeft geen effecten en loopt geen marktrisico.

Valutarisico

Viverion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

Viverion heeft geen effecten en loopt hierop geen prijsrisico.

Renterisico

Viverion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen) door wijzigingen in de marktrente.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Viverion risico ten aanzien van toekomstige kasstromen door wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Viverion risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Viverion heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Viverion maakt gebruik van meerdere banken, om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Viverion kan gebruik maken van een kredietfaciliteit bij de ING Bank. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Viverion zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De (voorgenoemde) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun, opgelegd door het WSW, leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Viverion voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

Frauderisico

Voor het frauderisico wordt verwezen naar paragraaf 5.1 Risicomanagement in het jaarverslag.

DAEB en niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB tak bestaat uit activiteiten die niet ten dienste van het sociale domein staan. Hieronder valt de exploitatie van bedrijfsonroerend goed (BOG) en geliberaliseerde woningen. Tevens vallen hieronder onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden en de deelnemingen.

De activa, verplichtingen, opbrengsten, kosten en kasstromen worden daar waar mogelijk, direct toegerekend aan de DAEB en/of niet-DAEB activiteiten. Voor de activa en passiva geldt dit voor het vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden (en bijbehorende verplichtingen), deelnemingen en vorderingen op deelnemingen, overige voorraden en leningen kredietinstellingen (en bijbehorende transitorische rente). Voor de kosten en opbrengsten geldt dit voor de huuropbrengsten, het verkoopresultaat van de vastgoedportefeuille, de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, lasten groot onderhoud en resultaat deelnemingen. Indien een post niet direct is toe te rekenen, dan wordt op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB per jaar, de betreffende post verdeeld.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie, die volgens het op 21 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Viverion als DAEB vastgoed classificeren. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum en het commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat ook is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en in mindering gebrachte ontvangen subsidies. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Viverion past de basisversie van het waarderingshandboek toe voor de woningen en parkeergelegenheden. Bij het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk- en zorgvastgoed past Viverion de full-versie van het handboek toe aangezien de huursom hiervan meer dan 5% van de totale huursom bedraagt. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde, op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde op complexniveau van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Marktwaarde

Woningcorporatie Viverion heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen. Dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie-eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de 'discounted cash flow' (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur-eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij gerekend wordt met de volledige mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (bezit in Twente)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (bezit in Achterhoek)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud

De hoogte van het instandhoudingsonderhoud (inclusief mutatieonderhoud) per jaar is afhankelijk van drie kenmerken:

- > Type verhuureenheid (EGW, MGW, extramurale zorgseenheid, studenteenheid (on)zelfstandig)
- > Bouwjaarklasse
- > Gebruikersoppervlakte (GO) in zes klassen

Type	Beheerkosten
EGW	€ 542
MGW	€ 532
Studenteneenheid	€ 502
Zorgseenheid (extramuraal)	€ 491

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2024 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2023
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde

Huurstijging contracthuren	2025	2026	2027	2028 e.v.
Gereguleerde woningen - huurindex laag segment	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%
Gereguleerde woningen - huurindex midden segment	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%
Geliberaliseerde woningen - huurindex	4,60%	4,20%	3,70%	2,00%

Huurderving oninbaar	
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%

Parameters woongelegenheden	
Mutatiekans	
Mutatiekans 2020-2024 bij doorexploiteren	Gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de afgelopen vijf jaar (2020 – 2024) met een minimum van 4% en maximum van 50%
Mutatiekans bij uitponden	Idem aan doorexploiteren maar dan gebaseerd op het aantal woningen dat in exploitatie is
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde
Disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (31-12-2024) en 11,4% (vanaf 1-1-2025) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed			
	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 7,33	€ 8,91	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 12,29	€ 14,89	€ 14,89
Marketing	14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten van de markthuur	3,0%	2,0%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023).	0,13%	0,13%	0,35%
Risicovrije rentevoet	2,45%		
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (31-12-2024) en 11,4% (vanaf 1-1-2025) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 01-jan-23	0,23%
Risicovrije rentevoet	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 643,99 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (31-12-2024) en 11,4% (vanaf 1-1-2025) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Viverion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed. Voor het boekjaar 2017 is al het Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en Intramuraal zorgvastgoed in exploitatie volledig getaxeerd. Voor opvolgende jaren is jaarlijks voor minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Voor het overige 2/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie is een markttechnische update uitgevoerd door de hiervoor genoemde taxateur. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per

drie jaar opnieuw wordt getaxeerd, zodat we voldoen aan de verplichting gesteld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De volgende vrijheidsgraden zijn in de waarderings van Viverion door de taxateur toegepast.

	Laagste BOG	Hoogste BOG	Laagste MOG	Hoogste MOG	Laagste ZOG	Hoogste ZOG
Markthuurstijging	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Exit yield	7,50%	10,00%	8,00%	9,00%	5,50%	9,00%
Disconteringsvoet	6,50%	9,00%	7,00%	8,50%	4,50%	8,00%

Exit yield

Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle complexen is de exit yield door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn.

Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle complexen is de disconteringsvoet door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages van de externe taxateur.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Viverion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Viverion. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, waarom een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Viverion bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Na de begrotingshorizon van 20 jaar is uitgegaan van een norm op basis van het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake.
Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten, die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de woningcorporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
5. De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit, vastgesteld op 4,17% voor het DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 7,72%) en op 4,70% voor het niet-DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 7,49%).

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde bij transactiemoment onder aftrek van de korting. De leegwaarde wordt jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering. Zie hiervoor tevens de grondslagen onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten, overige hieraan direct toerekenbare kosten en eventuele (overheids)subsidies.

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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

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 nadelige verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Bij renovatieprojecten verantwoorden we de afwaardering zodra het project doorgang vindt. Daarnaast dient er sprake te zijn van een betrouwbare inschatting van de toekomstige marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening te houden met waardeverminderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De afschrijvingstermijnen welke zijn gehanteerd:

- Kantoorgebouw: 30 jaar lineair
- Inventarissen en vervoermiddelen: 5-10 jaar lineair
- Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor de kosten van groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie wordt de componentenbenadering toegepast.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en ze hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Viverion geldende rente voor langlopende leningen (2024: 2,25%, 2023: 2,16%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op de (dis)agio van een leningen een afschrijvingspotentieel op complex-niveau. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Viverion.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen, die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Viverion geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Voorraden

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Overige reserves

In de overige reserves is het deel van het eigen vermogen opgenomen dat als gerealiseerd wordt beschouwd.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen van het boekjaar wordt apart inzichtelijk gemaakt onder het eigen vermogen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het ongerealiseerde deel dat zal worden toegevoegd of

onttrokken van de herwaarderingsreserve en het gerealiseerde deel dat wordt toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan: de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Jubilea voorziening

Deze voorziening heeft betrekking op in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen bij 12,5, 25 en 40 jaar dienstverband. Deze voorziening is opgenomen op basis van netto contante waarde met een kansberekening van het kunnen bereiken van deze jubilea.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Viverion is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaanden-pensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkerings-overeenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioen-grondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoerings-overeenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). 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). 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%.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden verantwoord als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Viverion heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van maximaal 1 jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Viverion naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Viverion. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed.

De opbrengsten vanwege huur worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- > lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- > kosten klant contact centrum
- > verhuurdersheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering, die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

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 met de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening, voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf Voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegerekend met de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Operationele lease

Er kunnen leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de corporatie ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Als de corporatie optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden vanwege wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Viverion heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. VSO 2 is per 1 januari 2023 opgezegd door de Belastingdienst.

Viverion heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Viverion geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overhead en afschrijvingen worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel. De verdeelsleutel is gebaseerd op de verdeling van de werkelijke activiteiten van werknemers.

8

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen vanwege het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

(Alle bedragen in tabellen zijn x € 1.000.)

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van de materiele vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	341.215	330.815	14.936	14.819
Cumulatieve waardeveranderingen	395.350	463.083	-9.183	-8.264
Boekwaarde 1 januari	736.565	793.898	5.753	6.555
Mutaties in het boekjaar				
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	332	1.935	0	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-2.512	0	0	0
Investerings - initiële verkrijging	0	0	0	0
Investerings - uitgaven na eerste waardering	9.283	8.569	14	0
Desinvesterings verkoop	-927	-2.162	0	-254
Herclassificatie	412	0	-412	0
Ontvangen subsidies	-150	-144	0	0
Overige waardeveranderingen	-8.125	-5.685	-14	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-1.158	-2.884	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	56.461	-56.962	371	-548
	53.616	-57.333	-41	-802
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	351.209	341.215	14.676	14.936
Cumulatieve waardeveranderingen	438.972	395.350	-8.964	-9.183
Boekwaarde 31 december	790.181	736.565	5.712	5.753

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 452.366.000.

Deze heeft voor € 451.534.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 832.000 op het niet-DAEB vastgoed.

Het verloop wordt in de toelichting op de balans onder de reserves nader toegelicht.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) .

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald.

Type	Locatie (postcode)	Bouwjaar
Eengezinswoning	7213	< 1900
Meergezinswoning	7241	1900 - 1910
Maatschappelijk onroerend goed	7242	1910 - 1919
Bedrijfsonroerendgoed	7244	1920 - 1929
Zorgvastgoed (intramuraal)	7245	1930 - 1939
Parkeerplaats	7451	1940 - 1949
Garagebox	7461	1950 - 1959
	7462	1960 - 1969
	7463	1970 - 1979
	7471	1980 - 1989
	7475	1990 - 1999
	7478	2000 - 2009
	7491	2010 - 2019
	7495	2020 - 2024
	7496	
	7497	

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen en parkeerplaatsen en garageboxen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd voor deze objecten, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerend goed en het zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakeling taxateur full-versie

Voor het boekjaar 2017 is al het Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en Intramuraal zorgvastgoed in exploitatie volledig getaxeerd.

Voor opvolgende jaren is jaarlijks voor minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Voor het overige 2/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie is een markttechnische update uitgevoerd door de hiervoor genoemde taxateur. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd zodat we voldoen aan de verplichting gesteld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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 Viverion en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Verloopoverzicht marktwaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Marktwaaarde 31 december	736.565	793.898	5.753	6.555
Voorraadmutaties				
Verkoop/sloop	-3.440	-2.162	0	-254
Aankoop	0	0	0	0
Nieuwbouw	606	1.427	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0	0	0
Classificatiewijziging	412	0	-412	0
Subtotaal voorraadmutaties	-2.422	-735	-412	-254
Methodische wijzigingen als gevolg van handboek en software				
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment	0	0	0	2
Aanpassing BOG eindwaarde geen contract	0	0	0	-2
Toevoeging middenhuur	398	0	0	0
Overdrachtskosten	2.606	-19.128	4	-159
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	0	-1.425	0	-279
Subtotaal methodische wijzigingen	3.004	-20.553	4	-438
Mutatie objectgegevens				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	31	233	0	1.444
Mutatiekans	-1.136	-2.489	-52	93
Contracthuur en leegstand	16.304	4.119	118	45
Maximaal redelijke huur	-33	2.625	0	0
WOZ-waarde	16.380	76.575	60	96
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	218	-329	304	-263
Complexdefinitie en verkooprestricties	-6.368	5.166	0	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	25.396	85.900	430	1.415
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek				
Markthuur na validatie	-3.607	-3.873	0	-16
Disconteringsvoet na validatie	-26.546	-108.351	-81	-240
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-30.153	-112.224	-81	-256
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	1.908	-3.455	-31	4
Sociale en vrije sector huurgrens	48	819	0	0
Reguliere huurstijging	-1.638	11.786	16	23
Markthuur	2.611	5.707	-27	-1.711
Historische leegwaardestijging	71.621	-36.544	149	-75
Leegwaardestijging	0	22.001	0	41
Splitsings- en verkoopkosten	-174	-141	-8	-6
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.752	-1.374	-69	-112
Beheerkosten	-1.559	-1.706	-5	-6
Belastingen en verzekeringen	-91	1.110	-8	12
Disconteringsvoet	-12.159	-8.395	3	210
Exit yield	-24	471	-2	351
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	57.791	-9.721	18	-1.269
Marktwaaarde 31 december	790.181	736.565	5.712	5.753

Beleidswaarde

	2024	2023
Beleidswaarde DAEB	483.154	246.348
Beleidswaarde niet-DAEB	5.220	4.846
Totaal Beleidswaarde	488.374	251.194

De marktwaarde stijgt in 2024 met € 53.575.000 en de beleidswaarde stijgt met € 237.180.000 De streefhuur is ingerekend op 68% van de maximale huur (2023: 68%). Dit komt uit op een gemiddelde streefhuur van € 657,92 (2023: € 629,57). De norm onderhoud is € 3.368 (2023 € 3.320) en de beheernorm is € 859 (2023: € 847). De gemiddelde disconteringsvoet voor de beleidswaarde is 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,7% voor Niet-DAEB vastgoed (2023: 7,71%)

Onderhoud beleidswaarde

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 Viverion. 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 er sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Viverion conditiemetingen. Viverion actualiseert deze jaarlijks.

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.

De MJOB heeft een horizon van 20 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Viverion normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Dit betekent dat in de eerste 20 jaar met de begrote kosten per complex per jaar wordt gerekend en vanaf 21 tot en met 60 jaar met een gemiddelde norm per complex.

EFG Labels beleidswaarde

Viverion heeft nog 377 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Beheerlasten beleidswaarde

De beheerlastennorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting met een beschouwingshorizon van 20 jaar.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2024 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd welke als volgt inzichtelijk te maken is:

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-47.526
Streefhuur per maand	+ € 25	+35.643
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	-21.973

WOZ-waarde

	2024	2023
WOZ-waarde DAEB	1.253.172	1.216.171
WOZ-waarde niet-DAEB	11.025	11.034
Totaal WOZ-waarde	1.264.197	1.227.205

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 772 miljoen. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- en vervaardigingsprijzen	2.110	2.110
Cumulatieve herwaarderingen	2.277	2.208
Boekwaarde 1 januari	4.387	4.318
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	0	0
Desinvesterings	-141	0
Herwaardering	295	69
Totaal mutaties	154	69
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	1.969	2.110
Herwaarderingen	2.572	2.277
Boekwaarde 31 december	4.541	4.387

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 14 objecten (2023: 15 objecten).

1.3 vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- en vervaardigingsprijzen	2.978	1.063
Cumulatieve herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Verantwoord onder de voorziening ORT	-2.795	-901
Boekwaarde 1 januari	183	162
Mutaties in het boekjaar		
Investeringsen	7.534	3.098
Overboeking van/naar grondposities	-44	1.680
Overboeking vanuit vastgoed in exploitatie	2.512	0
Oplevering	-1.400	-2.863
Onrendabele investering oplevering	1.068	901
Overige waardeveranderingen	-1.868	0
Mutatie verantwoord onder voorziening ORT	-2.554	-2.795
Totaal mutaties	5.248	21
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.712	2.978
Herwaarderingen	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Verantwoord onder de voorziening ORT	-4.281	-2.795
Boekwaarde 31 december	5.431	183

Onder vastgoed in ontwikkeling zijn in 2024 de aanloopkosten en reeds gedane investeringen voor toekomstige nieuwbouwprojecten en reeds aangevangen nieuwbouwprojecten opgenomen. In 2024 is 1 project opgeleverd. Er is 1 nieuwbouwproject gestart in 2024 en wordt afgerond in 2025. Daarnaast staat er een tweede nieuwbouwproject gepland voor 2025 waarvoor de grond is aangeschaft.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs-middelen	Totaal 2024	Totaal 2023
Cumulatieve verkrijgings- en vervaardigingsprijzen	4.217	3.885	8.102	6.323
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.123	-3.636	-5.759	-5.600
Boekwaarde 1 januari	2.094	249	2.343	723
Mutaties in het boekjaar				
Investeringsen	61	102	163	1.779
Desinvesteringen	0	-143	-143	0
Afschrijving desinvesteringen	0	116	116	0
Afschrijving	-171	-82	-253	-159
Totaal mutaties	-110	-7	-117	1.620
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	4.278	3.844	8.122	8.102
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.294	-3.602	-5.896	-5.759
Boekwaarde 31 december	1.984	242	2.226	2.343

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)	2024	2023
Stand per 1 januari	1.267	1.938
Mutatie	-145	-671
Stand per 31 december	1.122	1.267

- Het totale nominale verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 72.083.000 waarbij de totale commerciële waardering hoger is.
- Voor een aantal objecten is de fiscale waardering hoger dan de commerciële waardering waarbij tevens een afschrijvingspotentieel ontstaat. Hiervoor is een belastingvordering gewaardeerd voor € 1.110.000 (2023: € 1.254.000) met een nominale waarde van € 1.284.000 (2023: € 1.442.000).
- Voor de generieke rente-aftekbeperring (ATAD) is een belastingvordering gewaardeerd voor € nihil (2023: € nihil) met een nominale waarde in 2024 van € nihil.
- Daarnaast is een latente belastingvordering opgenomen met betrekking tot de waardering van (dis)agio op lening van € 12.000 (2023: € 14.000) met een nominale waarde van € 13.000 (2023: € 15.000).
- De latentie afschrijvingspotentieel, generieke rente-aftekbeperring (ATAD) en (dis)agio op lening zijn gewaardeerd tegen de contante waarde waarbij rekening is gehouden met een disconteringsrente van 1,67% (2023: 1,42%).

3.2 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2024	2023
Spectrum Holding B.V.		
Stand per 1 januari	265	268
Dividenduitkering	-262	0
Aandeel resultaat deelneming	-3	-3
Stand per 31 december	0	265

Spectrum Holding B.V. en bijbehorende deelnemingen zijn in 2024 geliquideerd.

4. Voorraden

4.1 Grondposities	2024	2023
Voorraad grondposities per 1 januari	1.956	2.234
Mutaties boekjaar		
Uitgaven ten behoeve van grondpositie	45	0
Afwaardering grondpositie	0	0
Aankoop grondpositie	0	0
Verkoop grondpositie	0	-278
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	0	0
Totaal mutaties	45	-278
Voorraad grondposities per 31 december	2.001	1.956

Het gaat hier om 5 posities met een totale oppervlakte van 6.128 m2. De posities zullen naar verwachting in de komende jaren verkocht worden of ingezet worden voor nieuwbouwprojecten.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren	2024	2023
Aantal maanden achterstand		
1	67	66
2	16	54
3	15	7
4 en meer	299	91
Totaal	397	218
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-242	-149
Stand per 31 december	155	69

De huurachterstand ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt 1,04% (2023: 0,59%).

5.2 Overige vorderingen	2024	2023
Overige debiteuren	651	557
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-455	-377
	196	180

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.025	1.171
	1.025	1.171

5.4 Overlopende activa	2024	2023
Vooruitbetaalde bedragen	637	397
	637	397

6. Liquide middelen

	2024	2023
Direct opvraagbaar		
- bank rekening-courant	3.029	7.002
	3.029	7.002

De kredietlimiet in rekening-courant bij de ING Bank bedraagt € 2 miljoen.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Groepsvermogen

7.1 Eigen vermogen

Eigen vermogen	2024	2023
Stand per 1 januari	644.320	704.621
Uit resultaatbestemming	53.154	-60.301
Stand per 31 december	697.474	644.320

Overige reserve	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	294.170	232.353
Mutaties in het boekjaar		
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-60.301	-2.622
Herwaarderingsreserve: realisatie uit hoofde van aankoop/nieuwbouw	-29	0
Herwaarderingsreserve: realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	2.670	1.816
Herwaarderingsreserve: ongerealiseerde mutatie	-44.556	62.623
	-102.216	61.817
Boekwaarde 31 december	191.954	294.170

Resultaat na belastingen van het boekjaar	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	-60.301	-2.622
Mutaties in het boekjaar		
Resultaatbestemming vorig boekjaar	60.301	2.622
Resultaat boekjaar	53.154	-60.301
	113.455	-57.679
Boekwaarde 31 december	53.154	-60.301

Herwaarderingsreserve	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie DAEB	Herwaarderings- reserve vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	409.021	1.430	410.451	474.890
Mutaties in het boekjaar				
Realisatie uit hoofde van aankoop/nieuwbouw	29	0	29	0
Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-2.670	0	-2.670	-1.816
Mutatie uit hoofde van fluctuatie marktwaarde	45.154	-598	44.556	-62.623
	42.513	-598	41.915	-64.439
Boekwaarde 31 december	451.534	832	452.366	410.451

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserves € 452.366.000. Deze heeft voor € 451.534.000 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 832.000 op het niet-DAEB vastgoed. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorstel resultaatbestemming

Het voorstel voor een resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 53,1 miljoen ten gunste van de overige reserves van de Stichting Viverion te brengen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring van de raad van commissarissen nog niet verwerkt in de jaarrekening over 2024.

In de statuten van Stichting Viverion is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2024	2023
Stand per 1 januari	6.058	2.912
Mutaties boekjaar		
Mutatie voorziening	11	8.853
Onttrekking vanuit Vastgoed in Ontwikkeling	-2.554	-2.795
Onttrekking vanuit Vastgoed in Exploitatie	-1.158	-2.912
Stand per 31 december	2.357	6.058

8.2 Overige voorzieningen	2024	2023
Jubilea		
Stand per 1 januari	64	51
Mutatie voorziening Jubilea	10	13
Stand per 31 december	74	64

De voorziening jubilea heeft een overwegend langlopend karakter.

9. Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2024	Aflossingsverplichting 2025	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan banken	103.140	7.797	74.616
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.693	0	0
Overige schulden	3.297	0	0
	110.130	7.797	74.616

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

9.1 Schulden aan banken	2024	2023
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	98.959	95.727
Bij: nieuwe leningen	11.500	10.000
Bij: agio Vestia lening	0	0
	110.459	105.727
Af: aflossingen	-7.257	-6.706
Af: mutatie Vestia lening	-62	-62
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	103.140	98.959
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	7.797	7.319
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	95.343	91.640

Deze vastrentende leningen hebben de volgende kenmerken:	2024	2023
Gemiddelde rente	2,25%	2,16%
Gemiddelde looptijd	12,7 jaar	11,7 jaar
Contante waarde schuldrestant + lopende rente	101.342	97.104
WSW-borging	100.047	95.664
Duration	12,73 jaar	11,71 jaar

De marktwaarde van de leningen (excl. opgelopen rente) bedraagt per 31 december 2024 € 92.860.000 (2023: € 91.582.000).

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.139	2.139
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	1.499	1.453
Schuld per 1 januari	3.638	3.592
Mutaties		
Desinvestering	-142	0
Waardeverandering	197	46
	55	46
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.997	2.139
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	1.696	1.499
Schuld per 31 december	3.693	3.638

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 14 objecten (2023: 15 objecten).

9.3 Overige schulden	2024	2023
Lening o/g	3.297	3.278
	3.297	3.278

De lening o/g betreft een vooruitbetaalde huur van in totaal € 2.935.111 in 2011. Voor 50 jaren is de jaarlijkse onttrekking berekend, waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse rentebijbeschrijving van 5,25% en een huurstijging van 2%. De jaarlijkse onttrekking is tevens de berekende huur voor de komende 50 jaar.

10. Kortlopende schulden

	2024	2023
Schulden aan banken	7.797	7.319
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.373	701
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.427	2.154
Overlopende passiva	2.421	2.366
	14.018	12.540

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van de schulden aan banken verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo WSW

Met de ingang van het nieuwe WSW Reglement van Deelneming per 1 juli 2021 dient Viverion een obligolening aan te gaan. De obligolening is een faciliteit ter grootte van 2,6% van de geborgde leningenportefeuille ultimo voorgaand jaar. De hoofdsom wordt jaarlijks herzien. Per 31 december 2024 is de hoofdsom € 2.488.000 waarvan € nihil is getrokken. Het betreft een WSW geborgde lening, waar alleen op getrokken wordt op het moment dat het risicokapitaal van het WSW onvoldoende is.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen operationele leases	2024	2023
Binnen een jaar	67	46
Tussen een jaar en vijf jaar	122	9
Meer dan vijf jaar	0	0

Viverion is voor 2024 voor ca. € 1.582.000 aan onderhoudscontracten aangegaan welke jaarlijks opzegbaar zijn.

Verplichtingen Projecten

Ultimo 2024 is er een verplichting voor 2025 van ca. € 1.738.000 aangegaan voor onderhoud- en verduurzamingsprojecten. Daarnaast is er een verplichting voor 2025 van ca. € 540.000 aangegaan voor de ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie.

Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW geborgde leningen is in de dVi 2023 € 1.254 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventueel niet-nakomen van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Viverion vormde met Spectrum Holding B.V., Spectrum Ontwikkeling I B.V. en Spectrum Ontwikkeling II B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake van de combinatie verschuldigde belasting. De deelnemingen Spectrum Holding B.V., Spectrum Ontwikkeling I BV en Spectrum Ontwikkeling II B.V. zijn in 2024 geliquideerd.

Transacties verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management, de Raad van Commissarissen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

De transacties met verbonden partijen hebben betrekking op intercompany leningen tussen de holding en haar dochtermaatschappijen en de hierop verschuldigde interest. Alle transacties met verbonden partijen geschieden op 'arms-length' basis. Nadere toelichting omtrent vorderingen op deelnemingen zijn te vinden in paragraaf 3 van de toelichting op de jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken op 17 juni 2025 van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(Alle bedragen in tabellen zijn x € 1.000.)

11. Huuropbrengsten

	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	37.901	36.432
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	291	253
Af: Huurderving	-522	-554
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	37.670	36.131
Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	86	109
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	479	484
Af: Huurderving	-9	-14
Subtotaal huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	556	579
Totaal huuropbrengsten	38.226	36.710

De 'te ontvangen netto huur' is ten opzichte van het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- huurverhogingen als gevolg van harmonisatie en aangebrachte voorzieningen
- verkoop van woningen

De totale huurderving bedraagt 1,37% (2023: 1,52%) van de huuropbrengsten.

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

	2024	2023
Gemeente Lochem	11.675	11.149
Gemeente Hof van Twente	15.280	14.611
Gemeente Rijssen-Holten	11.271	10.950
	38.226	36.710

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten

12.1 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	1.227	1.115
Af: vergoedingsderving	-12	-19
	1.215	1.096

De 'te ontvangen vergoedingen' zijn ten opzichte van het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen
- woningverkoop
- mutatie in de hoogte van de vergoeding en de deelnamegraad aan de servicekosten

De geografische onderverdeling van de opbrengst servicecontracten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Gemeente Lochem	293	263
Gemeente Hof van Twente	270	207
Gemeente Rijssen-Holten	652	626
	1.215	1.096

12.2 Lasten servicecontracten	2024	2023
Kosten goederen, leveringen en diensten	1.417	1.686

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	2.002	2.012
Toegerekende overige organisatiekosten	1.262	1.464
Toegerekende afschrijvingen	95	58
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.359	3.534

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.237	3.546
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	12.330	9.868
Contractonderhoud	1.043	942
Toegerekende personeelskosten	2.586	2.161
Toegerekende overige organisatiekosten	1.422	1.601
Toegerekende afschrijvingen	120	67
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	21.738	18.185

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
OZB	1.547	1.471
Verzekeringen	306	297
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	48	44
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.901	1.812

16. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.677	2.710
Af: boekwaarde	927	2.252
Af: toegerekende organisatiekosten	54	18
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	696	440

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	293	4.669
Af: boekwaarde	213	543
Af: toegerekende organisatiekosten	9	30
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	71	4.096

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie onrendabele investeringen	-11	-8.853
Afwaardering sloop	-1.868	0
Afwaardering grondposities	0	0
Totaal waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.879	-8.853
Overige waardeverandering vastgoed in exploitatie		
Onrendabele investering	-8.139	-5.685
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-8.139	-5.685
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.018	-14.538

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	56.461	0
Afname marktwaarde	0	56.962
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB vastgoed in exploitatie	56.461	-56.962
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	371	0
Afname marktwaarde	0	548
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille niet-DAEB vastgoed in exploitatie	371	-548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.832	-57.510

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	154	69
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichting	-55	-46
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	99	23

18. Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Beheerdiensten VVE	19	17
Overige bedrijfsopbrengsten	7	7
Totaal overige activiteiten	26	24

19. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Agio Vestia lening	0	0
Obligo WSW	29	128
Bijdrage AW	30	28
Toegerekende personeelskosten	671	623
Toegerekende overige organisatiekosten	527	514
Toegerekende afschrijvingen	35	22
	1.292	1.315

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Uitgaven leefbaarheid	158	180
Toegerekende personeelskosten	416	407
Toegerekende overige organisatiekosten	245	284
Toegerekende afschrijvingen	21	12
	840	883

21. Financiële baten en lasten

21.1 Rentebaten	2024	2023
Overige rentebaten	4	0
	4	0

21.2 Rentelasten	2024	2023
Rente leningen kredietinstellingen	-2.015	-1.757
Rente overige lening	-179	-176
	-2.194	-1.933

22. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting 2020	0	14
Acute vennootschapsbelasting 2021	0	27
Acute vennootschapsbelasting 2022	-35	69
Acute vennootschapsbelasting 2023	-510	510
Acute vennootschapsbelasting 2024	1.656	0
Mutatie latente belastingen boekjaar	145	671
	1.256	1.291

De acute belastinglast is als volgt bepaald	2024
Resultaat voor belastingen volgens de enkelvoudige jaarrekening	54.410
Af:	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.832
Verschil commercieel en fiscaal resultaat verkopen	-840
Verschil commerciële en fiscale afschrijvingen	-659
Afwaardering sloop	-24
rentelasten en soortgelijke kosten	-7
Vrijval (dis)agioreserve leningenportefeuille	0
	-58.362
Bij:	
Fiscaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.920
Verschil lasten onderhoud	142
Geactiveerde productie eigen bedrijf	558
andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17
	10.637
Resultaat voor belasting (fiscaal)	6.685
Overige fiscale correcties	
Bij:	
Gemengde kosten	15
Niet aftrekbare rente (ATAD)	370
Af:	
Investeringsaftrek	-597
Belastbaar bedrag	6.473
Acute belastinglast	1.656

De effectieve belastinglast bedraagt voor 2024 3,04% en inclusief belastinglatentie 2,31%.

Bij de bepaling van de acute belasting is rekening gehouden met een nominaal tarief van 25,8%.

23. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Spectrum Holding B.V.	0	-3
	0	-3

24. Toegerekende kosten

Afschrijvingen materiële vaste activa	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	272	159
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	272	159

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2024	2023
Lonen en salarissen	3.971	3.442
Uitzendkrachten	695	808
WAO-uitkering/ziekengeld	-59	-15
Sociale lasten	644	562
Pensioenlasten	461	451
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	5.712	5.248

Gedurende het jaar 2024 had Viverion gemiddeld 56,8 werknemers in dienst (2023: 54,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten	2024	2023
Beheerskosten		
Overige personeelskosten	538	545
Huisvestingskosten	213	149
Bestuurs- en toezichtskosten	117	131
Advieskosten	501	626
Automatiseringskosten	1.277	1.590
Autokosten	106	97
Algemene kosten	593	636
Inschrijfgelden	0	-13
Urgentiekosten	49	28
Totaal overige beheerskosten	3.394	3.789
Heffingen		
Contributies	48	44
Totaal heffingen	48	44
Overige bedrijfslasten		
Overige lasten	86	77
Totaal overige organisatiekosten	3.528	3.910

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	BDO	Forvis Mazars	Totaal
2024			
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	49	124	173
Totale honoraria voor andere controlediensten	0	13	13
Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	0	0	0
2023			
Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	125	0	125
Totale honoraria voor andere controlediensten	10	0	10
Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	0	0	0

WNT-verantwoording 2024 Viverion

De WNT is van toepassing op Viverion. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Viverion van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties. Op www.topinkomens.nl vindt u meer informatie over de WNT. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Viverion is € 195.000 (F). Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% (€ 29.250) en voor de overige leden 10% (€ 19.500) van het bezoldigingsmaximum.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x € 1

Gegevens 2024	T.J. Garritsen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 172.180
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.711
Subtotaal	€ 194.891
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 194.891
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	T.J. Garritsen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 165.798
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.190
Subtotaal	€ 186.988
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000
Bezoldiging	€ 186.988

Gegevens 2024	J.J.M. Thielen	P.A.J. Folkeringa	W. de Jager
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023	J.J.M. Thielen	P.A.J. Folkeringa	W. de Jager
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 22.440	€ 14.960	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700

Gegevens 2024	E.J.M. Laan-Engels	A. Nijhuis	C.C. Verlaan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023	E.J.M. Laan-Engels	A. Nijhuis	C.C. Verlaan
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01-05 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 9.973	€ 14.960	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 12.552	€ 18.700	€ 18.700

2. 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.

11 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2024				31-12-2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	790.181	5.712		795.893	736.565	5.753		742.318
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	4.541		4.541	-	4.387		4.387
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.431	-		5.431	183	-		183
Totaal vastgoedbeleggingen	795.612	10.253	-	805.865	736.748	10.140	-	746.888
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.191	35		2.226	2.302	41		2.343
Totaal materiële vaste activa	2.191	35	-	2.226	2.302	41	-	2.343
Financiële vaste activa								
Latente belastingvordering(en)	795	327		1.122	862	405		1.267
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	17.367	-	-17.367	-	16.728	265	-16.728	265
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-		-	-	-		-
Totaal financiële vaste activa	18.162	327	-17.367	1.122	17.590	670	-16.728	1.532
Som der vaste activa	815.965	10.615	-17.367	809.213	756.640	10.851	-16.728	750.763
Vlottende activa								
Voorraden								
Overige voorraden	-	2.001		2.001	-	1.956		1.956
Totaal voorraden	-	2.001	-	2.001	-	1.956	-	1.956
Vorderingen								
Huurdebiteuren	153	2		155	68	1		69
Overige vorderingen	193	3		196	177	3		180
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.025	-		1.025	1.171	-		1.171
Overlopende activa	627	10		637	390	7		397
Totaal vorderingen	1.998	15	-	2.013	1.806	11	-	1.817
Liquide middelen	-6.813	9.842		3.029	-1.950	8.952		7.002
Som der vlottende activa	-4.815	11.858	-	7.043	-144	10.919	-	10.775
TOTAAL ACTIVA	811.150	22.473	-17.367	816.256	756.496	21.770	-16.728	761.538

	31-12-2024				31-12-2023			
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Groepsvermogen								
Overige reserve	191.954	15.896	-15.896	191.954	294.170	9.641	-9.641	294.170
Resultaat na belastingen van het boekjaar	53.154	639	-639	53.154	-60.301	5.655	-5.655	-60.301
Herwaarderingsreserve	452.366	832	-832	452.366	410.451	1.432	-1.432	410.451
Totaal groepsvermogen	697.474	17.367	-17.367	697.474	644.320	16.728	-16.728	644.320
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	2.357	-		2.357	6.058	-		6.058
Overige voorzieningen	73	1		74	63	1		64
Totaal voorzieningen	2.430	1	-	2.431	6.121	1	-	6.122
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	95.343	-		95.343	91.640	-		91.640
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	3.693		3.693	-	3.638		3.638
Overige schulden	1.971	1.326		3.297	1.960	1.318		3.278
Totaal langlopende schulden	97.314	5.019	-	102.333	93.600	4.956	-	98.556
Totaal lang vermogen	797.218	22.387	-17.367	802.238	744.041	21.685	-16.728	748.998
Vlottende passiva								
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	7.797	-		7.797	7.319	-		7.319
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.351	22		1.373	686	15		701
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.389	38		2.427	2.113	41		2.154
Overlopende passiva	2.395	26		2.421	2.337	29		2.366
Totaal kortlopende schulden	13.932	86	-	14.018	12.455	85	-	12.540
TOTAAL PASSIVA	811.150	22.473	-17.367	816.256	756.496	21.770	-16.728	761.538

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2024

(bedragen x € 1.000)

Functioneel model	2024				2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	37.670	556		38.226	36.131	579		36.710
Opbrengsten servicecontracten	1.196	19		1.215	1.077	19		1.096
Lasten servicecontracten	-1.395	-22		-1.417	-1.656	-30		-1.686
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.306	-53		-3.359	-3.472	-62		-3.534
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.551	-187		-21.738	-18.014	-171		-18.185
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.871	-30		-1.901	-1.780	-32		-1.812
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.743	283		11.026	12.286	303		12.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.677	705	-412	1.970	2.710	4.669		7.379
Toegerekende organisatiekosten	-54	-9		-63	-18	-30		-48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-927	-625	412	-1.140	-2.252	-543		-2.795
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	696	71	-	767	440	4.096	-	4.536
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.018	-		-10.018	-14.538	-		-14.538
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.461	371		56.832	-56.962	-548		-57.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	99		99	-	23		23
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.443	470	-	46.913	-71.500	-525	-	-72.025
Opbrengsten overige activiteiten	26	-		26	24	-		24
Overige organisatiekosten	-1.272	-20		-1.292	-1.292	-23		-1.315
Kosten omtrent leefbaarheid	-840	-		-840	-883	-		-883
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-		-	-	-		-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	-		4	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.125	-69		-2.194	-1.865	-68		-1.933
Financiële baten en lasten	-2.121	-69	-	-2.190	-1.865	-68	-	-1.933
Resultaat voor belastingen	53.675	735	-	54.410	-62.790	3.783	-	-59.007
Belastingen	-1.160	-96		-1.256	-3.166	1.875		-1.291
Resultaat deelnemingen	639	-	-639	-	5.655	-3	-5.655	-3
Resultaat na belastingen	53.154	639	-639	53.154	-60.301	5.655	-5.655	-60.301

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024

(directe methode) (x € 1.000)

	2024				2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	37.675	497		38.172	36.172	523		36.695
Vergoedingen	1.181	19		1.200	1.077	20		1.097
Overheidsontvangsten	-	-		-	-	-		-
Overige bedrijfsopbrengsten	26	1		27	11	-		11
Ontvangen interest	-	-		-	-	-		-
	38.882	517	-	39.399	37.260	543	-	37.803
Uitgaven								
Betaling aan werknemers	5.164	83		5.247	4.508	72		4.580
Onderhoudsuitgaven	17.021	148		17.169	14.284	158		14.442
Overige bedrijfsuitgaven	7.258	116		7.374	7.260	116		7.376
Betaalde interest	2.147	-		2.147	1.907	-		1.907
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	59	-		59	156	-		156
Verhuurdersheffing	-	-		-	-	-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	104	-		104	150	-		150
Vennootschapsbelasting	950	18		968	4.217	-1.815		2.402
	32.703	365	-	33.068	32.482	-1.469	-	31.013
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.179	152	-	6.331	4.778	2.012	-	6.790
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	1.680	412	-412	1.680	2.612	594		3.206
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in DPI periode	-	292		292	-	-		-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Verkoopontvangsten grond	-	-		-	-	4.389		4.389
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-	-	-		-
Tussentelling ingaande kasstroom	1.680	704	-412	1.972	2.612	4.983	-	7.595
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet woongelegenheden	7.497	-		7.497	4.336	-		4.336
Verbeteruitgaven, woon- en niet woongelegenheden	8.861	14		8.875	8.569	-		8.569
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-		-	-	-		-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	412	-	-412	-	-	-		-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-	213		213	-	-		-
Sloopuitgaven, woon en niet woongelegenheden	-	-		-	-	-		-
Aankoop grond	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	195	3		198	1.855	30		1.885
Tussentelling uitgaande kasstroom	16.965	230	-412	16.783	14.760	30	-	14.790
Financiële vaste activa (FVA)								
Ontvangsten verbindingen	-	264		264	-	-		-
Dividenduitkering	-	-		-	-	-		-
Ontvangsten overig	-	-		-	-	-		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	264	-	264	-	-	-	-
Kasstroom uit (des)investerings	-15.285	738	-	-14.547	-12.148	4.953	-	-7.195

(directe methode) (x € 1.000)

	2024				2023			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	Totaal
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	11.500	-		11.500	10.000	-		10.000
Nieuwe niet geborgde leningen	-	-		-	-	-		-
	11.500	-	-	11.500	10.000	-	-	10.000
Aflossing interne lening	-			-	-			-
Aflossingen geborgde leningen	-7.257			-7.257	-6.706			-6.706
Aflossingen niet geborgde leningen	-			-	-			-
	-7.257	-	-	-7.257	-6.706	-	-	-6.706
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.243	-	-	4.243	3.294	-	-	3.294
Mutatie geldmiddelen	-4.863	890		-3.973	-4.076	6.965		2.889
Wijziging kortgeldmutaties	-	-		-	-	-		-
Liquide middelen per 1 januari	-1.950	8.952		7.002	2.126	1.987		4.113
Liquide middelen per 31 december	-6.813	9.842	-	3.029	-1.950	8.952	-	7.002

Overige toelichtingen

Vaststelling van het jaarverslag en de overige verantwoordingsgegevens

Het Bestuur van Viverion heeft het jaarverslag 2024 en de overige verantwoordingsgegevens 2024 op 17 juni 2025 opgesteld en verklaart dat het door middel van haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn'.

Lochem, 17 juni 2025

Het Bestuur,

w.g.

mevrouw T.J. Garritsen

Vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening

De Raad van Commissarissen van Viverion verklaart het door de bestuurder vastgestelde jaarverslag 2024 en jaarrekening 2024, na kennisname van de bevindingen van Forvis Mazars Accountants N.V. op 17 juni 2025 vast te stellen.

Lochem, 17 juni 2025

Raad van Commissarissen,

de heer J.J.M. Thielen
w.g.

mevrouw E. Laan-Engels
w.g.

de heer W. de Jager
w.g.

de heer P.A.J. Folkeringa
w.g.

mevrouw A. Nijhuis
w.g.

mevrouw C.C. Verlaan
w.g.

Overige gegevens

Statutaire bepaling resultaatbestemming

In artikel 21.5 staat het volgende opgenomen met betrekking tot de jaarrekening:

“De jaarrekening en het jaarverslag worden door de Raad van Commissarissen vastgesteld binnen de (in artikel 35, derde lid van de Woningwet genoemde) termijn, na afloop van het betrokken boekjaar. Eenzelfde termijn geldt voor het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens door het bestuur.”

Er is geen artikel in de statuten opgenomen waarin een bepaling opgenomen is omtrent resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Viverion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Viverion te Lochem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Viverion 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling 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 Viverion 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, 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 controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet 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 € 16,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 790.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling 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 de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 490.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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 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 dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Viverion en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Viverion inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Viverion heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 5.1 op pagina 37 t/m 41 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Viverion.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager portfolio & bedrijfsvoering en de business controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Viverion persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze opbrengsten en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Viverion en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Viverion mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Viverion om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

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 van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 796 miljoen hetgeen neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Viverion.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Viverion past hierbij voor het grootste deel van het bezit ad € 768 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden toe zoals toegelicht op pagina 14 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

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

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Viverion gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante waarde berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina 10 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de berekening van de beleidswaarde rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Viverion niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Viverion gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

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

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en

- 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- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 22 maart 2024 benoemd als accountant van Stichting Viverion vanaf de controle van het boekjaar 2024.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige

realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 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 fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Viverion;
- 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 de auditcommissie 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 van commissarissen 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.

Apeldoorn, 18 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA