

Jaarverslag 2023

Vasthouden

Dit document lees je het best op een desktop computer in het programma Adobe Acrobat Reader. [Download Acrobat Reader hier.](#)

Inhoud



Vasthouden

／ Het motto voor 2023 was ‘vasthouden’. We zijn trots op hoe wij daar als Havenstedeners samen aan werken met onze huurders en partners in de stad. ／

Elkaar vasthouden is nodig om de opgave waar we voor staan samen aan te kunnen: voldoende woningen bouwen, zorgen voor veilige en fijne wijken, huizen die betaalbaar en energiezuinig zijn. Een heel praktisch en concreet voorbeeld is de wijkhub in Capelle Schollevaar die werd geopend in april. Het is een centrale plek waar bewoners, Havensteder en andere organisaties samen kunnen komen. Laagdrempelig en dichtbij.

Een thema dat Rotterdam in 2023 in z'n greep hield, was veiligheid. Onze stad werd dit jaar opgeschrikt door een groot aantal explosies. Die vonden ook plaats bij of in onze woningen. Dat had veel impact op onze huurders en onze medewerkers.

Als corporatie investeren wij in wijken waar mensen op elkaar letten en elkaar ondersteunen, en waar zij zich bovendien comfortabel en veilig voelen. We zetten ook daarom extra in op dit thema, samen met onze partners in de stad. Door bijvoorbeeld voor bewoners bijeenkomsten te organiseren als er iets in de buurt is gebeurd. Maar ook door naar ideeën van huurders en medewerkers te luisteren en met onze veiligheidspartners samen op te trekken.

In 2023 was bestaanszekerheid een belangrijk begrip. Dat betekent onder andere voldoende geld in je portemonnee en een dak boven je hoofd. Ook dit jaar hebben wij een bijdrage geleverd aan die twee randvoorwaarden. Neem ons incassobeleid. Wij zien de kwetsbare financiële positie van veel huurders en kiezen daarom voor warm incasseren. We denken met mensen mee, we maken haalbare afspraken en kijken verder dan hun huurschuld. En 12.216 huurders kregen per 1 juli een huurverlaging. Met bel-teams, acties in de wijk, interne energiekussers en de energiekussers van de gemeente boden we extra zorg en aandacht aan bewoners met sterk gestegen energiekosten. Met Prinsjesdag werd ook nog bekend dat de huurtoeslag voor 1,5 miljoen huishoudens omhooggaat met € 30 per maand.

De woningnood in Nederland is hoog en dat geldt zeker ook in onze stad en in de regio. Mensen maken zich daar terecht zorgen over. Groei van de sociale voorraad is nodig om het woningtekort terug te dringen. In Rotterdam hebben we op verschillende momenten meegedacht en van ons laten horen over de nieuwe woonvisie. In Capelle aan den IJssel spraken we af dat het aantal sociale huurwoningen in lijn blijft met de behoefte. Ook verkennen we nieuwe woningbouwlocaties. De afspraken die we landelijk, regionaal en lokaal maakten over extra woningen worden uitgevoerd. Ook daarin houden we elkaar vast en zetten we door. In december sloegen we verschillende eerste palen. Zoals het startschot voor de bouw van Schans II Oud: een splinternieuw complex van 38 sociale huurwoningen in Delfshaven waarbij duurzaamheid en een hoog niveau van wooncomfort voorop staan.

Eén van de mijlpalen dit jaar was het afronden van het Verbeterprogramma Vreewijk. De verbetering van ruim 1.300 woningen in het tuindorp startte in 2012. Het huidige Vreewijk is het resultaat van vasthoudendheid en doorzettingsvermogen van de Vreewijkers, maar ook van samenwerking en kennisdeling. Voor bewoners was het niet niks en we zetten nog de nodige puntjes op de i. In de ruim tien jaar dat het programma liep zijn er de nodige politieke, maatschappelijke en economische ontwikkelingen geweest, die in een aantal gevallen om bijsturing vroegen en soms voor vertraging zorgden. Toch hebben alle betrokkenen het einddoel geen moment uit het oog verloren. En dát biedt perspectief.

Als Rotterdamse corporatie staan we voor een grote duurzaamheidsopgave. Voor bewoners is dit belangrijk vanwege comfort en stijgende energielasten. We verduurzaamden meer dan 700 woningen en maakten 800 woningen aardgasvrij. En ook op dit thema gingen we verbindingen aan. We ondertekenden bijvoorbeeld een overeenkomst met de gemeente Rotterdam en Eneco, om de Agniesebuurt aardgasvrij te maken. Hierin zijn samenwerking en kenniscoalities cruciaal. Elke stap die wij hierin zetten, is het resultaat van een krachtenbundeling met partners die dezelfde urgentie voelen om de kwaliteit van ons bezit en het woonplezier en -comfort van huurders te vergroten. Voor het bestuur waren er in 2023 twee prioriteiten: hoe houden we onze koers vast en hoe houden we onze mensen vast? Onze koers vasthouden betekent werken aan een duurzaam prestatieproces, een houdbare strategie, slagkracht in de organisatie en kansen voor productie en innovatie vergroten. In de organisatie is voldoende ruimte om de beweging naar voren te maken, met name als het gaat om digitalisering en innovatie.

Onze mensen vasthouden houdt in dat we medewerkers willen boeien, binden en vasthouden. Een eigentijdse organisatie, passend bij een XL-corporatie. Sleutelposities zijn in beeld en goed ingevuld met vaste mensen. Daarnaast hebben we aandacht voor ziekteverzuim. Veiligheid als thema is dan zeker ook belangrijk. We doen alles wat binnen ons vermogen ligt zodat onze medewerkers veilig hun werk kunnen doen.

We houden ook onze samenwerkingspartners vast. In Rotterdam maakten we voor het eerst gezamenlijke prestatieafspraken met alle Rotterdamse corporaties en huurdersvertegenwoordigers. Voor de tweede keer zochten de Rotterdamse corporatiebestuurders en de wethouder elkaar op om uitgebreid stil te staan bij onze samenwerking en belangrijke thema's voor de toekomst. Ook sloten we met gemeente en corporaties een Rotterdams doorbouwakkoord. Huurdersorganisatie De Brug kreeg een nieuw dagelijks bestuur per 1 september 2023. Daarmee zetten we de goede samenwerking voort.

Kortom, het afgelopen jaar was er één van grote uitdagingen, maar ook van grote stappen voorwaarts. Er is veel om trots op te zijn. Ook volgend jaar zijn er belangrijke dossiers die om aandacht vragen. We zijn daar als Havensteder goed op voorbereid. Wij houden vast aan onze koers: een thuis bieden aan mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie.

Hedy van den Berk / bestuursvoorzitter
Sander Uiterwaal / bestuurslid



Havensteder in het kort

		2023	2022			2023	2022
	Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen	€ 588,00	€ 580,00		Start bouw sociale huurwoningen	168	62
	Gemiddelde huurverhoging woningen (Huursombenadering)	-/- 0,66%	2,38%		Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen	151	111
	Nieuwe verhuringen	2.148	2.352		Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde woningen	721	1.695
	Verhuureenheden woning (waarvan zelfstandig)	43.102 42.614	43.100 42.599		Kasstroom Nieuwbouw en verbetering huurwoningen	€ 142,3 miljoen	€ 153,2 miljoen
	Verhuureenheden overig	4.609	4.584		Huisuitzettingen	7	8
					Leefbaarheidskosten	6,5 miljoen	5,1 miljoen

		2023	2022
	Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B
	Percentage A, B en C labels	77%	73%
	Percentage F en G labels	5%	6%
	CO ₂ uitstoot per m ²	16,8 (2020)	16,8 (2020)
	Aantal medewerkers	458	436
	Bruto personeelskosten	34 miljoen	31 miljoen
	Ziekteverzuim	7,5%	6,9%

		2023	2022
	Huuropbrengsten	321 miljoen	317 miljoen
	Eigen vermogen	4.928 miljoen	6.149 miljoen
	Marktwaaarde in verhuurde staat	6.957 miljoen	8.042 miljoen
	Beleidswaarde	4.241 miljoen	4.719 miljoen



Thuis voelen

／ Thuis voelen gaat verder dan een dak boven je hoofd hebben. Het gaat bijvoorbeeld ook om de buurt waar je woont en je begrepen en gewaardeerd voelen. ／

Als Havensteder willen wij thuisgeven, qua woning, woonomgeving en dienstverlening. We willen ons verder verdiepen in de behoeften van bewoners, zodat we de goede dingen doen op een manier die aansluit bij de bewoner. Veel huurders hebben niet de luxe dat ze kunnen kiezen bij welke woningcorporatie zij hun woning huren. Wij streven ernaar dat huurders vol vertrouwen voor Havensteder zouden kiezen als ze die keuze wél zouden hebben. In het Havenstederplan, ons organisatieplan, staat wat wij willen bereiken als het gaat om het thuisgevoel van bewoners. In dit jaarverslag leggen we hierop verantwoording af. We benoemen waar we trots op zijn en reflecteren op wat beter kan. Het jaar 2023 stond vooral in het teken van het verbeteren van onze dienstverlening.

Primaire processen

Sinds 2022 richten we onze primaire processen end-to-end in. Digitalisering en persoonlijke aandacht staan hierin centraal. We streven hiermee naar een hogere klantwaardering, vooral bij reparatieonderhoud, en naar een lagere workload. Ook zien we verbeterkansen. We gebruiken digitalisering als instrument voor de verbetering van het verhuurmutatieproces en reparatie-onderhoud. In plaats van te streven naar een einddoel en einddatum, leerden we dat verbeteren een continu proces is.

In 2023 realiseerden we een transitie van ons mutatieonderhoud. Dit was een groot project waarin we de taken en verantwoordelijkheden vanuit de directie Wonen verplaatsten naar de directie Onderhoud en Ontwikkeling (O&O).

Ook startten we in 2023 met de verbeteringen rondom het verhuurmutatieproces en reparatieonderhoud. Dit deden we met de Obeya room als instrument hiervoor. In deze ruimte brachten we het verhuurmutatieproces en reparatieonderhoud van klant tot klant in kaart. We keken welke verbeterpunten er waren en voerden die door. Ook benoemden we de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's). Vervolgens prioriteerden we de verbeteringen.

Als onderdeel van de procesverbetering voor reparatieonderhoud pasten we in 2023 track & trace toe. Klanten krijgen automatisch bericht over het moment waarop onze onderhoudsmonteurs de reparatie komen uitvoeren. In 2024 breiden we track & trace uit naar de wijkaannemers.

Betaalbaar wonen

Passend toewijzen

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens (€ 808,06). In 2023 wezen wij 99% passend toe aan huurtoeslaggerechtigden.

Warm incasseren

Kan een bewoner de huur niet betalen, dan zoeken we direct contact en proberen we te achterhalen waarom de huur niet betaald is. Ook proberen we tot een passende betalingsregeling te komen. Het mes snijdt bij deze werkwijze aan twee kanten. De klant wordt eerder geholpen bij het aanpakken van schuldproblemen, waardoor

grotere problemen worden voorkomen. En wij vergroten de kans dat de huur alsnog betaald wordt. In 2023 incasseerden we 99,39% van de huren voor onze woningen.

Ook bij grote betalingsachterstanden helpen we bewoners grip op hun financiële situatie te krijgen. Alleen in het uiterste geval, bijvoorbeeld bij huurfraude of illegale praktijken, moeten we huurders uit hun woning zetten. In 2023 streefden we naar 0 huisuitzettingen. We deden 200 aanzeggingen tot huisuitzettingen op basis van een betalingsachterstand. Daarvan voerden we er 7 uit.

In 2023 behaalden we het Keurmerk GBO. Dit keurmerk geeft aan dat wij een Geldzorgenbewuste Organisatie zijn, die zowel klanten als medewerkers in een zo vroeg mogelijk stadium helpt bij geldzorgen.

Energiearmoede

Bij het incasseren bleken de hoge servicekosten bij blokverwarming een groot en veelvoorkomend probleem. Deze kosten waren een stuk hoger dan de betaalde voorschotten, waardoor een aantal bewoners bij de eindafrekening veel moest bijbetalen. Een speciaal team van Havensteder belde deze mensen op voordat ze de eindafrekening kregen. De mensen van het belteam informeerden de bewoners over de hoge kosten en gaven aan dat we samen op zoek gingen naar een oplossing.

In 2023 sloten de voorschotten beter aan op de werkelijke energiekosten. Toch bleven de stijgende energiekosten een aandachtspunt. Daar moesten we iets mee. Naast woningen verduurzamen, wat tot een lager energieverbruik leidt, namen we ook initiatieven om bewoners op korte termijn te helpen:

- We informeerden bewoners over energiebesparende maatregelen en financiële regelingen.
- We ondernamen sociale initiatieven, zoals de warme huiskamer in de wijk. Een mooi voorbeeld hiervan is de huiskamer in Crooswijk. Een vrijwilliger beheert deze sloopwoning en organiseert daar allerlei activiteiten.
- Op ons verzoek ging de gemeente langs de deuren met een bespaarteam. Zij voerden kleine werkzaamheden uit om woningen energiezuiniger te maken.
- We brachten versneld ledverlichting aan in de algemene ruimtes van woongebouwen. Dit deden we op verzoek van bewoners en wijkbeheerders, en in samenwerking met De Brug. In 2023 plaatsden we 5855 ledlampen bij 40 complexen. Dit deden we extra, bovenop de reguliere projecten.

Huuraanpassing

Elk jaar bepaalt de overheid de maximale huurverhoging. In 2023 voerden wij een huurverhoging door van 2,6%. Dit is de CAO ontwikkeling min een half procent. Dit hebben wij zo afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Huurders met een laag inkomen (120% van sociaal minimum) kregen een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 (onder voorbehoud van wettelijke mogelijkheid). Dit betrof in 2023 een grote groep van 12.216 huurders. Hiervan verlaagden we 11.915 huren naar aanleiding van de uitvraag van de belastingdienst. De overige 301 huurders hadden zichzelf bij ons gemeld, waarna we de huur verlaagden.

We passen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens. De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we niet maximaal door en alleen bij woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand). Bij vrijesectorwoningen passen we een huurverhoging toe van 4,1% (CAO-loonontwikkeling + 1%).

Huurbeleid en woonruimteverdeling

Streefhuren

Bij mutatie (als de woning een nieuwe huurder krijgt) hanteren we een basis streefhuurpercentage van 85% van de maximale huur. Waarbij de woningen in de passende huurklasse worden verhuurd. Aan iedere woning is een gewenste huurklasse gekoppeld (bijvoorbeeld tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60) en de liberalisatiegrens (€ 808,06). We zorgen dat de streefhuur ook in die huurklasse valt. Soms betekent dit dat we een iets hoger of iets lager percentage hanteren dan die 85% om de woning in de gewenste huurklasse te verhuren.

Primaire en secundaire doelgroepen

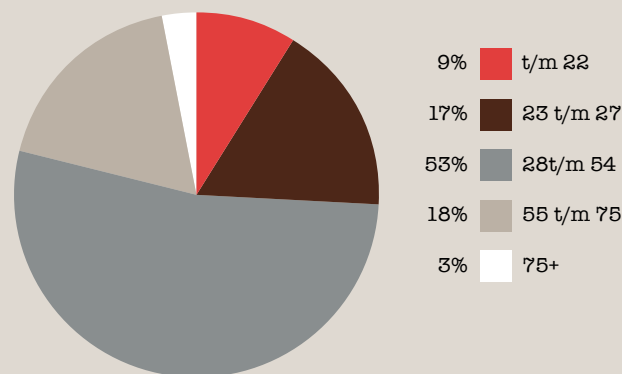
Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast bieden wij ook woningen aan de middeninkomens aan. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 44.036 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 48.626. In onze vrijesectorwoningen (huurprijs boven € 1.075,01) huisvesten we vooral mensen met een inkomen boven de € 66.054.

Woonruimtebemiddeling

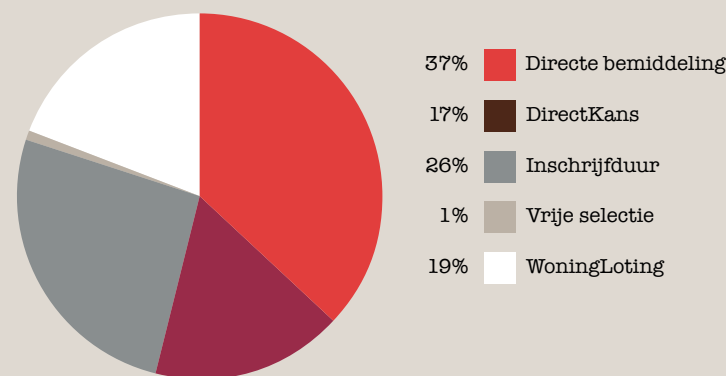
We maken binnen de regio Rotterdam gebruik van één woonruimtebemiddelings-systeem: Woonnet Rijnmond. Hiermee bieden we woningzoekenden meer keuze, regie en transparantie om tot een rechtvaardige en optimale match te komen. Bij het adverteren op

de website van Woonnet Rijnmond zetten we verschillende aanbodmodellen in. We bewaken dat er ongeveer een gelijkmatige verdeling over de modellen plaatsvindt.

Verhuringen naar leeftijd



Verhuringen naar aanbodmodel



Staatssteunregeling en middeninkomens

De overheid bepaalt dat wij minimaal 85% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen. Wij verhuurden 99% aan deze doelgroep. Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 1% van de maximaal 7,5%, waarvan we slechts 0,2% verhuurden aan huishoudens met een inkomen boven de grens van de Wet op de huurtoeslag, met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking of met een herhuisvestingsurgentie. Het maximaal toegestane aandeel is 7,5%.

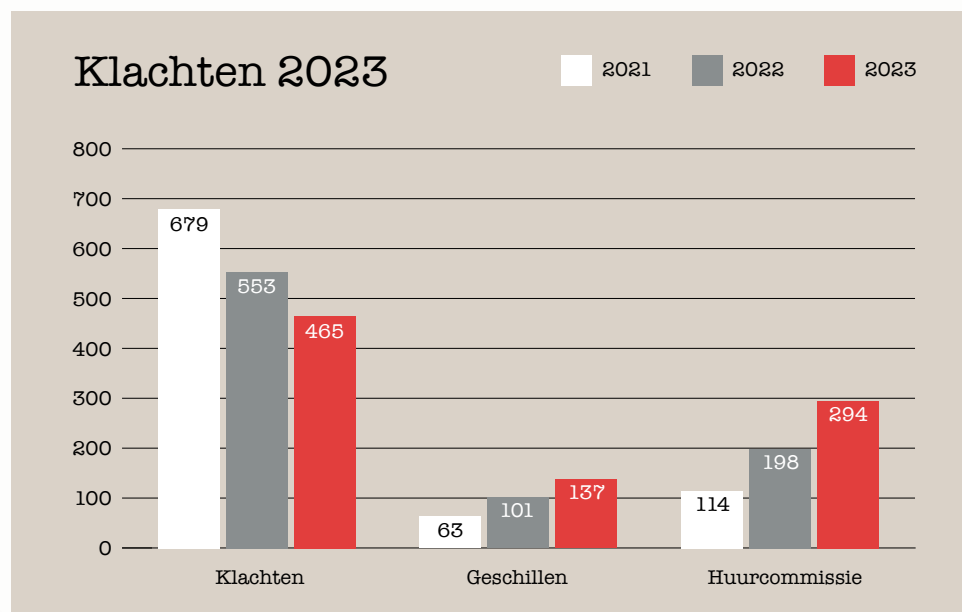
Woningtoewijzingen 2023	t/m basishuur € 225,64	t/m kwaliteits- kortings- grens € 452,2	t/m laagste aftop- pings- grens € 647,19	t/m hoogste aftop- pings- grens € 693,6	t/m huur- toeslag- grens € 808,06	boven huur- toeslag- grens € 808,06	Eind- totaal
Totaal Eenpersoonshuishouden	11	161	716		270	62	1220
Niet AOW-gerechtigd							
t/m € 25.475	9	147	580		10		746
boven € 25.475	2	9	52		249	62	374
AOW-gerechtigd							
t/m € 25.075		5	74				79
boven € 25.075			10		11		21
Totaal Tweepersoonshuishouden		2	221	11	109	86	429
Niet AOW-gerechtigd							
t/m € 34.575		2	191	1	3	4	201
boven € 34.575			3	7	95	78	183
AOW-gerechtigd							
t/m € 33.800			23				23
boven € 33.800			4	3	11	4	22
Totaal Drie- of meerpersoonshuishouden		1		266	152	82	501
Niet AOW-gerechtigd							
t/m € 34.575		1		246	6		253
boven € 34.575				12	144	82	238
AOW-gerechtigd							
t/m € 33.800				8			8
boven € 33.800					2		2
Eindtotaal	11	164	937	277	531	230	2150

Dienstverlening

Klachten en geschillen

In 2023 is de dalende lijn van het aantal klachten doorgezet. We registreerden 465 klachten. Daarvan zijn er al 416 succesvol afgesloten. De meeste klachten gingen over gebrek aan duidelijkheid en het gebrek aan communicatie vanuit Havensteder.

Het aantal Geschillenadviescommissie zaken is in 2023 toegenomen naar 137 stuks. Ook het aantal Huurcommissiezaken nam toe: 294 in vergelijking met 198 in 2022. Uit onze interne audits op de Geschillenadviescommissie en Huurcommissiezaken leerden we dat er op klachtenmanagement een verbeterpotentieel is. Ook het aantal klachten over (reparatie)onderhoud en de huurverhoging vielen op.





Thuis bieden

／ Het bouwen, onderhouden, renoveren en verhuren van woningen is onze basis. Dit doen we in de eerste plaats voor de bewoners. We willen dat zij blij zijn met hun woning en dat ze er een thuis van kunnen maken. ／

Tegelijkertijd hebben we te maken met veranderingen in de maatschappij. Bijvoorbeeld de energietransitie. Onze doelen voor de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen staan in het Havenstederplan, ons organisatieplan. Op een groot deel van die doelen leggen we in dit jaarverslag verantwoording af. In 2023 besteedden we veel aandacht aan de energietransitie. Ook werkten we aan efficiëntere en effectievere onderhoudsprocessen.



Energietransitie

Wij willen dat al onze woningen in 2050 aardgasvrij en goed geïsoleerd zijn. Daarmee sluiten we aan op de klimaatdoelen van de overheid. In 2050 mogen gebouwde omgevingen geen CO₂ meer uitstoten. Huizen worden dan niet meer verwarmd met gas, maar met een duurzame warmtebron. Elektriciteit, voor bijvoorbeeld koken, wordt dan ook duurzaam opgewekt. In de Nationale Prestatieafspraken staat dat een deel van onze woningen al in 2030 aardgasvrij moet zijn. Voor die tijd, in 2028, moeten al onze woningen energielabel A, B, C of D hebben. In 2023 werkten we aan ons aardgasvrij programma. Ook rolden we ons isolatieprogramma verder uit.

Woningen aardgasvrij maken

Om onze doelstelling voor 2050 te halen, zouden we per jaar 1.300 woningen van het gas af moeten halen. Een enorme opgave, waar we al een aantal jaar mee bezig zijn. In 2023 gingen we door met de ingezette koers. Conform onze portefeuillestrategie maakten we ongeveer 800 woningen aardgasvrij. Dit waren woningen in op zichzelf staande projecten en woningen binnen een gebiedsaanpak. Bij een gebiedsaanpak gaan alle woningen in een bepaald gebied van het gas. We werken hierin nauw samen met de gemeente.

Gebiedsaanpak Tussendijken

Onze eerste gebiedsaanpak was Bospolder-Tussendijken. We startten in 2020 in Tussendijken. Tot in mei 2026 sluiten we daar in totaal 1.300 woningen aan op het warmtenet. Inmiddels zijn zo'n 700 woningen op het warmtenet aangesloten. Bewoners stappen zonder kosten over op deze nieuwe warmteoplossing. Zij krijgen van ons een inductie- of elektrische kookplaat en een pannenset.

We werkten in 2023 intensief samen met onze huurders. Dit varieerde van het aanbieden van ruimtes waar bewoners samen konden komen tot het geven van vertrouwen om het verhaal van de energietransitie te delen. De sociaal begeleiders waren goed zichtbaar in de wijk. Zij onderhielden warm contact met onze huurders om vragen over de transitie te beantwoorden. Samen met Eneco waren zij wekelijks aanwezig in de warme huiskamer van de Haringpakkerstraat om vragen van huurders te beantwoorden.

In mei 2023 hielden we een tussentijdse evaluatie over de gebiedsaanpak Tussendijken. Deze bleek complex en kostbaar. Dit kwam onder meer door de verschillende woningen en omvangrijke bouwkundige ingrepen. We zien de kosten van deze gebiedsaanpak als leergeld. Tegelijkertijd kunnen we ons geld maar één keer uitgeven. We besloten om de aanpak in Bospolder niet door te zetten.

Gebiedsaanpak Agniesebuurt-Oost

Onze tweede gebiedsaanpak is Agniesebuurt-Oost. Deze gaat eind 2024 van start. In juni 2023 namen we het investeringsbesluit. Ook stelden we vast wat we er gaan doen. In totaal gaat het om ongeveer 650 woningen. De ene helft, het vooroorlogse deel, verbeteren we volledig. We isoleren de woningen en maken ze aardgasvrij, we vervangen het glas en de kozijnen, en we plaatsen nieuwe keukens, douches en toiletten. De andere helft, het naoorlogse deel, is al goed geïsoleerd. Hier volstaat het om de woningen aardgasvrij te maken zonder verdere, ingrijpende maatregelen. Alle bewoners krijgen van ons een inductiekookplaat en pannenset.

Niet meer dan anders

Corporaties zijn sinds enkele jaren actief in gebiedsaanpakken aardgasvrij en de aansluiting van woningen op het warmtenet. De corporaties zijn de startmotor van deze aanpak, omdat zij veel woningen tegelijk van aardgas naar warmte over kunnen sluiten. Het uitgangspunt is daarbij altijd geweest dat de energierekening van huurders na de overstap op warmte niet hoger mag zijn dan op gas: het 'niet meer dan anders principe' (NMDA). Wij dragen hier ons deel aan bij door naast een aansluitbijdrage, ook een deel van de vaste kosten en de (huur van de) afleverzet te betalen voor de huurder.

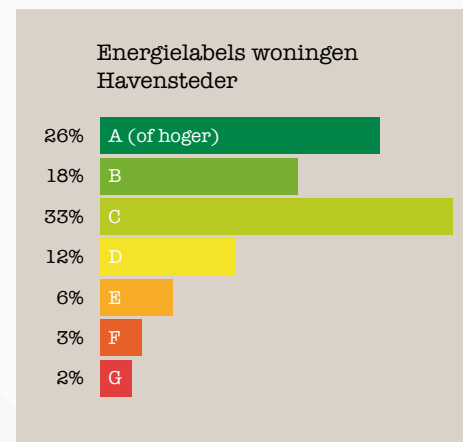
Op dit moment zijn warmtetarieven harder gestegen dan die van gas, met name op het gebied van de (individuele) vaste kosten. Bovendien is er veel onzekerheid rondom de nieuwe warmtewet en wat een nieuwe tariefstructuur betekent voor de warmtepreizen. Dit heeft gevolgen voor het draagvlak onder huurders voor de aansluitingen op een warmtenet. Havensteder vindt dat bewoners moeten kunnen rekenen op het 'niet meer dan anders principe'. Alleen als hier sprake van is, kunnen we een voorstel aan de huurder doen in projecten of gebiedsaanpakken. Wij kunnen als corporatie geen groter deel van de vaste kosten voor onze rekening nemen.

Bij de aanpak van Agniesebuurt-Oost nemen we een belangrijke les mee uit Bospolder-Tussendijken, namelijk het belang van integraal samenwerken. In Agniesebuurt-Oost doen we dit vanaf het begin. Dat begon al met het besluit om eind 2024 te starten. Het moment is hier heel belangrijk. De gemeente vervangt in die periode de riolen, waarvoor de straten ook open moeten. Door op de planning van de gemeente aan te haken, beperken we de overlast voor bewoners zo veel mogelijk. Van ons vereist dit een integrale afstemming en samenwerking met de gemeente, maar ook binnen onze eigen organisatie. Er zijn verschillende disciplines betrokken, die qua planning en uitvoering naadloos op elkaar moeten aansluiten.

We zijn trots op onze aanpak in de Agniesebuurt-Oost. Met de verbetering van de vooroorlogse woningen blijft dit karakteristieke stukje Rotterdam behouden.

Aanpak energielabels E/F/G

Isoleren is een effectieve manier om woningen energiezuiniger te maken. Vanuit die gedachte voeren we sinds 2015 een fors isolatieprogramma uit. Sinds 2022 pakken we de woningen met energielabel E/F/G versneld aan, om aan de Nationale Prestatieafspraken te voldoen. Begin 2023 hadden we nog iets minder dan 5.300 woningen met energielabel E, F of G. Daarvan isoleerden we er 442. De tabel rechts laat zien welk percentage van onze woningen een A, B, C, D, E, F of G label hebben. Dit is weergegeven in percentages van het totale aantal woningen in ons bezit.



Verbeteraanpak Vreewijk

In 2023 rondten we het Verbeterprogramma Vreewijk af. Een bijzonder moment, want we zijn hier ruim tien jaar aan het werk geweest. Sinds de start in 2012 verbeterden we in totaal ruim 1.300 woningen en bedrijfsruimten. De aanpak was gericht op de modernisering van de woningen aan de binnenkant, met behoud van het authentieke karakter aan de buitenkant. De woningen bieden nu meer wooncomfort, wat onder meer leidt tot lagere stookkosten. Ook de binnenhoven en straten zijn flink verbeterd.

Het verbeterprogramma leverde waardevolle inzichten en ervaringen op. Deze lessen zetten we actief in om de samenwerking in toekomstige programma's te verbeteren en om de toekomstvisie voor Vreewijk verder aan te scherpen:

- Samenwerking gebaseerd op vertrouwen. In plaats van in één keer te beslissen over honderden woningen, gaan we blok voor blok bewoners langs (buurtgewijs) en in gesprek met de direct betrokken bewoners.
- Vroegtijdige betrokkenheid van de huurdersvereniging bij plannen.
- Een gezamenlijke inspanning van betrokken partijen om de participatie binnen de samenwerking te vergroten.
- Meer persoonlijk contact. Dit brachten we in Vreewijk al in de praktijk. We zetten een zogenoemd veegteam in voor zowel sociale als technische vraagstukken na afronding van het project.

Portefeuillestrategie

In de portefeuillestrategie bepalen we de strategische koers voor onze vastgoedportefeuille. We kijken wat we de komende jaren het beste met onze woningen en gebouwen kunnen doen, om aan de woonbehoefte van onze huidige en nieuwe bewoners te voldoen. Daarbij zorgen we ervoor dat onze woningen en gebouwen aan de kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen. En we houden rekening met wat we financieel kunnen.

In 2022 pasten we onze portefeuillestrategie aan. Dit kwam grotendeels door het wegvallen van de verhuurderheffing en Nationale Prestatieafspraken. We bekeken daarom opnieuw welke ambities en doelen we hebben voor de woningen en gebouwen die we bezitten. De hoofddoelen uit de portefeuillestrategie blijven hetzelfde. We willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, we willen onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en we willen onze organisatie financieel gezond houden. Binnen deze hoofddoelen scherpten we onze ambities aan met extra maatregelen. Onderstaand schema geeft de doelstellingen weer van de portefeuillestrategie voor de periode 2022-2030.

Thema	Huidige doelstellingen 2022-2030
Betaalbaarheid Betaalbare huren voor de sociale doelgroep	• Gematigde huurstijging (CAO-ontwikkeling -0,5%) in 2023 t/m 2025 • Inflatievolgende huurverhoging na 2025 • 70% onder aftoppingsgrens • Huurverlaging 2023 voor huurder op 120% sociaal minimum
Beschikbaarheid Voldoende sociale huurwoningen	• Tussen 42.200 en 44.100 sociale huurwoningen • 75% sociale verhuringen aan primaire doelgroep • 650 nieuwbouw middenhuur
Kwaliteit Toekomstbestendige woningvoorraad	Transformatieopgave van 1,5% per jaar: • 545 nieuwbouw per jaar • 30 renovatie per jaar • 135 sloop per jaar • 80 verkoop per jaar • 840 verbeteraanpak per jaar
Duurzaamheid Stapsgewijs naar voldoende geïsoleerde en gasvrije woningen in 2050	• 1.200 isoleren per jaar • 600 aardgasvrij per jaar • 10.000 zonnepanelen • Programma klimaatadaptatie



Bijsturing van strategie

Door de gestegen bouwkosten en de gestegen rente is het investeringsprogramma vanuit de portefeuillestrategie niet langer volledig haalbaar. Voor de meerjarenbegroting hebben we daarom aanpassingen moeten doen om de begroting financieel passend te krijgen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- De ambitie van sociale nieuwbouw t/m 2030 is teruggebracht van 4.000 woningen naar 3.000 woningen. Daarmee sluit de ambitie meer aan op de ambities van gemeenten in de regionale realisatieagenda. Ongeveer 1.000 woningen zijn doorgeschoven naar de periode na 2030. Met deze projecten gaan we wel met de voorbereiding aan de slag, zodat we flexibel zijn als andere projecten vertragen of vervallen. Daarmee willen we de realisatiegraad verhogen.
- De ambitie van nieuwbouw middenhuur t/m 2030 is teruggebracht van 650 woningen naar 300 woningen.
- Het programma aardgasvrij is teruggebracht van 6.000 woningen naar ca. 4.000 woningen t/m 2030.
- De streefhuren zijn geoptimaliseerd. Als vertrekpunt voor de streefhuur gelden landelijke huurprijsgrenzen, waarbij we voldoende aftoppen in de verschillende huurprijsklassen.
- Het aantal verkopen is verhoogd met 25 per jaar vanaf 2025.

De onderhoudsopgave voor de bestaande voorraad van Havensteder is aanzienlijk. Ondanks de financiële spanning om de begroting passend te maken, kiezen we ervoor om extra middelen vrij te maken voor onderhoud. We hebben de keuze gemaakt om voor tien jaar extra onderhoud in te rekenen.

De genoemde aanpassingen leiden ertoe dat de doelstellingen uit de portefeuillestrategie niet of pas later haalbaar zijn. We maken ons zorgen over de haalbaarheid van de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken in onze regio. Onze inzet met andere corporaties in de regio, in De Vernieuwde Stad verband en met Aedes is om onderling en in samenwerking met het Rijk en andere partijen de omstandigheden waaronder we werken in lijn te brengen met de opgave. Daarvoor zijn onder meer kortere procedures, meer locaties, fiscale verlichting voor corporaties en ook goedkopere financiering van de middenhuuropgave nodig.

Vastgoedportefeuille

Onze vastgoedportefeuille bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. We maken een onderscheid tussen activiteiten die vallen onder de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en niet-DAEB. DAEB omvat het verhuren van woningen en gebouwen tegen een lagere huurprijs dan de marktwaarde, zodat mensen met een laag inkomen toegang hebben tot betaalbare huisvesting. Niet-DAEB activiteiten omvatten commerciële activiteiten, zoals de ontwikkeling van huurwoningen in het middenhuursegment en de vrije sector en commercieel vastgoed.

Ontwikkeling woningen

De omvang van de woningvoorraad van Havensteder is in 2023 nagenoeg stabiel gebleven. De grootste toevoeging aan de portefeuille in 2023 betrof de oplevering van de projecten Rubroekstraat in Oud-Crooswijk en Smeetsland Noord in Lombardijen. De grootste onttrekkingen aan de portefeuille in 2023 waren de sloop van Narcisstraat in Capelle aan den IJssel, de sloop van Veldstraat in Vreewijk en de verkoop van Tamboer II in Oud-Crooswijk.

Woningen (inclusief intramuraal) in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2023	40.961	2.139	43.100
Nieuwbouw	151		151
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	7	2	9
Overige mutaties bij	20		20
Verkoop	-124	-7	-131
Sloop	-24	-4	-28
Renovatie/transformatie			
Overige mutaties af	-19		-19
Herclassificatie	-75	75	0
Her-typing			
Woningen in exploitatie per 31 december 2023	40.897	2.205	43.102

Overige eenheden in exploitatie

Overige eenheden bestaan uit bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerendgoed (MOG) en antenne-installaties. Verreweg het grootste deel is commercieel vastgoed (niet-DAEB).

Overige eenheden in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Niet-Woningen in exploitatie per 1 januari 2023	82	4.502	4.584
Nieuwbouw		66	66
Renovatie/transformatie/ overige aankoop		1	1
Overige mutaties bij		30	30
Verkoop	-1	-42	-43
Sloop		-2	-2
Renovatie/transformatie	-1	-1	-2
Overige mutaties af	-4	-21	-25
Herclassificatie	1	-1	0
Her-typing			
Niet-Woningen in exploitatie per 31 december 2023	77	4.532	4.609

Vastgoed per gemeente

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2023 uit naar gemeente. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel.

Overzicht vastgoedvoorraad woningen per gemeente	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.130	1.518	31.648	73,4%
Capelle aan den IJssel	9.176	536	9.712	22,6%
Albrandswaard	498	21	519	1,2%
Barendrecht	782	76	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	40.897	2.205	43.102	100%

Omvang sociale voorraad

In de portefeuillestrategie borgen we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroepen. Onze primaire doelgroep bestaat uit één-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit is een woning met een huurprijs tot en met € 808,06 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2023). Huurders van een sociale huurwoning krijgen huurtoeslag. De tweede aftoppingsgrens is het maximale bedrag waarover huurders huurtoeslag ontvangen. Onzelfstandige en intramurale zorg betreft woningen bij een zorginstelling of in een verzorgingshuis. De tabel hiernaast geeft onze woningvoorraad per huurcategorie weer.

Omvang sociale huurwoningen 31-12-2023	2023	Aandeel %	2022	Aandeel %
Tot 2e aftoppingsgrens (< € 693,60)	34.116	79,15%	34.143	79,22%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 693,60 - € 808,06)	5.310	12,32%	5.107	11,85%
Boven de liberalisatiegrens (> € 808,06)	3.188	7,40%	3.349	7,77%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	488	1,13%	501	1,16%
Totaal	43.102	100,00%	43.100	100,00%

Proactief onderhoud

We willen in 2025 een kwart minder reparatieverzoeken ontvangen dan in 2021. Wij geloven dat dit kan met proactief onderhoud. In plaats van achteraf problemen te verhelpen door te repareren, willen we preventief onderhoud plegen. Zo voorkomen we dat er problemen en/of (vervolg)schade ontstaan. Om dit te kunnen doen, moeten we vroegtijdig in kaart hebben welk onderhoud nodig is aan welke gebouwen. Ook moeten de afdelingen planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud nauw samenwerken. In 2022 maakten we een start met proactief onderhoud. In 2023 bleek dat we meer tijd nodig hebben om onze doelstelling te halen. Dit had meerdere oorzaken:

- De ontwikkelingen in de buitenwereld, en dan met name de extreme prijsstijgingen van zowel materiaal als loonkosten, zorgden ervoor dat we met de beschikbare middelen minder konden doen.
- Ketenpartners beschikten niet altijd over de gevraagde capaciteit om de werkzaamheden uit te voeren. Zo kwamen projecten die op de planning stonden moeilijk of niet van de grond.
- We werken aan een completer inzicht in ons vastgoed. Dit is nodig om te bepalen wat de staat en (toekomstige) onderhoudsbehoefte van onze woningen is.

Reparatieverzoeken	
2021	72.029
2022	73.911
2023	69.162

In augustus 2023 stelden we ons doel bij. Om tot proactief onderhoud te komen zoals we dat ambiëren, is het noodzakelijk dat we eerst op bepaalde punten achterstallig onderhoud wegwerken. Zo focussen we eerst op proces en flow om het aantal reparatieverzoeken sneller af te handelen. Toch maakten we ook stappen richting proactief onderhoud. Wanneer we meerdere malen eenzelfde reparatieverzoek ontvingen uit hetzelfde woongebouw, onderzochten we of het wenselijk was om het planmatig onderhoud eerder uit te voeren of de geplande werkzaamheden uit te breiden. Dit om gelijksoortige reparatieverzoeken in de toekomst te voorkomen. Ook maakten we een programma voor het planmatig onderhoud van keukens, douches en toiletten. Dit viel eerder altijd onder dagelijks onderhoud. Tot slot pakten we in 2023 een aantal projecten aan die voor 2024 op de wachtlijst stonden. We gaven een recordbedrag aan planmatig onderhoud uit.

Vastgoeddata

Volledige en juiste vastgoeddata zijn nodig om onze ambitie voor proactief onderhoud te behalen. Wat is de staat van onze woningen? Wat hebben ze aan onderhoud nodig? Deze gegevens verzamelen we op het moment dat we bij bewoners thuis zijn. Het vervangen van de rookmelders was zo'n moment. We hebben toen de staat van de keukens, douches en toiletten opgenomen. Inmiddels hebben we zo'n 80% van alle keukens, douches en toiletten in kaart. Onze cv-monteurs verzamelden gegevens over de cv-ketels en leverden die bij ons aan. Met die gegevens kunnen we onze vastgoeddatabase steeds verder invullen. Wanneer deze 100% gevuld en up-to-date is, kunnen we goed voorspellen wanneer we een gebouw of woning moeten onderhouden. We willen toegroeien naar een model waarin een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) per gebouw de basis vormt voor de prioritering van toekomstig onderhoud.

In één keer goed

Alle woningen die we in projecten of tijdens verhuizingen tegenkomen, brengen we meteen naar Havenstederkwaliteit. Dat is de gedachte achter 'in één keer goed'. Havenstederkwaliteit is een minimum richtlijn voor aanpassingen in de woning; een checklist met kwaliteitseisen waaraan de woning moet voldoen. In projecten betekent dit onder meer dat de woningen altijd vochtvrij, schimmelvrij en brandveilig moeten zijn. Vanuit de 'in één keer goed' gedachte vervangen we in 2023 een flink aantal keukens, douches en toiletten die onder Havenstederkwaliteit scoorden. Vergeleken met voorgaande jaren gaven we er bijna 50% meer geld aan uit.

We hebben het begrip 'in één keer goed' wel aangescherpt. Dit om te voorkomen dat bouwdelen, bijvoorbeeld keukens, ruim voor het einde van hun levensduur vervangen worden om de woning in één keer goed te maken. In één keer goed betekent in dit geval dat we het bouwdeel repareren, zodat het nog tot het einde van zijn levensduur meekan. Hierover zijn we met alle betrokkenen het gesprek aangegaan.

Circulaire ambitie

Wat circulariteit betreft, hadden we drie ambities voor 2025 in ons Havenstederplan opgenomen. Voor het eind van dat jaar zouden we een investeringsbesluit nemen over vijf circulaire projecten. Ook zouden we minimaal drie circulaire onderhoudsstromen hebben en onze eigen investeringen zouden circulair zijn. In 2023 liep ons circulariteitsprogramma twee jaar en concludeerden we dat we meer tijd nodig hebben om onze ambities te halen. Enerzijds omdat we de richting van ons programma willen bijstellen. Anderzijds om prioriteit te kunnen geven aan thema's die nog meer impact hebben op bewoners, zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid. Desalniettemin blijven wij ons inzetten voor onze duurzaamheidsdoelstellingen. Zo hebben we in 2023 flink ingezet op het verbeteren van woningen met energielabels E/F/G.



Thuis in de wijk

／ Onze opgave raakt meer dan alleen het wonen.
Een deel van onze bewoners krijgt te maken
met zaken als armoede, eenzaamheid, of heeft
behoefte aan andere vormen van ondersteuning. ／

Deze opgaven liggen op het grensvlak van organisaties en kunnen we alleen aanpakken door samen te werken – wij noemen dit vitale coalities. Bijvoorbeeld met bewoners, de gemeente, huurdersorganisaties, energiebedrijven, zorg- en welzijnsinstellingen of de politie. Hoe we aan deze maatschappelijke opgaven willen voldoen, staat in ons Havenstederplan. In dit jaarverslag leggen we verantwoording af op dit plan. Wat hebben we in 2023 gerealiseerd? Waar zijn we trots op en wat kan beter?



Maatschappelijke strategie

We vertaalden onze maatschappelijke opgaven naar een maatschappelijke strategie. Hierin staat hoe we invulling willen geven aan onze maatschappelijke doelen. De maatschappelijke strategie geldt als onderlegger voor onze aanpak in de wijken. In 2023 rondde we onze maatschappelijke strategie af. Hiermee hebben we een maatschappelijk afwegingskader in handen, dat we naast de financiële kaders en de portefeuillestrategie in besluitvormingsprocessen mee kunnen nemen. Ook geeft de maatschappelijke strategie concreet richting aan de wijze waarop we invulling geven aan onze ambities voor belangrijke volkshuisvestelijke onderwerpen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen & zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en participatie.

We zijn trots op de manier waarop de maatschappelijke strategie tot stand kwam. Gedurende het jaar hebben we, op uiteenlopende wijzen, alle afdelingen en alle lagen van de organisatie bij de totstandkoming betrokken. Zo hielden we presentaties, brainstormsessies en meedenkgroepen. De huurders betrokken we er eveneens bij. We hielden twee sessies met De Brug en een sessie met de gebiedsorganisaties. Op deze manier kwamen we tot een breed gedragen eindproduct.

Wijkgericht werken

Havensteder werkt wijkgericht. We kennen onze wijken, we weten wat er speelt en waar aandachtspunten liggen. Op basis daarvan kijken we wat een wijk nodig heeft. Onze ambities voor de lange termijn staan in onze wijkvisies. In de wijkstrategieën staat hoe we daar de komende 5 tot 10 jaar invulling aan geven.

Wijkvisies

Met de maatschappelijke strategie als uitgangspunt stelden we in 2023 onze wijkvisies op. Hiermee maakten we de vertaalslag van de maatschappelijke strategie naar onze ambities voor de wijken en gebieden. Wijkvisies zijn richtinggevend, doelstellend en kaderstellend. Per wijk of gebied ligt de opgave anders. In de ene wijk is bijvoorbeeld armoede een belangrijk thema, terwijl in een andere wijk behoefte is aan wonen en zorg. Vanuit die specifieke opgaven gaan we op zoek naar partijen waarmee we kunnen samenwerken. Bij het maken van de wijkvisies kijken we verder dan onze neus lang is, maar we nemen ook het verhaal van de wijk mee. De historie bepaalt immers de identiteit en het karakter van de wijk.

Wijklabs

We maakten onze wijkvisies niet alleen vanachter ons bureau. Om te weten wat er echt speelt in de wijken, werkten we nauw samen met onze collega's in de wijken. Ook hielden we wijklabs. Dit zijn interactieve sessies met stakeholders als huurders(commissies), welzijnsorganisaties en buurtcoaches. Met elkaar keken we waar kansen liggen voor de langere termijn, maar ook wat er speelt in het hier en nu. Een belangrijk aspect van de wijklabs is dat we bewoners een stem gaven en meenamen in het proces. Dit heeft bijgedragen aan het creëren van draagvlak voor onze wijkvisies.

Veiligheid

Veilig wonen en veilig werken. Dat staat bij Havensteder voorop. Wij hebben dan ook, op alle niveaus, aandacht voor de veiligheid van bewoners en medewerkers.

De afgelopen vier jaar hebben de woningcorporaties, de politie en de gemeente Rotterdam hard met elkaar gewerkt om woonoverlast aan te pakken. Complexe zaken die niet door één partij kunnen worden opgelost, bespreken we in het casusoverleg. Daarin stellen we gezamenlijk een plan van aanpak op, dat we vervolgens ook gezamenlijk uitvoeren. Deze werkwijze staat en werkt goed, maar dit betekent niet dat we er al zijn. Uit de veiligheidsmonitor van het CBS blijkt dat in Rotterdam nog steeds meer dan gemiddeld buurtoverlast wordt ervaren. Met het vernieuwde uitvoeringsplan 2024-2028 'voorkomen, melden, aanpakken' blijven we gezamenlijk inzetten op de aanpak van woonoverlast.

In 2023 hadden we veelvuldig te maken met excessief geweld in de vorm van explosies. Dit heeft impact op onze bewoners en omwonenden, maar ook op onze collega's die elke dag werkzaam zijn in de wijk. Steeds meer bewoners hebben het gevoel dat de situatie oncontroleerbaar is. Zij vrezen voor herhaling. Een deel van onze collega's ervaart na een grote explosie een gevoel van onveiligheid. Dat baart ons zorgen.

Eind 2023 startte de gemeente Rotterdam met de corporaties en het Regionale Informatie- en Expertise Centrum (RIEC) met het ondermijningsoverleg. Dit gebeurde met name op initiatief van de corporaties naar aanleiding van de vele explosies. Is er sprake van een explosie? Dan heeft de gemeente de leidende rol in het bieden van veiligheid, hulp en nazorg. Wij zien erop toe en zorgen ervoor dat bewoners en medewerkers goed geïnformeerd zijn. We doen alles wat binnen ons vermogen ligt om onze medewerkers veilig te laten werken.



Participatie

Participatie gaat over samen denken en samen doen. Daarbij is de uitkomst van participatie niet het mooiste plan, maar de meest levendige wijk met bijdragen van iedereen die dat wil. Havensteder zoekt bewoners vaker op daar waar zij zelf samenkomen. Dat is vaker op straat of in een binnentuin en minder vaak in vergaderruimtes. We horen wat bewoners belangrijk vinden, nog voordat Havensteder plannen ontwikkelt, zodat bewoners die plannen richting helpen geven. Dit is wat ons betreft nodig om tot goede plannen, breed gedragen besluiten en succesvolle acties te komen. Deze ontwikkeling bouwen we verder uit.

- In de Agniesebuurt in Rotterdam Noord komen relaties tot bloei in de wijk. Havensteder blijft meerdere jaren actief in de buurt in opeenvolgende projecten. We gingen vooraf met bewoners in gesprek op diverse plekken in de buurt. Zo bouwen we aan de relatie met de bewoners en hebben we een open gesprek over hoe het is om in de buurt te wonen. De band die bewoners daar met ons ervaren legt een belangrijke basis voor de samenwerking in de wijk.
- In het Van Meekereengebied in Crooswijk voeren we de komende jaren meerdere projecten uit. Bewoners hebben op diverse momenten aangegeven welke verbeteringen zij wenselijk vinden, maar ook hoe zij in de tussentijd willen dat hun buurt goed wordt beheerd en waar zij zelf met hun eigen talenten willen bijdragen. Met elkaar gaan we voor het beste resultaat op lange termijn.
- We leverden via Maak Capelle, een platform voor bewonersinitiatieven in Capelle, een mooie bijdrage aan de bewonersinitiatieven in de gemeente. In 2023 hebben we 92 donaties gedaan aan 87 initiatieven. We zijn blij dat we op deze manier, samen met de bewoners, kunnen bijdragen aan acties en projecten die de wijk ten goede komen.

SROI

Social Return On Investment (SROI) wordt vaak enkel geassocieerd met 'werkkansen creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt'. Dat klopt ook, maar de invulling van de Havensteder-SROI omvat veel meer dan dat. Wij investeren ook in de ontwikkeling van jongeren die in een reguliere schoolomgeving niet goed kunnen leren. We bieden werk aan mensen die een aangepaste werkomgeving en/of extra begeleiding nodig hebben. Ook zijn we met onze SROI steeds blijvender actief in onze wijken.



Met veel van onze leveranciers maken we een SROI-afspraken. Dat houdt in dat zij werkkansen ontwikkelen, leerlingen begeleiden of bijdragen aan speciale projecten. Als erkend leerbedrijf kunnen wij ook direct zelf mensen een kans geven. In 2023 deden 99 kandidaten in het kader van SROI werkervaring op. Oftewel: 99 mensen kregen een impuls om wellicht makkelijker de eindjes aan elkaar te knopen of om een start te maken richting een zinvol en bevredigend leven. Onder die 99 mensen bevinden zich 52 jongeren die een BBL- of BOL-stage volgen. Een mooi voorbeeld van SROI is de Bouwpraktijk. ERA Contour en Smits Vastgoedzorg begonnen bij het verbeterproject Hoge ERA's van Havensteder het concept 'de Bouwpraktijk'. Een prachtige plek waar ERA/Smits en haar onderaannemers tien mensen begeleidden die het vak wilden leren. Deze mensen konden laagdrempelig kennismaken met onder meer schilderen, tegelzetten en elektrotechniek. Zij werden niet meteen in het diepe gegooid, maar kregen met zorg en aandacht de tijd en ruimte om eerst te ontdekken wat ze leuk vinden. Daarna leerden ze het vak in de proeftuin en na acht weken konden zij oefenen in een woning.

Samenwerking met De Brug

We hadden in 2023 meerdere malen een formeel overleg met Huurdersalliantie De Brug. Tijdens deze overleggen spraken we over de dienstverlening, het budget van De Brug om hun Top 3 ergernissen aan te pakken, de energiearmoede, het jaarplan 2024 en de begroting van De Brug. Daarnaast gaven we een presentatie over de Meerjaren Investerings- Desinvesterings- en Onderhoudsbegroting (MIDOB). Ook overlegden we regelmatig informeel, om kort af te stemmen over onderwerpen als het jaarplan en de begroting. De Brug is toegankelijk en goed te bereiken. Verder heeft De Brug advies aan ons uitgebracht over de maatschappelijke strategie, het huurbeleid en de MIDOB.

In september namen voorzitter Steve Fok en secretaris Arjan de Braal afscheid van De Brug. Dennis de Lange werd de nieuwe voorzitter, Frans Hens de vicevoorzitter en Fred Lekx de nieuwe secretaris.

Prestatieafspraken

Sinds 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken van kracht. In 2023 vertaalden we de Nationale Prestatieafspraken door in ons eigen beleid. In een tripartiet overleg (gemeente, huurdersorganisaties en Havensteder) legden we deze doorvertaling vast in de lokale prestatieafspraken met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee. De prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard en Barendrecht liepen in 2023 nog en worden in 2024 opnieuw opgesteld.

Rotterdam

In de gemeente Rotterdam maakten we de prestatieafspraken voor het eerst gezamenlijk met alle in Rotterdam aanwezige woningcorporaties en huurdersorganisaties. In werkgroepen gaven we per volkshuisvestelijk thema invulling aan de prestatieafspraken. In deze werkgroepen zaten inhoudelijk experts van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Op 12 december 2023 ondertekenden alle partijen de prestatieafspraken.

We kijken met trots terug op het proces en de resultaten. Door met alle woningcorporaties en huurdersorganisaties samen te werken, hadden we meer slagkracht. Een aantal afspraken is er inhoudelijk ook beter op geworden. Voor de stad is deze gezamenlijke aanpak ook prettig: het is nu in één keer duidelijk wat de Rotterdamse woningcorporaties bijdragen aan de sociale huisvesting.

De belangrijkste prestatieafspraken zijn:

- We maakten afspraken over bouwlocaties waar we graag na 2025 willen bouwen. Met deze afspraken leggen Havensteder en de gemeente vast dat beide partijen capaciteit reserveren voor deze projecten, zodat we snelheid kunnen behouden om tot realisatie te komen.
- We starten in 2024 en 2025 met de bouw van ruim 500 woningen.
- We werken aan een betere slaagkans voor jongeren; we streven naar 10% verhuringen aan jongeren.
- We verbeteren de zichtbaarheid en het aanbod van rolstoelwoningen.
- We trekken samen op met partners om huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblemen te voorkomen.
- We maakten uitgebreide afspraken om qua verduurzaming beter op elkaar aan te sluiten.

Capelle aan den IJssel

Op basis van het coalitieakkoord maakten we ons bod voor de gemeente. Hiervoor haalden we input op bij de Huurdersraad Capelle (HRC). Aan de hand van ons bod gingen we in themagroepen aan de slag met drie belangrijke onderwerpen: ontwikkeling van nieuwbouw, leefbaarheid en duurzaamheid. In die themagroepen zaten inhoudelijk betrokken medewerkers van Havensteder, adviseurs vanuit de gemeente en mensen van de HRC. Met elkaar kwamen we tot scherpe prestatieafspraken waar iedereen zich in kon vinden. Wat ons betreft, was dit een waardevol proces met een positieve uitkomst. De huurders kregen veel ruimte voor inbreng en zij ervoeren hoe zulke afspraken tot stand komen. Op 19 december 2023 tekenden de gemeente, de HRC en Havensteder de prestatieafspraken.

De belangrijkste prestatieafspraken zijn:

- In de eerste helft van 2024 maken we concrete plannen hoe we de sociale voorraad laten groeien. Een mijlpaal, want jarenlang kwam de enige nieuwbouw uit compensatie voor de sloop van De Hoven II. We kijken niet alleen naar nieuwbouwlocaties, maar ook naar verdichting van locaties door bijvoorbeeld optoppen, uitplinten en aanplakken van woningen. Wanneer de gemeente een potentiële locatie heeft voor het toevoegen van woningen, overlegt zij altijd met ons over de mogelijkheden.
- We bekijken hoe we de bestaande woningvoorraad beter kunnen benutten. Bijvoorbeeld door doorstroming te bevorderen en woningen te delen, met speciale aandacht voor senioren en jongeren.
- Tot en met 2028 werken we alle woningen met slechte energielabels (E, F en G) weg. We verduurzamen 1.000 woningen in de Schermerhoek, Bongerd en Wingerd. De komende jaren plaatsen we 4.000 zonnepanelen op onze woningen in Capelle aan den IJssel.
- Samen met de gemeente zetten we ons in om betalingsproblemen, schulden en huisuitzettingen tijdens huur te voorkomen.
- Samen met de gemeente werken we aan het behouden en vergroten van de leefbaarheid in de Capelse wijken. Hiermee zetten we de reeds ingezette lijn voort.

We werken intensief samen met onze wijkpartners en we hebben korte lijntjes met welzijnswerk, de gemeente en de politie. Een mooi voorbeeld uit 2023 is de realisatie van de nieuwe ruimte in de plint van de Purmerhoek. Hier kreeg Stichting Welzijn Capelle een nieuwe plek.

NPRZ

Het doel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is dat iedereen op Zuid een zinvolle dagbesteding heeft: kinderen gaan naar school en volwassenen zijn aan het werk. Hierdoor krijgen bewoners een sterkere positie in de maatschappij. Dit stimuleren we door samen te werken aan het op orde krijgen of houden van de thuisbasis van bewoners. Hoe het met de bewoners gaat, is bepalend voor hoe het met Zuid gaat.

Hedy van den Berk vertegenwoordigt de vier Rotterdamse corporaties in het bestuur van NPRZ en is voorzitter van het uitvoeringsoverleg pijler Wonen. Speerpunt hierin is het versterken van het bondgenootschap met bewoners. Aandacht voor de sociale kant van fysieke ingrepen staat hierin centraal. In 2022 kwam de midtermreview van het NPRZ uit. Daarin staan aanbevelingen voor de tweede helft van het programma in de komende tien jaar. 2023 stond onder andere in het teken om de aanbevelingen vanuit de midtermreview invulling te geven.

In de midtermreview werd aanbevolen een woonagenda per wijk te maken. In 2023 is daarom met alle corporaties afgesproken om de fysieke handelingsperspectieven per wijk voor de lange termijn een update te geven. Voor sommige wijken voegen we ook het sociaal-maatschappelijk aspect toe. Zo ontstaat een meer geïntegreerd handelingsperspectief.

De handelingsperspectieven zijn een gezamenlijk product van de gemeente Rotterdam, corporaties en het NPRZ en worden in een interactief proces met de wijk (wijkorganisatie, wijkraad, bewoners en professionals in de wijk) opgesteld.



Werken aan een thuis

／ Bewoners, medewerkers, partners, andere samenwerkende partijen: we vinden het belangrijk dat iedereen zich thuis voelt bij Havensteder. ／

We willen een veilige haven zijn, waar iedereen zichzelf is en alle ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Als professional en als mens. Dit alles vraagt om de juiste mensen. Gemotiveerde mensen die verschil maken voor onze bewoners, elkaar en de stad. Schouder aan schouder, elke dag weer. In het Havenstederplan, ons organisatieplan, staat wat we verstaan onder 'werken aan een thuis' en wat onze doelen op dat gebied zijn. Dit jaarverslag geeft inzicht in hoeverre we die doelen bereikt hebben. Ook reflecteren we op onderdelen die nog beter moeten.

Betrokken medewerkers

Onze medewerkers maken het verschil. Voor bewoners en wijken, en voor hun collega's. Maar ook voor zichzelf, dankzij de juiste coaching en ontwikkelmogelijkheden. Daar faciliteren we hen zo veel mogelijk in. Ook bieden we ruimte voor eigen inbreng en gezamenlijke initiatieven. De betrokkenheid van zowel medewerkers als de directie kwam in 2023 meermaals naar voren. Ook gingen het bestuur en de directieleden op constructieve wijze het gesprek met medewerkers aan. Zo waren de lunchgesprekken tussen het bestuur en de medewerkers een succes. Tijdens deze gesprekken bleek eens te meer hoe bevlogen en constructief kritisch veel medewerkers zijn. Er was ook veel interesse in elkaars werk. Zo nam het bestuur tijdens de zomertoer een kijkje op de verschillende afdelingen van Havensteder en in de wijken waar we woningen verhuren. De medewerkers onderling konden bij elkaar op wijk safari: interessante werkbezoeken binnen de organisatie, waarin medewerkers elkaars werk ervaren. Tijd voor plezier was er natuurlijk ook. Medewerkers kregen de ruimte en steun voor sportieve, gezamenlijke evenementen. Zo namen we deel aan de Harbour Run en RopaRun. Ook hielden we een tafeltennistoernooi.

Iedereen doet ertoe

Wij vinden het belangrijk dat iedereen zich thuis voelt bij Havensteder. Dat geldt voor onze huurders, maar zeker ook voor onze medewerkers. Bij ons doet iedereen ertoe. We zien dit onder meer terug in ons beleid voor leren en ontwikkelen. Wij stimuleren iedere medewerker, van elke afdeling, zich te ontwikkelen. Zij krijgen een vrij besteedbaar, persoonlijk opleidingsbudget dat zij kunnen inzetten voor trainingen, workshops of coachings. Daarnaast zijn er volop mogelijkheden om werk gerelateerde opleidingen te volgen. In de Havenstederacademie, of opleidingen op maat. Voor elke deelname ontvangen zij educatiepunten. Na het behalen van minimaal twintig punten ontvangen zij aan het eind van het jaar een ontwikkelbonus. In 2023 behaalde 94,2% van de collega's het gewenste aantal educatiepunten.

'Iedereen doet ertoe' heeft ook betrekking op diversiteit. We vinden het belangrijk dat de medewerkers van Havensteder een afspiegeling zijn van de stad Rotterdam en dat iedereen zich als medewerker welkom en gewaardeerd voelt. Ondanks het

belang dat we hieraan hechten, hebben we die diversiteit in 2023 niet voldoende gerealiseerd. Als eerste stap moeten we werken aan bewustwording op dit thema binnen Havensteder. Op bestuurs- en directieniveau zijn wij het gesprek hierover weer gestart. Met elkaar hebben we keuzes gemaakt hoe we hier in verder gaan. We zijn ons nog meer dan eerder bewust dat dit thema continu aandacht behoeft. Hier zetten we de komende jaren sterker op in. Zo beginnen we 2024 met een onderzoek naar diversiteit binnen onze organisatie om vervolgens ons beleid hierop verder in te richten.

Strategische personeelsplanning

We willen Havensteders voorbereiden op de opgaven van morgen. Daarvoor moeten wij en onze medewerkers zelf inzicht hebben in hun talenten, vaardigheden en competenties. Met die informatie kunnen we ervoor zorgen dat de medewerkers op de juiste plek zitten en hun werk met plezier en voldoening doen. Nu, maar ook zeker in de toekomst. Om dat inzicht te verkrijgen, voeren we sessies uit met onze verschillende afdelingen en functiegroepen. In 2023 gingen we aan de slag met alle managers en experts. Ook benoemden we de sleutelposities binnen Havensteder. Dit zijn belangrijke functies, die ingevuld moeten zijn om als organisatie goed te functioneren. Het is van belang om de juiste mensen op de sleutelposities te hebben zitten en om deze te behouden. Komt er een vacature vrij op zo'n functie, dan zijn we daar extra scherp op.

Organisatieontwikkeling

Onze organisatie is continu in beweging. In 2023 lag onze focus op veiligheid. Ook de inzet van management potentials en verbetering van onze klantprocessen met name op verhuur en bereikbaarheid vergde de nodige aandacht.

Veiligheid

Binnen heel Havensteder is veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Verschillende gebeurtenissen in 2023, waaronder de explosies, leidden ertoe dat we ons zorgen maken. Om de bewoners, maar ook om onze medewerkers. Als werkgever is het onze eerste prioriteit dat onze medewerkers veilig hun werk kunnen doen. Met elkaar hebben we gekeken hoe we hier nog beter mee om kunnen gaan.



Een specifiek aandachtspunt binnen het thema veiligheid betreft traumazorg. Wanneer een medewerker een incident heeft meegemaakt, kan hij/zij gebruikmaken van professionele hulp. Dit brengen we continu met elkaar onder de aandacht omdat we de zorg voor onze medewerkers belangrijk vinden. De leidinggevendenden pakken hierin hun verantwoordelijkheid. Daarnaast heeft iedere medewerker op dit gebied een verantwoordelijkheid, namelijk het normaliseren van hulp. Medewerkers kunnen heftige dingen meemaken en dan is het heel normaal om professionele hulp te krijgen. Samen zorgen we ervoor dat hulp vragen en krijgen de norm wordt.

Eind 2023 zijn we weer gestart met agressietrainingen. Tijdens deze trainingen leerden onze medewerkers klantgericht omgaan met emotie en verward gedrag, verbaal agressief gedrag begrenzen en escalerende incidenten (tussen huurders) begeleiden.

Management potentials

In 2022 startten we met de inzet van management potentials. Dit was vooraf bedacht als Havensteder-brede talentontwikkeling voor vier collega's. Dit kwam echter niet goed uit de verf. Er waren meerdere oorzaken. Zo was van tevoren niet helder wat

we met het management potentials programma wilden bereiken. Ook hadden we de begeleiding anders moeten aanpakken. In de praktijk werden de management potentials ingezet op plekken waar urgent mensen nodig waren. Dit voldeed niet aan hun verwachtingen.

In 2023 evalueerden we het management potentials programma. Een belangrijk verbeterpunt is dat we aan de voorkant helder in kaart moeten hebben wat er nodig is om het programma te laten slagen. Vanuit onze afdeling HR gaan we hiermee aan de slag. Daarbij zien we de management potentials als onderdeel van een breder vraagstuk, namelijk: hoe gaan we binnen de organisatie om met talentontwikkeling?

Medezeggenschapsraad

Onze ondernemingsraad heet sinds een aantal jaar medezeggenschapsraad, een model waarin de kern (medezeggenschapsregisseurs) ondersteund wordt door meedenkers. Eind 2023 bestond de medezeggenschapsraad uit 6 regisseurs en circa 80 meedenkers. Thema's die in 2023 onder de medewerkers leefden, waren 'boeien & binden' en 'veiligheid'. De medezeggenschapsraad heeft het thema veiligheid actief geagendeerd en opgepakt.

Directie Digitale transformatie

Sinds 2023 heeft Havensteder een directie Digitale Transformatie. Deze directie omvat de domeinen Facilitair en Informatisering en Automatisering (I&A) en heeft als doel: zorgen dat alle wensen over procesverbetering gekanaliseerd, geprioriteerd en uitgevoerd worden. Dit is nodig om een grote stap te maken richting digitalisering, en wat je daarbij van een organisatie als Havensteder mag verwachten. Het transformatiedeel zit vooral in de manier waarop we digitalisering zien en inzetten. Voorheen was digitalisering vooral een hulpmiddel voor de medewerkers. Waar we naartoe willen, is dat we digitalisering inzetten als een work force die waarde toevoegt aan de organisatie. Voordat we echter kunnen inzetten op digitalisering, moeten eerst de processen op orde zijn. Ook vraagt het een andere manier van werken en leiderschap. In 2023 lag onze focus vooral op procesverbetering en begeleiding van medewerkers.

Digitale strategie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Als organisatie moeten we daarin mee veranderen. Onze structuur, cultuur en processen moeten daarop ingericht zijn. Digitalisering speelt daarin een steeds belangrijkere rol. We hadden dan ook behoefte aan een digitale strategie. In 2023 hebben we deze strategie opgezet. Daarin is aandacht voor:

- de positie en toegevoegde waarde van digitalisering;
- digitaal leiderschap;
- digitale vaardigheden;
- ambities voor medewerkers, huurders, samenwerkingspartners;
- randvoorwaarden voor digitale oplossingen (techniek, veiligheid, toekomstvastheid);
- ambities op het gebied van data (kwaliteit, management, governance);
- onze ERP.

In oktober 2023 stelden we de digitale strategie vast. Ook deelden we de strategie met onze externe IT-leveranciers.

Digitale vaardigheden

Alle medewerkers voerden in 2023 een self assessment uit op digitale vaardigheden. Op basis van de uitslag kregen zij een opleiding op maat, in de vorm van een e-learning of face-to-face training. Bijna iedereen heeft de training gevolgd en afgerond. Voor de facultatieve trainingen was zo veel interesse, dat er een wachtlijst was.

Wanneer we in het vervolg iets implementeren, kiezen we voor maximaal opleiden. Oftewel: alles wat de medewerker al heeft gehad, nemen we in de training mee. Zo is de kennis van de medewerker weer helemaal up-to-date. Dit hebben we gedaan bij onder meer de update van het ERP-systeem en bellen met Teams.

Update ERP

In 2023 ging een update van ons ERP-systeem live. ERP staat voor enterprise resource planning en is een computerprogramma dat gebruikt wordt ter ondersteuning van al onze processen. De update was voor onze organisatie 'slechts' een nieuwe layout. Voor onze IT was de update behoorlijk ingrijpend. Achter de vernieuwing zat een compleet nieuwe techniek. Om die techniek te kunnen implementeren, konden we een jaar lang geen nieuwe functionaliteiten toevoegen. De update zelf verliep succesvol. We gingen zonder problemen over van de ene op de andere technische omgeving.

Digitale architectuur

Digitale architectuur gaat over de structuur en inrichting van onze IT-systemen. Voordat we dit plaatje kunnen maken, de zogenaamde doelarchitectuur, moeten we een helder beeld hebben van wat we willen. Dit beeld konden we in 2023 nog niet volledig vormen. Dit had te maken met een nog lopende business case over de herijking van ons ERP-systeem. Als onderdeel van onze digitale strategie onderzochten we of we onze huidige ERP moesten behouden of moesten vervangen door een ander systeem. Dit onderzoek loopt door tot in 2024; daarna kunnen we verder met de inrichting van de digitale architectuur.

Sociaal jaarverslag

Dienstverband

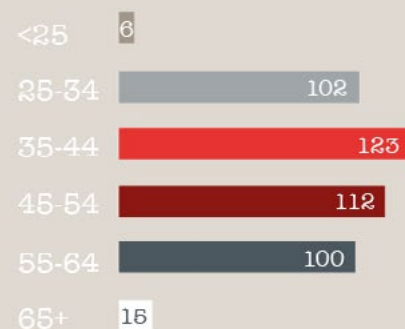


338
fulltime



120
parttime

Leeftijdverdeling



Medewerkers



Gemiddeld aantal dienstjaren



Gemiddelde leeftijd



Vrouwelijke managers



48,3 %

Gebruik fietsregeling



Verzuimpercentage



meldings
frequentie

1 keer

gemiddelde
verzuimduur

46 dagen

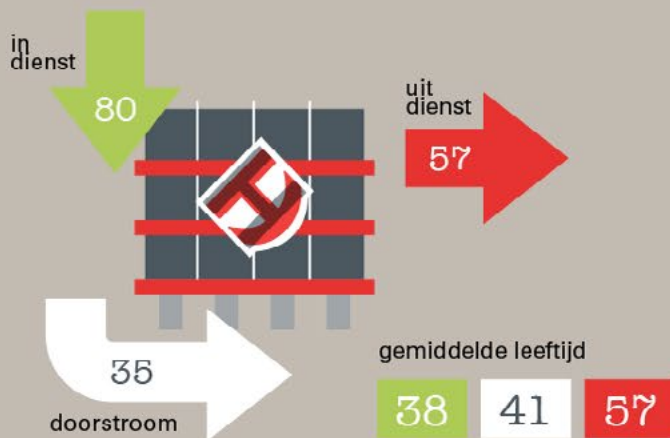
Duurklassen

5,9% langdurig
verzuim

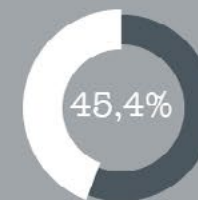
0,8% kortdurend
verzuim

0,7% middellang
verzuim

Instroom, doorstroom, uitstroom



Vacatures



heeft niet verzuimd

Personeelsgesprekken
(waarderingscyclus)

63%

afgerond in 2023

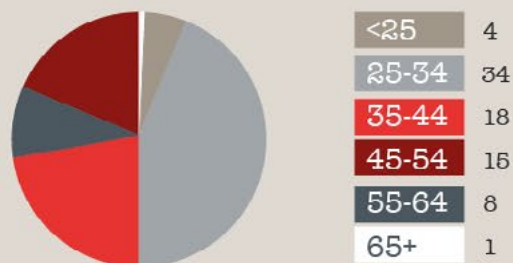
53%

afgerond in 2022

60%

afgerond in 2021

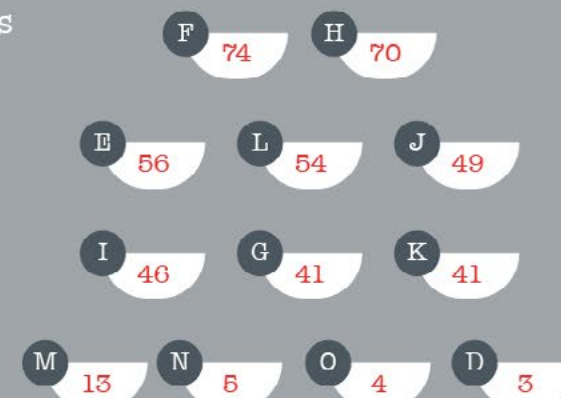
Leeftijdverdeling instroom



Personeelskosten



34.032.032,-

Aantal medewerkers
per salarisschaal

Relatieve salarispositie





Opleiding weetjes

350

medewerkers volgden een Empire training

80

medewerkers volgden een BHV training

34

medewerkers volgden een VCA training

94,2 %

van de medewerkers behaalt Havensteder Educatiepunten

Wijksafari's



12

verschillende wijksafari's georganiseerd door medewerkers

332

deelnemers

Digivaardig

426

medewerkers deden de zelfscan Digivaardig in vervolg hierop volgden:

28

medewerkers de training Digivaardig Excel



28

medewerkers de training Digivaardig Word*, Outlook*, Teams en OneDrive



52

medewerkers de training Teams



Bestuur

Sturing, taken en verantwoordelijkheden

Sinds 2021 heeft Havensteder een tweehoofdig bestuur. Hedy van den Berk is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor Strategie, Wonen en Onderhoud & Ontwikkeling. Sander Uiterwaal is bestuurslid en verantwoordelijk voor Financiën, HRM, I&A en Facilitair en Concern Control. De raad van commissarissen ziet erop toe dat Havensteder invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Daarnaast beoordeelt de raad van commissarissen of Havensteder binnen de geldende regels en kaders handelt. Ook houdt de raad van commissarissen toezicht op de algemene gang van zaken binnen Havensteder. Tot slot dient de raad van commissarissen als toezichthouder besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed te keuren, zoals grote investeringen, het aangaan of verbreken van samenwerkingsrelaties en fusies.

In de [besluitenlijst](#) staat een selectie van de zaken waarover het bestuur zich onder andere boog in 2023.

Directieteam

- Bart Kesselaar (directeur Strategie)
- Titi van der Poel (directeur Digitale Transformatie)
- Urias Santos Bakker (directeur Onderhoud & Ontwikkeling)
- Sander Uiterwaal (naast bestuurslid ook directeur Financiën)
- Renske Zwart (directeur Wonen)
- John Zwetsloot (concerncontroller a.i., tot en met 31 oktober 2023)
- Hakan Celik (concerncontroller, vanaf 1 oktober 2023).

Nevenfuncties

Hedy van den Berk	Functie	Sinds
Albeda College	Voorzitter raad van toezicht	December 2020
De Vernieuwde Stad	Voorzitter	Juli 2022
Nationaal Programma Rotterdam Zuid	Bestuurslid	Juli 2021
Sander Uiterwaal	Functie	Sinds
Maaskoepel	Bestuurslid	Februari 2021
	Penningmeester	Maart 2019 (t/m 20 maart 2023)
TC Pagnevaart	Secretaris	21 maart 2023

PE-punten

Met de gevolgde opleidingen in 2021, 2022 en 2023 moeten de bestuurders voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 PE-punten in drie jaar.

PE punten	2021	2022	2023	Totaal
Hedy van den Berk	53	54,5	59	166,5
Sander Uiterwaal	73	30	58	161

Beloningen

De beloningen die de bestuurders ontvangen passen binnen de Wet normering topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2023 staat een specificatie van de beloningen van de bestuurders over het gehele kalenderjaar.

Stakeholders

Havensteder is niet alleen van de stenen. We zijn er ook voor de mensen die in onze woningen en gebouwen wonen. Een deel van die mensen heeft meer nodig dan een dak boven het hoofd. Zij hebben bijvoorbeeld te maken met verschillende vormen van armoede, een zorgvraag of eenzaamheid. Om deze mensen te helpen, moeten we samenwerken. Met bewoners, de gemeente, huurdersorganisaties, energiebedrijven, zorg- en welzijnsinstellingen en de politie. We hebben elkaar hard nodig.

In deze samenwerkingen zetten we ons gezamenlijk in voor een specifiek doel. De intensiteit van onze inzet is afhankelijk van de opgave. Het kan gaan om het delen van kennis, het afstemmen van processen en het gezamenlijk leveren van diensten tot en met het vormen van een 'vitale coalitie'.

Maatschappelijke visitatie

In 2023 vond de maatschappelijke visitatie plaats. Daaruit bleek dat onze aanpak van samenwerken vanuit gedeelde belangen door de organisatie gedeeld en beleefd wordt. Ook wordt onze aanpak door onze omgeving herkend. We hebben hier bewust op ingezet en het is fijn dit terug te zien in de verbeterde waardering van onze samenwerkingspartners in onze laatste visitatie. Havensteder ontwikkelde in de ogen van de visitatiecommissie een mooie filosofie om niet te redeneren vanuit standpunten, maar vanuit gedeelde belangen en waarden. De commissie waardeert wat we doen en de manier waarop we beleid en visie invullen.

Interne en externe samenwerkingen

Het bestuur, de directie en medewerkers van Havensteder zijn continu in verbinding met stakeholders. Belangrijke stakeholders zijn de medezeggenschapsraad, de raad van commissarissen, Stichting Huurdersalliantie De Brug, de toezichthouder, het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties, de provincie, de gemeente, bewonerscommissies en partners in de wijk.

Raad van commissarissen

Met onze raad van commissarissen gingen we twee dagen op pad. We brachten onder meer een bezoek aan Rotterdam-Zuid. Daar besteedden we onder meer aandacht aan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en de brede opgaven op Zuid. Marco Pastors, directeur van NPRZ, nam ons mee over de komende tien jaar NPRZ.

Gemeente en collega-corporaties

Vanuit onze verbinding met de gemeente Rotterdam en de Rotterdamse woningcorporaties bereikten we een aantal mooie resultaten. Bijvoorbeeld de prestatieafspraken in Rotterdam. Deze kwamen tot stand in samenwerking met de gemeente Rotterdam, alle Rotterdamse woningcorporaties én de huurdersorganisaties. Iedereen tekende mee. Een ander mooi voorbeeld betreft de tweedaagse met alle Rotterdamse woningcorporaties en wethouder Chantal Zeegers. Tijdens deze tweedaagse besteedden we aandacht aan de rollen en verantwoordelijkheden van corporaties en gemeente, maar vooral aan onze gezamenlijke opgave.

De Brug

Een verbinding die we koesteren, is onze samenwerking met De Brug. Daar blijven we in investeren. In 2023 betrokken we De Brug bij de totstandkoming van onze maatschappelijke strategie. In september 2023 kreeg De Brug een nieuw bestuur, waarmee we kennismaakten en de ambities bespraken. Een van die ambities betreft het versterken van de relatie met de vijf gebiedsorganisaties. Er vond in 2023 al een informele bijeenkomst plaats tussen de gebiedsorganisaties, bestuursleden van De Brug en medewerkers van Havensteder. Daarnaast gingen Hedy van den Berk en Sander Uiterwaal met de gebiedsorganisaties in gesprek.

Samenwerkingsverbanden en convenanten

In 2023 sloten we meerdere samenwerkingsverbanden en convenanten. Zo ondertekenden we het samenwerkingsverband 'Capelle Krimpen Verbonden'. Capelle Krimpen Verbonden wil ervoor zorgen dat zorg en welzijn van goede kwaliteit voor Capellenaren en Krimpenaren ook in de toekomst gegarandeerd blijft, in het bijzonder voor hen die hierin meer kwetsbaar zijn.

Samen met welzijnsorganisaties, maatschappelijke instellingen, andere woningcorporaties en de gemeente Capelle aan den IJssel ondertekenden we het convenant 'Wonen op Maat'. Hiermee legden we het voornemen vast om er met elkaar voor te zorgen dat mensen uit alle groepen een thuis kunnen vinden in Capelle aan den IJssel.

Op 22 juni 2023 gingen we een verbinding aan met Emborion, ERA Contour, Patrimonium Barendrecht en Wooncompas. Met elkaar ondertekenden we een



intentieovereenkomst voor de komst van 173 sociale huurwoningen in Fruitpacking District in Barendrecht. Daarmee dragen we bij aan een toename van het aantal duurzame woningen in het sociale huursegment in Barendrecht.

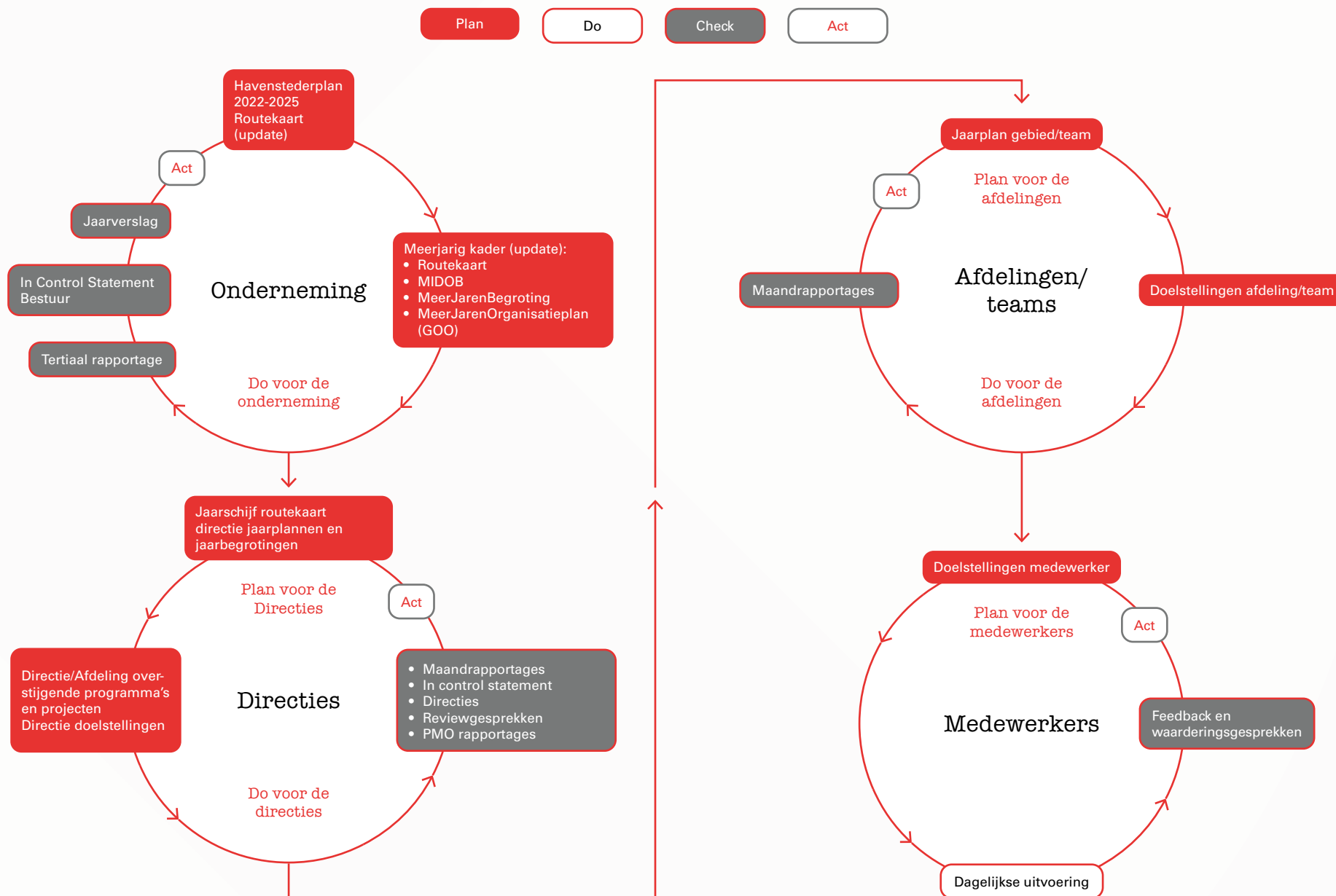
Beleidscyclus

Havensteder werkt met een beleidsachtbaan. Die helpt ons om de plan-do-check-act-cyclus (PDCA-cyclus) te doorlopen op de vier niveaus van de organisatie (organisatie, directie, afdeling en medewerker). Dit instrument maakt inzichtelijk hoe alle onderdelen in deze PDCA-cyclus samenhangen. Het geeft de route weer bij het vertalen van de strategische koers naar de operationele uitvoering en omgekeerd vanuit de input van de operationele uitvoering naar de strategische koers. De missie is het hoogste abstractieniveau binnen onze beleidscyclus. Van daaruit gaan we naar het ondernemingsplan, het Havenstederplan. Met ons in 2022 vastgestelde Havenstederplan met de titel 'Samen geven we thuis' hebben we onze koers voor de periode tot en met 2025 vastgelegd, alsmede de wijze waarop we onze doelen willen bereiken. In dit plan staat 'Thuis' centraal. Een thuis gaat zoveel verder dan een dak boven je hoofd. We willen dat mensen zich thuis voelen in de woning, in hun buurt en ook bij ons als organisatie. Dit betekent ook dat we goed willen en moeten samenwerken, met andere partijen en uiteraard ook met de bewoners. Alleen zo kunnen we onze ambities realiseren.

Het Havenstederplan is opgedeeld in vier thema's:

- Thuis voelen: we zorgen dat huurders zich thuis voelen.
- Thuis bieden: we bieden huurders een (t)huis.
- Thuis in de wijk: Havensteders zijn thuis in de wijk.
- Aan een thuis werken: Havensteders voelen zich thuis bij onze organisatie.

Het Havenstederplan vertaalden we in een routekaart die de stappen in de tijd weergeeft. Per jaar geven we de activiteiten aan die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen te realiseren. Elke directie heeft een jaarplan gemaakt en bij elkaar opgeteld vormen die het overkoepelende jaarplan voor Havensteder. Alle directieplannen worden vervolgens uitgewerkt in team-/afdelingsplannen en weer verder in doelstellingen voor individuele medewerkers. De onderdelen uit de routekaart voeren we projectmatig uit aan de hand van de PMO-methodiek. Hierdoor kunnen we de voortgang van elk van deze onderdelen monitoren, weten we of we op koers liggen en waar we moeten bijsturen. Zowel het Havenstederplan als bijbehorende infographic zijn makkelijk te vinden [op onze website](#), onder het kopje 'Over Havensteder'.



Integriteitsbeleid

Bij Havensteder hechten we veel waarde aan integriteit in al onze activiteiten. Ons integriteitsbeleid is ontworpen om ervoor te zorgen dat al onze medewerkers en belanghebbenden zich houden aan de hoogste ethische normen en professionele gedragingen. We geloven dat integriteit essentieel is voor het behoud van het vertrouwen van onze huurders, partners en andere belanghebbenden in onze corporatie.

De praktijk leert dat integriteitsrisico's binnen de corporatiesector groot zijn en dat ook kleine schendingen een grote impact kunnen hebben op het vertrouwen in Havensteder en/of de sector. Dit maakt een constante aandacht voor integriteit noodzakelijk. In het werkdomein van Havensteder komen veelal specifieke integriteitsdilemma's en -risico's voor. We zorgen ervoor dat de medewerkers zich bewust kunnen zijn van deze risico's en besteden daar aandacht aan.

In 2023 hebben we ons gericht op het versterken van preventieve maatregelen en het bijwerken van ons integriteitsbeleid. We hebben regelmatig gecommuniceerd over integriteitskwesaties en de bestuurlijke informatievoorziening verbeterd.

Bij Havensteder vinden we het belangrijk dat medewerkers vrijelijk dilemma's kunnen bespreken, fouten kunnen maken en ruimte hebben voor feedback. Om een integere werkomgeving te bevorderen, hebben we in 2023 de volgende acties ondernomen:

- Medewerkers zijn geïnformeerd over ons integriteitsbeleid, inclusief de integriteitscode die beschrijft welk gedrag we verwachten.
- Nieuwe medewerkers zijn vóór en na indiensttreding actief geïnformeerd over ons integriteitsbeleid en hebben onze integriteitscode ondertekend.
- De e-learning integriteit, verplicht voor alle medewerkers, is geactualiseerd om bewustwording te vergroten en medewerkers te ondersteunen bij het nemen van verantwoorde beslissingen.
- Ook in 2023 besteedden we aandacht aan grensoverschrijdend gedrag, onder andere via de e-learning en middels andere communicatiekanalen.

Nevenwerkzaamheden

Het registreren van nevenwerkzaamheden is een belangrijk onderdeel van onze integriteitsmaatregelen. Nevenwerkzaamheden kunnen waardevol zijn voor individuele medewerkers, maar het is essentieel om eventuele integriteitsrisico's te beheren om belangenconflicten te voorkomen.

In overeenstemming met de CAO Woondiensten moeten medewerkers altijd schriftelijke toestemming vragen voor nevenwerkzaamheden. Onze commissie nevenwerkzaamheden beoordeelt alle aanvragen aan de hand van vastgestelde criteria. In 2023 zijn er geen negatieve adviezen op aanvragen afgegeven.

Nevenwerkzaamheden van het Bestuur en de RvC werden getoetst aan specifieke regels om belangenverstrengeling te voorkomen, zoals beschreven in de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties, het reglement Bestuur, het reglement RvC en Boek 2 BW (limiteringsregeling).

Screeningsbeleid

Als onderdeel van ons streven naar integriteit voeren we een zorgvuldige screening uit van al onze toekomstige medewerkers en belangrijke stakeholders. Dit omvat achtergrondcontroles en verificatie van referenties om ervoor te zorgen dat we alleen integere mensen in dienst nemen en zakendoen met betrouwbare en ethische partijen.

Ook in 2023 hebben we alle nieuwe medewerkers en medewerkers die intern solliciteerden naar functies met een verhoogd risicoprofiel gescreend. Dit stelde ons in staat om een betrouwbare inschatting te maken van de integriteit van kandidaten en medewerkers. In totaal zijn 43 kandidaten gescreend door een screeningsbureau, waarbij 36 pre-employment screenings en 7 in-employment screenings plaatsvonden.

Klokkenluidersregeling

Bij Havensteder hebben we een klokkenluidersregeling om een veilige omgeving te creëren waar medewerkers eventuele misstanden of integriteitsschendingen

kunnen melden. We moedigen open communicatie aan en zorgen ervoor dat meldingen vertrouwelijk worden behandeld en serieus worden genomen. Een klokkenluidersregeling is verplicht voor alle organisaties waar 50 of meer personen werken. Een klokkenluidersregeling is ook op grond van de Governancecode Woningcorporaties verplicht voor alle leden van Aedes.

Op 18 februari 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders in werking getreden en heeft de Wet Huis voor klokkenluiders vervangen. Door de wetswijziging is niet alleen de naam gewijzigd, maar zijn er in de wet ook meer regels vastgelegd over wat er ten minste in een klokkenluidersregeling moet staan. Bovendien moet de interne meldprocedure ook gaan gelden voor meldingen over inbreuken op het recht van de Europese Unie. Havensteder wijzigde in 2023 haar klokkenluidersregeling, zodat deze voldoet aan de nieuwe regelgeving.

In 2023 zijn drie vermoedens van een misstand gemeld bij de compliance officer.

- Eén melding had betrekking op diefstal van eigendommen van Havensteder door een medewerker. Dit heeft geleid tot het vertrek van de desbetreffende medewerker.
- Eén melding had betrekking op grensoverschrijdend gedrag van een medewerker. Ook dit heeft geleid tot het vertrek van de desbetreffende medewerker.
- De laatste melding had betrekking op het vervalsen van inkomensgegevens door een woningzoekende om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Dit heeft geleid tot het niet toewijzen van de woning aan de desbetreffende kandidaat. Om transparantie en eerlijkheid te waarborgen in ons selectieproces, houden we nauwlettend toezicht op gevallen van onjuiste informatieverschaffing.

Meldingen externe vertrouwenspersoon

In 2023 zijn bij de externe vertrouwenspersoon van Havensteder geen meldingen gedaan met betrekking tot integriteit.

Benadeling melder

Havensteder heeft in 2023 geen meldingen, andere signalen of verzoeken tot onderzoek ontvangen met betrekking tot het benadelen van een melder van een vermoeden van misstand of integriteitsschending.

Privacy en informatiebeveiliging

We begrijpen het belang van privacy en informatiebeveiliging, vooral gezien de gevoelige aard van de informatie die we beheren. Ons beleid inzake privacy en informatiebeveiliging is ontworpen om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van informatie te waarborgen, evenals de naleving van relevante wet- en regelgeving op dit gebied. We streven ernaar om persoonsgegevens te beschermen en alleen te gebruiken voor legitieme doeleinden, in overeenstemming met ons privacybeleid en toepasselijke wetgeving.

Bewustwording van privacy- en informatiebeveiliging is essentieel om bedrijfsgegevens veilig te houden. In 2023 hebben we onze awareness trainingen voortgezet met korte maandelijkse video's die medewerkers bewust maken van cybersecurity, zowel op het werk als thuis.

Een phishingcampagne gaf inzicht in de awareness onder medewerkers, waarop we onze training hebben aangepast. Ook boden we aanvullende online trainingen aan over informatiebeveiliging.

Datalekken

In 2023 zijn zes datalekken gemeld bij onze privacy officer, waarvan geen enkel leidde tot een risico voor de betrokkenen volgens de AVG. Dit houdt in dat melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens niet noodzakelijk was. Deze afweging maakten we aan de hand van de beslisboom, zoals opgenomen in ons protocol meldplicht datalekken.

Daarnaast waren er twee (mogelijke) datalekken bij relaties van Havensteder, die niet de gegevens van onze huurders betroffen. Het betrof in beide gevallen de naam en e-mailadressen van medewerkers. Ook was er één geval, waarbij Havensteder gegevens van een relatie heeft ontvangen, die niet bedoeld waren voor Havensteder.

Dit heeft Havensteder aan de betreffende relatie gemeld en de betreffende gegevens verwijderd. Alle datalekken registreerden we in ons register van datalekken.

Risicomanagement

Risicomanagement is het proces om op een gestructureerde manier risico's te beheersen, zodat meer zekerheid bestaat dat Havensteder haar doelstellingen zal realiseren.

Wij onderwierpen onze strategische doelen aan een risicoanalyse om risico's te onderkennen. Waar nodig zijn beheersmaatregelen genomen in lijn met onze risicobereidheid. Beheersmaatregelen zijn activiteiten waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van risico's beïnvloeden.

De strategische risico's koppelden wij aan risico-eigenaren die deze periodiek evalueren en de beheersmaatregelen op hun effectiviteit beoordelen. Rapportage over de strategische risico's, de beheersingsmaatregelen en de effectiviteit hiervan vindt plaats via een strategische risicokaart in de tertiaalrapportages. Naar aanleiding van het huidige strategische Havenstederplan blijven we de strategische risicokaart actualiseren.

Operationele activiteiten

Als onderdeel van het programma Havensteder in control zijn in 2022 de projecten risicomanagement en procesmanagement uitgevoerd. Met deze projecten is een fundament gelegd voor verdere professionalisering en is het risico- en procesmanagement op een hoger kwaliteitsniveau gebracht. De structuur, systematiek en capaciteit van de procesdriehoek (proceseigenaar/procesbeheerder, directiecontrol en procesdeskundige) is neergezet en ingevuld. Vervolgens zijn van vrijwel alle primaire en sturende processen de key risks en key controls inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast voeren we interne audits uit. Elk jaar ontvangen we een managementletter met de bevindingen van de accountant, over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersmaatregelen. Aandachtspunten die we moeten verbeteren, vertalen we naar actiepunten. Rapportage over de voortgang van de actiepunten vindt plaats via de tertiaalrapportages.

Bij ontwikkelprojecten houden we risicosessies met medewerking van collega's van verschillende disciplines en stellen we een risico-inventarisatie op. De risico's en beheersmaatregelen zijn een integraal onderdeel van de besluitvormingsdocumenten voor projecten en de projectrapportages.

Frauderisico's

Met name vanuit de operationele risico's maken we de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk, zodat we adequate interne beheersmaatregelen kunnen nemen. Jaarlijks wordt de frauderisicoanalyse van Havensteder geactualiseerd en opnieuw door het bestuur vastgesteld. Deze analyse vindt Havensteder breed plaats. In de scan zijn de belangrijkste risico's gelegen in vastgoed gerelateerde aankopen, aantrekken en aflossingen van leningen, de betalingsorganisatie en de processen rond woningtoewijzing. Omwille van de veiligheid wordt hier niet gedetailleerd ingegaan op de risico's. De frauderisico's maken onderdeel uit van het totaalpakket aan strategische en operationele risico's die gemonitord worden in onze risicomanagementtool. Over 2023 zijn er binnen Havensteder geen frauderisico's die niet of onvoldoende worden beheerst.

Financiële positie

Wij sturen op de financiële ratio's en de samenhang daartussen. Daarvoor hanteren we scherpere, interne signaleringsnormen voor de financiële ratio's ICR (Interest Coverage Ratio) en LTV (Loan To Value) dan onze toezichthouders. Deze interne signaalnormen geven een extra buffer om onzekerheden op te vangen. Bij elke mogelijke aanpassing in de strategie beoordelen we het effect op alle ratio's, zowel op de korte als op de lange termijn. Zo waarborgen we dat we weloverwogen beslissingen nemen, die in het langetermijnbelang zijn van Havensteder. Monitoring, actualisering en bijsturing van de meerjarenbegroting is een continu proces in onze organisatie. Voor meer bijzonderheden omtrent de financiële positie wordt verwezen naar [paragraaf Financieel](#) van dit jaarverslag.

Financiële verslaggeving

Bij de financiële verslaggeving is het van belang dat wij de waarde van zowel activa als passiva zo objectief mogelijk vaststellen en presenteren. Voor jaarrekeningposten waarin grotere onzekerheden, complexe toerekeningissues of aanzienlijke schattingen zitten, schrijven wij position papers. Deze position papers bespreken wij voorafgaand aan de jaarrekening met onze accountant en hierover wordt, na bespreking in het directieoverleg, door het bestuur besloten.

Vooruitblik 2024

Het programma Havensteder in control is voor risicomanagement en procesmanagement afgesloten in 2023. Het programma is succesvol geïmplementeerd. De visie op (Havensteder in) control wordt breder gedragen. Met het programma hebben we bereikt dat eenieder weet dat control onderdeel uitmaakt van je functie (niet alleen als procesbeheerder/procesdeskundige/etc.). Het internaliseren hiervan vraagt meer tijd en volharding, waar we blijvend op verschillende manieren én momenten aandacht voor vragen. Nu is het fundament gelegd en hierop zullen we blijven bouwen.

We hebben gedurende 2023 self assessments uitgevoerd op een deel van de primaire processen. Met self assessments toont de eerste lijn aan dat de risico's beheerst worden door de interne beheersmaatregelen die in opzet beschreven zijn. In 2024 wordt prioriteit gegeven aan het uitvoeren van self assessments op de processen met de hoogste strategische en operationele risico's.

Analyse 2023

In bijgaande tabel hebben we weergegeven wat de belangrijkste strategische risico's zijn en welke maatregelen we daarop zetten.

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Afnemende Leefbaarheid De leefbaarheid in wijken en buurten met veel sociale woningbouw staat al langer onder druk. Een toename van en een concentratie in de huisvesting van huurders die meerdere problemen tegelijk ervaren (lichamelijke of geestelijke gezondheid, huiselijke relaties, financieel) kunnen in meer en mindere mate zorgen voor overlast en druk op leefbaarheid	We zijn een netwerkorganisatie die nadrukkelijk de samenwerking zoekt en vindt met onze stakeholders. Hierbij worden verschillende incidentele en structurele activiteiten ondernomen: • Nauw contact met stakeholders, inclusief bezoeken in de wijk. Maar ook netwerkvorming/ vitale coalitie smeden met andere partijen om complexe vraagstukken aan te pakken waarmee sociale cohesie en draagkracht in wijken worden versterkt. • Betere samenwerkings- en escalatieafspraken met onze netwerkpartners; • Afspraken met gemeenten over taakstellingen; • Inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen en doorzetten naar de sociale wijkteams; • Visie en programma wonen-zorg en rol van Havensteder; • We stellen wijkstrategieën in samenwerking met onze partners. Daarnaast zetten we in op: • Programma Leefbaarheid; • Toepassing leefbaarheidsdossiers en bewaken voortgang / afwikkeling; • Proces woonoverlast, inclusief activiteiten die we in dit kader ondernemen (zowel intern als extern, monitoring, etc.); • Preventieve en proactieve maatregelen. Denk aan sturen via bestaand vastgoed (differentiëren in huurprijzen/liberaliseren) en nieuw te realiseren vastgoed voor ons zelf (DAEB en NIET DAEB) of derden. Maar ook het initiëren/faciliteren van netwerkvorming door huurders. Bijvoorbeeld via sterke formele en informele huurdersparticipatie (programma participatie). • Beoordelen van de wettelijke mogelijkheden die we hebben in relatie tot toewijzing, ondernemen we actie om de ongewenste clustering van met een verhoogd risico overlast gevende personen te voorkomen (we merken wel dat we op bepaalde plaatsen tegen grenzen aanlopen). Tenslotte houden we dit thema hoog op de agenda. Niet alleen op gemeentelijk niveau (prestatieafspraken), maar ook op het niveau van het rijk. We maken actief gebruik van lobby mogelijkheden.
Dienstverlening sluit niet aan op de huidige en/of toekomstige verwachtingen van de klant en van de maatschappij	We vertalen Early Warning System trends/ontwikkelingen naar beleid/werk Havensteder; We formuleren een visie op klant en dienstverlening en zetten in op de volgende programma's: • Programma Dienstverlening • Programma Klant centraal, beloftes uitwerken, KWH We doen periodiek klantonderzoek (KWH, nulmeting, en overig), onderdeel uitmakend van de reguliere PDCA-cyclus (onderdeel van dashboard, reviews, etc.); We optimaliseren processen bijv. reparatieonderhoudsproces; digitaal waar kan en persoonlijk waar gewenst;

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Niet kunnen voldoen aan verwachtingen van de samenleving m.b.t. betaalbaarheid, duurzaamheid, nieuwbouw (beschikbaarheid). Mede door woningcrisis, oplopende inflatie en energiekosten.	We zoeken continu de balans op in beleidsopties (betaalbaar, beschikbaar, kwaliteit, duurzaamheid) en vertalen dat in de portefeuillestrategie. Deze keuzes stemmen we voortdurend af met onze stakeholders. We zijn transparant in het communiceren van deze keuzes en managen op basis daarvan de verwachtingen richting de samenleving.
Onvoldoende beschikbare woningen: De druk op woningmarkt neemt nog steeds toe. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn ongekend hoog. In de bouwsector is risico op schaarste van resources zichtbaar	Havensteder heeft haar investeringsprogramma in de geactualiseerde portefeuillestrategie opgevoerd: Van krimp naar groei van de sociale voorraad; Wij passen continu de organisatie aan om deze ambitie waar te maken en we optimaliseren het vastgoedontwikkelingsproces; Extern zoeken we naar langdurige strategische samenwerking met partners om extra programma te realiseren in diverse prijssegmenten dat Havensteder niet allemaal zelf afneemt; Met gemeente gaan we in dialoog voor toename sociaal woonprogramma en het verkrijgen van grondlocaties; We voeren actief stakeholdermanagement; We optimaliseren continu ons verhuurmutatieproces om de maximale beschikbaarheid te benutten.
Kwaliteitsrisico: te groot verschil tussen bestaande en gewenste kwaliteit en te weinig middelen om het gat te dichten	We definiëren een helder kwaliteitsniveau (wat willen we bereiken); We hebben goede kennis van de conditie van ons vastgoed (jaarlijks 1/3e meting), zowel buitenkant als binnenkant (waar staan we); We stellen een meerjarenonderhoudsbegroting op per complex passend binnen kaders (hoe gaan we er naar toe).
Betaalbaarheid woningen komt onder druk te staan o.a. door besteedbaar inkomen huurder, inflatie, stijgende energieprijzen etc. (prijsniveau woningen, jaarlijkse huurverhogingen/-verlagingen)	Havensteder maakt actief gebruik van lobby mogelijkheden om draagvlak te krijgen op onze visie op betaalbaarheid. We actualiseren jaarlijks het huurbeleid en de huurverhoging en nemen daarin mee de totale woonlasten van onze huurders. We hebben een proactief en warm incassobeleid. Betaalbaarheid/woonlasten huurder is 1 van de factoren die meegenomen worden in afwegingen van investeringen.
Duurzaamheidsopgave is financieel onhaalbaar: Duurzaamheidsopgave is niet (volledig en/of tijdig) haalbaar, omdat deze te kostbaar is en/of middelen voor andere maatschappelijke doestellingen worden gebruikt. Onzekerheid mede veroorzaakt door politieke keuzes en druk waardoor Havensteder niet volledig eigen koers kan varen.	Havensteder monitort met lange termijn scenario's haalbaarheid en robuustheid van de portefeuillestrategie; Havensteder zet in op no-regret maatregelen en benut in samenwerking met onze partners mogelijkheden om complexen aan te sluiten op stadswarmte; Duurzaamheid is een vast onderdeel van de investeringsvoorstellen en rendementsberekeningen; We passen een afwegingskader duurzaamheidsmaatregelen toe (rendementseisen etc.).

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Inloed van politieke factoren op productie (landelijk en lokaal): De politiek blijft een van de belangrijkste onzekere factoren voor het realiseren van onze opgave, zowel landelijk als lokaal. De landelijke politiek veroorzaakt door (nieuwe) wet- en regelgeving onzekerheden voor onze financiële investeringscapaciteit (huurbeleid, huurkorting, bevrozing, fiscaliteiten). Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) wetten regelgeving met gestelde eisen aan de investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de (on)mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.	Havensteder werkt samen met andere corporaties en neemt deel aan samenwerkingsverbanden; Havensteder heeft een actieve rol in de landelijke en regionale confrontatie opgaven en middelen, maakt gebruik van lobby mogelijkheden; Havensteder voert dialoog met overheden om balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten; We inventariseren de mogelijke effecten van wet- en regelgeving; We implementeren noodzakelijke aanpassingen in ons beleid, ERP systeem, geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden (bijvoorbeeld de impact van wetgeving op het gebied van privacy etc.); We voeren actief stakeholdermanagement en reputatiemanagement; We ontwikkelen visie en methodieken voor netwerk- en stakeholdermanagement en passen die toe.
Ontwikkeling bouwsector (schaarste van resources) en prijsontwikkeling	We versterken de inkoopafdeling en interne organisatie van Ontwikkeling & Realisatie (o.a. als tegenmacht in onderhandelingen); We diversificeren: risicospreiding over meer partners. Minder afhankelijkheid. We maken langjarige prijsafspraken en duidelijke afspraken met goede partners en zetten in op contractmanagement; We dragen zorg voor voldoende betrokkenheid van onze partners; We streven naar standaardisatie boven maatwerk.
Houdbaarheid van ons business model (actuele voorbeelden: ATAD / VPB, huurverhoging/beleid)	We volgen nauwgezet de ontwikkelingen van wet- en regelgeving; We verwerken veranderingen binnen en buiten organisatie periodiek in meerjarenbegroting; We monitoren periodiek inclusief monte carlo analyse (2.000 economische scenario's); We bespreken inzichten intern en zetten die extern in voor lobby ten behoeve van (financiële) zelfbeschikking; We beoordelen investeringen kritisch op lange termijn impact (waar mogelijk).
Ongunstige verandering rente en/of inflatie leidt tot een verhoogd financieringsrisico	We bewaken de ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de financiële strategie; We hebben een Treasurystatuut en -jaarplan om financieringstransacties te beheersen; We voeren een meerjarenbegroting met eigen signaleringsnormen voor het tijdig kunnen anticiperen op verhoogd risico. Dit is een buffer om verhoging aan te kunnen.

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Onvoldoende slagkrachtige en wendbare organisatie	Mensen: • Strategische personeelsontwikkeling (SPO) maakt onderdeel uit van alle afdelingsplannen; • We nemen medewerkers van begin tot einde mee met de organisatie- en omgevingsveranderingen ter bevordering van draagvlak. Hierover zijn o.a. afspraken gemaakt met de Ondernemingsraad ('Ons akkoord'); • We zetten in op de Opp-app. Hiermee halen we actief medewerkerstevredenheid en ideeën op met als doel vergroten medewerkersbetrokkenheid; • We hebben duidelijke en concrete programma's als onderdeel van het nieuwe Havenstederplan 2022-2025. Voor medewerkers is het op deze manier duidelijker wat er van hen verwacht wordt; • Het hybride werken ondersteunt ons bij de wendbaarheid en weerbaarheid van de organisatie. Processen: • We stimuleren procesketen denken (end to end benadering bij verbetertrajecten); • We prioriteren verbeterinitiatieven met behulp van een portfolio, programma en projectorganisatie (PMO). PMO heeft bijgedragen aan een verdere professionalisering en zal verder als aanpak een belangrijke plaats binnen Havensteder krijgen. Systemen: • Wendbaarheid en weerbaarheid vormen de basis van ons applicatiearchitectuur, dit is nadrukkelijk onderdeel van de I&A visie; • We sturen informatiebehoefte centraal aan middels een BICC (BI Competence Center); • We zetten in op betrouwbare en beschikbare data als basis voor onze sturings- en verantwoordingsinformatie; • We zetten in op digitalisering, digitaal waar het kan en persoonlijk waar gewenst. GOO (Grip op Organisatie Ontwikkeling) richt zich op financiële verantwoording en prioriteit op lange termijn. GOO ziet toe op het effectief en efficiënt inzetten van onze mensen en middelen: "doen we de juiste dingen en doen we de dingen juist"
Arbeidsmarktomstandigheden voor werven of behouden van kwalitatief goede mensen	We investeren in onze mensen door: • het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimulering van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten); • inzetten op talentvolle en duurzaam inzetbare medewerkers o.a. d.m.v. interne workshops, aansluiting met het externe corporatienetwerk (Corporaties in Beweging), inzetten op leiderschap en loopbaancoaching; • investeren in digitale competenties bij medewerkers.

Financiën

Toekomstbestendig Havensteder

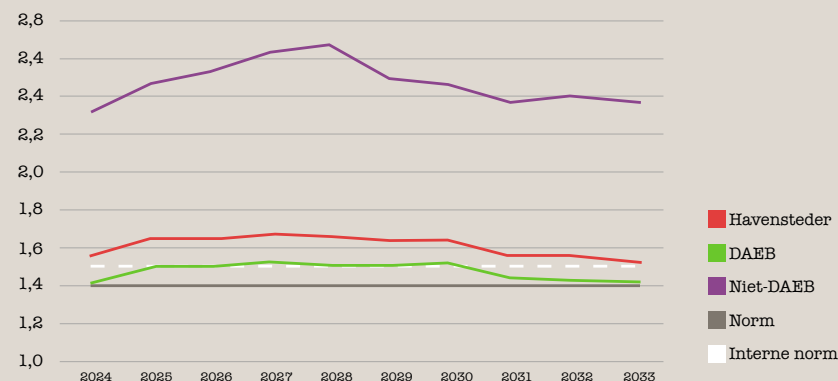
In de portefeuillestrategie zijn de komende jaren grote investeringen opgenomen. Deze investeringen kunnen we alleen uitvoeren door extra (grotendeels geborgde) financiering aan te trekken. De investeringsambities zijn namelijk een stuk groter dan de operationele kasstroom, die tegelijkertijd onder druk staat door beperkingen in de huurstijging en zelfs huurverlaging, alsmede stijgende kosten. Omwille van de beschikbaarheid willen we tegelijkertijd maar in beperkte mate vastgoed verkopen. De financiële haalbaarheid beoordelen we met behulp van de prognose van onze financiële ratio's. We gebruiken hiervoor de ratio's die toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en borgingsinstituut WSW ook hanteren: Interest Coverage Ratio (ICR), Loan to Value (LTV), Solvabiliteit en Dekkingsratio. De eerste geeft informatie over hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De balansratio's Loan to Value en solvabiliteit geven inzicht in het vermogen om aan onze financiële verplichtingen te voldoen en om mogelijke toekomstige risico's op te vangen. De dekkingsratio is een weergave van de mate waarin de waarde van het onderpand hoog genoeg is in relatie tot de externe financiering. Wij hanteren normen die minimaal van gelijk niveau zijn als die van de toezichthouders en financiers. Om de financiële continuïteit te borgen stellen wij dat het samenstel van keuzes moet leiden tot meerjaren-prognoses met ratio's binnen deze normen.

In de volgende grafieken staat de verwachte ontwikkeling van de ratio's op basis van onze huidige plannen conform de portefeuillestrategie (MJB2024/dPi 2023)¹:

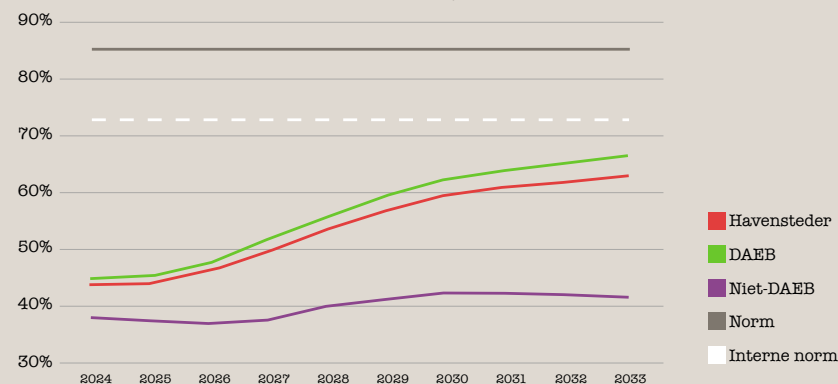
De omvang van de investeringen in de portefeuillestrategie komen tot uitdrukking in de oplopende LTV en de dalende solvabiliteit. Beide blijven voldoende afstand houden tot de gestelde grenzen. Omdat we het maximale binnen ons vermogen willen doen, zien we dat de ICR zich net boven de minimum te stellen eis beweegt. In de DAEB-tak is deze in sommige jaren zelfs beneden onze interne maatstaf, waardoor we in die jaren extra waakzaam zullen zijn op de ontwikkeling en beheersing van het operationeel resultaat.

¹ In de grafieken worden de normen voor de toegelaten instelling en de DAEB-tak getoond. De normen voor de Niet-DAEB-tak wordt niet getoond, maar zijn m.u.v. de dekkingsratio ruimer.

ICR volgens MJB 2024/dPi 2023



LTV volgens MJB 2024/dPi 2023



Solvabiliteit volgens MJB 2024/dPi 2023



Dekkingsratio volgens MJB 2024/dPi 2023



We merken hierbij op dat de Meerjarenbegroting 2024 is gebaseerd op de in juli 2023 gepubliceerde Leidraad economische parameters. De economische verwachtingen veranderen echter voortdurend. Een afwijkende ontwikkeling in ons nadeel, zoals een verdere stijging van de rente of een sterkere stijging van de bouwkosten, kan betekenen dat we het investeringsvolume moeten temperen om de financiële gezondheid en stabiliteit te waarborgen. Dat kan ook het geval zijn wanneer vanuit de politiek wordt ingegrepen op de huurprijsstijging; in de begroting gaan we ervan uit dat de huurprijzen stijgen in overeenstemming met de percentages die in de huidige regels en afspraken worden genoemd, niet minder. De realiteit dwingt dan om opnieuw keuzes te maken in het programma van de portefeuillestrategie en bijvoorbeeld een deel van de extra nieuwbouw te schrappen, tenzij additionele financiële steun beschikbaar komt. Een voorbeeld van dergelijke steun zou zijn om de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties af te schaffen, wat tevens tot voordeel zou hebben dat we geen last krijgen van de Wet Minimumbelasting 2024 (Pijler 2). Om het risico te mitigeren dat onze ratio's en dan met name de ICR over hun grenzen gaan, worden plannen geregeld financieel doorgerekend en zo nodig bijgesteld. Daarbij worden scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen.

Over de periode 2024-2032 zijn we voornemens circa € 2,6 miljard te investeren in nieuwe woningen en in bestaand bezit. Dit is beschreven bij de portefeuillestrategie. De verwachting is dat hierdoor het leningenvolume in diezelfde periode toeneemt naar € 3,5 miljard DAEB en € 0,25 miljard Niet-DAEB. De hoogte van de leningen in de DAEB komt daarmee op de huidige maximale omvang van het WSW-borgingsplafond ad € 3,5 miljard. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van Havensteder. Indien de leencapaciteit niet kan worden uitgebreid zou dit betekenen dat we onze investeringen in de jaren vanaf 2032 of 2033 moeten beperken tot maximaal de som van de operationele kasstromen en desinvesteringskasstromen (ontvangsten uit verkopen). Om een indruk te geven van de orde van grootte: voor 2032 is de prognose dat de operationele kasstroom € 72 miljoen bedraagt en dat uit verkopen circa € 48 miljoen ontvangen wordt. Samen levert dit dan investeringsruimte op van € 120 miljoen, terwijl we dat jaar meer dan € 227 miljoen zouden willen investeren.

Treasury & financiering

De hoofddoelstelling van treasury is het waarborgen van de financierbaarheid en financiële continuïteit van de DAEB en niet-DAEB tak van Havensteder.

De belangrijkste taakgebieden zijn:

- Minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico op de korte en lange termijn.
- Het beheersen van de invloed van schommelingen in de rente (renterisicomanagement).
- Het financieringsresultaat optimaliseren.

In het reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie, de (jaarlijkse) monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. In het treasury-statuut zijn de beleidsmatige uitgangspunten en beheersmatige afspraken voor Havensteder vastgelegd om de treasury-functie handen en voeten te geven. De beleidsrichting met betrekking tot financiering op de langere termijn, zoals de gewenste financieringsstructuur, zijn opgenomen in de financieringsstrategie. Deze lange termijn doelstellingen komen voort uit de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.

In het treasury-jaarplan worden de operationele treasury taken en doelstellingen voor de komende twee jaar uitgewerkt binnen de externe en interne kaders zoals de financieringsstrategie. Verantwoording van de treasury-activiteiten vindt plaats via de Planning & Control cyclus. De Administratieve Organisatie en Interne Controle met betrekking tot transacties op de geld- en kapitaalmarkt en geldmiddelenbeheer liggen vast in procesbeschrijvingen.

Minimaliseren beschikbaarheidsrisico

Een van de doelstellingen als geformuleerd in het treasury-beleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat we voldoende faciliteiten beschikbaar hebben om de financieringsbehoefte en risico's op korte en lange termijn af te dekken.

Wij maken prognoses van de liquiditeitsontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning. Treasury stelt deze op aan de hand van het financieel meerjarenplan met daarin o.a. de kasstromen uit het meerjaren-(des)investeringsprogramma.

Financiering

Het saldo van de operationele kasstromen, de des investeringskasstromen en de financieringskasstromen bepaalt de financieringsbehoefte.

Aan de basis van deze financieringstransacties liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend.

Structurele DAEB kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen.

In 2023 is voor € 119 miljoen aan geborgde leningen opgenomen en € 78 miljoen aan geborgde leningen afgelost. Daarnaast is er voor de Niet-DAEB activiteiten € 74 miljoen aan ongeborgde leningen opgenomen, terwijl voor € 51 miljoen afgelost. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 66 miljoen toe tot € 2.110 miljoen. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij over een rekeningcourantfaciliteit van in totaal € 30 miljoen.

Bij de aanvang van de administratieve scheiding (2017) financierden wij de Niet-DAEB activiteiten met een interne lening. Hiervan resteert ultimo 2023 € 192,1 miljoen.

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het treasury-statuut, financieringsstrategie en het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Het totale (bedrijfseconomisch) renterisico omvat de benodigde financiering gerelateerd aan de totale bedrijfsexploitatie en daarbij de aflossingen, rente- en spreadherzieningen vanuit de huidige leningenportefeuille.

Derivaten

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen. We sloten in 2023 geen nieuwe derivaten-contracten af.

Waar gaat ons geld naartoe?

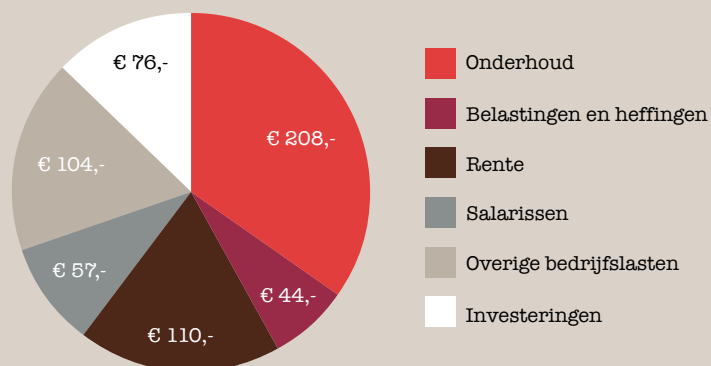
Om inzicht te geven in waar we het geld dat we ontvangen aan uitgeven, laten we in onderstaande figuur zien waar we het geld dat we van onze huurders ontvangen aan uitgeven, omgerekend naar een maandelijks huur van € 600,-.

Investerings zijn hierin opgenomen voor zover niet bekostigd uit leningen of verkoopopbrengsten. De volledige investeringsuitgaven zouden op deze schaal van 600 euro uitkomen op € 259.

In de belastingen en heffingen zijn loonheffing en BTW niet meegenomen. Deze zijn meegenomen in de salarissen respectievelijk de uitgaven waarop de BTW betrekking heeft.

Tabel: overzicht uitgaven in 2023, omgerekend naar een huur van € 600,-

Onze uitgaven omgerekend naar een huur van € 600,-



Marktwaaarde, beleidswaarde en de betekenis van het verschil

Bij het opstellen van de jaarrekening maken wij diverse oordelen en inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is met name van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De marktwaaarde en de beleidswaarde bepalen wij op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In 2023 hebben we gezien dat de rente is opgelopen. De rendementseis op de vastgoedbeleggingsmarkt is daarmee ook gestegen, hoewel voor woningen niet in hetzelfde tempo. De discontovoet en exit yield worden hierdoor beïnvloed en dat geeft belangrijke neerwaartse effecten op de marktwaaarde. Ondanks de krapte in het woningaanbod drukt de renteontwikkeling ook de prijsontwikkeling op de woningmarkt voor koopwoningen en dus de leegwaarde. Deze is licht gedaald ten opzichte van 2022. Het geeft echter ook een neerwaartse bijstelling van de verwachtingen over de leegwaarde-ontwikkelingen, wat negatief doorwerkt in de marktwaaarde. Daarnaast zien we dat de verhoging van de overdrachtsbelasting de marktwaaarde negatief beïnvloed. Hetzelfde geldt voor de prijsstijgingen ten aanzien van het onderhoud, alsmede dat meer is ingerekend voor funderingsproblematiek. De stijging van de maximale huur en de ontwikkeling van de reguliere huurstijging compenseert voor een klein deel de negatieve factoren op de marktwaaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille daalde met € 1.148 miljoen. Dit betreft een waardedaling van circa 14,2%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: niet-realiseerbaar deel van het vermogen

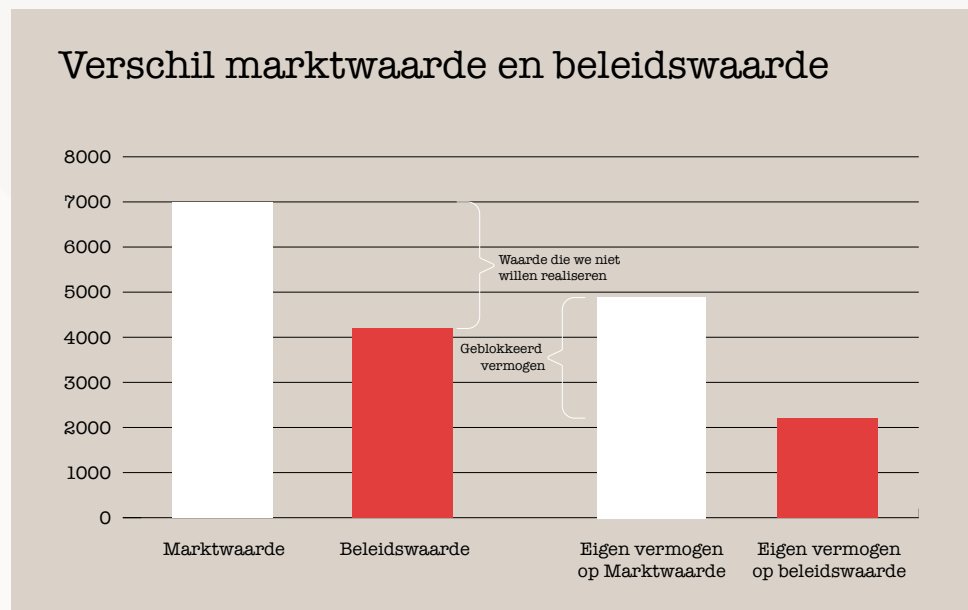
De marktwaaarde geeft weer wat er maximaal verdiend zou kunnen worden als je het beschikbare vastgoed exploiteert als commerciële belegger. Huren worden daarbij gemaximaliseerd en woningen verkocht als dat meer oplevert dan verhuur. Een corporatie maakt andere keuzes. Om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep houden we een groot deel van de huren laag. We verkopen wel woningen, maar het merendeel houden we beschikbaar voor onze doelgroep en blijven we dus exploiteren.

Door deze keuzes - doorexploiteren en het matigen van huren - laten wij onze maatschappelijke doelstelling prevaleren boven financieel rendement en realiseren een groot deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dit deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar is voor het doen van investeringen.

Onze maatschappelijke doelstelling komt daarom beter tot uitdrukking wanneer we het vastgoed waarderen tegen beleidswaarde. Dat sluit beter aan op de reële mogelijkheden en functie van een woningcorporatie.

Wij maakten een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting

Tabel: verschil marktwaarde en beleidswaarde



ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.716 miljoen. Dit verschil noemen wij ook wel de 'maatschappelijke bestemming'. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Met het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde zal zo'n 55% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar zijn. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Zoals ook tot uitdrukking komt in onze ratio's bestaat ook als we het eigen vermogen op beleidswaarde berekenen ruimte om meer geld te lenen om bijvoorbeeld in te zetten voor nieuwbouw en woningverbetering en -verduurzaming. De potentiële volatiliteit van de beleidswaarde maant echter tot voorzichtigheid en is reden om een buffer aan te houden ten opzichte van wat op basis van de grenzen die de toezichthouder heeft gesteld maximaal mogelijk zou zijn.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De ratio's met betrekking tot 2023 conform het toezichtsmodel, die onder andere met behulp van de beleidswaarde zijn bepaald, nemen we op in [bijlage II Kengetallen](#). Hieruit is af te lezen dat Havensteder aan de gestelde normen voldoet.

De marktwaarde beïnvloedt de beleidswaarde in verhuurde staat, die hiervóór is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Om te komen tot de beleidswaarde stellen wij de marktwaarde in verhuurde staat bij, waarbij wij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting zoeken bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten op de markt van commerciële beleggers. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan de beleidswaarde van het vastgoed, die beduidend lager is dan de marktwaarde.

In 2023 is de beleidswaarde afgenomen met € 478 miljoen naar een waarde van € 4.241 miljoen (ultimo 2022: € 4.719 miljoen). Dit verloop kan als volgt uiteen worden gezet:

Beleidswaarde	2023 € x 1.000.000
Voorraadmutatie	14
Mutatie objectgegevens	-81
Methodische wijzigingen	-13
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	-497
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	99
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	-478

Door toevoeging van nieuwbouw heeft de voorraadmutatie een licht positief effect.

Onder Mutatie objectgegevens vallen onder andere de daling van de contracturen en het dalen van leegstand. De eerste heeft een negatief effect, de laatste een positief, waardoor deze vrijwel tegen elkaar wegvallen. De voornaamste oorzaak van de daling bij mutatie objectgegevens is een toename van ingerekend “achterstallig onderhoud”, welke verband houdt met funderingsproblematiek.

Methodische wijzigingen hebben betrekking op veranderingen in de rekensystematiek van het modelmatig waarderen door wijzigingen in het Handboek. Onder Wijziging waarderingsparameters marktwaarde brengen we veranderingen in onder meer Macro-economische parameters en in de disconteringsvoet van de marktwaarde tot uitdrukking. De disconteringsvoet van de marktwaarde gebruiken we ook in de berekening van de beleidswaarde. Omdat deze is gestegen als gevolg van hogere rente en een veranderend beleggingssentiment heeft deze een belangrijke invloed gehad op de verandering van de beleidswaarde. De macro-economische parameters beïnvloeden de beleidswaarde ook negatief, dit als gevolg van kostenstijgingen.

De beleidsmatige aspecten komen tot uitdrukking in de Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde. De ontwikkelingen hierin vatten we als volgt samen:

Beleidswaarde	2023 € x 1.000.000
Aanpassing streefhuurbeleid en verwachte huurontwikkeling	747
Aanpassing onderhoudskosten	-501
Aanpassing beheerkosten	-147
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	99

Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2023 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen. Daarbij valt direct op dat het jaarresultaat in belangrijke mate wordt bepaald door de waardeverandering van het woningbezit, die we opnamen in de post ‘Waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Beleidswaarde	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000	Ontwikkeling € x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	136.088	120.676	15.412	13%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.874	514	-2.388	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.904	4.740	2.165	46%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.269.776	-502.893	-766.883	152%
Netto resultaat overige activiteiten	488	656	-168	
Overige organisatiekosten	-13.462	-11.607	-1.855	16%
Leefbaarheid	-6.478	-5.124	-1.354	26%
Saldo financiële baten en lasten	-62.992	-58.436	-4.556	8%
Resultaat voor belastingen	-1.211.101	-451.474	-759.627	168%



In 2023 is sprake van een flinke waardedaling van het vastgoedbezit, meer nog dan de waardedaling in 2022. Deze ontwikkeling houdt voornamelijk verband met hogere rendementseisen in de markt als gevolg van onder meer de stijging van de rentestand. Samen met de waardeontwikkeling vastgoed verkocht onder voorwaarden bedraagt deze negatieve waardeverandering € 1.148 miljoen (2022: waardedaling € 391 miljoen).

Daarnaast bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille nog negatieve waardeveranderingen ad € 121 miljoen (2022: € 112 miljoen negatief). Dat houdt verband met het nemen van verliezen voor besluiten waarvan de projecten onrendabel zijn. Wanneer het resultaat voor belastingen wordt gecorrigeerd voor voornoemde waardeveranderingen bedraagt het resultaat € 58.675 miljoen tegenover € 51.419 miljoen in 2022. Het totaal beleidsresultaat bedraagt dan € 62 miljoen negatief (2022: € 61 miljoen negatief).

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam met € 15 miljoen toe van € 121 miljoen in 2022 naar € 136 miljoen in 2022. De belangrijkste oorzaak voor deze verbetering is het wegvallen van de verhuurderheffing, welke kosten in 2022 nog € 27 miljoen bedroegen. De huuropbrengsten zijn met € 4 miljoen gestegen, primair door huurverhoging in 2022. Deze verbeteringen in het exploitatieresultaat zijn in belangrijke mate aangewend voor onderhoud, waarvan de lasten met € 15 miljoen zijn gestegen.

Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is met € 2 miljoen afgenomen. Het negatief saldo in 2023 heeft betrekking op de levering van gesloopt vastgoed; de boekwaarde is ten opzichte van de grondopbrengst relatief hoog, omdat de boekwaarde de waarde bevat van het vastgoed vóór sloop. Dergelijke verkopen en verkopen van grondposities die onder deze rubriek worden geschaard zijn aan te merken als incidenteel.

Uit portefeuille verkochten we meer eenheden dan in 2022 onder ongeveer gelijk blijvende marges. Zodoende stijgt het resultaat verkoop vastgoedportefeuille met € 2 miljoen.

De daling van het resultaat op de overige activiteiten is met name toe te schrijven aan incidentele opbrengsten in 2022 met betrekking tot de verkoop van bloot eigendom, welke in 2023 ontbreken.

De stijging van de overige organisatiekosten (€ 2 miljoen) houdt vooral verband met de stijging van de obligoheffing. Op leefbaarheid zijn meer middelen ingezet, zodat de kosten met € 1 miljoen zijn toegenomen.

De financiële lasten stegen met bijna € 5 miljoen. Dit is het gevolg van een toename van de leningen en een hogere rentecoupon door een stijgende rente en het aantrekken van Niet-DAEB financiering.



Verbindingen

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier (WOM)

De WOM Mathenesserkwartier is in 2006 opgericht voor het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden in en nabij de Mathenesserweg, in het belang van de volkshuisvesting. Inmiddels is deze doelstelling behaald en hebben de aandeelhouders besloten de strategie te herijken. Omdat de panden opgeknapt zijn, de wijk verbetert (en het aankan) en de markt kansen biedt, besloten wij vijf jaar geleden te starten met de verkoop van woningen en bedrijfsonroerendgoed (BOG). Door te verkopen verkleinen we de vastgoedportefeuille om zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren. In 2023 verkochten we zes woningen en twee bedrijfsruimten. De vastgoedportefeuille van de WOM omvatte in 2023 nog 34 woningen en 12 bedrijfsruimten. We maakten afspraken met de bewonersorganisaties (BOM) en gemeente Rotterdam, onder andere over de wijze van verkoop van de woningen en bedrijfsruimten en over kozijnvervangingen. De WOM zorgt ervoor - binnen de mogelijkheden die zij hebben - dat de panden niet verkocht worden aan beleggers die de woningen 'verkameren'. Bij elke verkoop wegen we de verschillende biedingen en de bidders erachter.

BeheerGoed

Sinds oktober 2021 biedt Havensteder haar VvE diensten aan vanuit BeheerGoed BV. Een BV heeft tot voordeel dat deze commerciële activiteit nu plaatsvindt in een zelfstandige organisatie met een bijpassende dienstverlening en eigen verantwoording. Binnen VvE's worden de beheer- en eigenaarsrollen van Havensteder nu gesplitst, wat huurders en mede-eigenaren veel meer duidelijkheid geeft. Ook geeft een BV goede gelegenheid om als volkshuisvester lokaal betekenisvol te zijn binnen VvE's waar Havensteder nu geen eigen bezit heeft. Vanuit de nieuwe organisatie zoeken we de samenwerking met andere VvE beheerders om nog beter ons werk te doen.

Verolme Boulevard B.V.

Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer. De doelstelling van deze vennootschap is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken op het Verolme- en YVC-terrein in de gemeente Rotterdam.

De Verolme Boulevard is destijds aangekocht als een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van tien jaar. Deze periode eindigt op 31 december 2027. Pas na het verstrijken van deze termijn wordt op zijn vroegst gestart met een eventuele herontwikkeling. De vennootschap verleende voor het eerst per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een tijdelijk recht van opstal aan Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Deze stichting betaalt hiervoor jaarlijks een retributie aan Verolme Boulevard B.V.

De afgelopen jaren lag de focus van de werkzaamheden vooral op het verder optimaliseren van de exploitatie, zowel het beheer als de verhuur. Ook investeerden we in de (buiten)terreinen en opstallen om de verhuurbaarheid te vergroten en te verbeteren, en deze geschikt(er) te maken voor een langere exploitatieperiode.

In december 2022 benaderde Cushman & Wakefield de aandeelhouders met een mogelijk interessante bieding door een bepaalde partij. De exclusieve onderhandelingen met de betreffende partij hebben in augustus 2023 geresulteerd in de ondertekening van een intentieovereenkomst. Verkoop en levering vinden naar verwachting in het 2e halfjaar van 2024 plaats.

Besturen en toezichthouden

Verslag raad van commissarissen

Op grond van artikel 36 lid 3 van de Woningwet doet de raad van commissarissen afzonderlijk verslag van de wijze waarop hij in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, artikel 31 lid 1 en 2, artikel 35 lid 3 en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

Dit betreft:

- Goedkeuring van de raad van commissarissen van besluiten door het bestuur (artikel 26).
- Op welke wijze invulling is gegeven aan de toezichthoudende taak op het gebied van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming (artikel 31 lid 1).
- Behouden en ontwikkelen van kennis en vaardigheid (artikel 31 lid 2).
- Vaststelling jaarrekening (artikel 35 lid 3).
- Naleving in het boekjaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen heeft zich uitvoerig bezig gehouden met de vraag hoe de externe verwachtingen, politieke ontwikkelingen en interne mogelijkheden zich het beste tot elkaar konden verhouden. Daarbij is veelvuldig de dialoog met de raad van bestuur gezocht, en is geïnvesteerd in instrumenten om deze balans zo scherp mogelijk in beeld te krijgen.

Landelijke ontwikkelingen die in 2023 de context voor woningcorporaties bepaalden waren onder meer: bestaanszekerheid als verkiezingsthema, uitvoeren van de Nationale Prestatieafspraken en veiligheid in onze stad. De vraag was hoe de ambities zich verhouden tot de financiële positie van corporaties als Havensteder. Die positie leek verbeterd door het afschaffen van de verhuurdersheffing, maar is

weer verslechterd door onder andere de stijgende kosten van rente, bouwen en onderhouden en de door de politiek afgedwongen huurverlaging.

De vraag naar sociale huurwoningen blijft toenemen en de woningbouwproductie is historisch laag. Een steeds groter deel van de huurders van corporaties is financieel kwetsbaar. Corporaties leveren een forse bijdrage aan betaalbaarheid, het aandeel woningen met een lage huur steeg. Vanwege de kwetsbare financiële positie van veel huurders kiest Havensteder voor warm incasseren. 12.216 huurders kregen per 1 juli een huurverlaging. Met behulp van belteams, acties in de wijk, interne energiekussers en de energiekussers van de gemeente is extra zorg en aandacht geboden aan bewoners met sterk gestegen energiekosten. Met de RvC werd het gesprek hierover bijvoorbeeld gevoerd rond het besluit over de huurverhoging en bij duurzaamheids- en aardgasvrij projecten.

Een nieuwe doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in juni 2023 liet evenwel zien dat corporaties op de lange termijn financieel in de knel komen. Dat komt door de verslechterde economische vooruitzichten, gestegen rente en bouwkosten en onzekerheden in het huurbeleid. De financiële grenzen komen voor Havensteder, net als veel andere grootstedelijke corporaties in zicht. Havensteder draagt naar vermogen bij aan deze afspraken. Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen die betaalbaar zijn, goed worden onderhouden en staan in veilige wijken betekent voor Havensteder: zorgen voor stabiliteit in de organisatie, goed georganiseerde processen. Stevig verankerd in het netwerk. De samenwerking met gemeenten en huurdersorganisaties is daarin belangrijk, maar ook die met bouwende en ontwikkelende partijen.

De continuïteit van de organisatie dient echter gewaarborgd te zijn. De raad van commissarissen en raad van bestuur houden goed de vinger aan de pols met scenarioanalyses en risicomanagement. We proberen daarbij ook onze omgeving

te beïnvloeden zodat de condities waarbinnen we de opgaven moeten realiseren verbeteren.

De juiste balans vinden tussen opgaven en mogelijkheden gaat verder dan het in de gaten houden van financiële grenzen. Het gaat ook om de kwaliteit en slagkracht van de organisatie. Ook die kwam veelvuldig en langs allerlei invalshoeken ter sprake. Onze koers vasthouden betekent werken aan een duurzaam prestatiemodel, een houdbare strategie, slagkracht in de organisatie en kansen voor productie en innovatie vergroten. In de organisatie is voldoende ruimte om de beweging naar voren te maken, met name als het gaat om digitalisering en innovatie.

Onze mensen vasthouden betekent dat we medewerkers willen boeien, binden en vasthouden. Een eigentijdse organisatie, passend bij een XL-corporatie. Sleutelposities zijn in beeld en goed ingevuld met vaste mensen en aandacht voor ziekteverzuim. Veiligheid als thema is dan zeker ook belangrijk. We zorgen dat onze medewerkers veilig hun werk kunnen doen.

Per 1 januari trad de directeur Digitale Transformatie aan (nieuwe functie) en is het directieteam compleet. Op deze manier geven we versnelling aan onze digitale ambities. Ook trad per 1 oktober een nieuwe concerncontroller aan.

De zorgen over het op lange termijn kunnen uitvoeren van de noodzakelijke investeringen bepaalden voor een belangrijk deel het gesprek tussen het bestuur en de raad van commissarissen. Beginnend bij het hier en nu: de positieve resultaten van de benchmark en de visitatie. Wat kan er beter en hoe houden we deze resultaten op de lange termijn vast? Het borgen van de maatschappelijke opdracht van Havensteder door het vaststellen van de Maatschappelijke Strategie en gesprekken over slagkracht, toewerken naar een duurzaam prestatiemodel middels een goede begroting en portefeuillestrategie. Hoe houdt de groeiende organisatie deze koers vast in een veranderende context.

Tijdens de tweedaagse in september bespraken we hoe Havensteder dit doet in vitale coalities. Samen met partners, zoals in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. En wat vragen deze samenwerkingen van het toezicht. Deze strategische gesprekken

voeren we open, transparant en ook kritisch met elkaar. Ook is er een klimaat waar vragen op tafel gelegd worden waar nog geen antwoord op is gevonden.

Nieuwsuur

Speciale aandacht ging in 2023 uit naar het onderzoek dat Nieuwsuur verrichtte naar commissarissen en bestuurders van woningcorporaties die vastgoed bezitten in de regio waarin zij ook werkzaam zijn. De vraag van het onderzoek was of het hebben van vastgoed, bestemd voor verhuur, verenigbaar is met een bestuursfunctie of een commissariaat bij een woningcorporatie. Ook in de raad van commissarissen van Havensteder zat een commissaris met vastgoed bestemd voor verhuur in het werkgebied van Havensteder. De betreffende commissaris besloot kort na de vragen van Nieuwsuur per direct af te treden.

Het bestuur en de raad van commissarissen van Havensteder vinden het belangrijk dat elke schijn van belangenverstrengeling wordt onderzocht en wordt tegengegaan. Integriteit moet bij woningcorporaties voorop staan en elke twijfel die daarover bestaat moet uit de weg worden genomen.

Inmiddels hebben de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes een handreiking opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat de raad van commissarissen heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit.

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen is zowel toezichthouder, klankbord, adviseur als werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Havensteder. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van het bestuur en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. De voorzitter van de raad van commissarissen bereidt samen met het bestuur de agenda voor de raadsvergaderingen voor. In dit bestuurlijke overleg komen ook inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbordrol van de raad van commissarissen.

In deze rol geeft de raad van commissarissen gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur en de directie. Daarnaast geeft de raad van commissarissen de externe accountant opdracht voor controle van de jaarrekening van Havensteder. Tevens bespreekt de raad van commissarissen de financiële risico's met de controlerend accountant en met de directeur Financiën en de concerncontroller die belast zijn met de beheersing van de risico's. De raad van commissarissen kan deze bespreking laten plaatsvinden zonder dat daarbij het bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is, conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i.

Legitimiteit

De raad van commissarissen handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglementen van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de RvC zich ook aan deze bepalingen conformeert. In de statuten staan de kaders die gelden voor de werking van de organisatie, met name op het vlak van bestuur en toezicht. In de reglementen ligt die werking meer in detail vast. Een groot deel van wat in de statuten en reglementen vastligt, wordt bepaald door met name het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Door zich integraal te binden aan de Governancecode Woningcorporaties laat de raad van commissarissen zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is en dat ze zich wil verantwoorden naar de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, externe toezichthouders, huurders en andere belanghouders.

Kader extern toezicht

- Woningwet;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTiV);
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW))

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2023 uit de volgende personen:

- De heer dr. A. van Vliet (voorzitter); vanaf 20 januari 2023
- De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2023 drie keer. Belangrijkste onderwerpen waren de beoordelingen van het bestuur, voorbereiding zelfevaluatie, beloningsvoorstellen van het bestuur en de raad van commissarissen, de selectie van twee nieuwe leden voor de raad van commissarissen en de herbenoeming van een lid.

Auditcommissie

Voorafgaand aan de vergaderingen van de raad van commissarissen komen ook de auditcommissie, vanuit een financieel georiënteerde invalshoek, en de Commissie Wonen, georiënteerd op de volkshuisvestelijke aspecten, bijeen. Zij beoordelen de geagendeerde onderwerpen bij de raadsvergaderingen op inhoudelijk vlak. Ook adviseren zij in hoeverre de raad tot goedkeuring kan besluiten.

De auditcommissie bestond in 2023 uit de volgende personen:

- De heer drs. R. Bosveld (voorzitter)
- De heer dr. A. van Vliet

De Audit Commissie vergaderde in 2023 acht keer.

Belangrijkste onderwerpen van de auditcommissie waren:

- Tertiaalrapportage 2023
- Investeringsvoorstellen
- Middenhuur
- Evaluatie accountant
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2022
- Frauderisicoscan
- Pre audit gesprek en controleplan (met) accountant
- Auditrapportage
- Issues erfpacht
- Duurzaam bedrijfsmodel
- Toezichtkader verbindingen
- Zelfevaluatie
- Bedrijfsplan 2024-2028 inclusief Meerjarenbegroting 2024-2033
- Treasuryplan 2024-2025
- Audit-controleplan 2024
- Rapportage IT audit cybersecurity
- Klokkenluidersregeling

Daarnaast werd extra aandacht besteed aan ongeborgde financiering, treasurybeleid, middenhuur, doorlopen van een aantal MIDOB-projecten a.d.h.v. projectkaarten en de jaarlijkse evaluatie van de externe accountant.

De Commissie Wonen bestond in 2023 uit de volgende personen:

- Mevrouw M.E. Tuinder (voorzitter van 1 februari t/m 10 mei 2023)
- Mevrouw N. van Berkel (lid vanaf 1 februari 2023)

De Commissie Wonen vergaderde in 2023 één keer. Wegens onvoldoende bezetting heeft de Commissie Wonen slechts één maal vergaderd in 2023. Tijdens deze vergadering stond op de agenda:

- Verbeteraanpak Bongerd Wingerd
- Nieuwbouw Fascinatio

Tijdens de zelfevaluatie in november is afgesproken dat de RvC heroverweegt welke commissies nodig zijn. Tot daar een besluit over is genomen zal er geen Commissie Wonen zijn. De onderwerpen die normaliter in de Commissie Wonen behandeld zouden worden, zijn in de RvC besproken.

Toeichtvisie

De werkwijze van de raad van commissarissen ligt vast in het Reglement raad van commissarissen. Dit reglement beschrijft de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van de auditcommissie, Commissie Wonen en selectie- en remuneratiecommissie. De visie op toezicht wordt door de raad van commissarissen jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Toeicht op risicobeheersing

De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de (strategische) doelstellingen van Havensteder en haar volkshuisvestelijke opgaven.
- Risico's zoals deze zich mogelijk manifesteren bij het uitvoeren van activiteiten.
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing en bijbehorende controlesystemen.
- Kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.
- Financiële verslaggeving.
- Naleving van relevante wet- en regelgeving.

Werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het Reglement raad van commissarissen, spreekt de selectie- en remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurders over hun functioneren. Ze is sparringpartner van het bestuur en denkt mee.

De remuneratie commissie voerde gesprekken met de bestuursvoorzitter en het bestuurslid in het kader van hun functioneren en de gestelde doelen. De raad van commissarissen als geheel heeft groot vertrouwen in het bestuur. Hedy van den Berk is per 1 juli 2023 herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Met veel bestuurlijke ervaring, een scherp oog voor de gewenste ontwikkeling van de organisatie en benaderbaarheid is zij een stabiele factor. Ook extern heeft de bestuursvoorzitter een stevige positie.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de beide bestuurders is conform de bepalingen van de (regeling) WNT waarin het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector is geregeld.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad van commissarissen probeert zich een goed beeld te vormen van de cultuur in de organisatie. De individuele leden van de raad van commissarissen maken regelmatig gebruik van de mogelijkheden direct contact te hebben met medewerkers in de organisatie. Tevens vindt jaarlijks een gesprek plaats met een aantal sleutelfiguren binnen de organisatie om gevoel te krijgen bij de ontwikkelingen en de sfeer in het bedrijf. Er blijkt in zijn algemeenheid sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Havensteder heeft een integriteitscode waar ze naar handelt. In de code staat wat Havensteder van haar medewerkers verlangt en waarop men elkaar aan kan spreken. Ook voor bewoners en andere belanghouders maakt dit duidelijk waar Havensteder voor staat en aan welke normen en waarden ze zich houdt. Hierdoor heeft de integriteitscode zowel een interne als een externe functie.

Raad van commissarissen

Samenstelling

De raad van commissarissen is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft door de aanwezige diversiteit, kennis en ervaring en dat de leden van de raad van commissarissen onafhankelijk toezicht kunnen houden. Wanneer hier aanleiding toe is hanteert de raad van commissarissen, voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden, vastgestelde profielschetsen. Ook wordt daarbij rekening gehouden met persoonlijke competenties en teamrollen, zodat alle invalshoeken die van belang zijn, meegenomen worden. Uiteraard toetst ook de Autoriteit woningcorporaties beoogd nieuwe leden op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Bij (her)benoeming van leden volgt de raad van commissarissen een zorgvuldig proces. Bij benoeming wordt de vacature openbaar gesteld. Bij herbenoeming beoordeelt de raad van commissarissen specifiek of het RvC-lid nog steeds aan de gestelde eisen kan voldoen. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk om een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende (nieuwe) lid voldoet aan de competenties die ze vraagt. Binnen de raad van commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de raad van commissarissen specifiek of men (nog steeds) aan deze vereiste kan voldoen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de raad van commissarissen meeneemt in de afweging.

Helaas was de raad van commissarissen in 2023 niet op volle sterkte door het tussentijds aftreden van twee commissarissen in 2022 en in 2023. In 2023 zijn er twee nieuwe leden benoemd en één lid herbenoemd.

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2023

Per 1 februari 2023 startten mevrouw N. van Berkel en mevrouw M.E. Tuinder. Op 10 mei 2023 is mevrouw M.E. Tuinder afgetreden. Direct zijn we de werving voor een nieuw lid gestart. Per 1 september 2023 vervult mevrouw M. Brans de vacature die per 1 januari 2023 was ontstaan.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming/ herbenoeming	Aftredend	Herbenoembaar
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout (1958)	15-05-22	15-05-26		Ja
Mevrouw M.E. Tuinder (1961) voordracht van huurdersorganisatie	01-02-23		10-05-23	
De heer drs. R. Bosveld (1958)	01-03-18	01-03-22	01-03-26	Nee
Mevrouw N. van Berkel (1982)	01-02-23	01-02-27		Ja
Mevrouw M. Brans (1985) voordracht van huurdersorganisatie	01-09-23	01-02-27		Ja
De heer dr. A. van Vliet (1967)	01-07-19	01-07-23	01-07-27	Nee

Meldingsplicht

Voor de raad van commissarissen geldt een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de raad van commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties.

De raad van commissarissen is van mening dat Havensteder op een gedegen manier wordt bestuurd en er deden zich geen bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de Autoriteit woningcorporaties niet aan de orde was.

Informatievoorziening

De raad van commissarissen ziet erop toe dat de door haar ontvangen informatie (schriftelijk en mondeling) de relevante zaken bevat die ze nodig heeft om het gewenste toezicht te kunnen uitoefenen.

Daarnaast laat de raad van commissarissen zich informeren door betrokkenen van binnen en buiten Havensteder, bijvoorbeeld tijdens de lunchbijeenkomst met de Ondernemingsraad. Het is een goed gebruik dat bij de vergaderingen van de raad van commissarissen en de commissies vrijwel altijd medewerkers vanuit de organisatie aanschuiven om onderwerpen toe te lichten en te bespreken. Ook hadden de huurderscommissarissen regelmatig contact met huurdersorganisatie De Brug.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Jaarlijks moet iedere commissaris minimaal 5 PE punten halen. Als er in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten - tot een maximum van 5 - meegenomen worden naar het volgende jaar. Rekening houdend met het moment van aantreden, hebben alle commissarissen aan de PE eisen voldaan.

Naam	2022	2023	Totaal
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout	4	4	8
De heer drs. R. Bosveld	35	30	65
Mevrouw N. van Berkel (vanaf 1 febr)		9	9
Mevrouw M. Brans (vanaf 1 sept)		2	2
De heer dr. A. van Vliet	10	10	20

Nevenfuncties

Peter van Lieshout

Hoofdfunctie:

- Hoogleraar Algemeen Sociale Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- Zelfstandig gevestigd bestuursadviseur

Nevenfuncties:

- Voorzitter raad van commissarissen Havensteder (lid Remuneratiecommissie)
- Voorzitter raad van toezicht Passend Onderwijs Almere
- Lid raad van commissarissen Berenschot
- Voorzitter raad van commissarissen Menzis zorgverzekeraar
- Voorzitter raad van toezicht Waarborgfonds voor de Zorg (t/m 31 december 2023)

- Voorzitter raad van toezicht Nictiz, expertisecentrum voor ICT in de zorg (tot 15 september 2023)
- Voorzitter raad van advies Inspectie van het Onderwijs
- Voorzitter raad van toezicht Nederlands Jeugd Instituut (NJI), expertisecentrum op het gebied van jeugd
- Voorzitter raad van toezicht Passend Onderwijs Almere, Speciaal Onderwijs Almere en Taalcentrum Almere

Rudolf Bosveld

Hoofdfunctie:

- Lid Board of Directors van PPF Group NV
- Board member Home Credit N.V. (tot 1 december 2023)
- Managing director Vox Ventures B.V. (vanaf 1 december 2023)

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (plaatsvervangend voorzitter, voorzitter auditcommissie)
- Lid raad van commissarissen Rentree (voorzitter auditcommissie)
- Lid raad van toezicht Woningbouwvereniging Gelderland
- Director FARO Benelux B.V.
- Voorzitter beleggingscommissie apostolisch genootschap
- Bestuurslid Stichting Dierentehuis Arnhem en omstreken

Nathalie van Berkel

Hoofdfunctie:

- Lid raad van bestuur UWV

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (lid Commissie Wonen) (vanaf 1 februari 2023)
- Lid raad van toezicht Boekmanstichting
- Voorzitter Netwerk van Publieke Dienstverleners

Maartje Brans

Hoofdfunctie:

- Directeur Vastgoedonderhoud, Stichting de Alliantie (tot 1 april 2023)
- Directeur Innovatie, Alliander N.V. (vanaf 1 april 2023)

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (lid Commissie Wonen) (vanaf 1 september 2023)
- Bestuurder Nationaal Warmtefonds (tot 1 mei 2023)

André van Vliet**Hoofdfunctie:**

- Geen

Nevenfunctie:

- Lid raad van commissarissen (voorzitter remuneratiecommissie en lid auditcommissie)
- Bestuurslid Pensioenfonds ABP
- Bestuurslid Het Nederlandse Pensioenfonds (t/m 31 december 2023)
- Voorzitter Van Ravesteyn Fonds
- Lid Dagelijks Bestuur Pensioenfederatie
- Bestuurslid Stichting Zelfregulering Pensioenfondsen
- Voorzitter Financiële Commissie VTW

Marika Tuinder**Hoofdfunctie:**

- Zelfstandig adviseur en toezichthouder

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder, op voordracht huurdersorganisatie en voorzitter Commissie Wonen (van 1 februari tot 10 mei 2023)
- Lid raad van commissarissen Woonplus Schiedam, op voordracht van HOW en lid auditcommissie (tot 15 mei 2023)

Zelfevaluatie

Begin november 2023 heeft de raad van commissarissen de zelfevaluatie gedaan. Op basis hiervan is de werkwijze op een aantal punten aangescherpt.

Bezoldiging

De beloning van de raad van commissarissen past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). Vanaf 2023 is de bindende beroepsregel van VTW omgezet in een adviesregel. In 2023 volgde de raad van commissarissen de adviesregel van de VTW. In de jaarrekening 2023 staat een specificatie van de beloning van de Raad van Commissarissen leden over het gehele kalenderjaar.

RvC vergaderingen en besluiten

De raad van commissarissen kwam negen keer bij elkaar in 2023 en nam de volgende besluiten.

Besluiten RvC d.d. 20 januari 2023

De raad van commissarissen gaat akkoord met het bestuursbesluit ten aanzien van het uitvoeringsvoorstel voor project Aardgasvrij Tussendijken fase 3, met de volgende uitgangspunten:

- Het aardgasvrij maken van 418 eenheden, waarvan 400 woningen, DAEB, 18 BOG, N-DAEB ruimten. In fase 3 zijn er nog 10 + 26 woningen in 2 VVE's, deze komen in aparte besluitvorming.
- In afwijking van het IB ook vervanging van de technische slechte keukens; er is uitgegaan van 60% vervanging, zijnde 250 stuks;
- In afwijking van het IB verzwaring elektrische aansluitingen en verbetering brandveiligheid.

De raad van commissarissen neemt kennis van de brief met de stand van zaken m.b.t. de prestatieafspraken in Lansingerland 2022-2023.

De raad van commissarissen stelt de volgende commissies vast voor de duur van 1 jaar:

- Auditcommissie : voorzitter de heer Bosveld, lid de heer Van Vliet
- Commissie Wonen: voorzitter mevrouw Tuinder, lid mevrouw Van Berkel
- Remuneratiecommissie: voorzitter de heer Van Vliet, lid de heer Van Lieshout

Besluiten RvC d.d. 17 maart 2023

De raad van commissarissen heeft de notitie opgaven en middelen besproken. Ten behoeve van het gesprek met de remuneratieCommissie in april zal het bestuur nog aangeven waar ze over 2 jaar wil staan op de zaken die ze als prioriteit hebben opgenomen.

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de wederkerigheid, de speerpunten, de Nationale Prestatieafspraken en de vertaling naar lokaal voor wat betreft de Prestatieafspraken 2024 e.v.

De raad van commissarissen heeft kennis genomen van de niet-daeb analyse: wat willen we en kunnen we.

De raad van commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Verbeteraanpak Bongerd Wingerd, met de volgende uitgangspunten:

- Programma: verbeteraanpak 432 MGW (3, 4, 5 en 6 kamerappartementen) en 93 OVG (garageboxen), verdeeld over 21 portiekflats bestaande uit totaal 72 portieken.

De raad van commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Fascinatio nieuwbouw 161 MGW, met de volgende uitgangspunten:

- Programma nieuwbouw van 28 studio's, 64 MGW Klein (2kmr) en 69 MGW (3kmr).

De raad van commissarissen neemt kennis van de 3e Tertiaalrapportage 2022.

Besluiten RvC d.d. 26 mei 2023

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het aftreden van mevrouw M. Tuinder per 10 mei 2023, als lid van de raad van commissarissen.

De raad van Commissarissen neemt kennis van het Accountantsverslag 2022.

De raad van Commissarissen neemt kennis van de Duurzaamheidsstrategie van Havensteder.

De raad van commissarissen neemt kennis van de uitkomsten evaluatie Bospolder Tussendijken.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring op het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsvoorstel Rottekwartier, hetgeen inhoudt:

- Programma; gebundelde aanpak van 159 meergezinswoningen;
- Het ophalen van minimaal 70% draagvlak

De raad van commissarissen neemt kennis van het besluit om de intentieovereenkomst met stichting Walang en DMC te ondertekenen.

De raad van Commissarissen neemt kennis van de frauderisicoscan en bespreekt deze met bestuur en concern controller

De Raad van Commissarissen is akkoord gegaan met de herbenoeming van de heer Van Vliet, als lid van de Raad van Commissarissen, voor een periode van 4 jaar (1 juli 2023 tot 1 juli 2027).

Besluiten extra RvC d.d. 22 juni 2023

De raad van commissarissen stelt de jaarverslag en de jaarrekening 2022 vast.

De raad van commissarissen verleent decharge aan het Bestuur.

Besluiten RvC d.d. 30 juni 2023

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de presentatie MJOB 2024-2028

De raad van commissarissen gaat akkoord met het uitvoeringsvoorstel voor Hartenruststraat met de volgende uitgangspunten:

- Programma nieuwbouw van 36 nieuwbouwwoningen, 7 EGW, 12 MGW en 17 MGW klein.

De raad van commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsvoorstel voor Hof van Maasdam, hetgeen inhoudt:

- Programma nieuwbouw van 11 EGW klein, 49 MGW en 50 MGW klein, 2 BOG, MOG, ZOG en 66 pp.

De raad van commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsvoorstel Lage Land fase 2, hetgeen inhoudt:

- Programma verbeteraanpak van 288 MGW en MGW klein

De raad van commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsvoorstel Lage Land fase 1.

De raad van commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. definitie-/ investeringsbesluit verbeteraanpakken en warmtetransitie Agniesebuurt-Oost, hetgeen inhoudt:

- Programma: aansluiten 574 OGE Agniesebuurt Oost aansluiten op warmtenet, verbeteraanpak (isolatie/plafond vervanging/gevel herstel en gedeeltelijk BKT vervanging) van vooroorlogse woningen en aanpak funderingen volgens Funproma.
- Akkoord op de communicatie- en participatiestrategie.

De raad van commissarissen keurt de biedingen in het kader van prestatieafspraken voor 2024 en 2025 met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee, goed.

De raad van commissarissen keurt de biedingen in het kader van prestatieafspraken voor 2024 en 2025 met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee, goed.

De raad van commissarissen gaat akkoord met de benoeming van mevrouw M. Brans, als lid van de raad van commissarissen op voordracht van de huurdersorganisaties, voor een periode van 4 jaar, onder voorbehoud goedkeuring van Autoriteit Wonen. De ingangsdatum is 1 augustus of 1 september 2023.

Besluiten RvC d.d. 18 september 2023

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring op het genomen bestuursbesluit t.a.v. het uitvoeringsvoorstel Tamboer 2, hetgeen inhoudt:

- Programma nieuwbouw van 47 MGW en 4 grote rolstoelwoningen.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring aan het bestuursbesluit t.a.v. de dispositie van het registergoed aan de Verolme Boulevard.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring aan de voorgenomen fusie tussen Havensteder en de stichting Walang.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de heer Hakan Celik in de rol van Concerncontroller te benoemen.

Besluiten RvC d.d. 3 november 2023

De raad van commissarissen heeft de 2e Tertaalrapportage 2023 besproken.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de ontwikkelingen en actualiteiten van de toezichtkaders Verbindingen 2023.

De raad van commissarissen keurt de biedingen in het kader van prestatieafspraken voor 2024 en 2025 met de gemeente Capelle aan den IJssel goed.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring aan het bestuursbesluit t.a.v. het Uitvoeringsvoorstel voor Rottekwartier met de volgende uitgangspunten:

- Programma gebundelde aanpak 406 woningen en 2 BOG/MOG.

De raad van commissarissen neemt kennis van en bespreekt het Controleplan KPMG 2023.

Besluiten RvC d.d. 11 december 2023

De raad van commissarissen keurt de Digitale Strategie goed.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de compliance rapportage 2023.

De raad van commissarissen keurt de wijzigingen in de klokkenluidersregeling goed, waarna de regeling door het bestuur wordt vastgesteld.

De raad van commissarissen keurt de prestatieafspraken 2024-2025 met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Barendrecht, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee, goed.

De raad van commissarissen keurt de herijking van het Havenstederplan 2021-2025 goed.

De raad van commissarissen keurt het bestuursbesluit tot vaststelling van de stukken van het Bedrijfsplan 2024-2033 inclusief strategiekaart goed.

De raad van commissarissen keurt de onderstaande bestuursbesluiten goed:

- Het verhogen van de hypothecaire inschrijving op de reeds ondergezette 315 niet-DAEB eenheden (hyp.akte december 2022).
- Het goedkeuren van een afwijking op het treasury jaarplan 2023-2024.

De raad van commissarissen keurt het Auditplan 2024 goed.

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring op het genomen bestuursbesluit t.a.v. investeringsvoorstel 2e Opbouwstraat in Rotterdam Zuid, met de volgende uitgangspunten:

- Programma: nieuwbouw van 20 EGW groot

De raad van commissarissen geeft haar goedkeuring op het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsbesluit voor de nieuwbouw van 39 eengezinswoningen aan De Lamartinestraat en La Fontainestraat in Rotterdam, met de volgende uitgangspunten:

- Sloop van 64 meergezinswoningen en nieuwbouw van 39 eengezinswoningen
- Akkoord tot sloop per 1 juli 2024
- Het sluiten van een sloopovereenkomst

De raad van commissarissen stelt de onderstaande bezoldiging per 1 januari 2024 vast:

- Voorzitter - € 34.950
- Lid - € 23.300

De raad van commissarissen neemt kennis van het remuneratieverslag 2023 en de evaluatieverslagen bestuurders 2023.

De raad van commissarissen gaat akkoord met de aanpassing van de jaarlijkse bezoldiging van de :

- Bestuursvoorzitter naar het niveau van € 233.000,00 (maximum WNT norm).
- Bestuurslid naar het niveau van € 214.666,66.

De raad van commissarissen heeft medio november per mail, ingestemd met de aangepaste profielschets t.b.v. lid raad van commissarissen op voordracht huurdersorganisatie.

Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2023 op, alsmede jaarrekening 2023. KPMG controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de raad van commissarissen de bestuurders décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De raad van commissarissen en de individuele leden verklaren dat zij integer en onafhankelijk hebben gehandeld. De raad van commissarissen stelde de jaarstukken 2023 in de vergadering van 31 mei 2024 vast. De raad van commissarissen bedankt het bestuur en de medewerkers voor de prestaties en de inzet over het afgelopen jaar.

De raad van commissarissen

De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout
Voorzitter

De heer dr. A. van Vliet

Mevrouw N. van Berkel

Mevrouw M. Brans

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw M.R. Streefkerk

Getekend d.d. 31 mei 2024

Bijlage I

Selectie uit het Besluitenregister 2023

Omschrijving	Datum
Het Bestuur gaat akkoord met het definitievoorstel voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van het middenblok Bongerd-Wingerd.	DO 17-01-2023 3.3 Definitievoorstel Bongerd Wingerd
Het Bestuur gaat akkoord met de leasefietsregeling.	DO 31-01-2023 3.2 Leasefietsregeling
Het Bestuur gaat akkoord met de samenwerkingsovereenkomst waarmee we de samenwerking tussen Havensteder, Synchroon en gemeente bestendigen om te verkennen hoe we Lombardijen krachtiger kunnen maken.	DO 31-01-2023 4.1 Samenwerkingsovereenkomst Lombardijen
Het Bestuur heeft kennisgenomen van de jaarrekening 2021 Hofbogen BV.	DO 31-01-2023 4.2 Jaarrekening 2021 Hofbogen BV
Het Bestuur gaat akkoord : • Om de adviesaanvraag voor gekwalificeerd advies m.b.t. sociaal plan Rise aan de bewoners-organisaties Behoud de Pompenburg en Delftse Poort te verzenden. • Met het Sloopbesluit Doelstraat/Pompenburg (onder voorbehoud van positief investeringsbesluit d.d. zomer 2023).	DO 31-01-2023 4.3 Sociaal Plan RISE
Het Bestuur gaat akkoord met de opgestelde procesbeschrijving Terugkoop Verkoop.	DO 31-01-2023 5.1 Proces terugkoop
Het Bestuur gaat akkoord met het uitvoeringsvoorstel sloop Veldstraat 30 t/m 50 te Rotterdam.	DO 31-01-2023 5.2 Sloop Veldstraat
Het Bestuur stelt de uitgangspunten voor de waardering in de jaarrekening voor de onderdelen Marktwaarde in verhuurde staat, Beleidswaarde en Projecten in ontwikkeling vast met peildatum 31-12-2022.	DO 31-01-2023 6.1 Position paper vast-goedwaarderingen 2022
Het Bestuur gaat akkoord met het voorgestelde beleid devices en de daarmee gepaarde bijlagen.	DO 31-01-2023 7.2 Beleid devices
Het Bestuur verleent decharge voor de projecten procesmanagement en risicomanagement als onderdeel van het Programma 'Havensteder in Control'. Het Bestuur neemt kennis van de evaluatie van deze twee projecten en de vervolgacties. De vervolgacties zijn vastgelegd in de laatste sheet van het dechargedocument.	DO 31-01-2023 8.1 Evaluatie en Decharge proces- en risicomanagement
Het Bestuur gaat akkoord met de samenwerking met Smits Vastgoedzorg bij de Arrhenius- en Jolliottoren en de intentieovereenkomst te tekenen.	DO 14-02-2023 4.2 Intentieovereenkomst Smits Vastgoedzorg Arrhenius- en Jolliottoren
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor het project nieuwbouw Fascinatio NK1 te Capelle aan den IJssel.	DO 14-02-2023 5.1 Investeringsvoorstel Fascinatio 161 MGW
Het Bestuur gaat akkoord met de verkoop van de woningen en bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als Tamboerstraat 2 tot en met 26 (even) en Boezemweg 39ab te Rotterdam tegen een minimale vastgestelde laatprijs.	DO 14-02-2023 5.2 Vaststellen laatprijs Tamboer 2 fase 2
Het Bestuur gaat akkoord met het voorliggende voorstel voor project technische leegstand.	DO 14-02-2023 5.3 Uitvoeringsvoorstel Technische Leegstand
Het Bestuur gaat akkoord met de Transitie Mutatie Onderhoud.	DO 14-02-2023 5.4 Besluit Transitie Mutatie Onderhoud

Omschrijving	Datum
Het Bestuur stelt de volgende jaarplannen 2023 vast inclusief de 5 speerpunten per directie: • Jaarplan Wonen • Jaarplan HRM • Jaarplan Strategie • Jaarplan Financiën • Jaarplan Digitale Transformatie • Concept programma Thuis in de Wijk • Jaarplan O&O	DO 17-02-2023 3.2 Jaarplannen 2023
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor Project Verbeteraanpak Bongerd/Wingerd.	DO 28-02-2023 3.1 Investeringsvoorstel Verbeteraanpak Bongerd/Wingerd
Het Bestuur heeft aan de hand van de notities en de presentatie, verschillende acties geformuleerd.	DO 28-02-2023 4.1 Energiearmoede / afrekening servicekosten
Het Bestuur heeft gesproken over het achterblijven van de taakstelling. Het behalen van de taakstelling moet nadrukkelijker onderdeel van het verhuurmutatieproces worden.	DO 28-02-2023 4.1 Taakstelling statushouders
Het Bestuur heeft de RvB 6 en 3e tertiaalrapportage 2022 besproken.	DO 28-02-2023 7.1 RvB 6 en 3e tertiaalrapportage 2022
Het Bestuur gaat akkoord met het Definitievoorstel Ooievaarstraat Vletstraat.	DO 14-03-2022 4.2 Definitievoorstel Ooievaarstraat Vletstraat
Het Bestuur gaat akkoord met een marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per 31-12-2022 van € 8.042 miljoen.	DO 14-03-2022 5.1 Waardering Marktwaarde per 31-12-2022
Het Bestuur heeft kennis genomen van de samenvatting van de jaarrekening 2022.	DO 28-03-2023 3.1 toelichting jaarrekening 2022
Het Bestuur gaat akkoord met de volgende uitgangspunten: • voor reguliere sociale huurwoningen voeren we een huurverhoging door van 2,6% (CAO-loonontwikkeling – 0,5%). • Huurders met laag inkomen (120% van sociaal minimum) krijgen een eenmalige huurverlaging naar € 575,03 (onder voorbehoud van wettelijke mogelijkheid). • We passen een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens. De inkomensafhankelijke huurverhoging voeren we niet maximaal door en alleen bij woningen met een huur tot de liberalisatiegrens. Bij vrije sector woningen passen we een huurverhoging toe van 4,1% (CAO-loonontwikkeling + 1%).	DO 28-03-2023 4.1 Strategisch Kader Huurverhoging 2023
Het Bestuur heeft de uitkomsten van de auditrapportage besproken. Er moet een actielijst worden opgesteld met verantwoordelijke en tijdsplanning, en deze actielijst moet door DC gemonitord worden (BAR lijst).	DO 28-03-2023 5.1 Audit energielabels
Het Bestuur heeft de Strategie Duurzaamheid besproken, ter voorbereiding in de RvC van 26 mei 2023.	DO 11-04-2023 3.1 Strategie Duurzaamheid
Het Bestuur gaat akkoord met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst VvE010 voor een volgende periode van 3 jaar (2023-2026).	DO 11-04-2023 3.2 Ondertekenen samenwerkingsovereenkomst VvE010 2023-2026
Het Bestuur neemt kennis van de IT audit Cybersecurity op advies van de Audit Commissie.	DO 11-04-2023 4.1 IT audit 2023

Omschrijving	Datum
Het Bestuur heeft het projectplan PO MJOB per complex besproken.	DO 11-04-2023 5.1 Projectplan PO MJOB per complex versie 1.0
Het Bestuur heeft de Rapportage voor het Bestuur 1 besproken in de DO Special d.d. 18 april 2023.	DO 25-04-2023 2.4 Rapportage RvB1
Het Bestuur besluit het volgende: • Onder leiding van de directeur Digitale Transformatie wordt er gewerkt aan de digitale strategische agenda. • De governance en inrichting worden vastgesteld conform bijgevoegd voorstel: - We beginnen met het agile werken vanuit ketenprocessen voor het reparatieonderhoud- en verhuurmutatieproces in een vaste cadans. Deze ketenprocessen beginnen en eindigen bij de klant, en het doel is ze te optimaliseren (waaronder digitaliseren). Een multidisciplinair verbeterteam wordt aangestuurd door een opdrachtnemersberaad met daarboven een stuurgroep waarin de directeuren O&O en Wonen zitten. We hanteren hierbij de huidige indeling van procesrollen, zoals –beheerder en –eigenaar. - Eigenaarschap en verantwoordelijkheid blijven in de lijn. De directeur Digitale Transformatie is ketenregisseur en zorgt voor verticale en horizontale verbinding. De afbakening met de lijndirecteuren zal nog verder worden aangescherpt. - Overige veranderinitiatieven op het gebied van bedrijfsvoering lopen via de MT's en als zij meerdere directies raken (dus ook I&A) via de portfolioboard • Ieder veranderinitiatief dat geen betrekking heeft op het reparatieonderhouds- of verhuurmutatieproces en betrekking heeft op de bedrijfsvoering wordt ingebracht in de portfolioboard, heeft de steun van de directeur en zijn/haar MT en wordt gepitcht door een leidinggevende die zich eigenaar/verantwoordelijk voelt. • De directeur Digitale Transformatie onderzoekt de toegevoegde waarde van een Obeya-room om het proces en de communicatie te ondersteunen en komt terug met een voorstel om de change te financieren. • In de portfolioboard zit geen afvaardiging vanuit concern control. XX wordt portfoliomanager. In dit kader gaat één formatieplaats van HRM over naar de directeur Digitale transformatie.	DO 25-04-2023 4.1 Digitale Transformatie portfoliomanagement-overleg en RO en VHM
Het Bestuur gaat akkoord met het definitievoorstel project 2e Opbouwstraat nieuwbouw.	DO 09-05-2023 3.2 Definitievoorstel 2e Opbouwstraat
Het Bestuur heeft kennis genomen van de update Transitie Mutatie Onderhoud.	DO 09-05-2023 5.1 Update Transitie Mutatie Onderhoud
Het Bestuur heeft kennis genomen van het Plan van Aanpak Energielabels.	DO 09-05-2023 6.1 Plan van Aanpak Energielabels
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor Rottebocht.	DO 09-05-2023 6.3 Investeringsvoorstel Rottebocht
Het Bestuur heeft kennis genomen van het Accountantsverslag KPMG in concept, welke geagendeerd wordt bij de Audit Commissie en Raad van Commissarissen.	DO 09-05-2023 7.2 Concept Accountantsverslag KPMG
Het Bestuur heeft kennis genomen van de Frauderisicoscan, welke geagendeerd wordt bij de Audit Commissie en Raad van Commissarissen.	DO 09-05-2023 8.1 Frauderisicoscan
Het Bestuur gaat akkoord met de ondertekening van de intentieovereenkomst tot fusie tussen stichting Walang en Havensteder.	DO 23-05-2023 3.4 Intentieovereenkomst fusie Walang

Omschrijving	Datum
Het Bestuur gaat akkoord met het sluiten van een (ver)koopovereenkomst – met een voorbehoud van gunning in verband met screening, gemeentelijke zienswijze en akkoord AW – betreffende de woningen en bedrijfsruimten aan de Boezemstraat 39ab / Tamboerstraat 2-26 (even) met een geselecteerde partij, tegen een vastgestelde verkoopprijs.	DO 23-05-2023 4.1 Koopovereenkomst Tamboer 2
Het Bestuur gaat akkoord met het camerabeleid V3 en de DPIA. Het implementatietraject van dit beleid is een project op zich en vraagt de nodige aandacht van Wonen, hiermee gaat het opdrachtgeverschap van directeur Digitale Transformatie over naar directeur Wonen.	DO 23-05-2023 5.2 Camerabeleid en DPIA
Het Bestuur stemt in met de ondertekening van het Rotterdams doorbouwakkoord.	DO 06-06-2023 3.1 Ondertekenen doorbouw akkoord gemeente Rotterdam
Het Bestuur stelt de biedingen 2024 (en 2025) in het kader van prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee vast, in de wetenschap dat er nog enkele tekstuele wijzigingen kunnen plaatsvinden deze maand.	DO 06-06-2023 3.2 Biedingen prestatie-afspraken 2024 (en 2025)
Het Bestuur gaat akkoord met de verkoop van commerciële ruimte aan de Mathenesserweg 24 te Rotterdam tegen een vastgestelde laatprijs.	DO 06-06-2023 4.1 Vaststellen laatprijs verkoop Mathenesserweg
Het Bestuur gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel voor Verbeteraanpak Bongerd/Wingerd.	DO 06-06-2023 4.2 Uitvoeringsvoorstel verbeteraanpak Bongerd Wingerd
Het Bestuur gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel voor Hartenruststraat.	DO 06-06-2023 4.3 Uitvoeringsvoorstel Hartenrust
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor Hof van Maasdam.	DO 06-06-2023 4.4 Investeringsvoorstel Hof van Maasdam
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor Lage Land fase 2. Het Bestuur gaat akkoord met de investering in stadswarmte voor Lage Land fase 1.	DO 06-06-2023 4.5 Investeringsvoorstel Lage Land fase 2 en 1
Het Bestuur heeft de capaciteitsplanning I&A 2e helft 2023 en de voortgang upgrade R22 doorgenomen.	DO 06-06-2023 6.1 Capaciteitsplanning 2e helft 2023 I&A
Het Bestuur besluit het perceel Veldstraat niet te verkopen, maar daar zelf een woning te bouwen, en te combineren met de Sikkelstraat 67.	DO 20-06-2023 2.1 Concept verslag DO 06 juni 2023
Het Bestuur heeft de 1e tertiaalrapportage 2023 besproken.	DO 20-06-2023 3.1 1e Tertiaalrapportage 2023
Het Bestuur gaat akkoord met het definitie- en investeringsvoorstel voor de Agniesebuurt Oost.	DO 20-06-2023 4.1 Definitie- investeringsvoorstel Agniesestraat
Het Bestuur gaat akkoord om de intentieovereenkomst Stationstuinen te ondertekenen.	DO 20-06-2023 5.2 Intentieovereenkomst Stationstuinen
Het Bestuur gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel Tamboer 2.	DO 04-07-2023 3.1 Uitvoeringsbesluit Tamboer 2 nieuwbouw
Het Bestuur geeft decharge aan het project Digiscan.	DO 04-07-2023 5.1 Evaluatie Digitest

Omschrijving	Datum
Het Bestuur gaat akkoord met het verschuiven van de Go Live datum van R22 naar 13 november 2023.	DO 04-07-2023 5.2 Planning risico en voorstel oplossing DO
Het Bestuur gaat akkoord met het Definitievoorstel Arrhenius en Joliotoren.	DO 15-08-2023 3.2 Definitievoorstel Arrhenius en Joliot
Het Bestuur gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel Narcisstraat.	DO 15-08-2023 4.1 Uitvoeringsvoorstel Narcisstraat
Het Bestuur gaat akkoord met het RvC voorstel Tamboer fase 2 nieuwbouw t.b.v. de Audit Commissie d.d. 12 september en de RvC d.d. 18 september 2023.	DO 15-08-2023 4.2 RvC voorstel Tamboer fase 2 nieuwbouw
Het Bestuur stemt in met het aangepaste Programma van Eisen nieuwbouw.	DO 15-08-2023 4.3 Programma van Eisen nieuwbouw
Het Bestuur heeft de Rapportage Bestuur 3 besproken.	DO 29-08-2023 3.2 Rapportage voor Bestuur 3
Het Bestuur neemt kennis van de aanpassingen in het Havenstederplan 'Samen geven we Thuis 2021-2025' en stelt de gewijzigde versie vast inclusief de genoemde aanpassingen bij pro-actief onderhoud en vastgoeddata.	DO 29-08-2023 4.1 Herijking Havenstederplan 2023
Het Bestuur stelt de biedingen 2024 en 2025 in kader van prestatieafspraken met de gemeente Capelle aan den IJssel vast, met de gemaakte opmerkingen om bepaalde teksten aan te scherpen cq aan te vullen.	DO 29-08-2023 4.2 Biedingen i.k.h.v prestatieafspraken Capelle ad IJssel 2024-2025
Het Bestuur gaat akkoord met de complexgewijze verkoop van de commerciële ruimtes en 4 bovengelegen woningen aan de Roo-Valkstraat 23 te Rotterdam tegen een vastgestelde laatprijs (=minimale verkoopprijs).	DO 29-08-2023 5.1 Vaststellen laatprijs verkoop Roo Valkstraat 23
Het Bestuur gaat akkoord met het gebruiken van de volgende twee documenten als basis voor het opstellen van het nieuwe incassoproces: 1. Het huidige proces geüpdatet 2. Het ambitiedocument Huurinning	DO 29-08-2023 6.1 Ambitiedocument en huidig incasso proces
Het Bestuur gaat akkoord met de werkwijze om de CO2 registratie in te richten.	DO 12-09-2023 2.3 CO2 reductie personeelsmobiliteit
Het Bestuur gaat akkoord met de verkoop van Sternerhof 9 tegen minimaal de taxatiewaarde met een opknopverplichting en zelfbewoningsplicht.	DO 12-09-2023 3.4 Desinvestering Sternerhof 9
Het Bestuur gaat akkoord met: De verkoop van de bedrijfsruimten, plaatselijk bekend als Sandelingplein 16a-h/20 te Rotterdam en de parkeerplaatsen in de ondergelegen kelder, bekend als Slag 6 PP 1 t/m 50, tegen een minimale vastgestelde verkoopprijs.	DO 12-09-2023 4.1 Vaststellen laatprijs Sandelingplein-Slag
Het Bestuur gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel Rottekwartier.	DO 10-10-2023 3.2 Uitvoeringsvoorstel Rottekwartier
Het Bestuur gaat akkoord met de aanvulling in het beleid en gebruik devices 2023 en met de wijzigingen in het overzicht devices per functie.	DO 10-10-2023 4.2 Wijziging in beleid & gebruik devices
Het Bestuur heeft de uitkomsten in de jaarrapportage Concerncontrole besproken.	DO 10-10-2023 5.1 Samenvatting Auditrapportage 2023
Het Bestuur heeft kennis genomen van het Toezichtskader Verbindingen 2023.	DO 10-10-2023 5.5 Toezichtskader Verbindingen 2023
Het Bestuur heeft kennis genomen van de jaarrekening 2022 van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier.	DO 10-10-2023 6.1 Jaarrekening 2022 Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier

Omschrijving	Datum
Het Bestuur heeft de RvB4 en 2e Tertiaalrapportage besproken.	DO 10-10-2023 7.1 RvB 4 en T2 2023 rapportage
Het DO neemt kennis van en gaat akkoord met de wijziging van de klokkenluidersregeling conform de Wet bescherming Klokkenluiders, waarna de regeling zal worden toegezonden aan de MZR ter instemming en aan de RvC ter goedkeuring, zodat het Bestuur de gewijzigde regeling vervolgens kan vaststellen.	DO 24-10-2023 2.3 Wijziging Klokkenluidersregeling
Het Bestuur gaat akkoord met de wijzigingen in het verkoopprogramma, waarbij 125 OGE's worden verwijderd, 101 OGE's worden toegevoegd en er een heroverweging wordt gemaakt voor de 3 OGE's.	DO 24-10-2023 3.1 Aanpassing verkoopprogramma
Het Bestuur stemt in met de normbedragen zoals vastgelegd in de notitie "normbedragen prijspeil 31-12-2022"	DO 24-10-2023 4.1 Vaststellen normbedragen
Het Bestuur gaat akkoord met de Digitale Strategie.	DO 24-10-2023 5.2 Digitale Strategie
Het Bestuur gaat akkoord met het verbeterplan Onboarding en de verdere uitwerking in een implementatieplan door HRM.	DO 07-10-2023 2.4. Verbeterplan Onboarding
Het Bestuur gaat akkoord met: - De geactualiseerde beheersovereenkomst; - De extra beheerskosten gemoeid met het aangaan van deze overeenkomst; - De directeur Wonen te mandateren om het contract te ondertekenen.	DO 07-10-2023 4.1 Beheerovereenkomst 3B Wonen
Het Bestuur gaat akkoord met het Auditplan 2024.	DO 07-10-2023 5.2 Auditplan 2024
Het Bestuur gaat akkoord met de voorgestelde onderdelen van het Bedrijfsplan te weten: - Bedrijfsplan 2024-2033 - MeerJarenBegroting 2024-2033 inclusief risico analyse en ORT's 2024 - MIDOB 2024-2028 - Treasuryplan 2024-2025	DO 21-11-2023 4.1 Bedrijfsplan 2024-2033
Het Bestuur gaat akkoord met het aantrekken van € 25 mio aan ongeborgde financiering en daarmee af te wijken van het treasuryjaarplan 2023-2024 om genoemde redenen. Tevens gaat het Bestuur akkoord met het vrijgeven van de selectie aan onderpand ten behoeve van het verstrekken van zekerheden.	DO 21-11-2023 4.2 Vrijgave niet DAEB zekerheden en afwijking treasuryjaarplan
Het Bestuur geeft haar goedkeuring op de P&C Kalender 2024 in hoofdlijnen.	DO 21-11-2023 4.3 P&C kalender 2024
Het Bestuur gaat akkoord met het investeringsvoorstel voor nieuwbouw 2e Opbouwstraat.	DO 21-11-2023 5.1 Investeringsvoorstel 2e Opbouwstraat
Het Bestuur gaat akkoord met een pilot van 6 maanden (KPI boom verhuurmutatieproces); - Een eerste set aan KPI's conform bijlage - Wekelijks de dinsdag beschikbaar voor verbeterteam en management (afhankelijk van rol op afroep) - Eerst backlogitems zoals binnen de governance worden geprioriteerd.	DO 21-11-2023 6.1 KPI boom Verhuurmutatieproces
Het Bestuur stelt de Herijking strategiekaart begroting 2024 vast.	DO 21-11-2023 7.1 Herijking strategiekaart begroting 2024
Het Bestuur gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor Complex 206 – De Lamartinestraat.	WTR 23-11-2023
Het Bestuur gaat akkoord met de prestatieafspraken van : - De gemeente Rotterdam 2024-2025 (deel A en deel B); - De gemeente Capelle aan den IJssel 2024-2025; - De gemeente Lansingerland 2024-2025; - De gemeente Krimpen aan den IJssel 2024; - De gemeente Voorne aan Zee 2024.	DO 05-12-2023 3.1 Prestatieafspraken 2024-2025

Omschrijving	Datum
Het Bestuur gaat akkoord met de directiejaarplannen 2024 en stelt deze vast.	DO 05-12-2023 3.2 Jaarplannen 2024
Het Bestuur stelt de volgende uitgangspunten ten aanzien van het streefhuurbeleid vast: - Havensteder hanteert voor de streefhuur bij sociale huurwoningen de landelijke huurprijsgrenzen. De streefhuur is afhankelijk van het betreffende doelgroepelabel. Indien de maximale huur lager is dan de desbetreffende huurprijsgrens, dan geldt de maximale huur als streefhuur; - Voor middelenhuurwoningen geldt de middenhuurgrens als streefhuur. Indien de markthuur lager ligt dan deze grens, geldt de markthuur als streefhuur; - Voor dure huurwoningen geldt de markthuur als uitgangspunt voor de streefhuur	DO 05-12-2023 3.3 Herziening streefhuur-beleid
Het Bestuur gaat akkoord met het uitvoeringsvoorstel voor het project Nieuwbouw Fascinatio NK1 te Capelle aan den IJssel.	DO 05-12-2023 4.1 Uitvoeringsvoorstel Fascinatio nieuwbouw 161 MGW
Het Bestuur gaat akkoord met het gecombineerde investerings- & uitvoeringsvoorstel voor Bijplaatsen Lift Rivierweg te Capelle aan den IJssel.	DO 05-12-2023 4.2 Investerings- & Uitvoeringsvoorstel bijplaatsen lift Rivierweg
Het Bestuur heeft kennis genomen van de verschillende voorgestelde maatregelen om de kosten inhuur bij verzuim te reduceren en gaat akkoord met het voorstel aangescherpt proces aanvraag inhuur.	DO 19-12-2023 2.5 Maatregelen inhuur bij verzuim
Het Bestuur neemt kennis van de aanpassing op de samenwerkingsovereenkomst met VvE010.	DO 19-12-2023 3.1 Aanpassing samenwerkingsovereenkomst VvE010
Het Bestuur gaat akkoord met het definitievoorstel Kop van Homerus.	DO 19-12-2023 3.2 Definitiedocument Kop van Homerus Lombardijen
Het Bestuur neemt kennis van de gemaakte afspraken tussen Havensteder en DMC en stemt in met de fusie.	DO 19-12-2023 3.3 Fusie Stichting Walang
Het Bestuur keurt de maatschappelijke strategie en het implementatieplan goed.	DO 19-12-2023 3.4 Maatschappelijke Strategie
Het Bestuur gaat akkoord met het uitvoeringsvoorstel Aardgasvrij VvE fase 3.	DO 19-12-2023 4.1 Uitvoeringsvoorstel Aard-gasvrij VvE fase 3
Het Bestuur gaat akkoord met de notitie "Vreewijk Budgetoverschrijdingen".	DO 19-12-2023 4.2 Vreewijk budgetover-schrijdingen (fase 1B, 2&3)
Het Bestuur gaat akkoord met het verbeteren prestaties Wonen herinrichting managementlaag: - Het vaststellen van het startdocument van het programma (bijlage 1) - Het nieuwe managementmodel inclusief het wijzigingen van sommige functieprofielen en inschalingen (bijlage 2 Projectplan herinrichting managementlaag Wonen) - De consequenties binnen de begroting Wonen (de overschrijding op personeelslasten door de uitbreiding in fte en aanpassing van inschaling wordt binnen de begroting Wonen opgevangen – budgetneutraal) - Uitbreiding formatie in 2024 (zodat de formatie in ADP aangepast kan worden door HRM) - Het verwerken van de vaste personeelskosten en formatie in de aanvraag GOO 2025 e.v. (Q2 2024) - Het voorbereiden en inrichten van de managementlaag Wonen. Hiervoor zal een plan van aanpak worden opgesteld (met de fasen voorbereiding werving, werving, plaatsing) wat opnieuw aan het bestuur zal worden voorgelegd (januari 2024).	DO 19-12-2023 5.1 Verbeteren prestaties Wonen herinrichting managementlaag
Het Bestuur heeft de Rapportage voor Bestuur 5 besproken.	DO 19-12-2023 7.1 Rapportage voor Bestuur 5
Het Bestuur gaat akkoord met de verkoop van Rosenveldtstraat 87A, 93A en 95A tegen een vastgestelde laatprijs.	WTR 21-12-2023 Gunning/laatprijs Rosenveldtstraat



Bijlage II

Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2023	31-12-2022	
Woongelegenheden*	43.102	43.100	
Bedrijfsruimten, garages e.d.	4.609	4.584	
Totaal aantal vhe's * kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.	47.711	47.684	
Leegstand en achterstand	2023	2022	
Leegstandsderiving in % jaarhuur	1,71%	2,01%	
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,93%	1,54%	
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,49%	0,52%	
Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2023	2022	
Eigen vermogen totaal	4.928.120	6.148.632	
Voorzieningen totaal	106.663	63.429	
Huren totaal	320.969	316.624	
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	-1.220.512	-390.241	
Ratio's toetsingskader Aw / WSW	norm	2023	2022
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,69	1,83
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,62	1,74
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,09	2,46
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 85%	49,7%	43,3%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 85%	51,1%	45,0%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 75%	42,1%	34,0%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 15%	45,1%	52,1%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 15%	46,7%	53,6%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 40%	54,3%	61,1%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	33,7%	27,8%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	33,1%	27,6%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	11,7%	3,8%
Onderpandratio (WSW)	≤ 70%	33,7%	27,8%
Overige financiële kengetallen	2023	2022	
Debt Service Coverage Ratio Niet-DAEB financiering	≥ 1,1	1,97	1,45
Solvabiliteit op Marktwaaarde	64,6%	70,3%	
Direct rendement %	1,8%	1,5%	
Rentabiliteit totaal vermogen in %	-16,0%	-4,5%	
Rentabiliteit eigen vermogen in %	-24,8%	-6,3%	
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	-51,5%	-16,9%	
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)	103,29	128,95	

Bijlage III

Verbindingen

Havensteder kent een aantal verbindingen. Denk hierbij aan dochterondernemingen, deelnemingen in andere rechtspersonen en overige verbindingen, waarbij sprake is van bestuurlijke en/of financiële banden met rechtspersonen. Deze bijlage biedt inzicht in de werkzaamheden en financiële situatie van verbindingen. Naast vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

BeheerGoed B.V.		
a.	Naam/rechtsvorm	BeheerGoed/B.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	28 december 2007 (statutenwijziging 20 oktober 2021)
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	20 oktober 2021 is de doelstelling en bestemming van deze B.V. gewijzigd: BeheerGoed B.V. verleent VvE diensten in de regio Rotterdam, waarbij het volkshuisvestelijk belang gewaarborgd wordt.
f.	Aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 400.000 (ultimo 2023)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 310.773 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	€ 677.064 (2023)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 50.548 (2023)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	BeheerGoed B.V. bedient en ondersteunt met name VvE's waarbinnen een groot volkshuisvestelijk belang speelt, door huisvesting van huurders in deze VvE-complexen. BeheerGoed B.V. werkt hierbij nauw samen met de stichting Havensteder als groot eigenaar.

Hofbogen		
a.	Naam/rechtsvorm	Hofbogen/B.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	22 december 2005
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	Na de verkoop van het vastgoed in 2019 vinden er geen activiteiten meer plaats in de B.V.
f.	Aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000 (ultimo 2023)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2023)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 9.760 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	€ 0 (2023)
l.	Resultaat verbinding	€ -/- 3.648 (2023)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Het vastgoed is in september 2019 verkocht aan Dudok Real Estate. Er vinden geen activiteiten meer plaats in de Hofbogen B.V. Wel heeft Hofbogen B.V. een perceel grond in bezit dat onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van het gebied rond Pompenburg. Havensteder is enig aandeelhouder van de B.V.

Combinatie Pompenburg

a.	Naam/rechtsvorm	Combinatie Pompenburg/v.o.f.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	10 juli 2012
d.	Duur overeenkomst	Tot de realisatie van haar doel is bereikt en alle verplichtingen ter zake zijn nagekomen.
e.	Doelstelling	Het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening van Partijen: beheren van de onroerende zaken en ontwikkelingsrechten in het Plangebied die de Vennootschap (in eigendom) kreeg; uitvoering geven aan de Overeenkomst Ontwikkelingsrecht Pompenburg. Als aandeelhouder van de ontwikkelcombinatie hebben wij het recht om het sociale programma af te nemen.
f.	Vennoten	Ontwikkelings- en Bouwcombinatie Hofplein V.O.F. (67%) Stichting Havensteder (33%)
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	• € 745.883 • 3 percelen grond aan de Couwenburg, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, nummers 473, 792 en 794, met bijbehorende ontwikkelingsrechten verkregen door vennoten in 2008 voor € 500.000.
h.	Schuldverhoudingen met participanten	Vordering op Dura Vermeer € 60.002 (ultimo 2022)
i.	Verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 560.002 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	n.v.t. (2022)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 0 (2022)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Werkzaamheden conform doelstelling.

Stadsherstel Historisch Rotterdam

a.	Naam/rechtsvorm	Stadsherstel Historisch Rotterdam/N.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	9 oktober 1980
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
f.	Aandeelhouders	78 aandeelhouders (ultimo 2022); Havensteder bezit circa 1% van het geplaatst kapitaal.
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.797.400 (ultimo 2022)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
i.	Verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 19.004.187 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	€ 2.208.429 (ultimo 2022)
l.	Resultaat verbinding	€ 511.069 (ultimo 2022)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Diverse verwervings-, herbestemmings-, restauratie- en onderhoudsactiviteiten historische panden in Rotterdam.



Verolme Boulevard		
a.	Naam/rechtsvorm	Verolme Boulevard/B.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	Verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken. Deze activiteiten hebben betrekking op de Verolme- en YVC-locatie, een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk.
f.	Vennoten	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33% Havensteder 67%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 21.486.204 (ultimo 2022)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van Dura Vermeer (ultimo 2022); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.531.941 (ultimo 2022); kortlopende schulden aan Dura Vermeer € 1.531.941 (ultimo 2022).
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 21.564.530 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	€ 1.484.716 (2022)
l.	Resultaat verbinding	€ 1.504.957 (2022)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijks terrein, kades en haven; tijdelijk verhuurd. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. De vennootschap ontvangt hiervoor een retributie van de Stichting. Deze retributie staat verantwoord onder de post resultaat tijdelijke exploitatie; Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt verwerkt in de voorraad onderhanden werk.

WOM Mathenesserkwartier		
a.	Naam/rechtsvorm	WOM Mathenesserkwartier/B.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	27 januari 2004
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	In het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn door met name verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier (Rotterdam West).
f.	Aandeelhouders	Gebr. Verschoor 33 $\frac{1}{3}$ % Woonbron 33 $\frac{1}{3}$ % Havensteder 33 $\frac{1}{3}$ %
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2022)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2022)
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 4.656.827 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	€ 227.484 (2022)
l.	Resultaat verbinding	€ 896.527 (2022)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 4,2 miljoen (ultimo 2022); Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.



Jaarrekening 2023

Balans (vóór
resultaatbestemming)

Activa	ref.	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.264.803	7.317.861
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	692.572	734.651
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	141.893	143.305
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	24.072	29.447
		7.123.340	8.225.264
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	20.380	20.184
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	321	375
Andere deelnemingen	3.2	18.907	18.314
Latente belastingvorderingen	3.3	90.463	95.015
Leningen u/g	3.4	223	247
Overige vorderingen	3.5	282.470	288.955
		392.383	402.907
Totaal van vaste activa		7.536.103	8.648.356
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.844	3.707
Overige voorraden	4.2	8.245	9.363
		11.089	13.070
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	3.137	2.423
Overheid	5.2	66	60
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.4	1.532	1.532
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	6.523	10.372
Overige vorderingen	5.6	2.689	2.469
Overlopende activa	5.7	7.777	5.130
		21.723	21.985
Liquide middelen	6	55.230	58.664
Totaal van vlottende activa		88.043	93.719
Totaal van Activa		7.624.145	8.742.074

Balans (vóór resultaatbestemming)

Passiva	ref.	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	3.835.051	5.003.022
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	3.551	2.958
Overige reserves		2.310.030	1.532.892
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-1.220.512	-390.241
Totaal eigen vermogen		4.928.120	6.148.632
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	102.973	62.509
Overige voorzieningen	8.2	3.690	920
		106.663	63.429
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	3.779	5.051
Schulden aan banken	9.2	2.328.427	2.221.025
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	129.108	130.665
Overige schulden	9.4	1.563	1.636
		2.462.877	2.358.377
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid	10.1	1.272	1.338
Schulden aan banken	10.2	37.713	88.458
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	23.238	27.845
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	1	24
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	11.692	12.267
Overige schulden	10.6	20.288	8.665
Overlopende passiva	10.7	32.281	33.040
Totaal kortlopende schulden		126.485	171.637
Totaal van passiva		7.624.145	8.742.074

Winst-en-verliesrekening

	ref.	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Huuropbrengsten	11	320.969	316.624
Opbrengsten servicecontracten	12.1	30.993	21.611
Lasten servicecontracten	12.2	-31.835	-22.176
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-19.693	-20.383
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-142.330	-127.365
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-22.015	-47.636
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		136.088	120.676
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.552	2.623
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-3.426	-2.110
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	-1.874	514
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		37.312	26.595
Toegerekende organisatiekosten		-880	-975
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-29.527	-20.880
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	6.904	4.740
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18	-121.466	-112.268
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-1.148.426	-388.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	116	-1.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.269.776	-502.893
Opbrengsten overige activiteiten		488	656
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	21	488	656
Overige organisatiekosten	22	-13.462	-11.607
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-6.478	-5.124
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	24	123	119
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		103	90
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-63.219	-58.645
Totaal van financiële baten en lasten		-62.992	-58.436
Totaal van resultaat vóór belastingen		-1.211.101	-451.474
Belastingen	26	-10.282	60.621
Resultaat deelnemingen	27	872	612
Nettoresultaat na belastingen		-1.220.512	-390.241

Kasstroomoverzicht - directe methode

Operationele activiteiten	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten	320.355	315.433
Vergoedingen	30.506	18.975
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.151	871
Ontvangen interest	25	78
Saldo ingaande kasstromen	353.037	335.356
Uitgaven		
Erfpacht	-17	-17
Betalingen aan werknemers	-34.031	-30.965
Onderhoudsuitgaven	-123.815	-112.005
Overige bedrijfsuitgaven	-75.312	-70.328
Betaalde interest	-65.603	-60.330
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.997	-1.092
Verhuurderheffing	409	-2.401
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.847	-2.046
Vennootschapsbelasting	-3.761	-5.760
Saldo uitgaande kasstromen	-307.973	-284.943
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	45.063	50.413

Kasstroomoverzicht - directe methode

(Des)investeringsactiviteiten	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	37.793	27.578
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	355	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	113	7
Verkoopontvangsten grond	893	1.960
(Des)investeringsontvangsten overig	0	135
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	39.153	29.680
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-26.500	-32.654
Verbeteruitgaven	-115.763	-120.599
Aankoop	-993	-205.746
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.900	-4.773
Sloopuitgaven	-1.345	-1.091
Investerings overig	-872	-1.804
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-152.374	-366.667
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-113.221	-336.987
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333	333
Ontvangsten overig	148	188
Uitgaven verbindingen	0	-382
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	482	139
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-112.739	-336.848

Kasstroomoverzicht - directe methode

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	150.900	340.000
Nieuwe ongeborgde leningen	73.898	50.000
Aflossing geborgde leningen	-109.911	-49.777
Aflossing ongeborgde leningen	-50.644	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	64.242	340.223
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.433	53.788
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	58.664	4.876
Geldmiddelen per 31 december	55.230	58.664
Mutatie van geldmiddelen	-3.433	53.788

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningcorporatie Havensteder, gevestigd te Rotterdam, Scheepmakerspassage 1 3011VH, KvK-nummer 24108317 is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Havensteder heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio Stadsregio Rotterdam.

De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed voor de sociale huursector. De activiteiten vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publiek en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een

verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. Omdat onderliggend met onafgeronde bedragen wordt gerekend, kunnen er afrondingsverschillen bestaan tussen gepresenteerde (sub-) totaalstellingen en handmatige optellingen van gepresenteerde afgeronde bedragen.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren: als moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen en verwerking daarvan in de jaarrekening wordt het moment gehanteerd waarop deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Fiscale positie en latente belastingvorderingen of -schulden: bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) worden veronderstellingen gehanteerd, zoals met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Reeds ingediende aangiften worden verondersteld definitief te zijn, ook al is de mogelijkheid tot aanpassing door middel van bezwaar opengehouden. Dit met uitzondering van het geval dat duidelijk is dat de afwijkingen uit een ingediend bezwaar worden gehonoreerd; in dat geval worden de effecten daarvan in de berekeningen van de fiscale positie en latenties meegenomen. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan afwijken. Voor de waardering van de latente inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling

een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de toegelaten instelling meer of minder invloed verschaffen.

Deelnemingen waarin Havensteder de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Havensteder heeft twee dochtermaatschappijen die voldoen aan de consolidatiekring; op grond van artikel 407 lid 1 (te verwaarlozen betekenis) heeft echter geen consolidatie plaatsgevonden. Er is derhalve geen sprake van een van de enkelvoudige jaarrekening te onderscheiden geconsolideerde jaarrekening.

Samensmelting van belangen

Een samensmelting van belangen is een voeging van entiteiten waarbij de betrokken partijen de beschikkingsmacht over (nagenoeg) het gehele vermogen en (nagenoeg) de gehele exploitatie samenvoegen, waarbij geen van de partijen als verkrijgende partij kan worden aangemerkt.

Samensmeltingen van belangen worden verwerkt op basis van de 'pooling of interests' methode. Hierbij worden de activa en passiva van de gevoegde entiteiten, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging is gerealiseerd en over het ter vergelijking opgenomen voorgaande boekjaar, in de jaarrekening van de groep opgenomen als ware de voeging al een feit vanaf het begin van dat boekjaar. De boekwaarden van de activa en passiva worden samengevoegd, er vindt geen herwaardering plaats naar reële waarden. Eventueel afwijkende waarderingsgrondslagen bij de samengesmolten entiteiten worden geüniformeerd via een stelselwijziging. In het geval dat de fusiedatum niet samenvalt met het begin van het boekjaar, worden de resultaten van de verdwijnende entiteit verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de toegelaten instelling.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten),

handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte afdekkingsresultaten verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode(n) dat het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op de winst of het verlies.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De toegelaten instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het

afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die

niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de

toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

DAEB vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de

vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

In noot 1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw- en/of nieuwbouwbesluit dan wel een besluit tot transformatie, vanaf het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden van een bepaalde soort als direct gevolg van de vastgoedingreep.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een eeuwigdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
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 de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in

overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Er vindt geen rentetoerekening plaats.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders kunnen worden gehuisvest.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa. In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:	
Bedrijfsgebouwen:	50 jaar
Verbouwing bedrijfsgebouwen in eigendom:	10 jaar
Verbouwing gehuurde bedrijfsgebouwen: looptijd contract met maximum:	10 jaar
Roerende zaken in exploitatie (boilers, warmtemeters, verplaatsbare woonunits):	10 - 15 jaar
Inventaris:	5 jaar
Automatisering en communicatiemiddelen:	2,5 - 7 jaar
Vervoersmiddelen:	5 jaar

elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst het economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode

op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming.

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming

(voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de toegelaten instelling een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de toegelaten instelling de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de toegelaten instelling aan een joint venture, verantwoordt de toegelaten instelling dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers

in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de toegelaten instelling daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de toegelaten instelling, verantwoordt de toegelaten instelling het aandeel in de winst of het verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de toegelaten instelling haar aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane

uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening loopbaanontwikkeling

Zie de grondslag Personeelsbeloningen voor de verwerking van opbouw van rechten. Omdat het effect van de tijdwaarde van geld voor deze voorziening niet materieel is, wordt deze voorziening opgenomen tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of

waarin de opbrengsten zijn gedeeld of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief. Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Laasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Laasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van

onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder de post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling worden de verkopen verantwoord van grondposities en niet in gebruik genomen nieuwbouweenheden. Het betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en de toegerekende organisatiekosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen,

het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

Zie de algemene kop Toegerekende organisatiekosten hieronder.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Hierbij worden de kosten vanwege personeelsbeloningen verdeeld op basis van de activiteiten van de werknemers. Voor zover niet direct aan activiteiten toerekenbaar worden de overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief transitievergoeding) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopend actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt

een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Transitievergoedingen

Transitievergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een transitievergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de transitievergoeding opgenomen in een voorziening voor reorganisatiekosten. Transitievergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de transitievergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde

grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere transitievergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leaseobject (en de daarmee samenhangende verplichting) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. Beide waarden worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering

voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen van bepaling van de verdeelstaat.

Kosten omtrent Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van programma's en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met BeheerGoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is geheel opgenomen bij de moeder.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, 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.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te

bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden of schulden

op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn 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.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie ref 1.1 € x 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ref 1.2 € x 1.000
Stand per 1 januari 2023:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.818.903	427.546
Cumulatieve waardeveranderingen	4.447.799	304.893
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	7.266.701	732.438
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	51.160	2.213
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	7.317.861	734.651
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	0	0
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	96.480	6.314
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.512	44
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-18.751	-3.596
Herclassificaties:		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	209
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.785	-168
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-786	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	-1.087.533	-60.821
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-89.621	-2.427
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-24.938	24.938
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	7.373	-7.373
Overige mutaties	0	-72
Saldo	-1.081.049	-42.951
Stand per 31 december 2023:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.905.296	436.437
Cumulatieve waardeveranderingen	3.280.356	253.050
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	6.185.652	689.487
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	79.151	3.085
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	6.264.803	692.572

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 40.974 (2022: 41.043) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.737 (2022: 6.641) verhuureenheden opgenomen.

Inzake het verstrekken van hypothecaire zekerheden voor vreemd vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de 'Langlopende schulden'.

Marktwaarde

De actuele waarde van het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van een aantal criteria. Ligging in dezelfde buurt of wijk, bouwkundige eenheid en/of gelijkwaardige bouwperiode, type (woning, parkeren of BOG/MOG/ZOG).

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd. In 2023 is 34,5% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De portefeuille is door Havensteder (in samenspraak met taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Ortec-TMS en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet

zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. Gemakshalve zijn de categorieën bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed samengevoegd, omdat dezelfde uitgangspunten van toepassing zijn. De volgende disconteringsvoeten zijn gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden
bandbreedte 4,9%-8,4%,
gemiddeld 6,6% (2022: 6,0%)
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed
bandbreedte 5,5%-14,0%,
gemiddeld 8,5% (2022: 8,8%)
- Parkeergelegenheden
bandbreedte 6,6%-10,0%,
gemiddeld 7,6% (2022: 6,6%)

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de kasstromen in de DCF periode contant te maken naar nu. De disconteringsvoet geeft daarmee inzicht in het gewenste rendement voor gelopen risico. Voor zijn risico-inschatting wordt een basisrisico gebruikt (gedefinieerd in de IRS die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging, energielabel, leeftijd, mutatiegraad, huur/markthuur verhouding en huur/leegwaarde verhouding.

Eindwaarde

De marktwaardeberekening gaat over een periode van 15 jaar. Na de DCF-periode wordt een restwaarde van het complex ingeschat o.b.v. een eindwaarde. De eindwaarde wordt bepaald op basis van een exit yield (BAR). De exit yield wordt bepaald door de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15, rekening houdend met een verouderingsopslag.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Voor al het vastgoed wordt voor het onderhoud de VTW als basisnorm per complex gehanteerd. Deze norm inclusief opslagen voor installaties is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koëter. Gemiddeld is € 17,15 per m2 GO opgenomen (2022: €15,67).

Achterstallig onderhoud wordt opgenomen in de waardering als afslag voor het herstel ervan. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Mutatiegraad

Voor de woningeenheden wordt het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in exploitatie zijnde woningen aan het begin van dat jaar, over een periode van vijf jaar gemiddeld. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitponden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (4%) en een maximum gesteld (35%). Voor waarderingscomplexen kleiner dan 10 eenheden wordt een mutatiegraad van 10% gehanteerd. De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 6,5% (2022: 6,4%).

Leegwaarde

De leegwaarde van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de leegwaarden op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De leegwaarden in de interne waardering worden gebaseerd op de leegwaarden van de externe taxateur voor

vergelijkbare woningen en/of andere marktreferenties. De gemiddelde leegwaarde per m2 GO bedraagt € 3.767 (2022: € 3.813). De gemiddelde leegwaardestijging bedraagt in jaar 1 van de DCF-periode -/- 0,0% en in jaar 2 van de DCF-periode 1,0%.

Markthuur

De markthuur van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de markthuur op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De markthuren in de interne waardering worden bepaald op basis van een percentage van de leegwaarde, variërend op basis van leegwaarde per m2 en oppervlakte. De percentages zijn opgenomen in een tabel die is gebaseerd op marktverhuringen van afgelopen jaar. De gemiddelde markthuur per maand per m2 GO bedraagt € 14,08 (2022: € 13,87).

Erfpacht

Het sociaal bezit van woningcorporaties is vaak gebouwd op grond die onder sociale voorwaarden in gebruik is (verkocht, of uitgegeven in erfpacht) bij de woningcorporatie. Gemeenten geven dan grond uit met een korting op de marktconforme grondprijzen. Indien de woningcorporatie overgaat tot vervreemding van het complex, dan wordt het complex onttrokken aan de sociale voorraad bij die corporatie, waardoor de verplichting ontstaat de verleende korting alsnog te voldoen. Dit heet grondwaarde suppletie of bijbetalingsregeling en wordt vastgelegd in erfpachtcontracten of in de akte van levering. In de gevallen waarin dit van toepassing is en direct toe te kennen is aan het getaxeerde object, wordt de grondwaarde suppletie in de waardering betrokken.

De financiële vergoeding bij functiewijziging is vastgezet op een percentage van de leegwaarde, waarbij onderscheid gemaakt wordt in woningtype en prijscategorie. Deze bedragen worden pas uitgegeven wanneer er een individuele woning wordt verkocht. De correctie voor bijbetaling voor de gehele portefeuille bedraagt € 225,9 miljoen (2022: € 232,7 miljoen).

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding - canon genoemd - en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst. De contractuele verplichting die hieruit voortvloeit is in mindering gebracht op de marktwaarde. De correctie voor canonverplichtingen voor de gehele portefeuille bedraagt € 0,5 miljoen (2022: € 1,7 miljoen).

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de kasstromen in de DCF periode contant te maken naar nu. De disconteringsvoet geeft daarmee inzicht in het gewenste rendement voor gelopen risico. Voor zijn risico-inschatting wordt een basisrisico gebruikt (gedefinieerd in de IRS die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging en leeftijd.

Eindwaarde

De marktwaardeberekening gaat over een periode van 15 jaar. Na de DCF-periode wordt een restwaarde van het complex ingeschat o.b.v. een eindwaarde. De eindwaarde wordt bepaald op basis van een exit yield (BAR). De exit yield wordt bepaald op basis van marktconforme exit yields van vergelijkbaar vastgoed.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per m2 bruto vloeroppervlakte conform opgenomen in het handboek Marktwaardering.

Achterstallig onderhoud wordt opgenomen in de waardering als afslag voor het herstel ervan. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Markthuur

De markthuur van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg vastgoed wordt door de taxateur bepaald en is gebaseerd op actuele marktreferenties.

Erfpacht

n.v.t.

Parkeergelegenheden

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de kasstromen in de DCF periode contant te maken naar nu. De disconteringsvoet geeft daarmee inzicht in het gewenste rendement voor gelopen risico. Voor zijn risico-inschatting wordt een basisrisico gebruikt (gedefinieerd in de IRS die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging en leeftijd.

Eindwaarde

De marktwaardeberekening gaat over een periode van 15 jaar. Na de DCF-periode wordt een restwaarde van het complex ingeschat o.b.v. een eindwaarde. De eindwaarde wordt bepaald op basis van een exit yield (BAR). De exit yield wordt bepaald op basis van marktconforme exit yields van vergelijkbaar vastgoed.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per type zoals opgenomen in het handboek Marktwaardering.

Achterstallig onderhoud wordt opgenomen in de waardering als afslag voor het herstel ervan. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

- onvoldoende onderhoud (herstel van technische gebreken aan gebouwdelen die een hogere conditiescore hebben dan 4 conform NEN 2767 of vergelijkbaar);
- van externe omstandigheden (zoals dalende grondwaterstand of aardbevingen);
- van publiekrechtelijke beperkingen (zoals de vervanging van asbest) of herstel van funderingsproblemen die een direct gevaar vormen voor de elementaire bouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Leegwaarde

De leegwaarde van de parkeergelegenheden worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de leegwaarden op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel. De leegwaarden in de interne waardering worden gebaseerd op de leegwaarden van de externe taxateur voor vergelijkbare eenheden.

Markthuur

De markthuur van de parkeergelegenheden worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de markthuren op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel. De markthuren in de interne waardering worden gebaseerd op de markthuren van de externe taxateur voor vergelijkbare eenheden.

Erfpacht

De invloed op de marktwaarde van parkeergelegenheden bedraagt nihil.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.417. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 150 gesplitst in 141 DAEB en 9 Niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 26,8 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 17,8 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is toegelicht onder de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 74 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit Niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 75 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Omvang van de vier afslagen van de marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	Ultimo 2023 x € 1.000	Ultimo 2022 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	6.947.604	8.041.787
Afslag 1: Beschikbaarheid	820.927	870.129
Afslag 2: Betaalbaarheid	-2.014.614	-2.925.588
Afslag 3: Kwaliteit	-1.210.336	-1.033.829
Afslag 4: Beheer	-302.368	-233.362
Subtotaal	-2.706.391	-3.322.650
Beleidswaarde	4.241.213	4.719.137

Uitgangspunten beleidswaarde

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:

	Ultimo 2023 x € 1.000	Ultimo 2022 x € 1.000
Streefhuur per maand	€ 727,39	€ 672,89
Onderhoudsnorm	€ 2.749,46	€ 2.406,94
Beheerlasten	€ 1.009,74	€ 908,70
Disconteringsvoet	5,83%	5,47%

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Specificatie beleidswaarde:

Specificatie beleidswaarde	31-12-2023 x € 1.000	31-12-2022 x € 1.000
DAEB	3.611.516	4.007.180
Niet-DAEB	629.697	711.957
Havensteder	4.241.213	4.719.137

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 437.772 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 141.651 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 146.053 duizend lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref 1.3)

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden gedurende het boekjaar is hierna opgenomen:

	Aantal verhuur-eenheden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden ref 1.3 € x 1.000
Stand per 1 januari 2023	643	143.305
Mutaties		
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2	-209
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-36	-6.307
Overige	32	0
Waardeveranderingen		5.105
Stand per 31 december 2023	637	141.893

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant"-principe, waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,3%. Daarnaast heeft Havensteder een terugkoopverplichting.

'Overige' houdt in dat in de objectregistratie de lijn is ingezet om parkeerplaatsen afzonderlijk te registreren als verhuureenheid naast de woning waar ze bij horen/hoorden. Op deze manier heb je beter zicht op je vastgoed (mee-verhuren parkeerplaats is een contractkenmerk, geen vastgoedkenmerk).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref 1.4)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € x 1.000
Stand per 1 januari 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.214
Cumulatieve waardeverminderingen	-34.903
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	20.311
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.136
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	29.447
Mutaties	
Investeringen	33.274
Desinvesteringen	-3.175
Waardeveranderingen	-8.563
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-38.824
Overboekingen naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	312
Totaal mutaties 2023	-16.976
Stand per 31 december 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	42.540
Cumulatieve waardeverminderingen	-39.205
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	3.335
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	20.737
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	24.072

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (ref 2.1)

	Bedrijfs- gebouwen € x 1.000	Overige roerende zaken € x 1.000	Totaal € x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.604	11.188	40.792
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-14.580	-6.028	-20.608
Boekwaarde per 1 januari 2023	15.024	5.160	20.184
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	138	913	1.050
Buitengebruikstellingen	0	0	0
Afstotingen	0	0	0
Afschrijvingen	-777	-1.849	-2.626
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	985	0	985
Overige mutaties	786	0	786
Totaal mutaties 2023	1.131	-936	196
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.815	11.628	40.443
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-12.659	-7.404	-20.063
Boekwaarde per 31 december 2023	16.156	4.224	20.380

3. Financiële vaste activa

	3.1 Deelneming in groepsmaat- schappijen	3.2 Andere deelnemingen	3.3 Latente belastingvorde- ringen	3.4 Leningen u/g	3.5 Overige vorderingen	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari 2023	418	15.356	95.015	2.014	288.955	401.758
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari 2023	-43	2.958	0	-1.767	0	1.148
Boekwaarde per 1 januari 2023	375	18.314	95.015	247	288.955	402.907
Mutaties in het boekjaar:						
• Acquisities van deelnemingen	0	0	0	0	0	0
• Nieuw verstrekte leningen / dotaties	0	0	1.006	0	54	1.060
• Nieuwe consolidaties	0	0	0	0	0	0
• Vrijval / aflossingen	0	0	-5.559	-149	-6.539	-12.247
• Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
• Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	123	0	123
• Aandeel in resultaat deelnemingen	-54	926	0	0	0	872
• Ontvangen dividend	0	-333	0	0	0	-333
• Overige mutaties	0	0	0	2	0	2
	-54	592	-4.552	-25	-6.485	-10.524
Aanschafwaarde per 31 december 2023	418	15.356	90.463	1.867	282.470	390.574
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2023	-97	3.551	0	-1.645	0	1.808
Boekwaarde per 31 december 2023	321	18.907	90.463	223	282.470	392.383

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen (3.1)

De toegelaten instelling staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende dochtermaatschappijen:

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
BeheerGoed BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde
Hofbogen BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde

BeheerGoed BV en Hofbogen BV worden niet geconsolideerd op basis van te verwaarlozen betekenis.

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
BeheerGoed BV	311	361
Hofbogen BV	10	13
Saldo	321	375

Andere deelnemingen (ref 3.2)

In onderstaand overzicht staat het kapitaalbelang van Havensteder in andere deelnemingen en de wijze van waardering in de jaarrekening:

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	0,99%	Verkrijgingsprijs
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	25,00%	Verkrijgingsprijs
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	33,33%	Nettovermogenswaarde
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	66,67%	Nettovermogenswaarde

Verolme Boulevard BV en Combinatie Pompenburg classificeren als joint venture op grond van de samenwerkingsovereenkomst die de toegelaten instelling heeft gesloten met de andere aandeelhouders van de betreffende deelneming.

Deelneming Verolme Boulevard B.V. bezit grond en pacht water op het voormalige Verolme- en YVC-terrein te Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden geëxploiteerd door een stichting, die het opstalrecht houdt. Hoewel de gronden zijn aangekocht met oog op ontwikkeling, is ontwikkeling op de voorzienbare termijn niet aan de orde. De vennootschap voorziet in haar inkomstenbehoefte door het ontvangen van een retributie voor het aan de stichting verleende opstalrecht ten behoeve van de exploitatie van het bestaande bedrijfsmatig vastgoed.

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.219	1.253
Verolme Boulevard BV	17.553	16.926
Saldo	18.907	18.314

Latente belastingvorderingen (ref 3.3)

Sinds 1 januari 2008 is Havensteder voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (VSO2). In deze VSO2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Havensteder naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,35% (2022: 2,38%).

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2023 € x 1.000
Stand per 1 januari	95.015
Mutaties in het boekjaar:	
Vrijval latentie fiscale verliesverrekening	-4.074
Vrijval latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-1.194
Dotatie latentie fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	1.006
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	-290
Stand per 31 december	90.463

Van deze vorderingen is een bedrag van € 5.306 duizend (2022: € 9.109 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De toelichting van de latenties is als volgt:

Waarderingsverschillen:	Nominaal verschil € x 1.000	25,8% € x 1.000	Contante waarde € x 1.000
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	23.267	6.003	4.531
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	11.590	2.990	2.899
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-2.091	-539	-354
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	1.388	358	347
Fiscale verliesverrekening	392.109	101.164	83.041
	426.264	109.976	90.463

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht, dan wel op nihil zijn gewaardeerd, bedragen ultimo 2023 nominaal € 2,1 miljard (2022: € 3,2 miljard).

Vastgoedbeleggingen

Doorexploitatie

Stichting Havensteder voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 22 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 87 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 108 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. In bovenstaande waardering van "Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop" zijn daarom alleen verkopen opgenomen waarbij een fiscaal boekverlies wordt verwacht. Bij deze eenheden is de fiscale waarde (per saldo) hoger dan de commerciële waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 8,4 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde lager is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op de contante waarde van het waarderingsverschil vermenigvuldigd met het belastingtarief geldend in het jaar van afwikkeling.

Leningen o/g, u/g en derivaten

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs) voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn. Dit is niet het geval als gevolg van ATAD.

Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt onder meer veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop- / nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

ATAD

Dit is geheel niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat toekomstige jaren voldoende ruimte bieden om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

Als gevolg van het doorvoeren van ATAD in de Nederlandse fiscale regelgeving (art. 15b Wet Vpb) zijn sinds 2019 niet alle rentelasten aftrekbaar. De hierdoor niet in aftrek genomen rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar voor zover er in een toekomstig jaar minder rentelasten zijn dan fiscaal in aftrek mogen worden genomen. Dit is geheel niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat toekomstige jaren voldoende ruimte bieden om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

Fiscale verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De verwachte afwikkeling van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	€ x 1.000
2024	8.430
2025	3.503
2026	14.374
2027	7.043
2028	24.626
2029	39.277
2030	37.828
2031	41.648
2032	38.623
2033	52.921
2034	52.921
2035	52.921
2036	17.994
Totale verrekenbare verliezen	392.109

Pijler 2-winstbelastingen

In 2023 is de Wet Minimumbelasting (Pijler-2) in werking getreden. Dit houdt in dat met ingang van verslagjaar 2024 moet worden gekeken of op basis van commerciële grondslagen de jaarrekening een effectieve belastingdruk van ten minste 15% laat zien en zo niet aanvullend belasting zal worden geheven. Hoewel deze regelgeving alleen geldt voor VPB-plichtigen met een omzet boven de € 750 miljoen per jaar, voorzien wij dat in sommige perioden Havensteder onder de regeling zal vallen, doordat waardeveranderingen meetellen in het omzet-begrip. Afgezien van een extra administratieve last verwachten wij dat aan additionele heffing niet zal worden toegekomen, doordat de effectieve belastingdruk altijd boven de 15% zal uitkomen indien wij belastinglatenties nominaal waarderen. Tot en met 2028 geldt overigens een vrijstelling.

In overeenstemming met RJ 272.102a is gebruik gemaakt van de verplichte uitzondering inzake de verwerking van latente belastingvorderingen en -verplichtingen die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen.

Leningen u/g (ref 3.4)

Het betreft de volgende leningen:

Schuldenaar	Lening 31-12-2023	Voorziening 31-12-2023	Totaal 31-12-2023
Stg. Walang	1.644	1.644	0
Starters Renteregeling	223	0	223
	1.867	1.644	223
Kortlopend deel			0
Totaal			223

De vordering op Stichting Walang betreft een verstrekte hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van door de Stichting Walang aangekochte woningen. Het betreft een lening met een rentepercentage van 3,95% en met een looptijd van 20 jaar, welke looptijd ultimo 2023 is afgelopen. Havensteder heeft het recht van 1e hypotheek op de woningen van Walang. De vordering is afgewaardeerd naar nihil vanwege verwachte oninbaarheid.

De vordering onder de noemer StartersRenteregeling betreffen leningen verstrekt aan kopers in de periode van 2012 tot en met 2014 middels de Starters Rente Regeling. De looptijd is (maximaal) 30 jaar.

Overige vorderingen (ref 3.5)

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Schuldenaar	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Herstructurering breaks	274.686	281.226
Nog te ontvangen uit verkooptransactie	7.545	7.545
Overige	239	185
Totaal	282.470	288.955

Herstructurering breaks heeft betrekking op de herstructurering van derivaten met mandatory breaks, waarvoor tussen 2017 en 2019 transacties hebben plaatsgevonden. Voor het ene deel komt de post voort uit het doorzakken van derivaten in gelijktijdig afgesloten leningen. Hierbij is een actiefpost opgenomen gelijk aan de agio opgenomen in de langlopende schulden waarin de hogere toekomstige te betalen rente tot uitdrukking komt. De actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps (ten tijde van de transactie). Deze post wikkelt, evenals het agio onder de langlopende schulden, tot en met 2061 af conform het oorspronkelijke derivatencontract. Voor het andere deel komt de post voort uit het afwikkelen van derivaten. De afgerekende marktwaarde is geactiveerd en wordt afgeschreven over de oorspronkelijke looptijd van de swaps, waardoor de afschrijvingen zullen lopen tot 2061.

Het opgenomen bedrag 'Nog te ontvangen uit verkooptransactie' heeft betrekking op een verkooptransactie waarvan een deel in termijnen wordt afgewikkeld, gekoppeld aan het ontvangen van omgevingsvergunningen door de verkrijgende ontwikkelaar. Op het deel van de verkochte grond waarvoor de vordering is gekoppeld aan betreffende omgevingsvergunningen is ten gunste van Havensteder hypothecaire zekerheid gevestigd.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 9.494 duizend (2022: € 9.449 duizend).

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop (ref 4.1)

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 11 (2022: 13). Dit betreffen woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht. De toegelaten instelling verwacht deze allen binnen één jaar te verkopen; de bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 3.811 duizend en de boekwaarde bedraagt € 2.844 duizend.

Daarnaast zijn er ultimo 2023 onder vastgoed bestemd voor verkoop 43 nieuwbouw parkeerplaatsen opgenomen (2022: 49). De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot een verwachte opbrengstwaarde van nihil.

Overige voorraden (ref 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Grond	1.546	2.626
Erfpacht	6.300	6.300
Overige voorraden	399	436
Saldo	8.245	9.363

Voorraden grond betreffen grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

Erfpacht betreffen gronden waarvan Havensteder alleen het bloot eigendom houdt. De gronden zijn in (particuliere) erfpacht uitgegeven aan kopers van de woningen die er in het verleden op zijn gebouwd.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren (ref 5.1)

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Huurdebiteuren	7.757	6.516
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-4.620	-4.093
Saldo	3.137	2.423

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2023 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.093
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.601
Afgeboekte oninbare posten	-2.074
Vrijval ten bate van de exploitatie	-
Boekwaarde per 31 december	4.620

Overheid (ref 5.2)

De vordering op overheidsinstellingen betreft bedragen die Havensteder tegoed heeft van de diverse gemeenten.

Vorderingen op groepsmaatschappijen (ref 5.3)

Onder dit hoofd is niets opgenomen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 5.4)

De onder dit hoofd opgenomen post betreft vorderingen op Verolme Boulevard BV.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 5.5)

Ultimo 2023 is onder dit hoofd opgenomen een vordering ter zake van vennootschapsbelasting ad € 5.870 duizend en overdrachtsbelasting ad € 653 duizend (ultimo 2022: vennootschapsbelasting € 7.841 duizend, overdrachtsbelasting € 2.531 duizend).

De vordering overdrachtsbelasting houdt verband met betaalde overdrachtsbelasting bij de erfpachtconversie in 2022. Over de hoogte van de overdrachtsbelasting bij deze transactie(s) bestaat discussie met de Belastingdienst. Het is onze verwachting dat de uitkomst hiervan zal zijn dat wij € 0,7 miljoen aan belasting zullen terugkrijgen en aldus is dat in de jaarrekening verwerkt.

Overige vorderingen (ref 5.6)

Het saldo van de overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	354	508
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	1.045	1.269
Overige	1.290	693
	2.689	2.469

Overlopende activa (ref 5.7)

Het saldo van de overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	7.326	4.886
Overige	451	244
	7.777	5.130

6. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Tegoeden op bankrekeningen	55.223	58.656
Kasmiddelen	8	8
	55.230	58.664

De liquide middelen staan tot de vrije beschikking van Stichting Havensteder.

7. Eigen vermogen

Het verloop gedurende het boekjaar van de te onderscheiden posten binnen het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

	Herwaarderings- reserves € x 1.000	Wettelijke en statutaire reserves € x 1.000	Overige reserves € x 1.000	Resultaat boekjaar € x 1.000	Totaal 2023 € x 1.000
Stand per 1 januari	5.003.022	2.958	1.532.892	-390.241	6.148.632
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	-390.241	390.241	0
Overboekingen	-1.167.971	592	1.167.379	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	-1.220.512	-1.220.512
Stand per 31 december	3.835.051	3.551	2.310.030	-1.220.512	4.928.120

Het verloop gedurende het vorig boekjaar is als volgt:

	Herwaarderings- reserves € x 1.000	Wettelijke en statutaire reserves € x 1.000	Overige reserves € x 1.000	Resultaat boekjaar € x 1.000	Totaal 2022 € x 1.000
Stand per 1 januari	5.503.254	2.644	-72.072	1.105.047	6.538.872
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	1.105.047	-1.105.047	0
Overboekingen	-500.232	314	499.918	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	-390.241	-390.241
Stand per 31 december	5.003.022	2.958	1.532.892	-390.241	6.148.632

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

De statuten van Stichting Havensteder bevatten de volgende passages die een relatie hebben met de bestemming van het eigen vermogen:

- Artikel 3.1: "De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet."

- Artikel 30.2: "De vereffening leidt ertoe dat dat vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting."

Resultaatbestemming boekjaar

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van -/- € 1.220.512 duizend geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 22-06-2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserves (ref 7.1)

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Wettelijke en statutaire reserves (ref 7.2)

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen. De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 3.551 duizend en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

8. Voorzieningen

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen (ref 8.1)

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen kan als volgt worden weergegeven:

	Toekomstige investeringen in bestaande complexen € 1.000	Toekomstige investeringen in nieuwbouw- projecten € 1.000	Totaal € 1.000
Stand per 1 januari 2023	53.373	9.136	62.509
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	66.651	14.705	81.355
Onttrekkingen	-36.974	-2.852	-39.826
Vrijval ten gunste van resultaat	-814	-251	-1.065
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Stand per 31 december 2023	82.236	20.737	102.973

Het gehele bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

Overige voorzieningen (ref 8.2)

Het verloop van de overige voorzieningen kan als volgt worden weergegeven:

	2023 € x 1.000
Stand per 1 januari	920
Mutaties:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	3.021
Onttrekkingen	-135
Vrijval ten gunste van het resultaat	-116
Stand per 31 december	3.690

De overige voorzieningen bestaan uit een voorziening ter zake van loopbaanontwikkeling ad € 975 duizend en een voorziening ter zake van een mogelijke prijsverhoging en dus nabetaling met betrekking tot de erfpachtconversie in Rotterdam uitgevoerd in 2022 ad € 2.715 duizend.

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 2.959 duizend (2022: € 230 duizend). Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend (2022: € 0 duizend).

9. Langlopende schulden

Schulden aan overheid en aan banken (ref 9.1 en 9.2)

Het verloop van de posten schulden aan overheid en schulden aan banken kan als volgt worden weergegeven:

	Schulden aan overheid € x 1.000	Schulden aan banken € x 1.000	Totaal € x 1.000
Stand per 1 januari	6.389	2.309.483	2.315.872
Mutaties in het boekjaar:			
• Nieuw opgenomen leningen	0	192.798	192.798
• Aflossingen	-1.338	-127.217	-128.555
• Amortisatie	0	-8.923	-8.923
Saldo	5.051	2.366.140	2.371.191
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-1.272	-37.713	-38.985
Stand per 31 december 2023	3.779	2.328.427	2.332.206

Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000) tegen nominale waarde. Hierbij is voor het rentepercentage geen rekening gehouden met eventuele hedgerelaties met derivaten. Ten behoeve van de aansluiting is in de tabel onderaan het bedrag aan agio ultimo boekjaar opgenomen. Deze agio is in 2017 t/m 2021 ontstaan en komt voort uit doorzak van derivaten, herziening van embedded derivaten, de overname van leningen van en leningenruil met een andere corporatie.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
-1% - 0%	43.300	3.526	46.826
0% - 1%	0	232.847	232.847
1% - 2%	0	301.592	301.592
2% - 3%	0	145.802	145.802
3% - 4%	34.078	543.732	577.810
4% - 5%	61.049	630.457	691.506
5% - 6%	22.931	50.184	73.115
6% - 7%	0	113	113
7% - 8%	0	0	0
8% - 9%	447	0	447
9% - 10%	872	0	872
agio			261.279
Totaal	162.676	1.908.251	2.332.206

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 39 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De leningenportefeuille (inclusief kortlopend deel) bestaat uit de volgende soort leningen:

Type lening	31-12-2023	31-12-2022
Fixe	1.670.681	1.615.781
Annuïtair	101.128	114.989
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	82.600	132.600
Lineair	73.604	400
subtotaal	2.109.912	2.045.670
agio	261.279	270.202
Boekwaarde per 31 december	2.371.191	2.315.872

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële instrumenten, bedraagt 3,18% (in 2022: 3,17%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,07% (2022: 3,02%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,14% (2022: 3,22%).

Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2022: € 181,9 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarna een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen dient te worden. De herzieningen van de opslag vinden plaats tussen 2024 en 2030. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,17% en 0,73%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen), voor zover niet betrokken in CMS-structuur, dragen een variabel rentepercentage op de 1- of 6-maands Euribor-notering met een opslag.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt nominaal € 2.037 miljoen (2022: € 1.996 miljoen).

ING Bank N.V. heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2023 € 30 miljoen (2022: € 30 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus een opslag.

Over het boekjaar 2023 beliep de rentelast inzake de renteswaps +/- € 0,2 miljoen (2022: € 0,7 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille exclusief amortisatie ad € 65,2 miljoen (2022: € 60,1 miljoen) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille 3,17% (2022: 3,20%).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 24 jaar (2022: 24 jaar).

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 73 miljoen aan leningen (2022: € 50 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid op vastgoed in exploitatie
- Pandrecht op huurdebiteuren voor zover betrekking hebbende op het vastgoed waarop een recht van hypotheek is gevestigd

Convenanten

Aan € 73 miljoen leningen zijn de volgende kwantitatieve convenanten verbonden:

- Kredietnemer dient jaarlijks te voldoen aan alle WSW- normen, zowel voor DAEB en Niet-DAEB afzonderlijk als voor de toegelaten instelling als geheel.
- De debt service cover ratio (DSCR) van de Niet-DAEB tak dient elk boekjaar ten minste 1,1 te zijn.

Voor verdere toelichting op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar het hoofdstuk [Financiële instrumenten](#).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref 9.3)

Het verloop van deze verplichtingen kan als volgt worden weergegeven:

	2023 € x 1.000
Stand per 1 januari	130.665
Mutaties	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	355
Verminderings als gevolg van terugkoop	-6.792
Overige	0
Waardemutatie terugkoopverplichting	4.880
Stand per 31 december	129.108

Havensteder heeft ultimo 2023 een terugkoopverplichting inzake 476 woningen en 161 parkeerplaatsen (2022: 502 woningen en 141 parkeerplaatsen). Dit betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Koopgarant zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Overige schulden (ref 9.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	Waarborg- sommen	Vooruit- ontvangen huur	Totaal
Stand per 1 januari 2023	1.513	123	1.636
Mutaties 2023:			
• Ontvangen waarborgsommen	292	0	292
• Terugbetaalde waarborgsommen	-283	0	-283
• Vrijval vooruitontvangen huur	0	-81	-81
Stand per 31 december 2023	1.521	42	1.563

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventuele verschuldigde mutatiekosten en achterstallige huur. Het onder dit hoofd opgenomen bedrag heeft hoofdzakelijk betrekking op bedrijfsruimtes en wordt op basis van ervaringscijfers geheel als langlopend aangemerkt.

Vooruitontvangen huur

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft afgekochte huur. Over de schuld wordt 7% rente vergoed. Het kortlopend deel bedraagt € 42 duizend (2022: € 81 duizend).

10. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid (ref 10.1)

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	1.272	1.338

Schulden aan banken (ref 10.2)

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Bankkrediet		0
Kortlopend deel langlopende schulden	37.713	88.458
	37.713	88.458

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2023 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2022: nihil).

Schulden aan leveranciers en handelskredieten (ref 10.3)

Schulden aan leveranciers zijn nog te betalen facturen aan de diverse leveranciers, voor welke facturen de prestaties in het lopende boekjaar zijn verricht.

Schulden aan groepsmaatschappijen (ref 10.4)

De onder dit hoofd opgenomen post betreft nog aan BeheerGoed BV te betalen bedragen.

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen (ref. 10.5)

Het saldo te betalen belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Omzetbelasting	10.195	11.192
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.087	1.075
Pensioenen	409	0
	11.692	12.267

Overige schulden (ref 10.6)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Nog te ontvangen facturen	6.250	8.087
Af te rekenen servicekosten	13.527	131
Reserve glasfonds	392	389
Overige	119	58
	20.288	8.665

Overlopende passiva (ref 10.7)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Niet vervallen rente	22.836	22.887
Vooruitontvangen huren	7.859	8.630
Vakantiedagen	1.550	1.504
Overige	36	19
	32.281	33.040

Financiële instrumenten

Algemeen

Havensteder maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft Havensteder een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Havensteder beperkt het renterisico tot vooraf bepaalde grenzen. De besluitvorming en de uitwerking van het treasurybeleid wordt ondersteund en voorbereid door de Treasurycommissie. Voor het aangaan van derivaten of wijziging van de voorwaarden in de contracten is voorafgaand goedkeuring van de compliance officer en van de Raad van Commissarissen vereist. Havensteder beschikt over een stelsel van administratieve organisatie en interne controle, waardoor de controletechnische functiescheiding binnen de organisatie gewaarborgd is. Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels- en overige vorderingen, liquide middelen en de positieve marktwaarde van afgeleide financiële instrumenten.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van het betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Havensteder maakt gebruik van een incassoproces teneinde de openstaande bedragen m.b.t. huurdebiteuren te innen. Voor nog openstaande bedragen huurdebiteuren wordt indien nodig een voorziening voor oninbaarheid gevormd.

Rente- en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is gericht op een gelijkmatig renterisico over de jaren. Bij renteherziening of herfinanciering worden looptijden gecontracteerd met het oog op het egaliseren van verval van contracten. De toegelaten instelling loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering en renteconversie van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2023 € x 1.000
< 1 jaar	114.554
1-3 jaar	50.486
3-5 jaar	94.278
5-10 jaar	377.464
> 10 jaar	1.473.130
Totaal	2.109.912

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is om haar financieringen voor 100% aan te trekken met vastrentende leningen en voor 0% met variabel rentende leningen.

Afgeleide instrumenten

Havensteder heeft renteswaps met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. Het betreft een CMS-structuur van totaal € 42 miljoen. Het gaat hierbij om twee geldleningen met een gestructureerde coupon. Aan deze leningen is een structuur gekoppeld die bestaat uit vier swaps, waardoor de gestructureerde coupon wordt geneutraliseerd. Per saldo betaalt Havensteder hiermee op deze € 42 miljoen financiering een vaste rente van 4,75%. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2023 € 84 miljoen (2022: € 84 miljoen). De payer swaps zijn geneutraliseerd door de CMS structuur (leningen en derivaten). De netto positie komt daarmee op nihil. De netto marktwaarde van de renteswaps bedraagt +/- € 4,1 miljoen.

Valutarisico

De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Havensteder heeft geen Credit Support Annexes (CSA's) in de huidige derivatencontracten en kan dus niet geconfronteerd worden met margin calls. Dit betekent dat met geen van de tegenpartijen afspraken zijn gemaakt over het verstrekken van onderpand als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde.

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldverstrekker	31-12-2023 € x 1.000	%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	1.021.954	48%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	984.653	47%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	73.254	3%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0%
Overige	30.051	1%
	2.109.912	100%

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de Nederlandse Waterschapsbank en de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 60 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de volgende kredietruimte: — een niet door zakelijke zekerheid gedekte rekening-courantkrediet van € 30 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. Van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten worden alleen de reële waarden van de langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen en de afgeleide instrumenten van belang geacht.

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

De geschatte marktwaarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2023 € 2.343 miljoen (ultimo 2022: € 2.187 miljoen). Deze waardebepaling houdt geen rekening met eventuele renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

De geschatte marktwaarde van de afgeleide instrumenten bedraagt per 31-12-2023 -/- € 4,1 miljoen (ultimo 2022 -/- € 4,0 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente hebben impact op de marktwaarde van derivaten.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 178 miljoen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3369% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt, als sectorspecifieke heffing, verantwoord onder Overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en de onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2023 € 51,9 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2023 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024-2027.

Aansprakelijkheidsverplichtingen

De toegelaten instelling is in fiscale eenheid verbonden met haar dochteronderneming BeheerGoed BV voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Hierdoor is Havensteder aansprakelijk voor belastingsschulden met betrekking tot die belastingsoorten van deze dochter.

Bankgaranties

De toegelaten instelling heeft per 31 december 2023 bankgaranties verstrekt voor een bedrag van € 104 duizend (2022: € 184 duizend).

Afnameverplichting

In een raamovereenkomst tussen Dura Vermeer Bouw Rotterdam B.V., Stichting Havensteder en Verolme Boulevard B.V. is bepaald dat Verolme Boulevard B.V. circa 375 huurwoningen en circa 375 koopgarantwoningen, inclusief bijbehorende

parkeerplaatsen, volgens de geldende parkeernorm ontwikkelt, die Havensteder afneemt onder nader overeen te komen voorwaarden.

Geschillen

Havensteder heeft verschillende juridische geschillen lopen. Dit betreffen voornamelijk huurrechtzaken, arbeidsrechtzaken en vastgoedrechtzaken. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies- aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

De kantonrechter Amsterdam heeft een aantal prejudiciële vragen gesteld over het huurverhogingsbeding in algemene huurvoorwaarden voor niet-DAEB woningen aan de Hoge Raad. Ook in Rotterdam toetsen de rechters sinds kort huurverhogingsbedingen aan de Europese richtlijn. Havensteder heeft inmiddels twee uitspraken waarin alle huurverhogingen zijn teruggedraaid en wij daarbovenop de wettelijke rente aan de huurder verschuldigd zijn. In de toekomst kunnen we de huur van deze huurovereenkomsten niet verhogen.

De uitspraak van de Hoge Raad kan grote financiële gevolgen hebben voor de corporatiesector. Hoe groot deze financiële gevolgen zijn voor Havensteder kunnen wij pas inschatten na de antwoorden van de Hoge Raad die wij verwachten in de loop van 2024.

Toelichting winst-en-verliesrekening

11. Huuropbrengsten

De onder dit hoofd opgenomen posten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Huur	331.945	327.185
Af: huurkortingen	-3.658	-4.149
Af: huurderwing wegens leegstand	-5.491	-6.365
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-1.826	-47
Totaal huuropbrengsten	320.969	316.624

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2023 verhoogd met gemiddeld -/ 0,66% (2022: 2,38%). De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,6% (2022: 2,3%) stijgen.

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	31.572	21.961
Vergoedingsderwing	-579	-350
Totaal opbrengst servicecontracten	30.993	21.611

12.2 Lasten servicecontracten

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	28.473	19.106
Toegerekende organisatiekosten	3.362	3.069
Totaal lasten servicecontracten	31.835	22.176

De toegerekende organisatiekosten omvatten bij benadering de kosten van huismeesters, wijkbeheerders en administratiekosten voor zover hier vergoeding voor kan worden verkregen, alsmede de aan de dienst service-abonnementen toe te rekenen kosten.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer	3.061	2.763
Toegerekende organisatiekosten	16.632	17.620
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.693	20.383

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit personeels- en overige bedrijfskosten en zijn bepaald met behulp van een verdeelstaat. De directe lasten verhuur en beheer kunnen als volgt nader worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer		
Beheer door derden (incl. VvE's)	1.547	1.407
Juridische en deurwaarderskosten	500	267
Vergoedingen aan huurders	164	256
Kosten 35% regeling	481	413
Kosten externe makelaar i.v.m. verhuur	64	78
Naamplaatjes en sluitwerk	309	213
Energiekosten leegstand	5	172
Af: Vergoedingen van huurders	-9	-42
Totaal directe kosten verhuur en beheer	3.061	2.763

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten met betrekking tot onderhoud kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Reparatieonderhoud	25.779	20.775
Mutatieonderhoud	27.311	32.935
Contractonderhoud	17.221	13.514
Planmatig onderhoud	46.264	41.371
Onderhoudsbijdrage VVE	5.880	5.739
Overige	1.779	1.555
Toegerekende organisatiekosten	18.096	11.476
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	142.330	127.365

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De onder dit hoofd opgenomen kosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Verhuurderheffing	-409	26.885
Onroerende zaakbelasting	8.217	7.459
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	11.849	10.717
Verzekeringen	2.207	2.476
Verhuurderbijdrage huurcommissie	151	99
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.015	47.636

Het vastgoedbezit van Havensteder is voor brand-, vlieg- en stormrisico's verzekerd voor een vast tarief per verhuureenheid met de clausule dat de verhuureenheden niet zijn onderverzekerd. Een uitzondering is bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. Dit vastgoed is verzekerd tegen herbouwwaarde of een waardebepaling. Verhuureenheden in wooncomplexen waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is zijn verzekerd via de opstalverzekering van de VvE.

16. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De onder dit hoofd opgenomen verkopen hebben (hoofdzakelijk) betrekking op de verkoop van grond.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	38.109	27.474
Af: Externe verkoopkosten	-797	-879
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37.312	26.595
Af: Toegerekende organisatiekosten	-880	-975
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.527	-20.880
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.904	4.740

In 2023 zijn 214 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 169 eenheden in 2022.

18. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille hebben betrekking op onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.087.533	-350.015
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-60.893	-38.926
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.148.426	-388.941

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

De ontwikkeling van de marktwaarde staat onder invloed van turbulente prijs- en renteontwikkeling, ontwikkelingen op de woningmarkt en veranderingen in wetgeving. De autonome daling van de waarde van het vastgoed wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- Verhoging van de exit yield en disconteringsvoet door een hogere rendementseis in de markt (circa +/- 809 miljoen).
- Verhoging van de overdrachtsbelasting in 2023 van 8% naar 10,4% (circa +/- 175 miljoen)
- Effecten van leegwaardedaling en verwachte leegwaardeontwikkelingen door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa +/- € 153 miljoen).
- Prijsstijgingen onderhoudskosten en toename afslagen voor funderingsproblematiek (circa +/- 140 miljoen)

Veranderingen in huurprijzen en verwachte huurprijsontwikkelingen vormen de belangrijkste factoren met een positief effect op de waardeontwikkeling (circa 219 miljoen).

De uitgangspunten en parameters zijn toegelicht in de toelichting op de post DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (ref 1.1 en 1.2).

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.105	-6.832
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.989	5.147
Totaal	116	-1.684

21. Netto resultaat overige activiteiten

Onder de resultaten van overige activiteiten vallen opbrengsten van de verhuur van telefoonmasten en (incidenteel) verkopen van bloot eigendom.

22. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt bepaald:

Totale organisatiekosten	63.773	60.168
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-3.362	-3.069
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-16.632	-17.620
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-18.096	-11.476
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-880	-975
Af: toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-10.652	-13.521
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-3.686	-2.993
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	0
Bij: Volkshuisvestelijke bijdrage	0	0
Bij: Saneringsheffing en Obligo	2.760	858
Bij: Aw-bijdrage	237	234
Totaal	13.462	11.607

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de tijdsbesteding van medewerkers aan activiteiten. Hiertoe zijn activiteiten gedefinieerd en ingedeeld naar de rubrieken van de functionele indeling. Op basis

van de personeelskosten naar activiteiten zijn verdeelsleutels berekend op het niveau van directies, afdelingen en voor heel Havensteder. De verdeelsleutels op Havensteder-niveau zijn toegepast op de totale personeelskosten. De niet-personele organisatiekosten zijn vervolgens gekoppeld aan de meest passende sleutels naar aard en doel van de betreffende kosten en zo verdeeld. Leefbaarheid en servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, zijn hierbij uitgesloten van toerekening van niet-personele organisatiekosten. Toerekening aan servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, is voorts bij benadering begrensd door de hoogte van vergoedingen die hiervoor bij huurders in rekening mogen worden gebracht. Op de organisatiekosten zijn vóór verdeling de opbrengsten van derden (zoals bijvoorbeeld opbrengst van gedetacheerd personeel) in mindering gebracht.

De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	34.033	31.228
Afschrijvingen	1.452	2.103
Overige bedrijfskosten	28.289	26.837
Totaal	63.773	60.168

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Lonen en salarissen	26.285	24.164
Sociale lasten	4.415	3.894
Pensioenlasten	3.333	3.169
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	34.033	31.228

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige

mensjaren 425 (2022: 402). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende werkterreinen:

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2023	Gemiddeld aantal fte's 2022
Directie Bestuur	20,19	13,37
Directie Digitale Transformatie	26,08	8,16
Directie Financiën	35,74	35,36
Directie HRM, I&A en Facilitair	0	25,67
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	127,96	110,47
Directie Strategie	23,55	21,24
Directie Wonen	191,88	187,83
Totaal	425,40	402,09

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond exclusief stagiairs en inleen. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Havensteder 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 nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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 uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Bedrijfsgebouwen	777	937
Inventaris	107	113
Automatisering en communicatiemiddelen	1.543	1.368
Vervoersmiddelen	11	20
Boekwinst verkoop activa	-2	-6
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-985	-330
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.452	2.103

23. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidskosten bestaan uit kosten voor activiteiten zoals gedefinieerd in artikel 51 van het BTIV. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	2.792	2.132
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	3.686	2.993
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	6.478	5.124

24. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten

De onder dit hoofd opgenomen post heeft betrekking op veranderingen in de afwaardering van leningen u/g vanwege verwachte oninbaarheid.

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Rente op schulden aan overheid en banken	62.639	57.972
Borgstellingsprovisie en andere garantiekosten	522	449
Rente op liquide middelen	41	135
Overige rente- en financieringslasten	16	89
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	63.219	58.645

26. Belastingen

Deze post heeft betrekking op vennootschapsbelasting en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Acute belastingdruk	5.661	868
Correcties voorgaande perioden	68	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	-716	4.856
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	1.194	1.431
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	4.074	-67.777
Totaal	10.282	-60.621

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van -/€ 1.211 miljoen (2022: -/€ 451 miljoen) bedraagt -/0,8% (2022: 13,4%).

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	2023 € x 1.000	Belastinglast € x 1.000	Effectieve belastingdruk in %
Resultaat vóór belastingen	-1.211.101	-312.464	25,8%
Resultaat fiscaal geconsolideerde entiteiten	-51	-13	0,0%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119.897	30.933	-2,6%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.148.861	296.406	-24,5%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-2.643	-682	0,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-11.179	-2.884	0,2%
Extra onderhoudslasten	-51.115	-13.188	1,1%
Rentelasten	5.646	1.457	-0,1%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	45.468	11.731	-1,0%
Gemengde kosten aftrek	102	26	0,0%
Belastbaar bedrag	43.886	11.322	-0,9%
Af: Verliesverrekening	-21.943	-5.661	0,5%
Acute belastingen	21.943	5.661	-0,5%
Correcties voorgaande perioden		68	0,0%
Mutatie belastinglatenties		4.552	-0,4%
Belastinglast		10.282	-0,8%

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 3.3. Latente belastingvordering(en).

Na verliesverrekening resteert € 392 miljoen (2022: € 392 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Zie tevens de opgenomen toelichting onder hoofdstuk 3.3. Latente belastingvordering(en).

27. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	299	381
Hofbogen BV	-4	-5
BeheerGoed BV	-51	-30
Verolme Boulevard BV	627	266
	872	612

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar noot 3.1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen en 3.2 Andere deelnemingen.

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Bij het opstellen van het kasstroomoverzicht wordt de directe methode gehanteerd. Dit houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht kunnen afwijken van de liquide middelen in de balans. In de onderstaande specificatie is de aansluiting tussen beide begrippen opgenomen.

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Liquide middelen aan het begin van de periode	58.664	4.876
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	58.664	4.876
Liquide middelen aan het einde van de periode	55.230	58.664
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	55.230	58.664

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Het betreft de volgende belangrijke afwijkingen (en hun oorzaken):

- De betaalde interest wijkt af van de rentelasten vanwege de vrijval van (dis)agio en vrijval van onder de overige vorderingen langlopend opgenomen herstructurerings breaks.
- De onder Financieringsactiviteiten opgenomen nieuwe leningen en aflossingen zijn € 32 miljoen hoger dan volgens de verloopstaat onder de langlopende schulden. Dit heeft te maken met variabele hoofdsomleningen die binnen het jaar meerdere keren kunnen zijn volgetrokken en weer afgelost. Dit leidt wel tot kasstromen, maar wordt niet opgenomen in de verloopstaat, omdat het geen nieuwe leningsovereenkomsten betreft.

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 5 miljoen lager en bedroeg over 2023 € 45 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is gestegen met € 18 miljoen) en de uitgaande kasstroom operationeel met € 23 miljoen. In de uitgaande kasstroom operationeel stijgen de betalingen aan werknemers met € 3 miljoen door personeelsuitbreiding en salarisstijgingen. De onderhoudsuitgaven stijgen met € 12 miljoen, wat wordt veroorzaakt door een combinatie van extra werkzaamheden op het gebied van onderhoud en prijsstijgingen. De overige bedrijfsuitgaven zijn met € 5 miljoen gestegen, voornamelijk door meer onderzoek en prijsstijgingen. Het (vrijwel) wegvallen van de verhuurderheffing levert een daling van de uitgaven op van € 3 miljoen (in 2022 was de verhuurderheffing in de kasstromen al laag door geclaimde vermindering verhuurderheffing voor het realiseren van investeringen). Betaalde interest is € 5 miljoen gestegen als gevolg van renteherzieningen bij een relatief hoge rente en stijging van de omvang van de leningenportefeuille, waaronder Niet-DAEB financiering. De sectorspecifieke heffingen stijgen met € 2 miljoen doordat WSW meer obligoheffing vereist. De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt € 4 miljoen tegenover € 6 miljoen in 2023. We hebben dit jaar 12 miljoen betaald op (voorlopige) aanslagen en € 8 miljoen teruggekregen m.b.t. verschillende belastingjaren. De leefbaarheidsuitgaven zijn met circa € 1 miljoen toegenomen.

‘Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA’ is € 113 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 113 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan investeringen in het onroerend goed. De verandering ten opzichte van 2022 (€ 337 miljoen negatief) wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat we in 2022 circa € 200 miljoen hebben betaald voor het converteren van erfpacht, opdat in de toekomst geen canon of afkoop verschuldigd wordt.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 64 miljoen meer is aangetrokken dan aan leningen is afgelost.

Overige toelichtingen

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten kan het voorkomen dat de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan deelnemingen koopt en verkoopt. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

De bezoldiging van de bestuurders en de commissarissen is hieronder opgenomen onder het hoofd Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2023	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	392	0	392
Andere controleopdrachten	32	0	32
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	424	0	424

2022	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	428	0	428
Andere controleopdrachten	30	0	30
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	10	0	10
Totaal	468	0	468

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2023 en 2022 hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector en onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening. Het voor Havensteder toepasselijke bezoldigingsmaximum is € 223.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2023: (volgende pagina)

Leidinggevende topfunctionarissen					bedragen x € 1
Gegevens 2023					
Namen	Hedy van den Berk	Sander Uiterwaal	Bart Kesselaar	Henk Rotgans	
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	directeur Strategie¹	Projectdirecteur²	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1	0,158	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	Nee	
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.560	174.277	150.856	28.067	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.431	22.054	21.689	0	
Subtotaal	222.991	196.330	172.545	28.067	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	223.000	35.323	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Totaal bezoldiging	222.991	196.330	172.545	28.067	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2022					
Namen	Hedy van den Berk	Sander Uiterwaal	Bart Kesselaar	Henk Rotgans	Peter van Lieshout
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	directeur Strategie¹	Projectdirecteur²	Projectdirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 25/12	1/1 - 26/10
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	0,8	0,8
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.890	163.335	148.020	138.286	117.749
Beloningen betaalbaar op termijn	20.110	19.665	19.424	19.159	15.927
Subtotaal	216.000	182.999	167.443	157.445	133.676
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000	216.000	169.959	141.554
Totaal bezoldiging	216.000	182.999	167.443	157.445	133.676

Stichting Havensteder vormt een groep met dochtermaatschappijen Beheergoed BV en Hofbogen BV. Stichting Havensteder is enig bestuurder van beide dochtermaatschappijen. Er zijn in de dochtermaatschappijen dus geen afzonderlijk te

onderscheiden topfunctionarissen. Bezoldiging van verantwoorde topfunctionarissen vindt uitsluitend plaats vanuit Stichting Havensteder.

¹ Vanwege de gewijzigde topstructuur per 1-1-2021 wordt de functie tot uiterlijk 31-12-2024 aangemerkt als topfunctionaris.

² Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31-12-2024 in verband met eerdere functie als directeur Onderhoud & Ontwikkeling.

Toezichthoudende topfunctionarissen							bedragen x € 1	
Gegevens 2023								
Namen	Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	M.E. Tuinder	N. van Berkel	M. Brans		
				lid RvC (op voordracht van de huurders- organisatie)		lid RvC (op voordracht van de huurders- organisatie)		
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC		lid RvC			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 10/5	1/2 - 31/12	1/9 - 31/12		
Bezoldiging	26.760	17.840	17.840	4.843	16.353	5.946		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2023	33.450	22.300	22.300	6.115	20.442	7.433		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Totaal bezoldiging	26.760	17.840	17.840	4.843	16.353	5.946		
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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
Gegevens 2022								
Namen	prof. dr. E.J. Kuipers	prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. C.G.M. Piqué	mr. N.M. Dane	drs. M.C.C. Bekker	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	
			lid RvC (op voordracht van huurders- organisatie)	lid RvC (op voordracht van huurders- organisatie)				
Functiegegevens	voorzitter RvC	voorzitter RvC			lid RvC	lid RvC	lid RvC	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 9/1	15/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging	0	16.404	17.280	17.280	19.884	17.280	17.280	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	799	20.505	21.600	21.600	25.299	21.600	21.600	

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van belang zijn voor de oordeelsvorming bij deze jaarrekening.

Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de eenvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB tak en voor de Niet-DAEB tak opnemen. Het belang van de toegelaten instelling in de Niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de Niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de Niet-DAEB tak.

Toerekening aan de DAEB en de Niet-DAEB tak geschiedt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB tak of Niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig zien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk Niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden.
- Vennootschapsbelasting en latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB of Niet-DAEB tak op basis van een vaste verdeelsleutel. Deze is bepaald op basis van de onderlinge verhouding van de toekomstige meerjarige fiscale resultaten zoals berekend ten behoeve van het scheidingsvoorstel. Deze sleutel wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Toelichting aard Niet-DAEB activiteiten

De Niet-DAEB activiteiten van de toegelaten instelling betreffen de verhuur van woningen zonder gereguleerd contract met een huur boven de liberalisatiegrens, de bouw van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, de verhuur van bedrijfs-onroerend goed en activiteiten die verband houden met dit Niet-DAEB onroerend goed, zoals de verkoop ervan en verstrekken van service(-abonnementen) aan betreffende huurders. Daarnaast worden de deelnemingen en een deel van de Leningen u/g aangemerkt als zijnde Niet-DAEB.

Gescheiden balans per 31-12-2023

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)

Activa - DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.264.803	7.317.861
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.557	44.610
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.072	29.376
	6.333.433	7.391.847
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.380	20.184
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	500.267	560.953
Vorderingen op groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Latente belastingvorderingen	72.370	76.012
Leningen u/g	134	154
Overige vorderingen	276.208	282.693
	1.041.062	1.111.895
Som der vaste activa	7.394.875	8.523.926
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	713	368
Overige voorraden	2.407	2.412
	3.119	2.780
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.898	2.241
Overheid	61	55
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	5.261	8.489
Overige vorderingen	2.484	2.283
Overlopende activa	7.218	4.763
	17.921	17.831
Liquide middelen	32.617	46.381
Som der vlottende activa	53.657	66.991
Totaal Activa	7.448.532	8.590.917

Passiva - DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	6.148.632	6.538.872
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-1.220.512	-390.241
	4.928.120	6.148.632
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	99.842	60.296
Overige voorzieningen	901	851
	100.742	61.147
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.779	5.051
Schulden aan banken	2.256.282	2.221.025
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.310	39.398
Overige schulden	193	199
	2.299.564	2.265.673
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.272	1.338
Schulden aan banken	36.604	38.458
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	21.468	25.753
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.801	11.346
Overige schulden	18.742	8.014
Overlopende passiva	31.219	30.557
	120.106	115.465
Totaal van passiva	7.448.532	8.590.917

Activa - Niet-DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	692.572	734.651
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	97.336	98.695
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	71
	789.907	833.418
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	321	375
Andere deelnemingen	18.907	18.314
Latente belastingvorderingen	18.093	19.003
Leningen u/g	88	94
Overige vorderingen	6.263	6.263
	43.671	44.048
Totaal van vaste activa	833.578	877.466
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.132	3.339
Overige voorraden	5.838	6.951
	7.970	10.290
Vorderingen		
Huurdebiteuren	239	182
Overheid	5	4
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.532	1.532
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.262	1.883
Overige vorderingen	205	186
Overlopende activa	560	367
	3.802	4.154
Liquide middelen	22.613	12.283
Totaal van vlottende activa	34.385	26.727
Totaal van activa	867.963	904.193



Passiva - Niet-DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	560.953	579.165
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-60.686	-18.212
	500.267	560.953
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.132	2.213
Overige voorzieningen	2.789	69
	5.921	2.282
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	72.145	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	89.798	91.267
Overige schulden	1.370	1.437
	355.396	284.787
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	1.108	50.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.771	2.092
Schulden aan groepsmaatschappijen	1	24
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	891	922
Overige schulden	1.546	651
Overlopende passiva	1.061	2.482
	6.378	56.171
Totaal van passiva	867.963	904.193

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2023

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Huuropbrengsten	282.526	280.764
Opbrengsten servicecontracten	29.326	20.410
Lasten servicecontracten	-29.666	-20.547
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.912	-18.608
Lasten onderhoudsactiviteiten	-131.876	-117.171
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-19.948	-45.834
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	112.450	99.014
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	63.540	66.454
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-774	-828
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-45.717	-53.405
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.049	12.221
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-118.562	-110.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1090.269	-354.209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	35	-740
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.208.796	-465.352
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-12.671	-10.827
Kosten omtrent leefbaarheid	-6.000	-4.751
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.715	7.699
Rentelasten en soortgelijke kosten	-61.347	-58.531
Totaal van financiële baten en lasten	-53.633	-50.832
Resultaat voor belastingen	-1.151.600	-420.526
Belastingen	-8.226	48.497
Resultaat deelnemingen	-60.686	-18.212
Resultaat na belastingen	-1.220.512	-390.241



Niet-DAEB	31-12-2023 € x 1.000	31-12-2022 € x 1.000
Huuropbrengsten	38.443	35.859
Opbrengsten servicecontracten	1.667	1.201
Lasten servicecontracten	-2.169	-1.628
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.781	-1.775
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.454	-10.194
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.067	-1.801
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	23.638	21.662
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.552	2.623
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.426	-2.110
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.874	514
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.486	25.845
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-106	-147
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.314	-17.413
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.065	8.285
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-2.904	-1.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-73.367	-50.498
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	81	-945
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-76.191	-53.308
Opbrengsten overige activiteiten	488	656
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	488	656
Overige organisatiekosten	-790	-780
Kosten omtrent leefbaarheid	-479	-373
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	123	119
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72	74
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.555	-7.797
Totaal van financiële baten en lasten	-9.359	-7.604
Resultaat voor belastingen	-59.501	-30.948
Belastingen	-2.056	12.124
Resultaat deelnemingen	872	612
Resultaat na belastingen	-60.686	-18.212

Gescheiden kasstroom- overzicht over 2023

(op grond van artikel 15,
lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB 2023 € x 1.000	DAEB 2022 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	284.347	278.447
Vergoedingen	28.812	17.932
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.619	419
Ontvangen interest	7.640	7.683
Saldo ingaande kasstromen	322.418	304.480
Uitgaven		
Erfpacht	-17	-17
Betalingen aan werknemers	-31.445	-29.058
Onderhoudsuitgaven	-114.776	-102.955
Overige bedrijfsuitgaven	-68.967	-65.060
Betaalde interest	-64.071	-60.260
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2.979	-1.075
Verhuurderheffing	409	-2.331
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.633	-1.893
Vennootschapsbelasting	-3.009	-2.784
Saldo uitgaande kasstromen	-287.487	-265.432
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	34.931	39.048
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	63.581	67.091
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	63.581	67.091
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-26.290	-32.260
Verbeteruitgaven	-111.058	-119.381
Aankoop	-11.870	-193.069
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.023	-1.026
Sloopuitgaven	-1.159	-1.061
Investerings overig	-872	-1.804
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-153.272	-348.601
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-89.691	-281.511

	DAEB 2023 € x 1.000	DAEB 2022 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	8	69
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	8	69
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-89.683	-281.441
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	150.900	340.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-109.911	-49.777
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	40.989	290.223
Toename (afname) van geldmiddelen	-13.764	47.830
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	46.381	-1.449
Geldmiddelen aan het einde van de periode	32.617	46.381
Mutatie van geldmiddelen	-13.764	47.830



	Niet-DAEB 2023 € x 1.000	Niet-DAEB 2022 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	36.008	36.986
Vergoedingen	1.694	1.043
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	532	452
Ontvangen interest	68	78
Saldo ingaande kasstromen	38.301	38.559
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-2.586	-1.907
Onderhoudsuitgaven	-9.038	-9.050
Overige bedrijfsuitgaven	-6.345	-5.268
Betaalde interest	-9.215	-7.753
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-18	-18
Verhuurderheffing	0	-70
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-214	-153
Vennootschapsbelasting	-752	-2.976
Saldo uitgaande kasstromen	-28.169	-27.195
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.132	11.365
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	22.073	25.942
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	355	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	113	7
Verkoopontvangsten grond	1.746	2.211
(Des)investeringsontvangsten overig	0	135
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	24.286	28.294
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-209	-394
Verbeteruitgaven	-4.706	-1.219
Aankoop	-37.837	-78.382
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.877	-3.747
Sloopuitgaven	-186	-30
Investeringen overig	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-47.815	-83.771
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.529	-55.477



	Niet-DAEB 2023 € x 1.000	Niet-DAEB 2022 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333	333
Ontvangsten overig	140	119
Uitgaven verbindingen	0	-382
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	474	70
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-23.056	-55.407
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	73.898	50.000
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-50.644	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.254	50.000
Toename (afname) van geldmiddelen	10.330	5.958
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.283	6.325
Geldmiddelen aan het einde van de periode	22.613	12.283
Mutatie van geldmiddelen	10.330	5.958

**Ondertekening jaarrekening d.d. 31 mei 2024**

Opgemaakt door het bestuur
van Havensteder:

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
Bestuursvoorzitter

De heer drs. S. Uiterwaal RA
bestuurslid

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen
van Havensteder:

De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout
Voorzitter

Mevrouw N. van Berkel

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw M.R. Streefkerk

De heer dr. A. van Vliet

Mevrouw M. Brans

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Havensteder (de toegelaten instelling) te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Havensteder zoals vereist in 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 hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit
• Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 79 miljoen • 1% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 79 miljoen (2022: EUR 88 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%).



Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 6,6 miljoen (2022: EUR 6,6 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3,95 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 330 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk Integriteitsbeleid en Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de klokkenluidersregeling, de compliance rapportage en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals compliance officer, privacy officer, manager financieel management en senior adviseur financieel management. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controle-aanpak opgenomen. In dat kader hebben wij woningen verkocht onder voorwaarden die in 2023 zijn teruggekocht geselecteerd en de zakelijke totstandkoming van de transactieprijs geïnspecteerd.

Daarnaast hebben wij forensisch specialisten in onze frauderisicoanalyse betrokken.

2881700 24W00193468DHG/3



Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkoop (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

2881700 24W00193468DHG/4



Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een extra kernpunt van de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen'.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteits-risico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichhouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste 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.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 6.957 miljoen. Dat komt neer op 92% van het balans-totaal van de toegelaten instelling.

2881700 24W00193468DHG/5



Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woning-portefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(ontwikkeling), exit yield, leegwaarde(ontwikkeling), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud en erfpacht belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten, en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

2881700 24W00193468DHG/6



Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenheidsportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenheidsportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedeniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

2881700 24W00193468DHG/7



- de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.

- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kassroomoverzicht van de jaarrekening is in 2023 EUR 115,8 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 123,8 miljoen aan onderhoud en EUR 26,5 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) onafhankelijke kostendeskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

2881700 24W00193468DHG/8



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie.

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

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

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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

2881700 24W00193468DHG/9



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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling 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.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](https://nba.nl/nl_oob_01.pdf).

2881700 24W00193468DHG/10



Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Den Haag, 31 mei 2024

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA

2881700 24W00193468DHG/11



Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam

T 010 890 25 25

www.havensteder.nl