

Jaarverslag 2024

Samen zijn we
slimmer

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



Inhoud



Samen zijn we slimmer

／ Ons motto in 2024 was ‘samen zijn we slimmer’. Zowel binnen als buiten onze organisatie zochten we naar verbindingen, deelden we kennis en bundelden we krachten. Wat ons betreft is dit de manier om tot slimme oplossingen te komen voor de uitdagingen waar we voor staan. Niet alleen als verhuurder van betaalbare woningen, maar ook als organisatie die in het hart van de maatschappij staat. ／



Een uitdaging die ons en vele andere woningcorporaties in Nederland al meerdere jaren bezighoudt, is de woningnood. Door het aanhoudende woningtekort staan veel mensen lang op de wachtlijst voor een passende woning. In 2024 droegen we op verschillende manieren bij aan de aanpak van het woningtekort. We werkten aan diverse mooie projecten waarmee we ons woningbezit uitbreidden. Ook sloegen we de handen ineen met gemeenten en ontwikkelaars, om tot nieuwe woongebieden te komen met ruimte voor sociale huur.

Hoe anders de context op het moment van schrijven van dit voorwoord zou zijn hadden wij dan ook niet kunnen bedenken. Het voorgenomen besluit om de huren van sociale huurwoningen de komende twee jaar te bevriezen is rampzalig voor al die huurders en woningzoekenden die rekenen op een kwalitatief goede en betaalbare woning. De huurbevriezing leidt tot minder bouwen, minder onderhoud, en minder investeren in de woningen en wijken die het nodig hebben.

Juist om de volkshuisvestelijke opgaven het hoofd te bieden is samenwerking noodzakelijk. Zo stelt het Rijk dat ouderen en mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte zo lang mogelijk thuis wonen. Wonen en zorg raken zo steeds meer vervlochten en wij dragen daar graag ons steentje aan bij. Dit kreeg in 2024 onder meer vorm in onze Thuisplusflats Oostmolensteyn en Mazesteyn. Een Thuisplusflat is een samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente Rotterdam. Met elkaar bieden we oudere bewoners een prettig thuis met zorg, voorzieningen en activiteiten dichtbij.

Op het gebied van veiligheid zochten we het afgelopen jaar veel partijen op, zoals het Rijk, de gemeente, de politie en andere woningcorporaties. Maar ook onze bracheorganisatie Aedes en De Vernieuwde Stad, het platform voor grootstedelijke woningcorporaties. Samen willen we zorgen dat bewoners en medewerkers minder te maken krijgen met incidenten. Mocht er toch een incident gebeuren, dan weten we elkaar snel te vinden om de goede hulp te bieden.

Een samenwerking waar we erg trots op zijn, is onze schimmelaanpak. De manier waarop we voorheen schimmelklachten verhielpen, leidde onvoldoende tot echte oplossingen. Om onze bewoners beter te helpen, stelden we in 2024 een

schimmelteam op van collega's en gespecialiseerde partners. Dit team pakte niet alleen de schimmelklachten grondig en effectief aan, maar ondersteunde de bewoners ook met voorlichting en coaching.

Onze collega's doen hun uiterste best om bewoners persoonlijk bij te staan en problemen zo goed mogelijk op te lossen. Dit lukt helaas niet altijd. In 2024 kwamen we een aantal keer negatief in de media. Berichtgeving die veel emoties en verontwaardiging opriep. In deze berichtgeving kan het beeld ontstaan dat Havensteder onvoldoende doet voor haar bewoners. Dat raakt ons. Gelukkig horen we van het merendeel van onze bewoners dat ze tevreden zijn. Dit zien we ook terug in de resultaten van ons klanttevredenheidsonderzoek en de Aedes Benchmark. Daar scoren we een B voor het algemeen huurdersoordeel.

Een belangrijk onderdeel van onze verduurzamingsopgave is het aardgasvrij maken van woningen. Helaas waren we genooddaakt op dit gebied een stapje terug te doen. We stelden onze ambities om financiële redenen bij. De opgave is namelijk te groot en te duur om bij één partij neer te leggen. Wij vinden dat de warmtetransitie enkel rechtvaardig is bij een eerlijke verdeling van de kosten. De kleinste portemonnees mogen direct en/of indirect niet de hoogste prijs betalen. Hierover zochten we actief contact met Tweede Kamerleden, wethouders en media. Tegelijkertijd moeten we de samenwerking op het gebied van aardgasvrij wonen niet uit het oog verliezen. Juist niet! Vanuit de gedachte 'samen zijn we slimmer' hebben we elkaar nodig om op dit gebied weer stappen voorwaarts te maken.

We kijken tevreden terug op onze werkzaamheden en samenwerkingen in 2024. Samen met collega's, huurders, huurdersvertegenwoordigers, bewoners, wijkpartners, gemeenten, het Rijk en externe partijen gaven we invulling aan onze opgaven. Daar willen wij mee doorgaan, want huidige en toekomstige huurders en woningzoekenden hebben dit nodig.

Hedy van den Berk / bestuursvoorzitter
Sander Uiterwaal / bestuurslid



Havensteder in het kort

	2024	2023		2024	2023		
	Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen	€ 623,00	€ 588,00		Start bouw sociale huurwoningen	169	168
	Gemiddelde huurverhoging woningen	5,54%	-/- 0,66%		Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen	30	151
	Nieuwe verhuringen	2.061	2.148		Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde woningen	607	721
	Verhuureenheden woning (waarvan zelfstandig)	42.993 42.445	43.102 42.614		Kasstroom Nieuwbouw en verbetering huurwoningen	€ 148,6 miljoen	€ 142,3 miljoen
	Verhuureenheden overig	4.707	4.609		Huisuitzettingen	14	7
					Leefbaarheidskosten	9,5 miljoen	6,5 miljoen

		2024	2023
	Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B
	Percentage A, B en C labels	77%	77%
	Percentage F en G labels	5%	5%
	CO ₂ uitstoot per m ²	15,2 (2022)	16,8 (2020)
	Aantal medewerkers	492	458
	Bruto personeelskosten	39 miljoen	34 miljoen
	Ziekteverzuim	4,9%	7,5%

		2024	2023
	Huuropbrengsten	332 miljoen	321 miljoen
	Eigen vermogen	5.380 miljoen	4.928 miljoen
	Marktwaaarde in verhuurde staat	7.482 miljoen	6.957 miljoen
	Beleidswaarde	4.663 miljoen	4.241 miljoen



Thuis voelen

／ Huurders hebben niet altijd 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. Belangrijk hierbij is dat zij zich thuis voelen. In de eerste plaats in hun woning en woonomgeving, maar ook als klant bij ons.

Daar werken we voortdurend aan, door ons te verdiepen in de behoeften van bewoners en daarop aan te sluiten. Maar ook door kritisch naar onszelf te kijken. Hoe geven we invulling aan onze taken? Wat gaat goed en wat kan beter? In 2024 besteedden we veel aandacht aan het verbeteren van onze (primaire) processen en onze dienstverlening, zodat we nog efficiënter en gericht kunnen bijdragen aan het thuisgevoel van de huurder.

Primaire processen

Onze primaire processen gaan over de stappen die nodig zijn om onze hoofdtaak uit te voeren, namelijk het bieden van betaalbare woningen die goed en duurzaam worden onderhouden en waar mensen prettig wonen. Digitalisering en persoonlijke aandacht staan hierin centraal. Ook werken we continu aan verbetering.

In 2024 verbeterden we het verhuurmutatieproces en het proces bij reparatieonderhoud. Dit vlogen we Havensteder-breed aan. In 2023 startten we hiermee, met de Obeya room als instrument hiervoor. In deze ruimte brengen we processen van A tot Z in kaart. We keken welke verbeterpunten er waren en voerden die door. Ook benoemden we de kritieke prestatie-indicatoren (KPI's). Vervolgens prioriteerden en implementeerden we de verbeteringen. Voor de implementatie voegden we in januari 2024 verbeterteams aan de projecten toe.

Verhuurmutatieproces (VMP)

Het verhuurmutatieproces omvat alle processen van de huuropzegging tot en met de nieuwe verhuring van een woning. Bij deze processen zijn verschillende afdelingen en partijen betrokken. Om het verhuurmutatieproces efficiënter te maken, het mutatiebudget terug te dringen en de klanttevredenheid te verhogen, voerden we in 2024 het project 'voorinspectie en eindinspectie in één hand' uit. We ontwikkelden een digitale template die de informatievoorziening binnen het verhuurmutatieproces stroomlijnt. We gebruiken deze template voor interne communicatie en richting onze wijk-aanemers, waardoor de gegevensuitwisseling sneller en consistentier verloopt. Dit geeft meer structuur en duidelijkheid in het werkproces. Belangrijk hierbij is dat alle technische vragen nu gebundeld en toegewezen zijn aan één functiegroep. Hierdoor kunnen we vraagstukken eenduidig oppakken en zijn inspectieafspraken eenvoudiger in te plannen. Voor huurders is dit ook prettig. Zij hebben nu één vast aanspreekpunt tijdens het gehele proces van huuropzegging, inclusief de voor- en eindinspectie.

Het verbeterteam van het verhuurmutatieproces legde de nadruk op het verminderen van de leegstandstijd. Dit is de tijd waarin we de woning technisch weer klaarmaken voor de verhuur. Ook zoeken we in deze tijd een nieuwe huurder. De leegstandstijd hangt samen met hoe wij onze (keten)processen uitvoeren en hoe goed we directie-overstijgend met elkaar samenwerken. Hoe beter wij dit doen, hoe korter de woningen leeg staan. En hoe eerder we dus iemand aan een woning kunnen helpen. Op basis van analyses brachten we in kaart welke stappen in het proces veel tijd kostten en waar winst te behalen viel. Met dit inzicht konden we strakker sturen op mutatieonderhoud. Dit is het onderhoud

dat de wijk-aanemer uitvoert om een woning weer verhuurklaar te maken. Het resultaat werd al snel zichtbaar. Sinds mei 2024 zien we een dalende lijn in de leegstandstijd.

Reparatieonderhoud

We maakten de digitale communicatie met onze wijk-aanemers efficiënter door over en weer te gaan werken met de DICO Standaard. Dit is een set afspraken die spelregels biedt voor de elektronische informatie-uitwisseling tussen fabrikanten, groothandels, bouw-, onderhouds- en installatiebedrijven en woningcorporaties. Deze zogenoemde DICO-koppeling met onze wijk-aanemers heeft als voordeel dat opdrachten voor reparatieonderhoud zonder menselijke handeling in het systeem van de aannemer terechtkomen. Dat scheelt veel tijd, die we kunnen inzetten voor een betere dienstverlening. Dankzij de DICO-koppeling met de aannemers kunnen we ook de statussen van de opdrachten inzien. Hierdoor kunnen we de huurder beter informeren bij vragen over de voortgang van hun reparatieverzoek.

Dienstverlening

Snelle doorlooptijden K&S

Onze afdeling Klant & Service (K&S) is het eerste aanspreekpunt voor mensen die contact met ons zoeken, zowel telefonisch als via de website. We vinden het belangrijk dat deze afdeling goed bereikbaar is. Doordat de drukte fluctueert, kunnen we niet 100% bereikbaar zijn; hiervoor zouden we drie keer zo veel mensen nodig hebben. We streven naar een gemiddelde bereikbaarheid van 80%. In 2024 bereikten we een gemiddelde telefonische bereikbaarheid van 70%. Daarmee kwamen we 8% hoger uit dan in 2023. De gemiddelde wachttijd voor de klant in 2024 was 9 minuten en 35 seconden. Dit was ruim 6 minuten korter dan in 2023. De gemiddelde gespreksduur was 10 minuten en 30 seconden.

Voor het afhandelen van online verzoeken meten we nog geen doorlooptijden. Wel meten we wekelijks het aantal openstaande zaken. Als deze werkvoorraad onder de honderd zaken zit, kunnen we stellen dat we 'in control' zijn. In 2024 hadden we twintig keer een werkvoorraad hoger dan honderd zaken.

Procesverbeteringen servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de huurder naast de netto (kale) huur betaalt. Servicekosten zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen, zoals schoonmaak

en energieverbruik in de algemene ruimtes. Huurders betalen maandelijks een voorschot voor de servicekosten. Eén keer per jaar ontvangen zij de afrekening van de werkelijk gemaakte kosten. Die worden verrekend met het betaalde voorschot. Bij de totstandkoming van de kosten zijn verschillende externe partners betrokken. In 2024 versterkten we de contacten met deze partners, zodat we sneller kunnen schakelen bij vragen. Mede hierdoor waarborgen we een tijdige en correcte afrekening, en hebben we minder faalkosten.

Daarnaast zijn we bezig met een digitale transformatie om huurders in de toekomst nog beter digitaal te kunnen faciliteren. Naast het versterken van de contacten met zakelijke partners, hebben we intern stappen gezet om de verbinding in de keten effectiever te maken. Verschillende afdelingen zijn actief betrokken bij het stroomlijnen van de keten rondom servicekosten.

Digitale dienstverlening

We gaven in 2024 verder invulling aan onze beweging 'digitaal waar het kan en persoonlijk waar gewenst'. Zo stuurden we aan een deel van onze huurders de huuraanpassing voor het eerst per e-mail in plaats van per post. Ook onze enquêtes nemen we sinds 2024 digitaal af. Een flinke uitdaging in deze digitaliseringsslag is het verzamelen en up-to-date houden van de gegevens van bewoners.

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 liberalisatiegrens (€ 879,66). In 2024 wezen wij 98,52% passend toe aan huurtoeslaggerechtigden.

Incasso

Het is voor bewoners erg vervelend als ze de huur niet kunnen betalen. Hun thuisgevoel neemt hierdoor sterk af. Daar willen en moeten we zo snel mogelijk iets aan doen. Daarom proberen wij tijdig en samen met de huurder te achterhalen waarom de huur niet is betaald. Samen gaan we op zoek naar een passende oplossing. We kunnen bijvoorbeeld een betalingsregeling afspreken of de bewoner doorverwijzen naar schuldhulpverlening. Op deze manier zorgen we samen met de bewoner dat grotere problemen worden voorkomen. En hierdoor vergroten wij de kans dat de huur alsnog betaald wordt. In 2024 incasseerden we ruim 99% van de huren voor onze woningen.

Wij vinden het belangrijk dat bewoners bij ons kunnen blijven wonen. Daar zetten we ons altijd voor in. We streven dan ook naar nul ontruimingen per jaar als gevolg van een betalingsachterstand. Toch zijn er situaties waarin een ontruiming noodzakelijk is. In 2024 moesten we 14 bewoonde woningen ontruimen als gevolg van een betalingsachterstand. Bij huisuitzettingen is het wijkteam van de gemeente altijd betrokken.

Huuraanpassing

In 2024 voerden wij voor sociale huurders een huurverhoging door van 5,3%. Dit is de cao-loonontwikkeling min een half procent. Dit is de maximale huursomstijging die we hebben afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. In de vrije sector verhoogden wij de huur met 5,5%.

In 2023 voerden we de eenmalige huurverlaging door. Huurders die hier in 2023 niet voor in aanmerking kwamen maar een daling van hun inkomen hadden, konden de huurverlaging dit jaar alsnog aanvragen. Hierdoor ontvingen 96 huurders alsnog een huurverlaging.

We passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor de hoge middeninkomens en de hoge inkomens. Alleen huishoudens met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66) ontvangen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurbeleid en woonruimteverdeling

Streefhuren

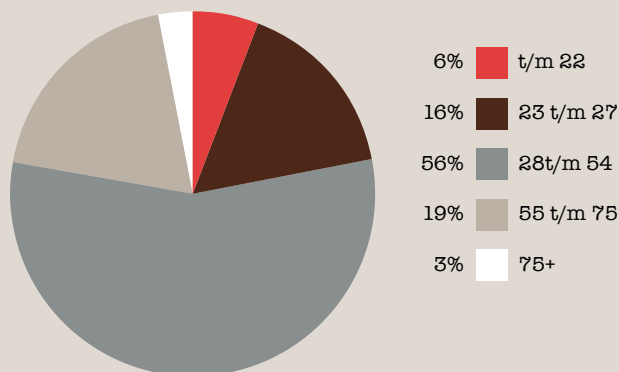
Bij mutatie (als de woning een nieuwe huurder krijgt) maximeren wij de huurprijs op de landelijke huurprijsgrenzen. Daarbij verhuren wij de woningen in de passende huurklasse op basis van ons doelgroepenbeleid. Aan iedere woning is een gewenste huurklasse gekoppeld, bijvoorbeeld tussen de tweede aftoppingsgrens (€ 697,07) en de liberalisatiegrens (€ 879,66). We zorgen dat de streefhuur ook in die huurklasse valt. Voor middenhuurwoningen geldt de middenhuurgrens als streefhuur. Indien de maximale huur lager is dan de desbetreffende huurprijsgrens, dan geldt de maximale huur als streefhuur.

Doelgroepen

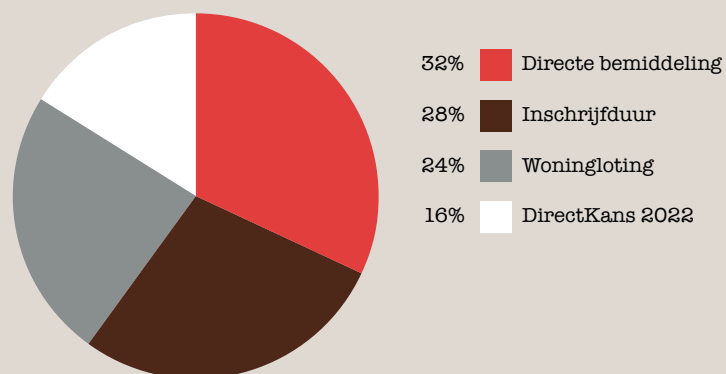
Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast bieden wij woningen aan de middeninkomens aan. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 52.671. In onze vrijesectorwoningen (huurprijs boven € 1.123,14) huisvesten we vooral mensen met een inkomen boven de € 71.550.

Woningtoewijzingen 2024	t/m basishuur 188,37	t/m kwaliteits- kortingsgrens 454,47	t/m laagste aftoppings- grens 650,43	t/m hoogste aftoppings- grens 697,07	t/m huurtoe- slaggrens 879,66	boven huurtoe- slaggrens 879,66	Totaal
Eenpersoonshuishoudens	5	138	738		259	46	1186
AOW-gerechtigd		4	85		15	1	105
met inkomen t/m € 27.225		3	77		2		82
met inkomen boven € 27.225		1	8		13	1	23
Niet AOW-gerechtigd	5	134	653		244	45	1081
met inkomen t/m AOW € 27.725	5	132	616		4		757
met inkomen boven AOW € 27.725		2	37		240	45	324
Tweepersoonshuishoudens		1	192	5	131	57	386
AOW-gerechtigd			20	1	9	1	31
met inkomen t/m € 36.675			18				18
met inkomen boven € 36.675			2	1	9	1	13
Niet AOW-gerechtigd		1	172	4	122	56	355
met inkomen t/m AOW € 37.625		1	168	1	3		173
met inkomen boven AOW € 37.625			4	3	119	56	182
Drie- of meerpersoonshuishoudens				267	149	73	489
AOW-gerechtigd				2	1	1	4
met inkomen t/m € 36.675				2			2
met inkomen boven € 36.675					1	1	2
Niet AOW-gerechtigd				265	148	72	485
met inkomen t/m AOW € 37.625				244	8	1	253
met inkomen boven AOW € 37.625				21	140	71	232
Totaal	5	139	930	272	539	176	2061

Verhuringen naar leeftijd



Verhuringen naar aanbodmodel



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 een gelijkmatige verdeling over de modellen plaatsvindt.

Staatssteunregeling

De overheid bepaalt dat wij minimaal 92,5% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen. De resterende 7,5% is de vrije toewijzingsruimte. In Rotterdam, Barendrecht en Albrandswaard is in de prestatieafspraken afgesproken dat de vrije toewijzingsruimte voor sociale huur is verhoogd van 7,5% tot 15%. Wij verhuurden 99% aan de doelgroep met een laag inkomen, 1% verhuurden wij aan woningzoekenden met een hoger inkomen.

Audit directie wonen

Binnen onze afdeling Wonen voerden we in 2024 audits uit op acht verschillende onderdelen die deel uit maken van onze dienstverlening. Per onderdeel maakten we de werking, opzet en risico's van de processen inzichtelijk. Ook keken we kritisch naar het auditproces zelf.

De audits maakten helder waar de risico's en knelpunten liggen binnen de processen van de verschillende onderdelen, en welke het meest urgent zijn. Op basis daarvan kunnen we de processen verbeteren en risico's beheersen. Dat is fijn voor ons als organisatie, maar vooral ook voor de huurders. Door processen zoals woningtoewijzing, huurverlagingen en servicekosten te verbeteren, maken we onze dienstverlening consistent, sneller en klantgericht. Door leefbaarheid en sociale begeleiding te waarborgen en door leegstand te beperken, spelen we direct in op de behoeften van bewoners. En door de communicatie en transparantie te verbeteren in processen, zoals bij huuraanpassingen en servicekosten, bieden we bewoners beter inzicht in hun rechten en plichten.

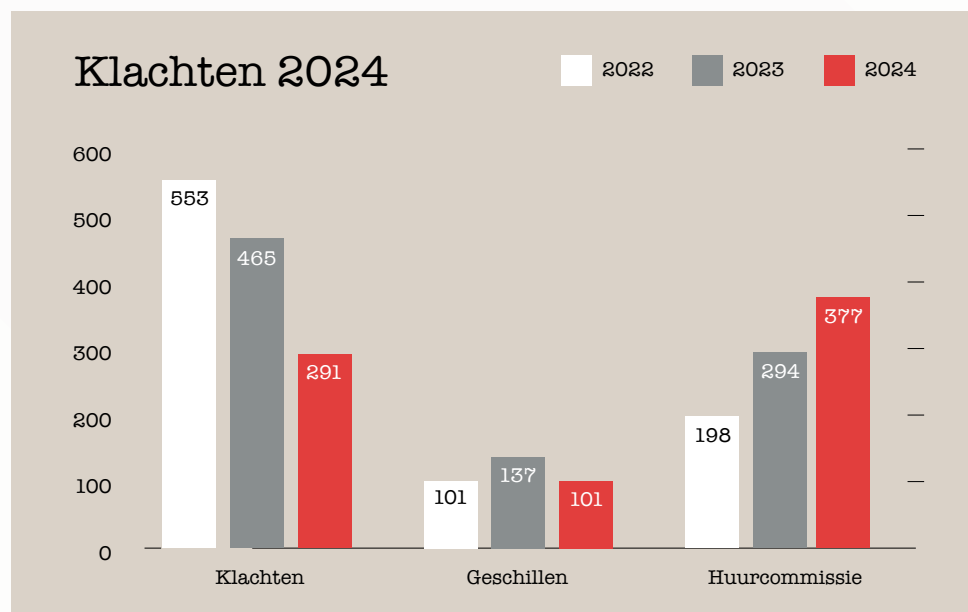
We zetten stappen richting het creëren van een gemeenschappelijke visie en taal binnen de auditfunctie. Een aantal 'quick wins' voerden we meteen door. Zo pasten

we het auditformat aan en we maakten de rapportages transparanter. Ook maakten we de auditdossiers uniformer en beter controleerbaar. Verder implementeerden we nieuwe methoden voor gegevensanalyse en oordeelsvorming. Daarmee worden de audits nog betrouwbaarder.

Klachten/geschillencommissie

Klachten

In 2024 is het aantal klachten met ruim 30% afgenomen tot 291 klachten. Van deze klachten zijn er al 277 klachten afgesloten. Het kost het team klachten gemiddeld iets meer dan 3 weken om een klacht te behandelen.



Geschillenadviescommissie zaken

In 2024 zette de daling in het aantal Geschillenadviescommissie-zaken (GAC) ten opzichte van 2023 door. Zo daalde het aantal zaken van 137 naar 101. We zien dat de extra aandacht die we met z'n allen geven aan dit onderwerp een positieve uitwerking heeft op het proces.

Huurcommissie

Het aantal huurcommissie zaken is toegenomen tot 377 in 2024. In 2023 bedroeg dit nog 294. Dit heeft vooral te maken met het hoge aantal zaken (149) dat betrekking had op de jaarlijkse huurverhoging. De huurverhoging viel voor huurders hoger uit dan verwacht. Hierdoor gingen meer huurders in bezwaar.

Woonbelevingsonderzoek KWH

In 2024 lieten we het woonbelevingsonderzoek uitvoeren door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Voor dit onderzoek benaderde het KWH in totaal 33.398 huurders. Daarvan vulden 6.401 huurders de enquête in, een mooi responspercentage van 19,2%.

Het onderzoek biedt inzicht in de woonbeleving van de huurders en de verbeterpunten voor zowel woning als woonomgeving. Dit geeft ons een basis voor het gericht en onderbouwd opstellen van programma's voor investeringen in onderhoud, renovatie en leefbaarheid. Hieronder de belangrijkste resultaten:

- **Woonbeleving:** ongeveer de helft van de huurders voelt zich thuis op de plek waar zij nu wonen en beoordeelt dat met een 8 of hoger. Eén op de vijf huurders voelt zich niet thuis. Zij noemen redenen als een vieze woonomgeving, onveiligheid, slecht onderhoud en antisociaal gedrag van burens.
- **Woning:** huurders geven hun woning gemiddeld een 6,7. Zij zijn het meest positief over de grootte van de woning en het gevoel van veiligheid in de woning. Betere isolatie en energiezuinigheid worden het vaakst genoemd als verbeterpunt.
- **Buurt:** huurders waarderen hun buurt gemiddeld met een 6,4. Dit is ongeveer gelijk aan de meting in 2021. Zij zijn het meest te spreken over het groen in de buurt, de veiligheid van de buurt, de uitstraling van de woning en de omgang met buurtbewoners. De schoonheid van de buurt en de woonomgeving scoort lager, net als het veiligheidsgevoel. Bewoners hebben vooral last van rondslingerend afval, slecht onderhouden straten en stoepen, verkeersoverlast en ongewenst gedrag van medebewoners.



Thuis bieden

／ Woningen bouwen, onderhouden, renoveren en verhuren. Dat is wat we doen. ／

We vinden het niet alleen belangrijk dat onze huurders een woning hebben, maar ook dat zij blij zijn met hun woning en er een thuis van kunnen maken. Onze opgave hierin is groot. We hebben te maken met een aanhoudende woningnood en ambitieuze klimaatdoelstellingen. Ook streven we bij al onze woningen naar Havensteder-kwaliteit: een checklist van kwaliteitseisen waar onze woningen minimaal aan moeten voldoen.

In 2024 investeerden we in nieuwbouwprojecten, verduurzaming en (verbeter) onderhoud. Daar hebben we geld voor, maar dat kunnen we maar één keer uitgeven. Gezien onze grote opgave moeten we scherp zijn op wat we doen en keuzes maken. Komt de gezondheid of veiligheid van de huurder in het geding? Dan pakken we het probleem direct op.

Schimmelaanpak

De afgelopen jaren nam het aantal meldingen van schimmel in woningen steeds meer toe. Dit komt onder meer door de energiecrisis en wooncrisis. Mensen zijn minder gaan stoken en/of wonen met meer mensen in een kleine woning. Dit vergroot de kans op schimmel in een woning. In maart 2024 besloten we grootschalig in te zetten op de aanpak van schimmel. Binnen drie maanden vormden we een schimmelteam. Dit team bestaat uit specialistische medewerkers van Havensteder en externe, gespecialiseerde bedrijven. Zij gaan samen met de huurder op zoek naar de oorzaak van de schimmel. Die oorzaak kan technisch zijn en/of te maken hebben met hoe bewoners hun woning gebruiken. Het specialistische bedrijf maakt de woningen schimmelvrij. Daarna volgen we de huurder nog 12 maanden. Komt de schimmel tussentijds terug? Dan gaan we weer reinigen en op zoek naar de oorzaak. Is het probleem technisch van aard, dan pakken we dit aan. Kan een ander gebruik van de woning een oplossing bieden, dan gaat onze wooncoach samen met onze bewoners aan de slag. Pas als een woning 12 maanden schimmelvrij is, en dus alle seizoenen heeft doorstaan, is het proces afgerond. Havensteder is trots op het schimmelteam en de behaalde resultaten. Ruim 2.000 schimmelmeldingen hebben we verholpen.

Aardgasvrij

Wij willen dat al onze woningen in 2050 aardgasvrij en goed geïsoleerd zijn. Daarmee sluiten we aan op de klimaatdoelen van de overheid. Bovendien streven we als woningcorporatie zelf ook naar duurzame, toekomstbestendige woningen. Dit doen we onder meer door woningen 'van het gas' te halen en aan te sluiten op een andere, duurzame warmteoplossing. Een oplossing waar wij toekomst in zien, is stadsverwarming. Hierbij zijn woningen aangesloten op een gezamenlijk warmtenet, dat bijvoorbeeld gebruikmaakt van aardwarmte of de restwarmte van industriële processen.

Een warmtenet is een bewezen techniek, maar hoeft niet vanzelfsprekend te rekenen op het draagvlak van bewoners. Dit was in 2024 in de Agniesebuurt het geval. Als onderdeel van de verbeteraanpak van deze buurt wilden we de woningen aansluiten op een warmtenet. We zorgden voor een goed aanbod voor de bewoners, maar de bewoners stemden er niet mee in. Naast hoge investeringskosten voor Havensteder was er veel onzekerheid rondom de nieuwe Warmtewet en wat een nieuwe tariefstructuur betekent voor de warmteprijs voor huurders. Voor de bewoners konden de betrokken partijen onvoldoende garanties geven over deze warmteprijs. Dit gaf niet genoeg vertrouwen. Wij gingen naast onze huurders staan. Dit leidde ertoe dat we in 2025 besloten de woningen niet op het warmtenet aan te sluiten. De andere woningverbeteringen gaan wel door. We isoleren de woningen, we vervangen het glas en de kozijnen, en we plaatsen nieuwe keukens, douches en toiletten.



Herbezinning visie en beleid

De haalbaarheid en betaalbaarheid van warmtenetten staat onder druk. Een van de grootste struikelblokken op dit moment bij aansluitingen op het warmtenet is de onduidelijkheid over de tarieven. Het sentiment dat leeft in de samenleving is dat warmtenetten duur zijn. Daarnaast voelen bewoners, door de langjarige concessies met warmteleveranciers, dat ze onvoldoende grip hebben op de kosten.

Warmtenetten zijn in veel wijken maatschappelijk gezien het beste alternatief voor aardgas, maar de eindgebruiker profiteert niet van dit voordeel. Met name de bouwkundige kosten om warmteleidingen in woningen aan te leggen zijn fors gestegen. Deze kosten liggen nu voor een onevenredig groot deel bij woningcorporaties en zouden meer onderdeel moeten zijn van de warmtetransitie en daarmee van de maatschappij.

Begin 2025 hebben wij de knoop doorgehakt: Havensteder stopt met de verdere verkenning van een gebiedsaanpak aardgasvrij in de Agniese buurt. Havensteder vindt dat de warmtetransitie enkel rechtvaardig is bij een eerlijke verdeling van de kosten: de kleinste portemonnees mogen direct en/of indirect niet de hoogste prijs betalen. Dit was hier onvoldoende geborgd.

Tegelijkertijd blijven we geloven in het warmtenet. We zetten deze warmteoplossing in andere buurten en wijken wel in, onder de juiste voorwaarden: betaalbaar voor huurder en betaalbaar voor Havensteder. Verder blijven we zoeken naar manieren om in 2050 helemaal aardgasvrij te zijn.

Nieuwbouw

In 2024 werkten we aan diverse mooie projecten waarmee we ons woningbezit uitbreidden. Zo startten we in april met de nieuwbouw van 161 sociale huurappartementen in Fascinatio in Capelle aan den IJssel. De eerste fase van dit omvangrijke project leveren we op in 2025, de tweede fase in het voorjaar van 2026. In de Narcisstraat, eveneens in Capelle aan den IJssel, begonnen we met de bouw van acht nieuwe gasloze en energieneutrale eengezinswoningen. Aannemer Van Wijnen realiseert deze zogenoemde Fijn Wonen – woningen. Dit zijn woningen die in een fabriek gemaakt worden en in één dag op hun plek gezet worden. We startten de transformatie van onzelfstandige woningen in Bandahof naar 9 zelfstandige appartementen. In Rotterdam startten we de bouw van 11 vrije sector huurwoningen aan de Veldstraat in Vreewijk.

We leverden in 2024 een aantal kleinere nieuwbouwprojecten op. Zo rondten we in Rotterdam de bouw van negen sociale huurwoningen in Smeetsland (Lombardijen) af, net als dertien sociale huurappartementen in de Wolstraat (Oude Noorden). Ook leverden we acht sociale huurwoningen op in de Hoven II in Capelle aan den IJssel.

Haalbaarheid portefeuillestrategie / Nationale Prestatieafspraken

In Rotterdam kent nieuwbouw verschillende uitdagingen. Een grote uitdaging is dat procedures lang lopen. Er zit minimaal zeven jaar tussen het verwerven van grond en het opleveren van een project. Dit maakt het lastig om de aantallen nieuwe woningen te bereiken die in onze portefeuillestrategie staan. Andere woningcorporaties kampen ook met deze uitdaging. Onze gezamenlijke opgave volgens de Nationale Prestatieafspraken – namelijk 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar – lijkt hierdoor onhaalbaar. De Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken tussen het Rijk, gemeenten en woningcorporaties op het gebied van wonen. Om de gezamenlijke opgave alsnog te kunnen halen, zetten we in 2024 een aantal stappen om het ontwikkel- en bouwproces bij nieuwbouw te versnellen:

- We startten met de Nieuwe Rotterdamse Werkwijze, als onderdeel van het Doorbouwakkoord dat we in 2023 ondertekenden. Met de Nieuwe Rotterdamse Werkwijze verlagen we de doorlooptijden van projecten. Bijvoorbeeld door het participatieproces te combineren met het vergunningproces. Hierover zijn we met de gemeente en collega-corporaties in gesprek.
- We nemen deel aan de versnellingstafel regio Rotterdam. Hierin werken we samen met provincie, gemeenten, woningcorporaties en de minister van VRO. We bespreken gezamenlijk welke kansen er zijn om de woningbouw in de regio te versnellen en hoe we knelpunten in woningbouwprojecten met elkaar kunnen oplossen. Ook wezen we per gemeente een of meerdere versnellingsprojecten aan. Wij tekenden een overeenkomst met Wooncompas en Patrimonium voor het versnellingsproject De Stationstuinen, een gebiedsontwikkeling in Barendrecht met ongeveer 3.500 nieuwe woningen. Hiervan worden ruim 1.000 woningen bestemd als sociale huurwoning. Daarnaast is er ruimte voor horeca, winkels, onderwijsinstellingen, recreatiemogelijkheden en andere voorzieningen.



Vooroorlogs bezit

Havensteder verhuurt een flink aantal vooroorlogse panden. Deze gebouwen staan vooral in de wijken rond het centrum van Rotterdam. Kenmerkend voor deze oude gebouwen is hun karakteristieke uitstraling, met bijzonder metselwerk en fraaie gevels. Helaas voldoen veel van deze woningen niet aan de eisen van deze tijd. Denk aan enkelsteense muren, houten verdiepingsvloeren, weinig tot geen isolatie en een slechte fundering. Het kost veel geld om deze woningen te verbeteren en verduurzamen. In sommige gevallen kost nieuwbouw net zo veel of zelfs minder. In die gevallen is het realistischer om de woningen te slopen en opnieuw te bouwen, te meer omdat nieuwbouwwoningen ook logischere plattegronden hebben en comfortabeler zijn. Dit betekent dat we afscheid nemen van sommige oude gevels. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de sloop/nieuwbouw in de Pijperstraat in Crooswijk, waarvoor we nu in voorbereiding zijn.

We zijn niet blind voor de meerwaarde van historische gevels in oude stadswijken, maar proberen hier altijd wel de juiste balans in te zoeken. Zo kijken we of de investering in de historische gevel doelmatig is. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de sloop/nieuwbouw aan de Schans in Delfshaven. Daar bouwen we historiserend terug. We vertaalden de authentieke details van het gebouw naar een hedendaagse

uitvoering. Zo handhaafden we het oude karakter, terwijl het gebouw toch voldoet aan de eisen van deze tijd.

Funderingsopgave

Wij willen in de eerste plaats dat onze woningen veilig zijn. Slechte funderingen kunnen een veiligheidsrisico zijn wanneer je er niets aan doet. Daarom voeren we sinds een paar jaar proactief funderingsonderzoek uit bij onze, met name oudere, woningen. Op basis van dit onderzoek brachten we onze funderingsopgave in kaart. We moeten per jaar 120 tot 130 funderingen herstellen. Dit aantal loopt op tot ongeveer 180 per jaar richting 2030. Ook brachten we de meest urgente opgaven in beeld. Op basis van deze inzichten konden we in 2024 overgaan tot de volgende stap. We bepaalden welke woningen we de komende jaren gaan herstellen en we maakten een plan van aanpak voor de uitvoering. We willen het funderingsherstel zo veel mogelijk combineren met verbeteronderhoud.

De kosten voor funderingsherstel zijn te hoog om door één partij gedragen te worden. Daarom dragen we ook bij aan de lobby bij het Rijk, om de aanpak van slechte funderingen op de politieke agenda te zetten.

Plannen voor 2200 woningen

Om onze huurders nu en in de toekomst kwalitatief goede woningen te kunnen bieden, maken we nu al plannen over woningen die pas over 3 tot 10 jaar worden opgeleverd. Daarbij kan het gaan om aanvullende nieuwbouwprojecten, maar ook om kwaliteitsverbetering van bestaande woningen of transformatie van ander vastgoed naar woningen. Onze doelstelling is daarbij om jaarlijks ca. 400 tot 450 nieuwe woningen (inclusief transformaties) op te leveren en ca. 900 tot 1.000 woningen te verbeteren. Afgelopen jaar zijn er extra veel plannen gemaakt om deze aantallen te kunnen realiseren. Door extra plannen voor te bereiden willen we robuuster worden in de aantallen woningen die we per jaar kunnen opleveren en verbeteren. Afgelopen jaar hebben we in dit kader voor ca. 900 nieuwbouwwoningen en voor ca. 1.300 woningverbeteringen plannen uitgewerkt.

Onderhoud: scherper en slimmer

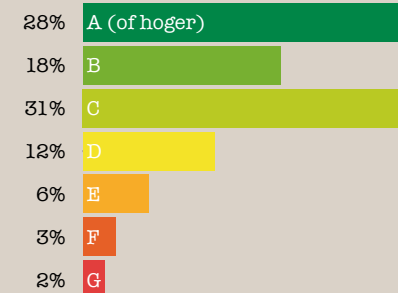
Onze onderhoudsopgave is groot. Veel woningen en gebouwen hebben onderhoud nodig om aan de duurzaamheids- en kwaliteitseisen van vandaag te voldoen. Onze totale onderhoudsopgave is groter dan ons beschikbare onderhoudsbudget. Dit vraagt van ons dat we scherper en slimmer omgaan met ons geld voor onderhoud. We zijn daarom overgegaan op conditieafhankelijk onderhoud. Voorheen hielden we vaste cycli van onderhoud aan. In plaats daarvan laten we nu elk jaar een derde van onze woningen en gebouwen inspecteren. We kijken dan of we er al onderhoud moeten plegen of nog kunnen wachten. Zo zetten we ons geld gericht in en kunnen

we met hetzelfde geld meer woningen onderhouden en/of verbeteren.

Aanpak energielabels EFG

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 en G versneld aan, om aan de Nationale Prestatieafspraken te voldoen. Begin 2024 hadden we nog iets meer dan 4.800 woningen met energielabel E, F of G. Daarvan isoleerden we er 196. De volgende tabel laat zien welk percentage van onze woningen een A, B, C, D, E, F of G label hebben ultimo 2024. Dit is weergegeven in percentages van het totale aantal woningen in ons bezit. Het is goed om te weten dat naast wijzigingen van energielabels als gevolg van woningverbeteringen er ook wijzigingen kunnen optreden als gevolg van het opnieuw afmelden van energielabels.

Energielabels woningen
Havensteder



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 geldende kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen. Ook houden we rekening met wat we financieel kunnen.

In 2024 actualiseerden we de portefeuillestrategie. We keken opnieuw welke doelstellingen voor de vastgoedportefeuille wenselijk en haalbaar zijn. Dit naar aanleiding van de gestegen bouwkosten en rente, die ervoor zorgen dat het investeringsprogramma uit de eerder vastgestelde portefeuillestrategie niet meer financieel haalbaar is. De hoofddoelen uit de portefeuillestrategie zijn hetzelfde gebleven. We willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. De opgave voor Havensteder is echter groter dan de middelen, waardoor we keuzes moeten maken.

In hoofdlijnen omvat de portefeuillestrategie het volgende:

- **Betaalbaarheid:** we volgen de landelijke lijn met de huurverhoging en bieden maatwerk waar nodig.
- **Beschikbaarheid:** we zorgen voor een beperkte groei van het aantal sociale huurwoningen, waarbij de focus voor groei op Capelle aan den IJssel ligt.
- **Kwaliteit:** we maken extra middelen vrij om onze woningen goed te onderhouden. We zorgen daarnaast voor een doelmatige inzet van onze middelen door woningen met een hoge investeringsopgave af te stoten.

- **Energietransitie:** we verbeteren de woningen met een EFG-label en isoleren naar de Rotterdamse standaard.

In onderstaand schema is de portefeuillestrategie vormgegeven als doelportefeuille eind 2030 en 2035 afgezet tegen de situatie per begin 2024:

Doelportefeuille	jan-24'	dec-30'	dec-35'
Voorraad			
Sociaal	40.600	41.000	41.500
Vrije sector	2.200	2.800	3.300
Aandeel onder 2e aftoppingsgrens	85%	77%	74%
Samenstelling portefeuille			
Aantal EGW	20%	19%	19%
Aantal MGW met lift	37%	41%	44%
Aandeel tot 1975	51%	47%	44%
Aandeel vanaf 1990	17%	23%	27%
Duurzaamheid			
Aandeel EFG-label	6%	<0,5%	<0,5%
Aandeel toekomstklaar geïsoleerd	27%	43%	47%
Aandeel voldoet aan Rotterdamse standaard	81%	89%	91%
Aandeel gasloos	17%	31%	35%

Deze doelen in de portefeuille kunnen worden beschreven in termen van jaarlijkse 'productiedoelen'. Dit moet gezien worden als jaargemiddelden – in de praktijk zullen de uitvoering en daarbij behorende kasstromen minder gelijkmatig zijn.

Productiedoelstelling per jaar	2024-2030	2031-2035
Nieuwbouw sociaal	360	365
Nieuwbouw middenhuur	30	20
Renovatie / transformaties	35	5
Sloop (incl. renovaties)	150	80
Verkoop	130	115
Verbeteraanpak	795	1.040
Isoleren	890	200
Aardgasvrij	520	-
Funderingsherstel	120	35



Ontwikkeling woningen

De omvang van de woningvoorraad van Havensteder is in 2024 licht gedaald. De onttrekkingen door sloop en verkoop konden we niet volledig compenseren met nieuwbouw. Dit kwam doordat de opgeleverde nieuwbouw op een relatief laag niveau lag. De grootste toevoegingen aan de portefeuille in 2024 waren de oplevering van de projecten De Hoven in Capelle aan den IJssel en Wolstraat in het Oude Noorden. Richting 2030 verwachten we wel een gestage groei van de woningvoorraad.

Woningen (inclusief intramuraal) in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2024	40.897	2.205	43.102
Nieuwbouw	54		54
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	3	2	5
Overige mutaties bij			0
Verkoop	-72	-7	-79
Sloop	-64		-64
Renovatie/transformatie	-18		-18
Overige mutaties af	-4	-1	-5
Herclassificatie			0
DAEB naar Niet-DAEB	-70	70	0
Niet-DAEB naar DAEB	39	-39	0
Her-typing	-2		-2
Woningen in exploitatie per 31 december 2024	40.763	2.230	42.993

Overige eenheden in exploitatie

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

Vastgoed per gemeente

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2024 uit naar gemeente. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel.

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 € 879,66 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2024). 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.

Overige eenheden in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Niet-Woningen in exploitatie per 1 januari 2024	77	4.532	4.609
Nieuwbouw		2	2
Renovatie/transformatie/ overige aankoop			0
Overige mutaties bij		171	171
Verkoop	-3	-65	-68
Sloop			0
Renovatie/transformatie	-1	-2	-3
Overige mutaties af		-6	-6
Herclassificatie			0
DAEB naar Niet-DAEB			0
Niet-DAEB naar DAEB			0
Her-typing	2		2
Niet-Woningen in exploitatie per 31 december 2024	75	4.632	4.707

Overzicht vastgoedvoorraad woningen per gemeente per 31-12-2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	29992	1.537	31.529	73,3%
Capelle aan den IJssel	9.176	546	9.722	22,6%
Albrandswaard	499	20	519	1,2%
Barendrecht	785	73	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	40.763	2.230	42.993	100%

Omvang sociale huurwoningen per 31-12-2024	2024	Aandeel %	2023	Aandeel %
Tot en met 2e aftoppingsgrens (< = € 697,07)	32.056	75%	34.116	79%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 697,08 - € 879,66)	7.497	17%	5.310	12%
Boven de liberalisatiegrens (> € 879,66)	2.892	7%	3.188	7%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	548	1%	488	1%
Totaal	42.993	100%	43.102	100%



Thuis in de wijk

／ In de wijken waar wij verhuren, heeft een deel van de bewoners te maken met armoede, eenzaamheid, behoefte aan zorg en/of behoefte aan extra ondersteuning. ／

Deze bewoners hebben meer nodig dan een fijne woning in een prettige buurt. Als sociale verhuurder willen wij dat 'meer' bieden. Dat kunnen we niet alleen. Samen met bewoners, gemeente, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners in de wijk kunnen we bewoners de hulp bieden die zij nodig hebben. In 2024 werkten we op verschillende niveaus en op verschillende manieren met hen samen. In elke samenwerking vormden de bewoners het vertrekpunt. Zij waren zo veel mogelijk betrokken of zelfs leidend in het proces.



Vitale coalities

Bij complexe maatschappelijke opgaven vormen we vitale coalities. In zo'n coalitie werken we schouder aan schouder met bewoners en netwerkpartners aan gezamenlijke maatschappelijke doelen. We noemen deze coalities 'vitaal' omdat ze inspireren, energie geven en innovatief te werk gaan. In 2024 deden we mee in meerdere vitale coalities. We boden onze medewerkers de juiste tools en trainingen om de rol van Havensteder hierin zo goed mogelijk te vervullen.

Estafetteleren Lombardijen

Met de vitale coalitie in Lombardijen werkten we samen aan een sterkere sociale samenhang. Bewoners voelden zich nauwelijks verbonden met elkaar en de wijk. Dit had zijn weerslag op het woonplezier. We werkten met de bewoners en wijkpartners samen volgens de ABCD-methode. ABCD staat voor *Asset Based Community Development* en is een aanpak voor het behalen van maatschappelijke doelen in een wijk. De behoeften, kwaliteiten en initiatieven van bewoners vormen hierin het vertrekpunt. Vanuit die inzichten gaan we – samen met de bewoners – op zoek naar maatwerk oplossingen. Door de samenwerking met bewoners ontstaat een wijk waar bewoners elkaar kennen, zich veilig voelen en gezamenlijk uitdagingen aanpakken.

Ook pasten we Estafetteleren toe. Dit is een samenwerking met de Hogeschool Rotterdam, waarbij studenten en onderzoekers met ons samenwerken aan een sterker Rotterdam-Zuid. De behoeften van de bewoners staan hierin centraal. In zogenoemde 'learning communities' werken studenten van verschillende niveaus en opleidingen samen met ons en andere wijkpartners aan concrete vraagstukken. Daarmee gaan we ook echt aan de slag in de wijk. De studentengroepen dragen hun projecten over aan elkaar, zodat elk jaar voortbouwt op het werk van het vorige. Dit 'estafetteleren' zorgt voor continuïteit en doorlopende verbetering.

Helden van Lombardijen: Kanu Experience

We werken in Lombardijen met het thema 'Lokale Helden'. De lokale helden zijn bijzondere initiatieven in de wijk, die de leefbaarheid en het woonplezier vergroten. Wij tonen onze waardering voor deze initiatieven en geven hen een podium. Met onder meer filmpjes maken we zichtbaar wat zij doen. Dit draagt bij aan een positiever imago van Lombardijen, zowel in de wijk als bij de gemeente en andere organisaties. De lokale helden versterken ook het gevoel van trots voor de wijk en de samenwerking tussen Havensteder en de bewoners.



Een van deze lokale helden is Kevin Kanu met zijn project Kanu Experience. Dit project geeft weerbaarheidstrainingen aan kinderen in Lombardijen. Met sport en spel brengen ze hen sociaal-emotionele vaardigheden bij. Wij gaven Kanu Experience een eigen kantoorruimte in Complex 206 in de Molièrebuurt. Daar ontvangen zij onder meer hun eigen kinderraad, die bepaalt welke activiteiten er worden ondernomen en hoe de middag wordt ingevuld. Met dit project krijgen kinderen letterlijk en figuurlijk een plek in de wijk. Dit levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Bovendien krijgen we inzicht in hoe de kinderen hun wijk zien.

Midterm Veerkrachtig BoTu

Sinds 2019 werken we mee aan het programma Veerkrachtig BoTu 2028. Dit doen we samen met bewoners, de gemeente Rotterdam, wijkorganisaties en partners. We willen bereiken dat Bospolder-Tussendijken in tien jaar tijd een veerkrachtige wijk wordt. Onder veerkracht verstaan we het vermogen van bewoners om te herstellen van crisis, stress of tegenslagen.

In 2024 waren we halverwege het programma en hielden we de midterm bijeenkomst. Daarin keken we met elkaar terug op de jaren 2019 - 2023 en blikten we vooruit op de tweede helft van het programma. De bijeenkomst stond in het teken van reflectie en toekomstbestendigheid. Met elkaar onderzochten we hoe we blijvende impact kunnen realiseren na 2028. We bezochten maatschappelijk verhuurde locaties, waar de kracht van lokale initiatieven en bewonersinitiatieven duidelijk werd. Deze plekken versterken de sociale samenhang. Ook laten ze zien hoe cruciaal het is om bewoners ruimte te geven om hun eigen toekomst vorm te geven. Dit leidt tot een sterker gevoel van eigenaarschap en verbinding, en het brengt een verdieping in onze maatschappelijke rol.

De bijeenkomst leverde waardevolle inzichten op. Zo werd bevestigd dat samenwerking en leren als systemen essentieel zijn om duurzame verandering te bereiken. Voor ons als Havensteder onderstreepte dit het belang van onze ABCD-aanpak. Deze werkwijze versterkt niet alleen de vitaliteit van Bospolder-Tussendijken, maar inspireert ons om deze lessen ook breder binnen onze organisatie toe te passen.

Veiligheid

Sinds 2023 hebben we in Rotterdam te maken met een flinke stijging van excessief geweld, zoals incidenten met explosies. Bewoners, maar ook collega's, voelden zich hierdoor minder veilig in hun wijk. Samen met de andere woningcorporaties in Rotterdam gingen we het gesprek aan met de gemeente en de politie. Een belangrijk aandachtspunt was het versterken van de samenwerking op wijkniveau. In 2024 werkten we met elkaar aan een gezamenlijke ambitie op veiligheidsgebied. Hierin focussen we samen op de aanpak van ondermijning en woonfraude, wat bijdraagt aan versterking van veiligheidsgevoel.

Samen denken, samen doen

Samen denken en samen doen is onze manier van participatie. De uitkomst van participatie is niet het mooiste plan, maar de meest levendige wijk met bijdragen van iedereen die dat wil. We horen graag wat bewoners belangrijk vinden. Dit doen we enerzijds via de formele weg, dus via bewonerscommissies, gebiedsorganisaties en huurderskoepel De Brug. Anderzijds gaan we steeds vaker naar bewoners toe, op plekken waar zij zelf samenkomen. Dit is wat ons betreft nodig om tot goede plannen, breed gedragen besluiten en succesvolle acties te komen.

In 2024 gingen wij op verschillende manieren de wijk in. Zo hielden we werkbijeenkomsten over de ABCD-methode in Crooswijk en Capelle aan den IJssel. Tijdens deze bijeenkomsten voor bewoners en netwerkpartners legden we de methode uit. Ook kregen de aanwezige bewoners en netwerkpartners de ruimte om eigen voorbeelden te bespreken.

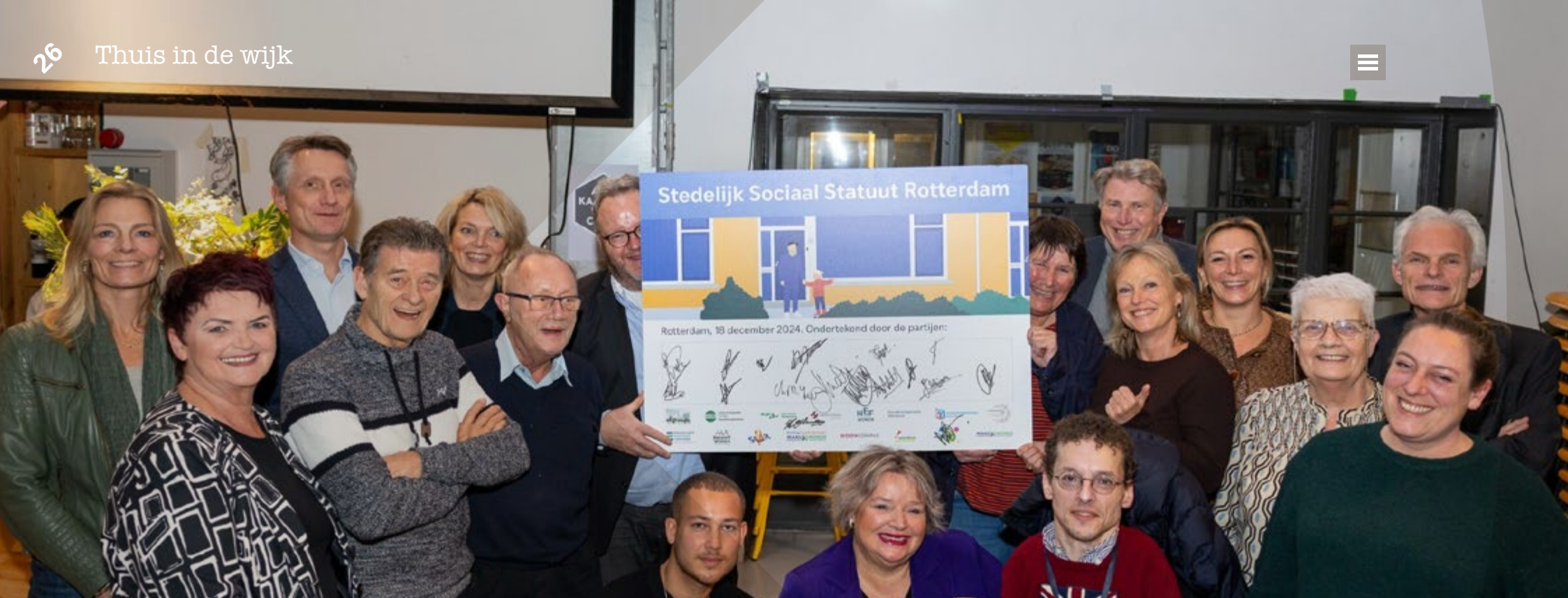
In Capelle aan den IJssel startten we het afgelopen jaar met het 'asset' gedeelte van de ABCD-methode. We inventariseerden welke actieve bewoners en bewonersinitiatieven er waren. Daarna keken we met de bewoners of het professionele netwerk daarop kon aansluiten, en op welke manier. Voor bewoners is dit fijn, omdat hun wensen en behoeften gehoord worden. En omdat hun initiatieven het vertrekpunt zijn voor nog meer initiatieven. Van onze medewerkers vraagt dit om uren vrij te maken om op de plekken aanwezig te zijn waar de bewonersinitiatieven plaatsvinden.

In het najaar van 2024 voerde Labyrinth onderzoek & advies een actie-onderzoek voor ons uit in de Juristenbuurt in Schiebroek Zuid. Zij voerden een bureauonderzoek uit, ze gingen de wijk in met onder meer een camperbus en ze organiseerden een buurtfeest. We kregen een goede indruk van wat de bewoners van hun woning en directe woonomgeving vonden. Ook kregen we inzicht in de kansen en uitdagingen in de wijk. Die informatie namen we mee in onze visie op de wijk en onze plannen voor de wijk. De bewoners waardeerden de aandacht die we voor hen hadden. Dit houden we vast. We wortelen ons verder in de wijk en we zetten ons in voor een wijk waar bewoners zich thuis voelen.

Samenwerking De Brug

De Brug bestaat uit een groep vrijwillige bestuursleden, samengesteld uit huurders van Havensteder. Zij geven gevraagd en ongevraagd advies over de richting van het Havenstederbeleid. Zo dacht De Brug in 2024 mee over de portefeuillestrategie, de MIDOB, de maatschappelijke strategie en de huuraanpassing. Bovendien zorgde De Brug ervoor dat huurders radiatorventilatoren konden kopen met een hoge korting.

In 2024 gingen het bestuur van De Brug en Havensteder op zoek naar een nieuwe vorm van participatie, waarbij De Brug al in een eerder stadium meedenkt over beleidsplannen. Voor verschillende onderwerpen keken we naar mogelijke scenario's voor toekomstig beleid. Ook bespraken we de precieze mogelijkheden voor klantdienstverlening. Veel Havensteder-medewerkers deden mee aan de gesprekken of de voorbereiding daarvan. Dit leverde een inspirerend traject op. Op 1 november 2024 legde het dagelijks bestuur van De Brug haar taken neer en startte de zoektocht naar nieuwe bestuursleden. Deze werden gevonden in huurdersvertegenwoordigers uit de gebiedsorganisaties. Sinds 14 december 2024 vervullen zij namens de huurders de adviesrol richting Havensteder. De nieuwe vorm van participatie vraagt om samen denken, samen doen met een bredere huurdersgroep in de gebieden. Ook is het nodig dat Havensteder mensen vrij maakt in de gebieden en – afhankelijk van de thema's – bij meerdere directies.



Stedelijk Sociaal Statuut Rotterdam

Op 18 december 2024 ondertekenden we het Stedelijk Sociaal Statuut. Dit deden we samen met de gemeente Rotterdam, de vier andere grote woningcorporaties in de stad (Hef Wonen, SOR, Woonbron en Woonstad) en het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH). Een mijlpaal, na een intensieve samenwerking van drie jaar waarin we op alle lagen stevig onderhandeld hebben.

Het Stedelijk Sociaal Statuut geeft duidelijkheid over het proces van grote vastgoedprojecten, zoals groot onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw. Ook geeft het duidelijkheid over de rechten die huurders hierbij hebben. Het Stedelijk Sociaal Statuut omvat een set afspraken die voor elk project gelden. Hier hoeft dus niet bij elk nieuw project over onderhandeld te worden. Zo spraken we af dat we huurders eerder betrekken en meer inspraak geven bij diverse vormen van renovatie en sloop/nieuwbouw. Dit sluit goed aan op onze ambities op het gebied van samen denken, samen doen. Een andere afspraak in het Sociaal Stedelijk Statuut is de spijtoptantenregeling. Huurders die naar een nieuwe buurt verhuizen en vervolgens spijt krijgen, kunnen via deze regeling weer terugkeren naar hun oorspronkelijke buurt.



SROI

Social Return on Investment gaat bij Havensteder om het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Net als de afgelopen jaren creëerden we in 2024 nieuwe werkkansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Dit deden we samen met aannemers, lokale partners, sociale ondernemingen en opleidingsinstituten. In totaal gaven we 85 mensen een plek om te leren, te werken of een eerste stap te zetten richting de arbeidsmarkt. Hieronder bevonden zich 57 jongeren die een BBL- of BOL-stage volgden.

Het afgelopen jaar ging SROI niet alleen om het creëren van werkkansen. Binnen Havensteder hechten we steeds meer belang aan het maken van sociale impact. Wij sloten daarop aan met onze SROI-invulling. We droegen bij aan maatschappelijke initiatieven die de sociale cohesie binnen de wijken versterken en waarvan de

opbrengsten ten goede komen aan de bewoners. Deze initiatieven leveren niet alleen economische waarde op, maar dragen ook bij aan de levenskwaliteit van de gemeenschap.

In 2024 werkten we aan verbreding van het kader waarbinnen we invulling geven aan onze SROI activiteiten. We brachten dit kader tot stand door te luisteren naar de behoeften van opdrachtnemers en de doelgroep, én door de ambities van Havensteder centraal te stellen. Met dit nieuwe kader gaan we vanaf 2025 aan de slag. De term 'SROI' vervangen we door 'Sociale Impact'. Van 'SROI-verplichting' maken we 'SI-budget' (Sociale Impact budget). Dit benadrukt dat het een verplichte bijdrage blijft, maar met een sterkere nadruk op sociale impact en langduriger aanwezigheid in ons werkgebied.



Prestatieafspraken

We maakten in 2024 prestatieafspraken met de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard en Voorne aan Zee. Met Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Barendrecht hebben we nog lopende afspraken.

- In Krimpen aan den IJssel is ons bezit beperkt. We verhuren daar 89 woningen. We sloten prestatieafspraken voor 2025 en 2026.
- In Albrandswaard werken we samen met de andere woningcorporaties en huurdersorganisaties aan de prestatieafspraken in de gemeente. Door diverse interne omstandigheden bij de gemeente Albrandswaard liepen de prestatieafspraken vertraging op. Met elkaar kwamen we overeen dat we uiterlijk april 2025 tot afspraken komen op basis van de ingediende biedingen. Deze afspraken gaan met terugwerkende kracht in per 1 januari 2025.
- In Voorne aan Zee hebben we grondposities. Deze gronden waren in 2022 al verkocht, en inmiddels heeft ook de officiële overdracht plaatsgevonden. Daarmee hebben we geen bezit meer in de gemeente Voorne aan Zee en zijn prestatieafspraken niet meer nodig.

Met de gemeente Rotterdam en Capelle aan den IJssel stelden we tussentijdse rapportages op. In deze rapportages kijken we gezamenlijk naar wat goed loopt en welke prestatieafspraken extra aandacht vragen.

Voor het gemeenschappelijke deel van de Rotterdamse prestatieafspraken 2024-2025 zijn de bevindingen als volgt:

- 51 afspraken gaan conform planning. Dit is het merendeel (56%).
- 35 afspraken (38%) hebben een lichte achterstand.
- 5 afspraken (5%) kennen een significante achterstand.

Aandachtspunten zijn afspraken rondom bouwproductie en flexwoningen, verhuringen aan de primaire doelgroep, en het aardgasvrij maken van de bestaande voorraad. Dit zijn ook de afspraken die een significante achterstand kennen.

In de individuele afspraken die wij voor 2024-2025 met de gemeente Rotterdam hebben gemaakt kleuren vergelijkbare afspraken oranje. Ook hier behoeven afspraken rondom bouwproductie, flexwoningen en aardgasvrij de nodige aandacht.

Uit de tussentijdse evaluatie in Capelle aan den IJssel blijkt dat het grootste deel (74%) van de afspraken voor 2024-2025 op koers ligt. Een kleiner deel (20%) vraagt extra aandacht. Dit betreft onder ander afspraken over de inzet van Welzijn Capelle en de compensatie van de sloop van Hoven II.



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. Dit vraagt om gemotiveerde mensen die verschil maken voor onze bewoners, elkaar en de stad. Maar ook om een organisatie die de bedrijfsvoering en processen op orde heeft. In 2024 zetten we binnen onze organisatie bewust in op integrale samenwerking, waarbij we over de grenzen van onze afdelingen en directies heen keken. We zetten hiermee de beweging in gang van verticale naar een meer horizontale sturing.

Personeelswerving op de kaart

Het aanbod op de arbeidsmarkt is schaars, ook in de corporatiesector. Net als vele andere woningcorporaties hebben we nieuwe medewerkers nodig om aan onze opgave te blijven voldoen. Met elkaar vissen we in dezelfde 'vijver' van kandidaten, die niet toereikend is voor de toenemende vraag. In 2024 besteedden we extra aandacht aan personeelswerving. We werkten mee aan een gezamenlijke campagne van woningcorporaties om meer mensen te werven voor onze sector. Ook werkten we aan ons eigen wervingsbeleid.

Samen wonen, samen werken, samen Havensteder

Eind 2023 constateerden we dat we een sterke identiteit hebben als corporatie, maar niet zozeer als werkgever. We gingen aan de slag met ons werkgeversmerk. Vragen die hierbij centraal stonden, waren: hoe onderscheiden we ons als werkgever? Wat maakt dat mensen bij Havensteder gaan werken? Wat hebben wij als werkgever te bieden? We legden deze vragen voor aan onze medewerkers. Uit de vele reacties kwamen vier onderscheidende waarden voort:

1. Werken & ontwikkelen: bij Havensteder kun je blijven leren en jezelf ontwikkelen, zowel op professioneel als persoonlijk vlak.
2. Brede samenwerking, zowel intern als extern.
3. Onze maatschappelijke opgave.
4. Toekomstgericht: we denken innovatief na over de opgave, we werken datagedreven en zetten sterk in op digitalisering, en we staan open voor nieuwe methoden en inzichten.

Op basis van deze waarden ontwikkelden we, samen met een creatief bureau, ons werkgeversmerk. Onder het motto 'Samen wonen, samen werken, samen Havensteder' startten we in januari 2024 een traject om dit werkgeversmerk intern en extern uit te dragen. We vertaalden onze waarden naar tekst en vorm, en we maakten filmpjes en foto's van collega's. Hiermee maakten we een campagne, die we in oktober 2024 lanceerden op onze nieuwe 'werken bij' site en onze social media kanalen.

Werving & selectie & onboarding

Om onze personeelsbehoefte beter en sneller in te vullen, verbeterden we in 2024 ons werving & selectie proces. Zo maakten we de afdelingen zelf verantwoordelijk voor hun vacature, terwijl de afdeling HRM het proces beheert. Wanneer een vacature vrijkomt, heeft HRM een intakegesprek met de vacaturehouder van de betreffende afdeling. Tijdens dat gesprek stemmen zij het profiel, de planning en het aanbod af.





Ook stippelen zij het gehele werving & selectie traject uit. Zo is van tevoren helder wat op welk moment van iedereen verwacht wordt. Dat geeft duidelijkheid voor onszelf, maar zeker ook voor de kandidaten. Zij weten wat de stappen in het sollicitatieproces zijn en wanneer deze stappen plaatsvinden.

Het was eind 2024 nog te vroeg om met cijfermatige resultaten te komen, maar de eerste bevindingen waren positief. De verbetering van het werving & selectie proces leidde tot een prettigere werkwijze. Ook sloten de sollicitaties beter aan op de vacatures.

Opleidingsplan & intervisie

Wij vinden het belangrijk dat iedereen binnen Havensteder blijft leren en zich blijft ontwikkelen. Dit draagt bij aan betrokken en bevlogen medewerkers. In 2024 structureerden we ons opleidingsaanbod. We keken welke opleidingen we Havensteder-breed konden aanbieden in plaats van per directie. Ook brachten we meer balans in de planning, om te voorkomen dat de opleidingsdruk te hoog werd. Dit gold vooral voor onze wijkbeheerders, huismeesters en sociaal begeleiders. Om ook van elkaar te leren, startten we intervisiegroepen. We organiseerden deze intervisies Havensteder-breed, dus over de afdelingen heen. De intervisies werden begeleid door intervisiecoaches vanuit onze organisatie. In 2024 vonden er vier bijeenkomsten plaats, aan de hand van vier onderwerpen:

- Omgaan met dreigende situaties en agressie (veiligheid).
- Vroegtijdige bewonersparticipatie bij investerings- en onderhoudsprojecten (bewonersparticipatie).
- Omgaan met zorginstellingen, kwetsbare bewoners en hun burens (wonen/zorg).
- Havensteder zoekt de bewoners op – ‘live’ in hun buurt – ook als ze geen lid zijn van een commissie (bewonersparticipatie).

De intervisies werden als positief ervaren. De deelnemers leerden van elkaars ervaringen en er ontstonden contacten en verbindingen over de afdelingen heen. Mede hierdoor wilden meer groepen starten. Hier geven we in 2025 verder vorm aan.

Aanbevelingen inclusiviteit en 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. In 2024 deden we onderzoek naar diversiteit binnen onze organisatie om ons beleid hierop verder in te richten. Uit dat onderzoek kwam de aanbeveling om tot een volwaardig inclusiviteit en diversiteitsbeleid te komen, met daarin onder andere aandacht voor:

- Meer bewustwording op het gebied van inclusiviteit en diversiteit in de organisatie, bijvoorbeeld door middel van een dialoogspel.
- Nadrukkelijke aandacht voor inclusiviteit en diversiteit bij werving en selectie.
- Medewerkersnetwerken en ambassadeurs.



Alle aanbevelingen werden binnen de hele organisatie omarmd. Om werk te maken van die aanbevelingen, startten we een project. In 2024 stelden we een projectplan op, dat we in 2025 onder leiding van een projectleider Inclusiviteit & Diversiteit (I&D) gaan uitvoeren. Op 1 november 2024 stelden we een projectleider HRM aan. Deze projectleider biedt ondersteuning op een aantal trajecten, bijvoorbeeld de onboarding. Verder kunnen medewerkers op specifieke thema's een ambassadeursrol innemen. Zij doen dit vanuit een intrinsieke motivatie. Zij kaarten uit eigen ervaring onderwerpen aan binnen het brede thema inclusiviteit & diversiteit.

Organisatieontwikkeling

Onze organisatie is continu in beweging. In 2024 lag onze focus op prestatiegericht werken. Ook besteedden we veel aandacht aan de veiligheid van onze medewerkers.

Verbetering prestaties directie Wonen

De directie Wonen speelt een belangrijke verbindende rol in de ontwikkeling van onze organisatie. In alles wat we doen, staat de bewoner centraal. Daarbij krijgen we steeds vaker te maken met complexe vraagstukken, waarin meerdere thema's en uitdagingen samenkomen. Dit alles vraagt om een continue verbetering van onze dienstverlening, processen en interne samenwerking. Ook werken we voortdurend aan de ontwikkeling van onze medewerkers en teams.

In 2024 zetten we binnen de gehele directie Wonen in op meer klantgericht en meer opgavegericht werken, met meer lef, leiderschap, eigenaarschap en ruimte om door te groeien. Ook streefden we naar meer prestatiegericht werken en meer financiële controle. We gaven hier op verschillende manieren invulling aan:

- We veranderden de managementstructuur van de directie Wonen. We trokken acht teamleiders aan die gebiedsgericht werken en een tweetal managers die opgavegericht werken. Bij complexe vraagstukken weten zij elkaar snel te vinden voor een gezamenlijke aanpak.
- We sloten aan bij het model van de directie Onderhoud en Ontwikkeling om met teamleiders te gaan werken, met als doel dat zij in de gebieden samenwerken. Die samenwerking is in gang gezet.
- We zetten in op meer participatie met bewoners en weten beter wat er speelt in de wijken. We kunnen sneller en beter inspelen op de vragen van bewoners, waaronder vragen over onderhoud.

- We stelden alle programma's binnen de directie Wonen vast. Dit zijn de programma's dienstverlening, servicekosten, leefbaarheid, veiligheid, wonen en zorg, samen denken samen doen.
- We stelden ook de gebiedsvisies voor de wijken vast. Vanuit deze visies werken we gericht aan verbeteringen in de wijken en de zaken die huurders graag willen op het gebied van leefbaarheid.

Veiligheid

Medewerkers moeten veilig hun werk kunnen doen. Dat is onze eerste prioriteit als werkgever. In 2024 troffen we meerdere veiligheidsmaatregelen.

Omgaan met agressie

Helaas krijgen medewerkers van Havensteder steeds vaker te maken met agressie. Dit geldt vooral voor onze collega's met klantcontact. Havensteder vindt dit onacceptabel en nam verschillende maatregelen om agressie te voorkomen en/of te verhelpen. In februari verbouwden we ons kantoor aan de Pythagorasweg. Als onderdeel daarvan pasten we de balies aan, zodat de baliemedewerkers veiliger kunnen werken. In november 2024 verbouwden we de balieruimte in de Red Apple. We draaiden de balie een kwartslag en creëerden vier vaste werkplekken achter de balieruimte. Op die manier borgen we de veiligheid van de baliemedewerkers. Verder volgden vrijwel alle collega's met klantcontact een agressietraining. Zij kregen uitgelegd welke soorten agressie er zijn en hoe je daarmee omgaat. Ook hielden we in 2024 een eerste intervisiebijeenkomst over veiligheid.

Pilot persoonsalarmering

Niet alleen de collega's achter de balie, ook de medewerkers van de buitendienst krijgen steeds vaker te maken met bedreigingen en agressief gedrag van bewoners. Persoonsalarmering biedt in zulke gevallen bescherming. Deze alarmering bestaat uit een noodknop op een speciaal apparaat of via een app op de mobiele telefoon. In november 2024 startten we met de pilot persoonsalarmering. Een aantal medewerkers van de buitendienst testte de producten van een aantal aanbieders. In 2025 evalueren we de pilot.

Samenwerken aan veiligheid

We vinden het belangrijk dat iedereen veilig kan werken in onze wijken. Daar hebben wij een belangrijke rol in, maar ook de andere partijen die in de wijken actief zijn. We moeten weten wat we van elkaar kunnen verwachten. Bijvoorbeeld in de aanpak op



ondermijning, dus wanneer criminelen gebruikmaken van winkels of woningen om illegale activiteiten uit te voeren. Samen met de andere grote woningcorporaties in Rotterdam bespraken we dit met de politie en de gemeente. Met elkaar maakten we een actiedocument voor een nauwere samenwerking op veiligheid.

Medezeggenschapsraad

Onze ondernemingsraad heet sinds een aantal jaar medezeggenschapsraad, een model waarin de kern (medezeggenschapsregisseurs) ondersteund wordt door meedenkers. Eind 2024 bestond de medezeggenschapsraad uit 5 regisseurs en ongeveer 80 meedenkers. Thema's waarmee de MZR zich in 2024 onder andere bezig heeft gehouden zijn het nieuwe ERP-systeem en de verkoop van BeheerGoed.

Directie Digitale transformatie

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. Niet alleen als hulpmiddel, maar steeds meer als 'work force' die waarde toevoegt aan onze organisatie. Vanuit

de directie Digitale Transformatie geven we invulling aan die rol. In 2024 lag onze focus op directie-overstijgende procesinrichting.

Symfonie

In 2024 besloten we over te stappen op een ander ERP-systeem. ERP staat voor enterprise resource planning en is een computerprogramma dat gebruikt wordt ter ondersteuning van al onze klantprocessen. We namen dit besluit op basis van een uitgebreid onderzoek. We vergeleken ons bestaande ERP-systeem Empire met het eventuele nieuwe systeem Databalk GRIP. Daarbij keken we naar functionaliteit, toekomstvastheid, gebruiksgemak, complexiteit en kosten. Uit het onderzoek kwam naar voren dat Empire en GRIP beide voldeden aan onze criteria. GRIP voldeed echter beter aan onze ambities voor de toekomst, bijvoorbeeld als het gaat om dienstverlening en databeschikbaarheid. Dit gaf voor ons de doorslag om voor GRIP te kiezen. We gaven het implementatieprogramma van ons nieuwe ERP-systeem de naam 'Symfonie'. In 2024 maakten we het implementatieplan voor de invoering van Symfonie en de uitfasering van Empire. Dit gebeurt naar verwachting eind 2025, begin 2026.

Proeftuin AI

We maakten een eerste begin met AI. We startten een proeftuin, waarin we met een groep van vijftien collega's kennismakten met wat AI ons kan bieden.

Portfolioboard

We centraliseerden ons veranderbudget. De eerste stappen hiervoor zetten we al in 2023. In 2024 hebben we dit stevig in onze organisatie verankerd en geïmplementeerd. De centralisatie houdt in dat directies geen eigen budget meer krijgen voor veranderplannen. We prioriteren de veranderplannen niet meer op directieniveau, maar Havensteder-breed vanuit een integrale visie. Dit sluit naadloos aan op onze beweging richting horizontale sturing. De portfolioboard heeft hierin een belangrijke rol. Wanneer een proceseigenaar een veranderplan heeft, pitcht hij deze eerst bij de portfolioboard. Desgewenst bieden onze medewerkers van projectmanagement ondersteuning (PMO) hier hulp bij. De portfolioboard prioriteert het plan op Havenstederniveau. In 2024 voerden we op deze manier twintig projecten en zeven programma's uit. We rondten twaalf projecten af, waaronder:

- Vastgoeddata: we digitaliseerden een groot deel van ons vastgoed volgens NEN2580. Ook verrijkten we onze vastgoeddata met gegevens van verwarmingssystemen, onderhoudscontracten, NEN2767, rioolonderhoud, brandveiligheid en schimmel - rapporten. Dit maakte het werk van collega's makkelijker en leidde tot verzoeken voor meer gegevensintegratie.

- Traject energielabels: we controleerden of de energielabels van onze woningen nog geldig waren en of de gegevens op het label nog actueel waren. Waar nodig verbeterden we de datakwaliteit van de energielabels. Daarnaast monitoren we de datakwaliteit non-stop. Hierdoor kunnen we het woningwaarderingssysteem (WWS) goed toepassen.
- Rekentool voor investeringsscenario's: we werkten samen met Fakton een rekenmodel uit waardoor de assetmanagers snel en efficiënt scenario's van verschillende ingrepen kunnen doorrekenen en vergelijken. Dit maakt het opstellen van scenario's nauwkeuriger en de keuze transparanter.

Cyber security

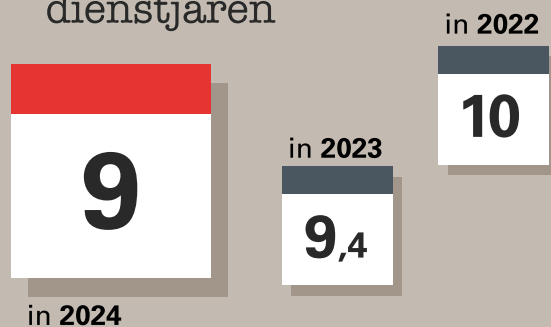
Cyber security is een belangrijk onderwerp binnen Havensteder. We hebben gevoelige informatie in onze systemen en we realiseren ons heel goed dat we deze informatie moeten beschermen. We zetten ons voortdurend in op het afdekken van beveiligingsrisico's. In 2024 namen we vooral technische maatregelen. Zo implementeerden we SOC/SIEM. Dit is een IT beveiligingssysteem dat kleine verdachte veranderingen in onze IT-omgeving al in een vroeg stadium herkent en de kop indrukt. Ook verhoogden we het aantal penetratietesten om inzicht te verkrijgen in de kwetsbaarheden van onze IT-systemen. Verder implementeerden we meervoudige verificatie bij het inloggen in onze systemen. Tot slot boden we onze medewerkers regelmatig awareness trainingen aan, zodat zij zich bewust bleven van de risico's.

Sociaal jaarverslag

Medewerkers



Gemiddeld aantal dienstjaren



Dienstverband

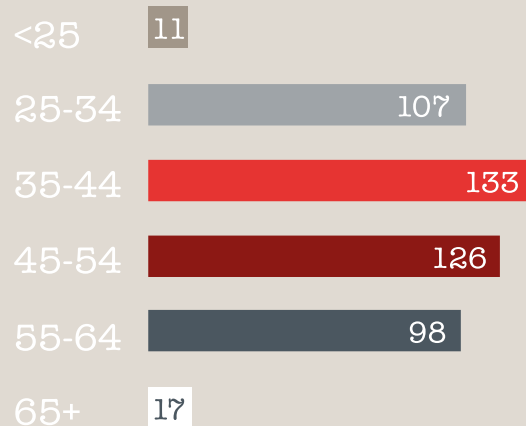


353
fulltime

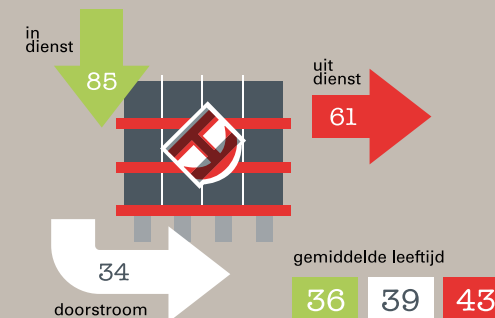


139
parttime

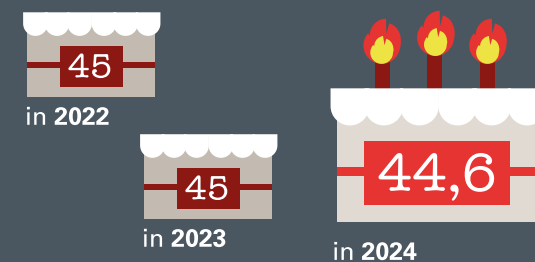
Leeftijdverdeling



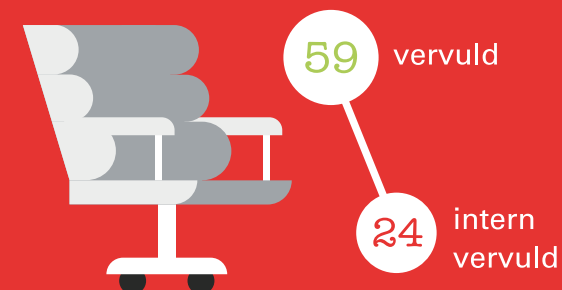
Instroom, doorstroom, uitstroom



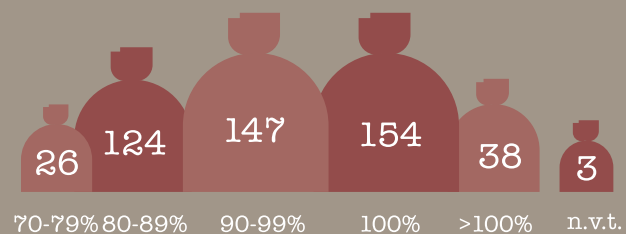
Gemiddelde leeftijd



Vacatures



Relatieve salarispositie



Verzuimpercentage



4,9%

meldings
frequentie

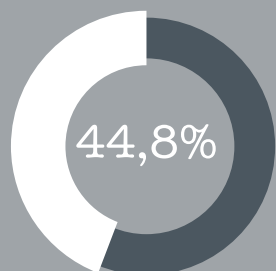
0,9 keer

gemiddelde
verzuimduur

15,5 dagen

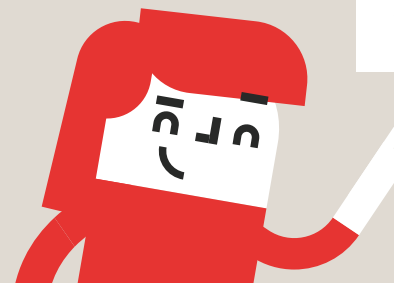
Duurklassen

3,5% langdurig verzuim 0,8% kortdurend verzuim 0,6% middellang verzuim

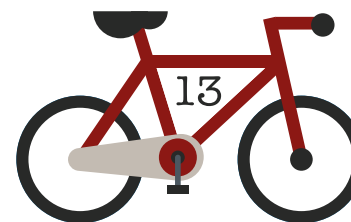
heeft **niet** verzuimd

Managers

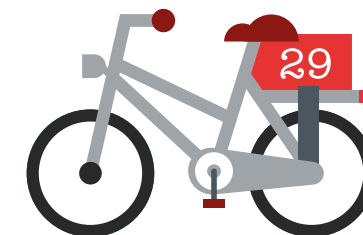
37

19
mannen18
vrouwen

Gebruik fietsregeling



leasefietsregeling



algemene fietsregeling

Personeelsgesprekken
(waarderingscyclus)

53%

afgerond in 2022

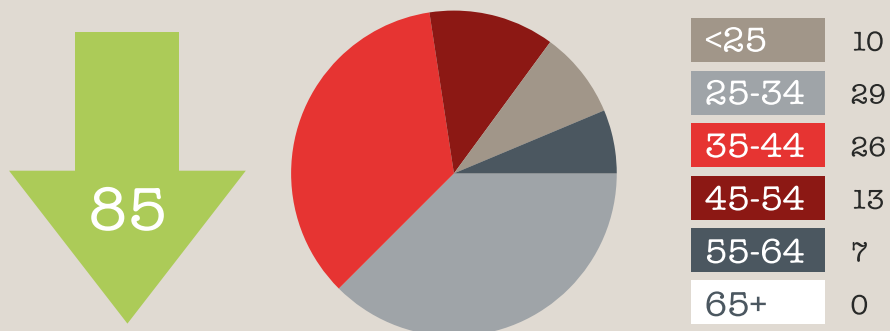
63%

afgerond in 2023

66%

afgerond in 2024

Leeftijdverdeling instroom

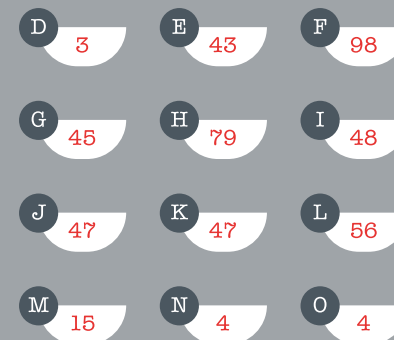


Personeelskosten



38.917.281,-

Aantal medewerkers per salarisschaal



Opleiding weetjes



medewerkers volgden een schimmeltraining



medewerkers volgden een BHV training



medewerkers volgden een opleiding Havensteder Kwaliteit



van de medewerkers behaalt Havensteder Educatiepunten

Wijksafari's



17

verschillende wijksafari's georganiseerd door medewerkers

332

deelnemers

210

medewerkers volgden één of meerdere GRIP kennissessies

614

deelnemingen totaal



medewerkers volgen een agressietraining

58

medewerkers volgden een training Verhuurmutatieproces



medewerkers volgden een training verdieping inkomensregistratie

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.

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)
- Hakan Celik (concerncontroller)

Nevenfuncties

Hedy van den Berk	Functie	Sinds
Albeda College	Voorzitter Raad van Toezicht	December 2020 December 2024 herbenoemd
De Vernieuwde Stad	Voorzitter	Juli 2022
Nationaal Programma Rotterdam Zuid	Bestuurslid	Juli 2021 t/m Juni 2024
Finance Ideas Academy	Lid Raad van Advies	September 2024
Sander Uiterwaal		
Maaskoepel	Bestuurslid	Februari 2021
TC Pagnevaart	Secretaris	Maart 2023
VvE-010	Lid Raad van Commissarissen	Mei 2024

PE-punten

Met de gevolgde opleidingen in 2022, 2023 en 2024 moeten de bestuurders voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 PE-punten in drie jaar.

PE punten	2022	2023	2024	Totaal
Hedy van den Berk	54,5	59	71	184,5
Sander Uiterwaal	30	58	54	142

Beloningen

De beloningen die de bestuurders ontvangen passen binnen de Wet normering topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2024 staat een specificatie van de beloningen van de bestuurders over het gehele kalenderjaar.

Stakeholders

Om vraagstukken als verduurzaming, wonen en zorg en veiligheid aan te kunnen pakken is het nodig om samen te werken met verschillende organisaties. Deze complexe vraagstukken kan geen enkele partij alleen oplossen. Dit doen we met bewoners, de gemeente, huurdersorganisaties, energiebedrijven, zorg- en welzijnsinstellingen en de politie. Als we voor langere tijd een samenwerking aangaan noemen we dit een 'vitale coalitie'.

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, Aedes, Maaskoepel, De Vernieuwde Stad, bewonerscommissies en partners in de wijk.

Gemeente en collega-corporaties

De gemeente Rotterdam heeft in 2024 een nieuwe Woonvisie gepresenteerd. De vier grote Rotterdamse corporaties reageerden gezamenlijk. We kunnen ons vinden in de ambities van de gemeente dat zowel de huidige als toekomstige Rotterdammer zich thuis voelt in de stad en dat Rotterdam een fijn en betaalbaar thuis is voor iedereen. Een belangrijk zorgpunt is dat het college het aantal sociale huurwoningen gelijk wil houden. Dat betekent per saldo een krimp van de voorraad (ten opzichte van de doelgroep en het totaal aantal woningen). Naar aanleiding van de reactie van de corporaties is de tekst iets veranderd, de voorraad wordt 'minimaal' gelijk gehouden. In de jaarlijkse tweedaagse met de gemeente Rotterdam en collega corporaties stonden onder andere de onderwerpen 'veiligheid', 'krachtige wijken' en 'wonen zorg' centraal. De jaarlijkse bijeenkomst draagt bij aan begrip van elkaars belangen en rollen en verantwoordelijkheden. We staan samen voor een grote opgave. Het college van B&W Gemeente Capelle aan den IJssel was op werkbezoek bij Havensteder in de Florabuurt. We spraken over de uitdagingen van 'New Towns' en de ambities van het college om in dit 'stadsdorp' woningen toe te voegen, groen te

behouden. Ook over de beproefde aanpak waarbij we veel aandacht hebben voor beheer, veiligheid en bewoners. Coalities met de markt en met maatschappelijke partners. En de gezamenlijke ambitie om meer sociale nieuwbouw toe te voegen. De omgevingsagenda en onze gebiedsvisie sluiten goed op elkaar aan.

De Brug

Een verbinding die we koesteren, is onze samenwerking met De Brug. Daar blijven we in investeren. In 2024 dacht De Brug onder andere mee over de portefeuillestrategie, de maatschappelijke strategie, en de MIDOB (Meerjaren-Investerings-Desinvesterings-Onderhouds-Begroting). Helaas lieten bestuursleden van De Brug in 2024 weten dat zij hun taken neerlegden. Dit heeft met verschillende zaken te maken. Dit betreuren wij. Gelukkig is er eind 2024 een nieuw bestuur gevormd met huurdersvertegenwoordigers uit de gebiedsorganisaties. We kijken uit naar een positieve en hernieuwde samenwerking met dit bestuur, en zijn dankbaar voor alle inzet van het vorige bestuur.

Samenwerkingsverbanden en convenanten

In 2024 sloten we meerdere samenwerkingsverbanden en convenanten. Zo ondertekenden we eind 2024 het Sociaal Stedelijk Statuut Rotterdam. Dit deden we samen met de gemeente Rotterdam, de vier andere grote woningcorporaties in de stad (HEF Wonen, SOR, Woonbron en Woonstad) en het Gemeenschappelijk Overleg Huurdersorganisaties (GOH). In het Sociaal Stedelijk Statuut staan onder andere duidelijke afspraken over de rechten van onze huurders bij vastgoedprojecten, bijvoorbeeld op het gebied van inspraak. Dit sluit goed aan op onze ambities op het gebied van samen denken, samen doen.

Ook op het gebied van vastgoedontwikkeling sloten wij de handen ineen met andere corporaties. Met Woonbron en Woonstad Rotterdam ontwikkelen wij 292 sociale huurwoningen in de Merwe-vierhavens. Elk van de drie corporaties gaat een woongebouw neerzetten dat van binnen identiek is, maar van buiten verschillend. Op deze manier kan er sneller ontwikkeld en gebouwd worden.

Samen met bewoners en Aafje vierden wij de start van de Thuisplusflat in Oostmolensteyn en Mazesteyn. Door de Thuisplusflat kunnen ouderen langer zelfstandig thuis wonen, met de zekerheid van zorg en voorzieningen dichtbij.

We maakten in 2024 prestatieafspraken met de gemeente Krimpen aan den IJssel, Albrandswaard en Voorne aan Zee. Met Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Lansingerland en Barendrecht hebben we nog lopende afspraken.

Beleidscyclus

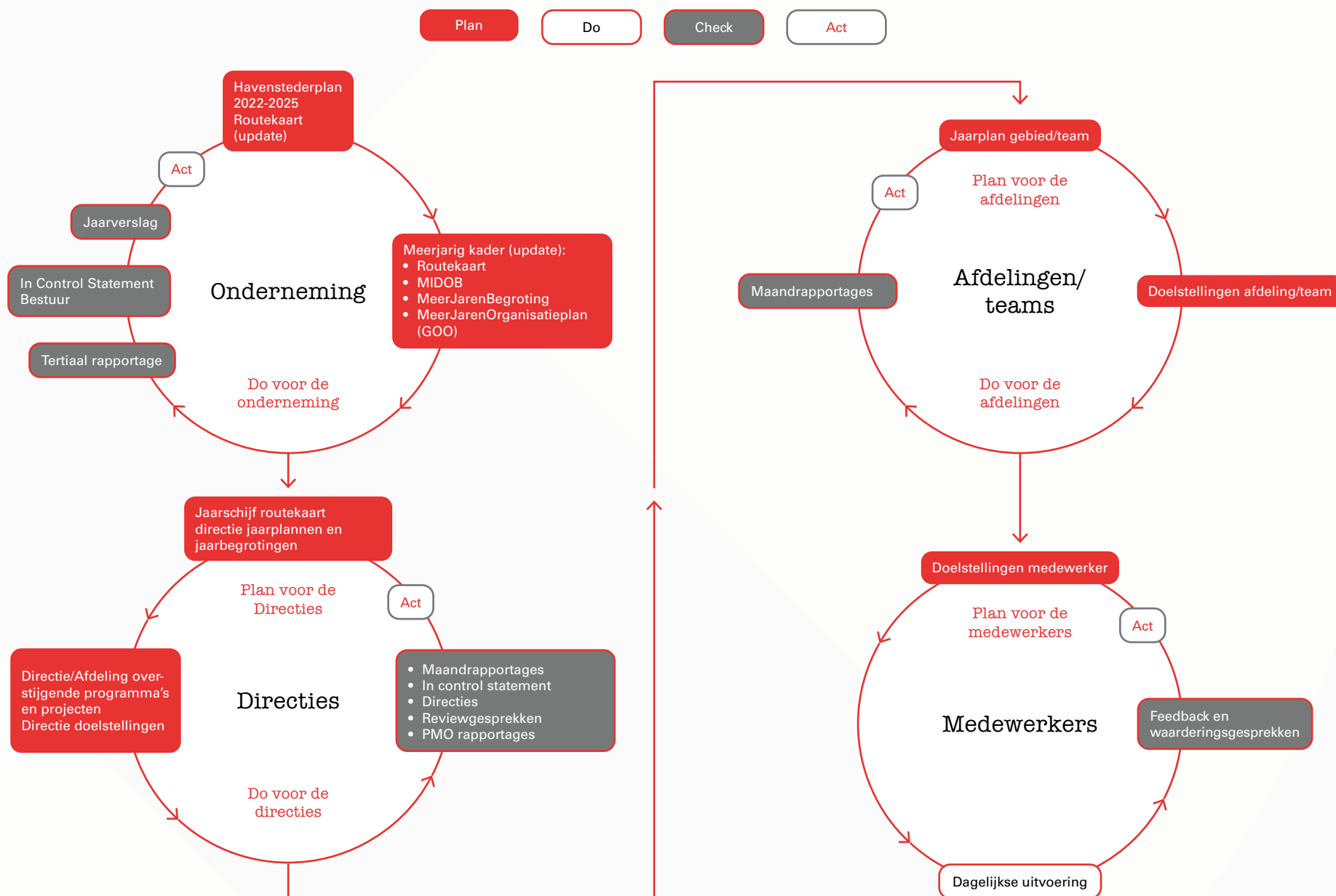
Havensteder werkt met een beleidsachtbaan. Die helpt ons om de plan-do-checkact-cyclus (PDCA-cyclus) te doorlopen op de vier niveaus van de organisatie (organisatie, directie, afdeling en medewerker). Dit instrument maakt inzichtelijk hoe alle onderdelen in deze PDCA-cyclus samenhangen. Het geeft de 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 móeten 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

Integriteit vormt de kern van onze werkwijze bij Havensteder. We streven ernaar dat al onze medewerkers en partners handelen volgens de hoogste ethische normen. Dit is essentieel om het vertrouwen van huurders, samenwerkingspartners en andere belanghebbenden te behouden.



De woningcorporatiesector kent diverse integriteitsrisico's. Zelfs kleine schendingen kunnen het vertrouwen in onze organisatie en de sector als geheel schaden. Daarom blijft integriteit een continu aandachtspunt. In ons werkveld komen specifieke integriteitsdilemma's en -risico's voor, waarvoor we onze medewerkers bewust maken en ondersteunen bij het maken van de juiste keuzes.

In 2024 hebben we extra ingezet op preventieve maatregelen en verdere verfijning van ons integriteitsbeleid. Communicatie over integriteit is ook in 2024 geïntensiveerd.

Om een open en integere werkcultuur te bevorderen, hebben we de volgende acties ondernomen:

- Medewerkers zijn actief geïnformeerd over ons integriteitsbeleid en de integriteitscode.
- Nieuwe medewerkers ontvangen bij indiensttreding duidelijke informatie over integriteit en ondertekenen de integriteitscode.
- De verplichte e-learning over integriteit is geactualiseerd om bewustwording te vergroten en praktische ondersteuning te bieden.
- Grensoverschrijdend gedrag blijft een speerpunt binnen onze organisatie. Dit thema is onder andere behandeld in de e-learning en via interne communicatiekanalen.

Nevenwerkzaamheden

Transparantie over nevenwerkzaamheden is een essentieel onderdeel van onze integriteitsmaatregelen. Hoewel nevenactiviteiten waardevol kunnen zijn, is het belangrijk om belangenverstrengeling te voorkomen.

Medewerkers dienen conform de CAO Woondiensten schriftelijke toestemming te vragen voor nevenwerkzaamheden. De commissie nevenwerkzaamheden beoordeelt aanvragen aan de hand van vastgestelde criteria. In 2024 zijn geen negatieve adviezen afgegeven.

Voor het bestuur en de RvC gelden aanvullende richtlijnen, zoals vastgelegd in de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties en Boek 2 BW.

Screeningsbeleid

Om integriteit te waarborgen, hanteren we een zorgvuldig screeningsbeleid voor nieuwe medewerkers en interne sollicitanten naar risicovolle functies.

In 2024 zijn 32 screenings uitgevoerd, waarvan 28 pre-employment en 4 in-employment screenings. Dit helpt ons om integriteitsrisico's vroegtijdig te signaleren en passende maatregelen te treffen.

Klokkenluidersregeling

We vinden het belangrijk dat medewerkers vermoedens van misstanden veilig kunnen melden. Daarom hebben we een klokkenluidersregeling die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet bescherming klokkenluiders.

In 2024 zijn zes vermoedens van misstanden gemeld bij de compliance officer:

- Eén melding betrof fraude/oplichting door een vermeende verhuurmakelaar. Een persoon deed zich voor als verhuurmakelaar van Havensteder en ontving een aanbataling voor een woning die niet bestond. Onderzoek wees uit dat deze persoon geen enkele band had met Havensteder. De woningzoekende werd geadviseerd om aangifte te doen.
- Eén melding betrof negatieve uitlatingen op social media onder naam van een medewerker. Een medewerker werd ten onrechte beschuldigd van ongepaste uitlatingen tijdens een live-uitzending op social media. Onderzoek wees uit dat er sprake was van identiteitsmisbruik.
- Eén melding betrof vermoeden van fraude bij woningtoewijzing. Een melder gaf aan dat een kennis mogelijk een geldbedrag had betaald om voorrang te krijgen bij een woningcorporatie. De melding is doorgezet naar Maaskoepel, die na onderzoek geen onregelmatigheden kon vaststellen.
- Eén melding betrof ongepaste benadering van een huurder door een aannemer. Een medewerker van een aannemer benaderde een bewoonster ongewenst via WhatsApp. De aannemer heeft de medewerker direct van het project gehaald en aanvullende bewustwordingsmaatregelen getroffen.
- Eén melding betrof oneigenlijk gebruik van bedrijfsmiddelen van Havensteder. Een medewerker gebruikte bedrijfsmiddelen van Havensteder in strijd met het beleid. Dit leidde tot een officiële waarschuwing.
- En de laatste melding betrof afwijkende toezeggingen aan een huurder. Een huurder ontving niet-beleidsconforme toezeggingen. Het onderzoek is lopende.

Meldingen externe vertrouwenspersoon

In 2024 zijn bij de externe vertrouwenspersoon van Havensteder geen meldingen gedaan met betrekking tot integriteit.

Meldingen interne vertrouwenspersoon

Havensteder heeft 3 interne vertrouwenspersonen. Medewerkers kunnen een van de vertrouwenspersonen benaderen als ze te maken hebben met grensoverschrijdend gedrag: pesten, seksuele intimidatie, discriminatie en agressie. In 2024 hebben 11 medewerkers een van de vertrouwenspersonen benaderd.

Benadeling melder

Havensteder heeft in 2024 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

Privacy en informatiebeveiliging blijven topprioriteiten. We nemen uitgebreide maatregelen om persoonsgegevens te beschermen en te voldoen aan de AVG en andere relevante wetgeving.

Om bewustwording onder onze medewerkers te vergroten, hebben we in 2024 onze awareness-trainingen voortgezet, inclusief maandelijkse cybersecurityvideo's. Daarnaast hebben we een phishingcampagne uitgevoerd om inzicht te krijgen in de digitale weerbaarheid van medewerkers en onze trainingen hierop aangepast.

Datalekken

In 2024 zijn zes interne datalekken gemeld bij de privacy officer. Van deze datalekken zijn er twee gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP), terwijl vier datalekken geen meldplicht hadden op basis van de AVG-risicobeoordeling, omdat deze lekken volgens de AVG geen risico voor betrokkenen vormden.

Daarnaast zijn drie datalekken bij relaties of verwerkers van Havensteder gemeld bij onze privacy officer, waarbij gegevens van onze huurders betrokken waren. Havensteder heeft één van deze datalekken bij de AP gemeld. De andere twee datalekken hadden geen meldplicht op basis van de AVG-risicobeoordeling, omdat deze lekken volgens de AVG geen risico voor betrokkenen vormden.

Alle datalekken zijn zorgvuldig geregistreerd in ons datalekkenregister en geëvalueerd om verbetermaatregelen te treffen.

Voor één van de gemelde datalekken bij een verwerker heeft Havensteder een terugkoppeling ontvangen van de Autoriteit Persoonsgegevens. De AP gaf aan dat op basis van het onafhankelijk onderzoek niet kon worden uitgesloten dat ook data van Havensteder was buitgemaakt. De AP gaf daarom aan uit te gaan van het scenario dat ook gegevens van onze huurders waren gelekt. Daarnaast oordeelde de AP dat onze initiële communicatie via de website onvoldoende was om betrokkenen adequaat te informeren. Naar aanleiding hiervan heeft Havensteder alle mogelijk betrokken huurders alsnog individueel geïnformeerd.

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.

Elk jaar voeren we interne audits uit. Het doel van onze audits is om Havensteder te ondersteunen bij het realiseren van onze organisatiebelangen en -doelstellingen. Dit doen we door onafhankelijke en objectieve audits uit te voeren waarbij we

een systematische, waarderende en gedisciplineerde aanpak hanteren. Daarnaast ontvangen we elk jaar een managementletter met de bevindingen van de externe accountant, over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersmaatregelen. Aandachtspunten die we moeten verbeteren uit de interne audits en management letter, 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 Havenstederbreed plaats. De frauderisico's maken onderdeel uit van het totaalpakket aan strategische en operationele risico's die gemonitord worden in onze risicomanagementtool. Over 2024 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 de financiële paragraaf 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.

Analyse 2024

In [bijlage III](#) hebben we weergegeven wat de belangrijkste strategische risico's zijn en welke maatregelen we daarop zetten.

Vooruitblik 2025

Het programma Havensteder in control is voor risicomanagement en procesmanagement afgesloten in 2024. 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.

In 2024 zijn wij doorgegaan met het uitvoeren van self-assessments op 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. Wij zijn in 2024 begonnen met het opstellen van een jaarlijks self assessment plan. In het plan wordt per directie beheersmaatregelen geselecteerd om op te starten in de periodieke self assessments. Het is niet gelukt om alle self assessments in het plan uit te voeren. De eerste lijn begrijpt het belang van de self assessments, maar heeft moeite om de self assessments een vast onderdeel te maken van de dagelijkse werkzaamheden. In het self assessment plan van 2025 wordt prioriteit gegeven aan het uitvoeren van self assessments op de processen met de hoogste strategische en operationele risico's. De uitkomsten van de self assessments worden gebruikt om onze risicoanalyses actueel te houden. Op de processen waar de eerste lijn geen prioriteit geeft aan het actueel houden van de risicoanalyses en het uitvoeren van self assessments, bestaat het risico dat de risicoanalyses verouderd worden en dat niet aangetoond kan worden dat de risico's beheerst worden. Dit hoeft niet te betekenen dat de risico's niet beheerst worden, het betekent dat niet genoeg tijd wordt besteed aan het aantonen van de werking van de beheersmaatregelen die de risico's beheersen. We blijven samen werken aan de realisatie van ons jaarlijks self assessment plan om de aantoonbare werking van ons risicomanagement systeem te vergroten.

Financiën

Portefeuille-ontwikkeling en financiële vooruitzichten

In 2024 hebben we de portefeuillestrategie geactualiseerd, waarbij we opnieuw hebben gekeken welke doelstellingen voor de vastgoedportefeuille wenselijk en haalbaar zijn. We proberen zoveel mogelijk invulling te geven aan ons aandeel in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), maar moeten ook rekening houden met gestegen bouwkosten en rente, die ervoor zorgen dat het investeringsprogramma uit de eerdere portefeuillestrategie niet meer financieel haalbaar is.

De portefeuillestrategie kan in aantallen woningen als volgt worden vertaald naar jaarlijkse 'productiedoelen'. Dit moet gezien worden als jaargemiddelden – in de praktijk zullen de uitvoering en daarbij behorende kasstromen minder gelijkmatig zijn, zoals ook blijkt uit het nadien opgenomen overzicht van de kasstroomprognoses.

Productiedoelstelling per jaar	2024-2030	2031-2035
Nieuwbouw sociaal	360	365
Nieuwbouw middenhuur	30	20
Renovatie / transformaties	35	5
Sloop (incl. renovaties)	150	80
Verkoop	130	115
Verbeteraanpak	795	1.040
Isoleren	890	200
Aardgasvrij	520	-
Funderingsherstel	120	35

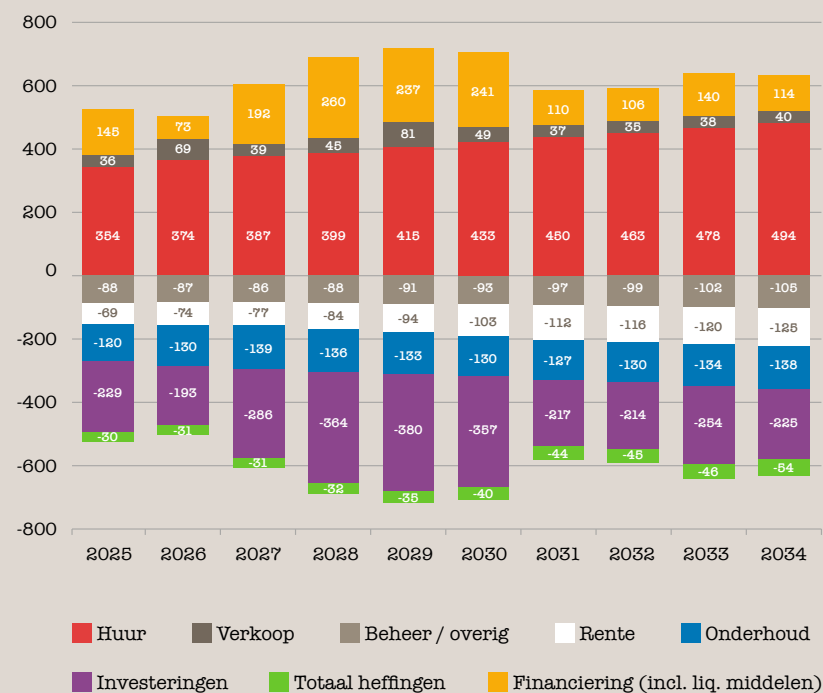
Ten aanzien van nieuwbouw wordt opgemerkt dat dit niet in gelijke aantallen leidt tot een uitbreiding van de portefeuille, omdat voor een deel ook gesloopt moet worden en omdat we ook eenheden verkopen.

Omdat we de verkoop beperkt willen houden omwille van de beschikbaarheid, zijn de voorgenenomen aantallen duurzaamheidsingrepen en nieuwbouw niet uit verkoopopbrengsten te bekostigen. Ook is de operationele kasstroom hiervoor verre van toereikend. Deze investeringen kunnen we dus alleen uitvoeren door extra financiering aan te trekken. Ultimo 2024 is de nominale waarde van de leningen € 2.2 miljard. Naar 2034 toe verwachten we dat leningen toenemen naar € 3.8 miljard. Hiermee wordt naar alle waarschijnlijkheid ook het maximum bereikt van wat we aan leningen kunnen dragen, waardoor daarna de investeringscapaciteit afneemt. Uit de

hieronder weergegeven kasstroomprognose op basis van de meerjarenbegroting blijkt telkens de financiering die extra moet worden aangetrokken.

De financiële haalbaarheid beoordelen we met behulp van de prognose van onze financiële ratio's.

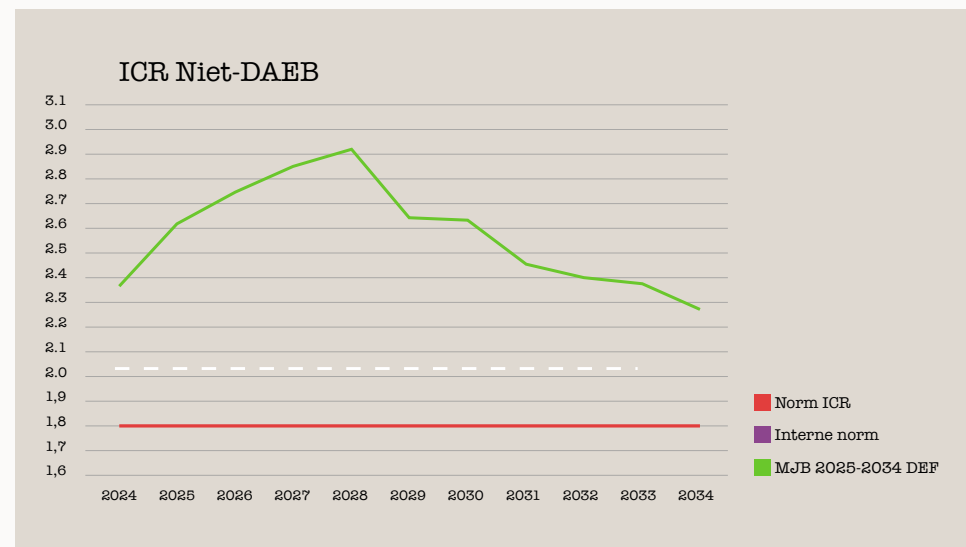
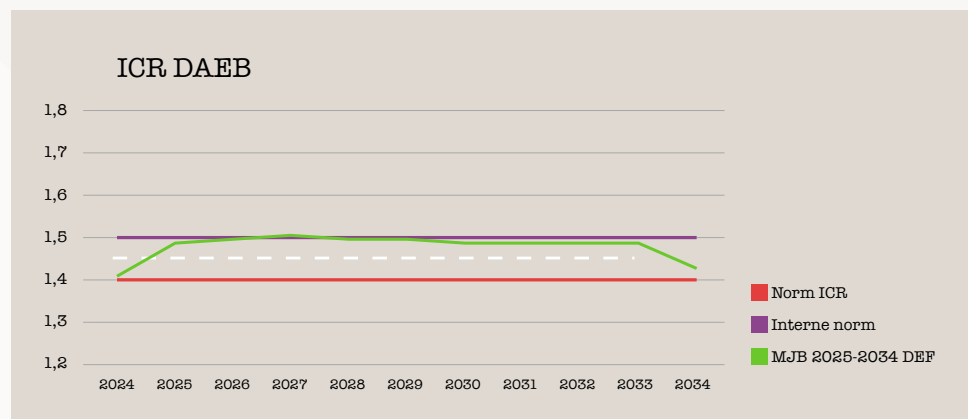
Cashflow begroting 2025



We gebruiken hiervoor de ratio's die toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en borgingsinstituut Waarborg Sociale Woningbouw (WSW) ook hanteren: Interest Coverage Ratio (ICR), Loan To Value (LTV), Solvabiliteit en Dekkingsratio. 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 meerjarenprognoses met ratio's binnen deze normen.

De eerst knellende ratio is de ICR (= operationele kasstroom exclusief rente gedeeld door de rentekasstroom). Deze geeft informatie over hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De ICR ontwikkelt zich op basis van bovenstaande kasstroomprognoses als volgt en blijft binnen de gestelde externe grens:



Hierbij wordt opgemerkt dat wat betreft de huurkasstromen is uitgegaan van een huurverhoging in overeenstemming met de maximaal toegestane huurverhoging volgens de wet. De huurverhoging is nodig om de toename in rente-uitgaven op te kunnen vangen, welke stijgen door het investeringsprogramma en bijbehorende financiering. Het niet realiseren van deze huurverhoging vormt daarmee een risico voor de portefeuillestrategie. Wanneer bijvoorbeeld door afspraken met overheid of huurders lage huurverhogingen worden gerealiseerd beperkt dit de omvang waarmee we leningen kunnen uitbreiden en zo de investeringen.

Dit risico lijkt zich nu te manifesteren met de voorstellen bij de Voorjaarsnota, te weten een huurbevriezing in 2025 én 2026. Dit betreffen echter nog voorstellen en het is nog hoogst onzeker of en zo ja in welke vorm dit door gaat. Tot dat moment gaat Havensteder uit van de vastgestelde beleidsuitgangspunten. Wel worden meerdere scenario's verkend.

We sturen erop dat de ratio's vanuit het beoordelingskader de gestelde grenzen niet overschrijden. Dit kan binnen enig jaar bijsturen vereisen, bijvoorbeeld omwille van de ICR, maar ook langjarig, wanneer omstandigheden veranderen of prioriteiten verschuiven. Zo bestaat het risico dat, naar aanleiding van toenemend inzicht in de onderhoudsstatus van het vastgoed, in de volgende meerjarenbegroting langjarig met meer onderhoudsuitgaven rekening moet worden gehouden, dan wat we tot dusverre in de begroting hebben opgenomen. Zoiets heeft consequenties voor de portefeuillestrategie, omdat dit zowel nadelig is voor de ICR als voor de LTV. Een mogelijke maatregel kan zijn om een deel van het vastgoed waarin relatief grote investeringsopgaven zitten en/of die veel onderhoudsuitgaven nodig heeft ten opzichte van de huur over te brengen naar een collega corporatie die ruimer in haar financiële middelen zit – een vorm van collegiale steun.

Op lange termijn is te voorzien, en dat geldt niet alleen voor Havensteder, maar meer voor de gehele sector, dat de financiële slagkracht verslechtert. Dit heeft te maken met de slechte rentabiliteit op te plegen investeringen. Duurzaamheidsinvesteringen leveren geen of nauwelijks opbrengsten op. Nieuwbouwinvesteringen in de sociale huur of middenhuur kennen doorgaans een rendement dat lager is dan de rente waartegen leningen worden afgesloten. Het uitbreiden van je financiering wordt in feite dus gedekt door je bestaande vastgoedportefeuille en niet (volledig) door de investeringen die je pleegt. Onder die omstandigheden betekent het vol-lenen van corporaties om invulling te geven aan de Nationale Prestatieafspraken en de maatschappelijke behoefte een grote toename in het financiële risico. Nadere overheidssteun zou natuurlijk hierin verandering kunnen brengen. Het afschaffen van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties zou daarvan een voorbeeld zijn. Subsidies zouden ook een manier kunnen vormen om investeringsrendementen te verbeteren. Voor duurzaamheidsinvesteringen zijn al generieke subsidies beschikbaar en daar gaan we ook dankbaar gebruik van maken.

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 (reenterisicomanagement).
- 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-statuuat 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 langetermijndoelstellingen komen voort uit de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.

In het treasuryplan 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 treasurybeleid 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.

De structurele DAEB kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen. In 2024 is voor € 132 miljoen aan geborgde leningen opgenomen en € 76 miljoen aan geborgde leningen afgelost. Voor de Niet-DAEB activiteiten zijn geen additionele ongeborgde leningen opgenomen; wel is € 1 miljoen afgelost. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 55 miljoen toe tot € 2.165 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 2024 € 192 miljoen.

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het treasury-statuuut, 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.

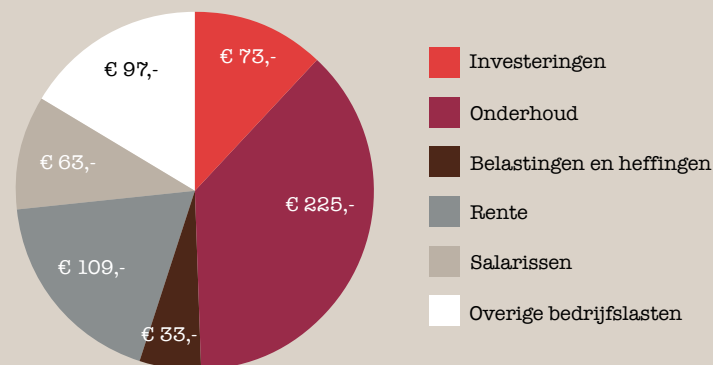
Derivaten

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen. Deze doelstelling is in 2024 voltooid met de afwikkeling van het laatste derivaat.

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 maandelijkse huur van € 600. Dit op basis van de kastromen over 2024.

Onze uitgaven omgerekend naar een huur van € 600,-



Investerings zijn hierin opgenomen voor zover niet bekostigd uit leningen of verkoopopbrengsten. De volledige investeringsuitgaven zouden op deze schaal van € 600 uitkomen op € 198.

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.

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 "Handboek modelmatig waarden marktwaaarde".

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In 2024 hebben we gezien dat de rente is gedaald en enigszins gestabiliseerd. In theorie daalt daarmee ook de rendementeis op de vastgoedbeleggingsmarkt. Dit zien we in de praktijk echter niet terug, wat betekent dat beleggers het risico hoger zijn gaan inschatten ten opzichte van de risicovrije rente. Per saldo is de invloed van discontovoet en exit yield hierdoor maar gering. Waar de invloed wel goed zichtbaar is, is op de woningmarkt voor koopwoningen. In combinatie met de krapte in het woningaanbod stijgt de leegwaarde en de leegwaarde-ontwikkeling. Dit zorgt voor een sterke opwaartse impuls in de marktwaardering in 2024. De totale waarde van de vastgoedportefeuille steeg met € 525 miljoen naar een bedrag van € 7.482 miljoen. Dit betreft een waarde-toename van circa 7,5% ten opzichte van vorig jaar.

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

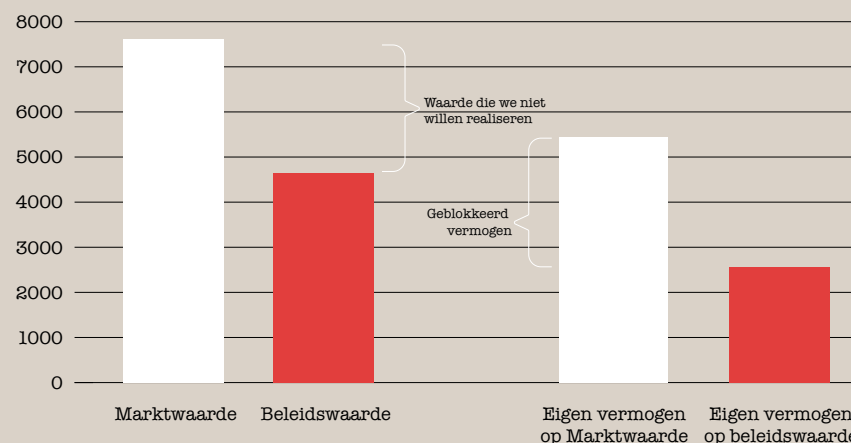
Uitgangspunt voor de waardering van het Vastgoed in exploitatie is in de verslaglegging de marktwaaarde in verhuurde staat. Deze marktwaaarde geeft weer wat het vastgoed zou kunnen opbrengen als je het geheel zou verkopen aan commerciële beleggers. De marktwaaarde wordt gebaseerd op commerciële uitgangspunten voor vastgoedbeleggen, zoals het streven om huren te maximeren en woningen bij vertrek van een huurder te verkopen als dat rendabeler is dan verhuur. Een corporatie maakt duidelijk andere keuzes. Zo verhuren we een groot deel van de woningen tegen huren zijn die lager zijn dan wat marktconform is dan wel wat wettelijk is toegestaan; dit om woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep. We verkopen wel woningen, maar het merendeel houden we beschikbaar voor onze doelgroep en blijven we dus exploiteren. Wanneer we in de waardering van het vastgoed rekening

houden met onze maatschappelijke doelstelling is de waarde van het vastgoed daarom veel lager. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde.

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 ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.819 miljoen. Dit verschil noemen wij ook wel de 'maatschappelijke bestemming'. Het eigen vermogen wat overblijft bij waardering op beleidswaarde sluit beter aan op de reële mogelijkheden en functie van een woningcorporatie.

Vershil marktwaaarde en beleidswaarde

X € 1 miljoen



Met het vastgoed gewaardeerd op marktwaaarde zal zo'n 52% van het eigen vermogen niet realiseerbaar zijn. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie.

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 2024 conform het toezichtsmodel, die onder andere met behulp van de beleidswaarde zijn bepaald, nemen we op in [bijlage I Kengetallen](#). Hieruit is af te lezen dat Havensteder aan de gestelde normen voldoet.

Het waarderingshandboek schrijft ook de regels voor voor het berekenen van de beleidswaarde. Deze regels zijn ten opzichte van vorig jaar flink gewijzigd. Het belangrijkste verschil is dat qua disconteringsvoet niet langer de disconteringsvoet uit de marktwaarde leidend is. In wezen is de methodiek waarbij de beleidswaarde een afgeleide is uit de marktwaarde verlaten en vormt de beleidswaarde een zelfstandig begrip met eigen rekenregels. Deze verandering komt tot uitdrukking in onderstaande tabel. Hierin wordt de verandering in de beleidswaarde ten opzichte van vorig jaar uitsplitst in de verschillende soorten wijzigingen die daaraan ten grondslag liggen. De invloed van marktontwikkelingen is gering, terwijl die van methodische wijzigingen substantieel is.

Beleidswaarde	2024 € x 1.000
Voorraadmutaties	6.742
Vastgoedgegevens	97.575
Methodische wijzigingen	1.290.254
Marktontwikkelingen	85.586
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-1.058.281
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	421.876

In 2024 is de beleidswaarde toegenomen met € 422 miljoen naar een waarde van € 4.663 miljoen (ultimo 2023: € 4.241 miljoen). Door toevoeging van nieuwbouw hebben de voorraadmutaties een licht positief effect.

Onder veranderingen in Vastgoedgegevens worden zaken verstaan als wijzigingen in energielabels en huurcontracten e.d. Stijging van de contracthuren is de belangrijkste oorzaak van de stijging. Een tegengesteld maar kleiner effect gaat uit van een toename van ingerekend "achterstallig onderhoud", welke voornamelijk verband houdt met funderingsproblematiek.

Methodische wijzigingen hebben betrekking op veranderingen in de rekensystematiek van het modelmatig waarderen door wijzigingen in het Handboek. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- Verreweg de grootste invloed heeft de vervanging van de disconteringsvoet uit de marktwaarde (ultimo 2023 voor woningen gemiddeld 6,6%) door de zogenoemde sociale disconteringsvoet ad 4,17% voor DAEB en 4,7% voor Niet-DAEB zoals vastgesteld in het Handboek
- In plaats van te rekenen met een exploitatieperiode van 15 jaar en een eindwaarde (in jaar 15) wordt de beleidswaarde 2024 bepaald op basis van 60 jaar kasstromen, zonder eindwaarde.
- Als gevolg van Wet betaalbare huur is een groter deel van de woningen gereguleerd geworden. Daarmee is ook de toekomstige huurprijsstijging gewijzigd.
- Voor woningen met een EFG-label dient een additionele verplichting als "achterstallig onderhoud" te worden ingerekend.

Het effect van Marktentwikkelingen weerspiegelt wijzigingen in waarderingsparameters in marktwaardering, die ook invloed hebben op de beleidswaarde. Zoals verwacht als gevolg van methodische wijzigingen is de invloed daarvan relatief gering geworden.

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

Beleidswaarde	2024 € x 1.000
Aanpassing streefhuurbeleid en verwachte huurontwikkeling	146.327
Aanpassing onderhoudskosten	-1.060.399
Aanpassing beheerkosten	-144.209
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-1.058.281

Een belangrijke invloed gaat uit van de aanpassing onderhoudskosten. Dit is te zien als een combinatie van hogere onderhoudskosten uit hoofde van beleid en een verandering in het Handboek over de methode die moet worden gebruikt om het beleidsonderhoud in te rekenen, namelijk op basis van 60 jaar onderhoudskasstroom die gebaseerd zijn op onderhoudscycli en conditiemetingen. Vorig jaar berekende we het onderhoud in de beleidswaarde louter op basis van een onderhoudsnorm. In de jaarrekening is nader toegelicht hoe we het onderhoud in de beleidswaarde hebben geschat.

Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2024 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen.

Beleidswaarde	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000	Ontwikkeling € x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	140.702	136.088	4.613	3%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.668	-1.874	3.542	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.993	6.904	2.089	30%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	392.235	-1.269.776	1.662.012	
Netto resultaat overige activiteiten	911	488	423	
Overige organisatiekosten	-8.927	-13.462	4.535	-34%
Leefbaarheid	-9.534	-6.478	-3.056	47%
Saldo financiële baten en lasten	-63.196	-62.992	-204	0%
Resultaat voor belastingen	462.853	-1.211.101	1.673.954	

Het jaarresultaat wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze bestaat enerzijds uit waardeverandering van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden, samen goed voor een waardestijging in 2024 van € 504 miljoen (2023: daling € 1.148 miljoen). Anderzijds zijn hierin waardeveranderingen opgenomen die voortkomen uit besluiten die zijn genomen om investeringen in het vastgoed te doen ook al zijn deze investeringen onrendabel. Omwille van onze maatschappelijke doelstelling worden hier dus verliezen op genomen, in 2024 groot € 112 miljoen (2023: € 121 miljoen).

Op de eerste categorie waardeveranderingen hebben we geen of nauwelijks invloed. De stijging over 2024 wordt voornamelijk gedreven door de leegwaarde en de verwachte stijging daarvan, in wezen dus door de (verwachte) prijsstijging van koopwoningen. Wanneer we het resultaat vóór belastingen corrigeren voor deze eerste categorie waardeveranderingen wordt het resultaat +/- € 41 miljoen (2023: +/- € 63 miljoen). Dit verlies representeert het resultaat waar we als corporatie wel invloed op hebben. Hieruit blijkt dat de verliezen uit de tweede categorie

waardeveranderingen groter zijn dan de winst voorkomend uit de andere activiteiten. Deze winst bedroeg € 71 miljoen (2023: € 59 miljoen).

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam met € 5 miljoen toe van € 136 miljoen in 2023 naar € 141 miljoen in 2024. De belangrijkste oorzaak voor deze toename is de stijging van de huurprijzen, waardoor de huuropbrengsten met € 11 miljoen zijn gestegen. € 3 miljoen hiervan gaat verloren aan stijging van gemeentelijke heffingen en verzekeringskosten. Loon en prijsstijgingen zorgen voorts voor hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten (€ 1 miljoen) en onderhoud (€ 2 miljoen).

Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is met € 3,5 miljoen toegenomen. Het negatief saldo in 2023 heeft betrekking op de levering van gesloopt vastgoed met een relatief hoge boekwaarde ten opzichte van de opbrengst (negatieve marge). In 2024 is de grondpositie in Hellevoetsluis verkocht, welke een relatief lage boekwaarde had (positieve marge). Dergelijke verkopen zijn aan te merken als incidenteel.

Uit portefeuille verkochten we minder eenheden dan in 2023. Door de prijsstijging van koopwoningen waren de opbrengsten hoger en steeg de marge. Zodoende stijgt het resultaat verkoop vastgoedportefeuille met € 2 miljoen.

De stijging van het resultaat op de overige activiteiten is vrijwel geheel toe te schrijven aan incidentele opbrengsten in 2024 met betrekking tot de verkoop van bloot eigendom, welke in 2023 ontbreken.

De daling van de overige organisatiekosten (€ 4,5 miljoen) houdt verband met een daling van de obligoheffing (€ 2 miljoen) en een incidentele meevaller welke leidt tot lagere toegerekende organisatiekosten (€ 2,5 miljoen). Om leefbaarheidsproblematiek het hoofd te bieden zijn meer middelen ingezet. Hierdoor zijn de kosten met € 3 miljoen toegenomen.

De financiële lasten zijn vrijwel gelijk gebleven. Hoewel de rentelasten zijn gestegen als gevolg van een toename van de leningen in zowel 2023 als 2024, wordt deze stijging grotendeels gecompenseerd door een terugname van een voorziening op Leningen U/G in 2024 als gevolg van aflossing van de betreffende lening.

In kasstromen uitgedrukt is het beeld over het afgelopen jaar, afgezet tegen het jaar ervoor, als volgt:

Kasstromen in € x 1.000	2024	2023	verschil
Operationele kasstromen	42.777	45.063	-2.286
(Des)investeringskasstromen	-107.929	-112.739	4.809
Financieringskasstromen	55.137	64.242	-9.105
	-10.015	-3.433	-6.581

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 2 miljoen lager en bedroeg over 2024 € 43 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is gedaald met € 0,7 miljoen. Hoewel de huurprijsstijging de huuropbrengsten met € 14 miljoen doet toenemen en € 2 miljoen stijging is toe te schrijven aan incidentele opbrengsten, zijn de servicekostenvergoedingen € 17 miljoen gedaald. Dit laatste is met name het gevolg van het uitkeren van TTb (Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting) in 2024 en verlaging van de vergoedingen onder invloed van de prijsontwikkeling van energie-inkopen. De uitgaande kasstroom operationeel steeg met € 1,6 miljoen. In de uitgaande kasstroom operationeel stijgen de betalingen aan werknemers met € 3 miljoen door met name verandering in de CAO. De onderhoudsuitgaven stijgen met € 8 miljoen, wat vooral is toe te schrijven aan het moment van factuurbetaling. De overige bedrijfsuitgaven zijn met € 2 miljoen gedaald, doordat, hoewel de organisatiekosten zijn toegenomen, de servicekostenuitgaven zijn gedaald. Betaalde interest is € 1 miljoen gedaald, ondanks een stijging van het leningenvolume; dit komt doordat we in 2023 wat rente vooruit hebben betaald die we anders begin 2024 hadden moeten betalen. De sectorspecifieke heffingen dalen met € 2 miljoen doordat WSW minder obligoheffing heeft gevraagd. De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting tenslotte bedraagt € 0 miljoen tegenover € 4 miljoen in 2023. We hebben dit jaar 6 miljoen betaald op (voorlopige) aanslagen en € 6 miljoen teruggekregen m.b.t. verschillende belastingjaren.

De (des)investeringskasstromen zijn € 108 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 108 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed en andere verkopen, dan we hebben uitgegeven aan investeringen in het onroerend goed. De verandering ten opzichte van 2023 (€ 113 miljoen negatief) kan worden toegeschreven aan ontvangsten uit deelnemingen en vorderingen (€ 9 miljoen). De investeringen namen juist toe met € 7 miljoen en werden voor € 3 miljoen gecompenseerd met een toename in desinvesteringsofbrengsten. De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 55 miljoen meer is aangetrokken dan aan leningen is afgelost.

Verbindingen

Beheergoed

Sinds oktober 2021 biedt Havensteder haar VvE diensten aan vanuit BeheerGoed BV. In 2023 onderzochten we samenwerking met andere corporaties en VvE-beheerders om de continuïteit en de kwaliteit van de dienstverlening beter te kunnen garanderen. Dat heeft ertoe geleid dat we in 2024 besloten tot verdere verzelfstandiging van de beheeractiviteiten. In 2025 wordt BeheerGoed B.V. overgedragen aan een nieuwe eigenaar.

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 zes jaar geleden te starten met de verkoop van woningen en bedrijfsonroerendgoed (BOG). Door te verkopen verkleinen we de vastgoedportefeuille om zo geleidelijk een exitstrategie uit te voeren. In 2024 verkochten we vier woningen. De vastgoedportefeuille van de WOM omvatte in 2024 nog 30 woningen en 11 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.

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. In verband met de beoogde herontwikkeling zijn de terreinen en opstallen tijdelijk geëxploiteerd. 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 betaalde 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 verhuur- en verkoopbaarheid te vergroten en de opbrengstwaarde van de locatie te verhogen. Nadat in augustus 2023 een intentieovereenkomst werd ondertekend, is de Verolme Boulevard uiteindelijk op 26 juli 2024 verkocht en zijn de grond en de opstallen op 4 november 2024 aan een nieuwe eigenaar geleverd.

Bijlagen

- Risicokaart
- Financiële kengetallen
- Verbindingen

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 welk 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

Het jaar 2024 stond in het teken van groeiende urgentie binnen de volkshuisvesting. Landelijke afspraken, zoals de herijkte Nationale Prestatieafspraken eind 2024, moesten de vastzittende woningmarkt vlottrekken. Het voorgenomen besluit van de regeringspartijen en het kabinet om de huren van sociale huurwoningen de komende twee jaar te bevriezen heeft de raad van commissarissen dan ook verrast. Dit besluit heeft vergaande consequenties voor de investeringscapaciteit van de corporatiesector en dus voor huurders en woningzoekenden. Wonen is een recht, en investeren in de toekomst is noodzakelijk. Het feit dat het woningtekort in 2024 is opgelopen bewijst dit eens te meer. De Woningzoekenden scheurkalender, samengesteld door de woningcorporaties in de regio Rotterdam, die de raad van commissarissen dit jaar heeft mogen ontvangen was hier dan ook een pijnlijke herinnering aan. Wij pleiten er dan ook voor dat de voorgenomen huurbevriezing van tafel gaat en dat er wordt vastgehouden aan de Nationale Prestatieafspraken.

De woningnood is groot, en de middelen zijn beperkt. Dit geldt voor Havensteder, maar ook voor de sector. Dit zorgt ervoor dat er keuzes gemaakt moeten worden. De (herijkte) Nationale Prestatieafspraken en lokale opgaven doen een groot beroep op de volkshuisvestelijke rolinvulling van woningcorporaties. De raad van commissarissen voerde dan ook meerdere malen uitvoerig het gesprek met het bestuur over de volkshuisvestelijke opgaven waar Havensteder voor staat, en hoe deze zich verhouden tot de financiële middelen.

Zo is de raad van commissarissen in 2024 in meerdere sessies meegenomen in de afwegingen rondom de actualisatie van de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting. In dit strategische gesprek is aandacht voor scherpe vragen, verdieping, en sectorbrede discussies. Zo ging dit gesprek niet alleen over landelijke ontwikkelingen rond bouwkosten en rentes, maar ook over verwachtingen van huurders en stakeholders en de blijvende vraag naar betaalbare huurwoningen. Er is vervolgens gekeken welke portefeuilledoelen wenselijk en haalbaar zijn. De woningnood vraagt om een groei van sociale huurwoningen in de regio. Tegelijkertijd vraagt ook de bestaande voorraad aandacht.

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. Dit onderwerp kwam veelvuldig en langs allerlei invalshoeken ter sprake. De 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. Mensen vasthouden betekent dat we medewerkers willen boeien en binden. Een eigentijdse organisatie, passend bij een grote woningcorporatie. De sleutelposities zijn in beeld en goed ingevuld met vaste mensen en aandacht voor ziekteverzuim. We voerden het

gesprek over talentmanagement, hoe vindt de organisatie de juiste mensen en hoe houden we de mensen vast en blijven zij met plezier werken bij Havensteder.

We namen ook uitgebreid de tijd om te spreken over een betere dienstverlening voor huurders. Onder de naam Symfonie stapt Havensteder over naar een nieuw ERP-systeem. Deze overstap is in lijn met de ambities van Havensteder, bijvoorbeeld op het gebied van dienstverlening en digitalisering. Hiermee zorgen we voor een goed fundament met centrale en betrouwbare data als basis en pakken we door op de organisatie-brede digitalisering. Dit besluit en de implementatie hiervan zijn doorlopend onderwerp van gesprek tussen de raad van commissarissen en het bestuur.

Om de continuïteit van de organisatie te waarborgen houden de raad van commissarissen en de raad van bestuur 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 raad van commissarissen en het bestuur spraken uitgebreid over zaken die aandacht kregen in de media, signalen van huurders en incidenten. Deze gesprekken verlopen transparant en in een open sfeer. Als het nodig is zijn er tussentijds contactmomenten voor het uitwisselen van relevante informatie over deze onderwerpen.

Ook dit jaar is de raad van commissarissen op pad gegaan met het bestuur tijdens de tweedaagse. In Lombardijen liep de raad met leden van de organisatie door de wijk. Ook sprak de raad met wethouder Tim Versnel (NPRZ, werk & inkomen) over de kansen voor bewoners in Lombardijen, over armoede en over de samenwerking tussen Havensteder en de gemeente. De raad van commissarissen was daarnaast te gast bij Huurdersplatform Lombardijen.

Het thema van dit jaar was 'samen zijn we slimmer'. Dat is iets wat de raad van commissarissen volledig onderstreept. Samen met het bestuur en de rest van de organisatie voeren wij doorlopend het gesprek over het balanceren tussen opgaven en middelen en het versterken van executiekracht. Het is van grote waarde dat wij hierover het kritische en diepgaande gesprek met elkaar blijven voeren, zodat wij het bestuur op een constructieve wijze kunnen ondersteunen. In 2024 heeft dat geleid tot een succesvolle samenwerking en zichtbare vooruitgang.

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. 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 2024 uit de volgende personen:

- De heer dr. A. van Vliet (voorzitter)
- De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2024 drie keer. De belangrijkste onderwerpen waren de beoordelingen van het bestuur, de herbenoeming van het bestuurslid, voorbereiding zelfevaluatie, beloningsvoorstellen van het bestuur en de raad van commissarissen, de selectie van een nieuw lid voor de raad van commissarissen en de statuten en reglementen.

Auditcommissie

Voorafgaand aan de vergaderingen van de raad van commissarissen komt de Audit Commissie, vanuit een financieel georiënteerde en risicobeheersings invalshoek, bijeen. De commissie beoordeelt de geagendeerde onderwerpen bij de raadsvergaderingen op inhoudelijk vlak. Ook adviseert zij in hoeverre de raad tot goedkeuring kan besluiten. De volkshuisvestelijke aspecten worden behandeld in de Raad van Commissarissenvergadering.

De Audit Commissie bestond in 2024 uit de volgende personen:

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

De Audit Commissie vergaderde in 2024 acht keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie waren:

- Tertiaalrapportage 2024
- Investeringsvoorstellen
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2023

- Frauderisicoscan
- Pre audit gesprek en controleplan (met) accountant
- Auditrapportage
- Allonge Erfpachtconversie
- Toezichtkader verbindingen
- Zelfevaluatie
- Bedrijfsplan 2025-2029 inclusief Meerjarenbegroting 2025-2034
- Treasuryplan 2025-2026
- Audit-controleplan 2025
- Cybersecurity
- Herstructurering CMS
- Investeringsstatuut
- Update selfassessments
- Verkoop Beheergoed BV
- Gesprek met het WSW

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

De auditcommissie beoordeelt jaarlijks het functioneren van de externe accountant. In 2024 heeft de auditcommissie de bevindingen mondeling voorgelegd aan de externe accountant. De auditcommissie heeft geconcludeerd dat de samenwerking met de externe accountant goed verloopt. Verbeterpunten zijn meegegeven op het gebied van de tijdigheid van rapportages en op de kwaliteit en de toegevoegde waarde van de rapportages in de huidige vorm, zoals de managementletter en het accountantsverslag. Deze punten zijn reeds opgepakt.

Conform de vereisten inzake de verplichte roulatie van de externe accountant is de wettelijke controleopdracht opnieuw aanbesteed. In dit kader is een zorgvuldig aanbestedingsproces doorlopen. Een selectiecommissie bestaande uit leden van de auditcommissie en werkorganisatie selecteerde op basis van vooraf gestelde criteria PwC als beoogd extern accountant. De raad van commissarissen heeft deze keuze bekrachtigd en PwC benoemd tot de externe accountant van Havensteder per verslagjaar 2026.

Toezichtvisie

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 en selectie- en remuneratiecommissie. De visie op toezicht wordt door de raad van commissarissen jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Toezicht 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.

Herbenoeming bestuurslid

In 2024 zijn er gesprekken gevoerd over de herbenoeming van Sander Uiterwaal als bestuurslid. Deze gesprekken hebben geresulteerd in zijn herbenoeming. Om tot dit besluit te komen is er een aantal stappen doorlopen.

Om tot een besluit tot herbenoeming te kunnen komen heeft de selectie- en remuneratiecommissie de herbenoemingscriteria en de te volgen procedure besproken tijdens de vergadering van de raad van commissarissen. In beoordelingscriteria heeft de raad uitgesproken belang te hechten aan bestuurlijke

continuïteit en het presteren van de organisatie conform de verwachtingen bij een tweehoofdig bestuursmodel. Daarnaast is het belang van het persoonlijk functioneren in relatie tot het leidinggeven aan de organisatie en het zorgdragen voor een goede werkwijze met interne en externe stakeholders onderstreept. In relatie tot het proces is rekening gehouden met het vergaren van de benodigde input om tot een gedegen besluit te kunnen komen. Zo hebben de gesprekken tussen de heer Uiterwaal en de selectie- en remuneratiecommissie in het teken gestaan van het presteren van de heer Uiterwaal in relatie tot de gestelde criteria. De bevindingen van de selectie- en remuneratiecommissie zijn vervolgens besproken door de raad van commissarissen.

De ondernemingsraad is gevraagd advies te geven over de voorgenomen herbenoeming van de heer Uiterwaal. Op 29 juli 2024 heeft de selectie- en remuneratiecommissie een positief advies van de ondernemingsraad mogen ontvangen. De autoriteit woningcorporaties is gevraagd om een zienswijze af te geven aangaande de voorgenomen herbenoeming van de heer Uiterwaal. Op 27 september 2024 heeft de autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven.

Op 22 oktober 2024 heeft de raad van commissarissen het besluit genomen de heer Uiterwaal te herbenoemen. Per 1 januari 2025 is Sander Uiterwaal herbenoemd voor een periode van vier jaar. Met een toegankelijk, open houding en een afgewogen oordeel is hij een waardevol lid van de raad van bestuur.

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

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.

Integriteit

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.

De vastgestelde integriteitscode biedt voldoende handvatten om integer te handelen. Daarnaast voert de raad van commissarissen periodiek het gesprek met het bestuur om de onafhankelijkheid van beide bestuurders te beoordelen. Op basis van dit gesprek en de beoordeling van de nevenfuncties van de bestuursleden heeft de raad van commissarissen vastgesteld dat het bestuur haar werkzaamheden in onafhankelijkheid heeft kunnen verrichten.

Overleg met belanghebbenden

De raad van commissarissen voert periodiek het gesprek met de ondernemingsraad en huurdersvertegenwoordiging De Brug. Met beide partijen reflecteren wij in ieder geval op het voorgaande jaar, en kijken wij gezamenlijk vooruit. De raad van commissarissen ervaart met beide partijen de gesprekken als open, vriendelijk en constructief.

Met de ondernemingsraad heeft de raad van commissarissen onder andere gesproken over de veiligheid van medewerkers. Daarnaast is het gesprek gevoerd over de samenwerking tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Met betrekking tot de relatie met de raad van commissarissen geeft de ondernemingsraad aan dat de raad de voor hen relevante onderwerpen op stevige en betrokken wijze oppakt. De samenwerking is goed.

Ook met huurdersvertegenwoordiging De Brug staat de raad van commissarissen in contact. Naast gesprekken met de huurderscommissarissen voert ook de voltallige raad het gesprek met De Brug. In deze gesprekken hebben onder andere de werklust van De Brug, de relatie van De Brug met haar achterban, en de verhouding tussen De Brug en de raad van bestuur de revue gepasseerd. De Brug geeft in deze gesprekken aan dat het duidelijk is dat de raad van commissarissen de voor hen belangrijke onderwerpen op substantiële wijze met het bestuur bespreekt. Er bestaat een open en constructieve samenwerking tussen De Brug en de raad van commissarissen.

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. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de raad van commissarissen meeneemt in de afweging.

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2024

Vanaf 15 mei 2024 is de Raad van Commissarissen weer op volle sterkte. Mevrouw M.R. Streefkerk is op voordracht van huurdersorganisatie De Brug benoemd tot lid van de raad van commissarissen.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming/ herbenoeming	Aftredend	Herbenoembaar
De heer P.A.H. van Lieshout (1958)	15-05-2022	15-05-2026		Ja
De heer R. Bosveld (1958)	01-03-2018		01-03-2026	Nee
De heer A. van Vliet (1967)	01-07-2019		01-07-2027	Nee
Mevrouw N. van Berkel (1982)	01-02-2023	01-02-2027		Ja
Mevrouw M. Brans (1985)	01-09-2023	01-09-2027		Ja
Mevrouw M.R. Streefkerk (1968)	15-05-2024	15-05-2028		Ja

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.

Onafhankelijkheid raad van commissarissen

De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De raad van commissarissen heeft vastgesteld dat de leden van de raad geen nevenfuncties hebben die tegenstrijdig zijn aan het belang van Havensteder.

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.

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 volgend jaar. Rekening houdend met het moment van aantreden, hebben alle commissarissen aan de PE eisen voldaan.

Naam	2023	2024	Totaal
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout	4	6	10
De heer drs. R. Bosveld	30	36	66
Mevrouw N. van Berkel (vanaf 1 febr 2023)	9	6	15
Mevrouw M. Brans (vanaf 1 sept 2023)	3	5	8
Mevrouw M.R. Streefkerk (vanaf 15 mei 2024)		7	7
De heer dr. A. van Vliet	10	24	34

Zelfevaluatie

Begin november 2024 heeft de raad van commissarissen onder interne begeleiding de zelfevaluatie gedaan. Op basis hiervan is de werkwijze op een aantal punten aangescherpt.

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 advies Inspectie van het Onderwijs (tot februari 2024)
- Voorzitter Kennisnet
- Voorzitter Accreditatiecommissie bestuurders funderend onderwijs
- Voorzitter Integriteitscommissie Neprom

Rudolf Bosveld

Hoofdfunctie:

- Lid Board of Directors van PPF Group NV
- Managing director Vox Ventures BV

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (voorzitter audit commissie)
- Lid raad van commissarissen Rentree (vice voorzitter en voorzitter auditcommissie)

- Lid raad van toezicht Woningbouwvereniging Gelderland
- Director FARO Benelux B.V.
- Director FARO FNH Netherlands Holding BV
- 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
- Voorzitter raad van toezicht Boekmanstichting (vanaf november 2024, daarvoor lid)
- Voorzitter Netwerk van Publieke Dienstverleners

Maartje Brans**Hoofdfunctie:**

- Directeur Innovatie, Alliander N.V.

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder

Metta Streefkerk**Hoofdfunctie:**

- Directeur Vastgoedorganisatie gemeente Utrecht

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder
- Lid raad van commissarissen Woningstichting SWZ (lid Audit Commissie)

André van Vliet**Hoofdfunctie:**

- Geen

Nevenfunctie:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (plaatsvervangend voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie, en lid auditcommissie)
- Bestuurslid Pensioenfonds ABP
- Voorzitter Van Ravesteyn Fonds
- Lid Dagelijks Bestuur Pensioenfederatie
- Bestuurslid Stichting Zelfregulering Pensioenfondsen
- Voorzitter Financiële Commissie VTW

Bezoldiging

De beloning van de raad van commissarissen past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2024 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 zeven keer bij elkaar in 2024 en nam de volgende besluiten.

Besluiten RvC d.d. 25 januari 2024

- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Managementletter 2023 KPMG, de reactie van het bestuur en de managementreacties.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Benchmark resultaten.
- De Raad van Commissarissen keurt de Maatschappelijke Strategie goed.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de bouwversnelling/NPA/acties gemeente.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de stand van zaken rondom het Onderhoud.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de stand van zaken rondom verkoop Verolme.

Besluiten RvC d.d. 22 maart 2024

- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de 3eTertiaalrapportage 2023.
- De Raad van Commissarissen stelt de richting voor doelen en prioriteiten voor de prestatieafspraken 2025 met de gemeente Albrandswaard en Krimpen aan den IJssel zoals verwoord in de notitie, vast.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de presentatie Actualisatie Portefeuillestrategie 2024, Sessie 1: Portefeuilleopgave en scenario's.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de presentatie Visie op Control.
- De Raad van Commissarissen stemt in met voorstel om per 1 januari 2026 een nieuw accountantskantoor te zoeken.
- De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de voorgenomen benoeming, onder voorbehoud van positieve zienswijze van Autoriteit Wonen, van
 - Mevrouw Metta Streefkerk, als lid van de Raad van Commissarissen, per 1 mei 2024 (of wel eerder) op voordracht van de huurdersorganisatie.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van het proces en de criteria van het herbenoemingstraject van de heer Uiterwaal.
- De Raad van Commissarissen besluit de samenstelling van de onderstaande commissies te handhaven, tot nader order:
 - Audit Commissie : voorzitter de heer Bosveld, lid de heer Van Vliet
 - Remuneratie Commissie : voorzitter de heer Van Vliet, lid de heer Van Lieshout

Besluiten RvC d.d. 31 mei 2024

- De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Accountantsverslag KPMG 2023.
- De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag, waaronder de jaarrekening 2023 vast en verleent decharge aan het Bestuur.
- De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Frauderisicoscan.
- De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit tot herstructurering van de CMS structuur goed. Deze transactie is niet voorzien in het Treasuryplan 2024.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. investeringsvoorstel t.a.v. investeringsvoorstel Ooievaarstraat/Vletstraat Sloop-Nieuwbouw, met de volgende uitgangspunten:

- Programma sloop van 18 appartementen en nieuwbouw van 34 appartementen: 22 MGW klein (sociaal) en 12 MGW (sociaal).

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. investeringsvoorstel nieuwbouw Wingerd met de volgende uitgangspunten:

- Programma nieuwbouw van 10 EGW groot (zonder EPV)

De Raad van Commissarissen keurt de volgende drie documenten goed:

- Allonge behorende bij erfpacht conversie 20210922 – getekend 20230829
- 20240423 CONCEPT Akte kwalitatieve verplichting en aanvullende Afkoopsom (erfpacht)_v6
- 20240423 CONCEPT Akte kwalitatieve verplichting en aanvullende koopsom (eigendom)_v5

De Raad van Commissarissen stemt in met de nevenfunctie als commissaris bij Stichting VvE010, in te vullen door de heer S. Uiterwaal, op voordracht van de 4 grote corporaties in Rotterdam.

Besluiten RvC d.d. 28 juni 2024

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de 1eTertiaalrapportage 2024.

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. investeringsvoorstel verbeteraanpak Arrheniustoren/Joliottoren met de volgende uitgangspunten, goed:

- Programma verbeteraanpak van 320 portefeuilletypering MGW en MGW klein.

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. investeringsvoorstel nieuwbouw EGW Veldstraat met de volgende uitgangspunten, goed:

- Programma nieuwbouw van 11 EGW voor verhuur in vrije sector (niet-DAEB)

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. uitvoeringsvoorstel Reigerlaan/Meeuwensingel nieuwbouw MGW, met de volgende uitgangspunten, goed:

- Programma nieuwbouw corridorflat met 25 MGW klein.

De Raad van Commissarissen keurt de biedingen in het kader van prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard, Krimpen aan den IJssel en Voorne aan Zee goed te keuren

De Raad van Commissarissen keurt het investeringsstatuut goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de scenario's en voorkeursvariant 4 van de portefeuillestrategie.

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit om Empire te vervangen door GRIP onder de genoemde voorwaarden, goed.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de voorgenomen herbenoeming van de heer S. Uiterwaal per 1 januari 2025 voor een periode van vier jaar, onder voorbehoud van advies MZR en zienswijze Autoriteit Wonen.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Jaarverslag Geschillen Advies Commissie 2023.

Besluiten RvC d.d. 26 september 2024

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de memo ICR.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het implementatieplan GRIP en de daarbij gegeven toelichting.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de stand van zaken van de portefeuillestrategie.

**Besluiten RvC d.d. 22 oktober 2024**

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Controleplan KPMG.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de rapportage Samenvatting audits n.a.v. controleplan 2024.

De Raad van Commissarissen heeft de 2e Tertiaalrapportage besproken en er kennis van genomen.

De Raad van Commissarissen keurt de portefeuillestrategie 2024 – 2035 met inachtneming van de opmerkingen en verdere uitwerking goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de ontwikkelingen en actualiteiten en van de ingevulde toezichtskaders verbindingen.

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsbesluit voor de nieuwbouw van 36 meergezinswoningen aan de Pijperstraat in Rotterdam, met de volgende uitgangspunten, goed:

- Programma sloop van 27 MGW en 2 BOG; nieuwbouw van 36 MGW

De Raad gaat akkoord met het genomen bestuursbesluit t.a.v. de verkoop van de aandelen in BeheerGoed BV aan Brandon Mitchel Katgerman per 1-1-2025 tegen de voorwaarden als opgenomen in de koopovereenkomst in juridische en financiële zin met inachtneming van de opmerking dat volgend jaar het verdiepingsgesprek wordt gevoerd over het beleidsmatig deel van de VvE's.

De Raad gaat akkoord met het voorstel de opdracht voor controle van de jaarrekening en dVl van Havensteder met ingang van verslagjaar 2026 te verlenen aan PwC, waarbij actieve en zichtbare betrokkenheid van de leadpartner voorwaarde is.

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit goed om:

- tot verkoop van het vastgoed in Verolme boulevard onder de beschreven condities over te gaan;
- af te wijken van het reglement financieel beleid en beheer, doordat Verolme Boulevard bv een vordering verkrijgt op een partij die afwijkt van de via het reglement verbonden eisen.

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit in afwijking op het Treasury(jaar)plan 2024 voor vervroegde aflossing NWB lening intern nummer 81 goed.

De Raad gaat akkoord met de herbenoeming van de heer Uiterwaal en feliciteert hem hiermee.

Besluiten RvC d.d. 5 december 2024

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Managementletter 2024 KPMG, de reactie van het bestuur en de managementreacties.

De Raad van Commissarissen keurt de stukken van het Bedrijfsplan 2025 e.v. inclusief strategiekaart goed.

- Voor het onderhoud betekent dit dat de jaarschijf 2025 in uitvoering gaat en 2026 verder in voorbereiding.
- Voor investeringen zal volgens het reguliere proces met separate investeringsvoorstellen goedkeuring aan de RvC gevraagd worden.

De Raad van Commissarissen keurt voor de financiering in het Treasuryplan het volgende goed:

- Afsluiten DAEB (her)financiering voor 2025 en eerste zes maanden 2026 mits passend binnen het door WSW afgegeven borgingsplafond;
- Mandaat voor het eventueel herstructureren van een variabele hoofdsomlening op het moment van spreadaanpassing.

De Raad van Commissarissen keurt het Auditplan 2025 goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Compliance Rapportage 2024.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de brief van AW inzake de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023.

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging RvC 2025 vast.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het remuneratieverslag 2024 en de evaluatieverslagen bestuurders 2024.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de aanpassing, per 1 januari 2025, van de jaarlijkse bezoldiging van de bestuursleden.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Notitie Wijziging Governancecode Woningcorporaties 2024.

Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2024 op, alsmede de jaarrekening 2024. KPMG controleerde de jaarrekening en verzag 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 2024 in de vergadering van 23 mei 2025 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. 23 mei 2025

Bijlage I

Kengetallen

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed in exploitatie		
Woongelegenheden*	42.993	43.102
Bedrijfsruimten, garages e.d.	4.707	4.609
Totaal aantal vhe's		
* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.	47.700	47.711
Leegstand en achterstand		
	2024	2023
Leegstandserving in % jaarhuur	1,51%	1,71%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,98%	1,93%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,54%	0,49%
Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)		
	2024	2023
Eigen vermogen totaal	5.379.844	4.928.120
Voorzieningen totaal	105.492	106.663
Huren totaal	331.574	320.969
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	451.724	-1.220.512
Ratio's toetsingskader Aw / WSW		
	norm	
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,66
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,54
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,29
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 70%	46,4%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 70%	47,8%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 70%	38,4%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 30%	48,1%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 30%	49,8%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 30%	57,1%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	33,3%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	32,9%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	10,6%
Onderpandratio (WSW)	≤ 70%	33,3%
Overige financiële kengetallen		
	2024	2023
Debt Service Coverage Ratio Niet-DAEB financiering ¹	≥ 1,1	2,09
Solvabiliteit op Marktwaaarde	66,0%	64,6%
Direct rendement %	1,9%	1,8%
Rentabiliteit totaal vermogen in %	5,5%	-16,0%
Rentabiliteit eigen vermogen in %	8,4%	-24,8%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	18,7%	-51,5%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)	112,78	103,29

¹ De DSCR wordt berekend conform de overeenkomsten voor Niet-DAEB financiering met betreffende bank.

Bijlage II

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:
f.	Aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 400.000 (ultimo 2024)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2024)
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2024)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 9.366 (ultimo 2024)
k.	Omzet verbinding	€ 767.753 (2024)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 301.406 (2024)
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.

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 2024)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2024)
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2024)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 6.122 (ultimo 2024)
k.	Omzet verbinding	€ 0 (2024)
l.	Resultaat verbinding	€ -/- 3.638 (2024)
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 2023)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 560.002 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	n.v.t. (2023)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 0 (2023)
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 2023); Havensteder bezit circa 1% van het geplaatst kapitaal.
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.797.400 (ultimo 2023)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 19.530.943 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	€ 2.347.024 (ultimo 2023)
l.	Resultaat verbinding	€ 526.756 (ultimo 2023)
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.	Aandeelhouders	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33% Havensteder 67%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 21.486.204 (ultimo 2023)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van Dura Vermeer (ultimo 2023); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.531.941 (ultimo 2023); kortlopende schulden aan Dura Vermeer € 1.531.941 (ultimo 2023).
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 21.480.953 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	€ 1.690.835 (2023)
l.	Resultaat verbinding	€ -83,577 (2023)
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 2023)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2023)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2023)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 3.926.474 (ultimo 2023)
k.	Omzet verbinding	€ 232.696 (2023)
l.	Resultaat verbinding	€ 269.647 (2023)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 3,6 miljoen (ultimo 2023); Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

Bijlage III

Risicokaart

Dienstverlening sluit niet aan op de huidige en/of toekomstige verwachtingen van de klant en van de maatschappij	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; • Klantgedreven dienstverlening vereist een bepaalde mate van ICT, cultuur, kwaliteit en aansturing mensen (zie beheersmaatregelen 'Aan een thuis werken').
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.
Invloed van politieke factoren op productie (landelijk en lokaal):	• 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;
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, bevriezing, fiscaliteiten).	• Havensteder voert dialoog met overheden om balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten;
Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) wetten regelgeving met gestelde eisen aan de	• We inventariseren de mogelijke effecten van wet- en regelgeving;
investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de	• 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.);
(on)mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.	• We voeren actief stakeholdermanagement en reputatiemanagement; • We ontwikkelen visie en methodieken voor netwerk- en stakeholdermanagement en passen die toe.
Risicohoudbaarheid van ons business model	• We volgen nauwgezet de ontwikkelingen van wet- en regelgeving;
(actuele voorbeelden: ATAD / VPB, huurverhoging/beleid)	• We verwerken veranderingen binnen en buiten organisatie periodiek in meerjarenbegroting; • We monitoren periodiek inclusief monte carlo analyse (200 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.
• Personeelsbestand kwalitatief en kwantitatief sluit onvoldoende aan bij de behoefte • Te veel arbeidsmobiliteit • 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 Educatiepunten (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. We werven en binden medewerkers: • We zorgen voor actieve en zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie (o.a. LinkedIn en 'Werken bij havensteder' site) om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te verbinden; • 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'); • Ons beoordelingssysteem (genaamd 'het waarderingsgesprek') moedigt het onderling feedback geven aan als onderdeel van de jaarlijkse waarderingscyclus. Dit zorgt voor meer transparantie in ons functioneren en het managen van verwachtingen over en weer. • Strategische personeelsontwikkeling (SPO) maakt onderdeel uit van alle afdelingsplannen; • We maken gerichte afspraken met OR over vacant stellen van interne vacatures, voor het stimuleren van interne doorgroei.
Vastgoed sluit niet aan op wensen van de klant en de veranderende kwaliteitswensen in maatschappij	"We analyseren demografische ontwikkelingen en onderzoeken de toekomstige woonbehoeften in ons werkgebied. Daarnaast halen we inzichten uit het klantonderzoek dienstverlening; • We monitoren en analyseren de doelgroepen en beschikbaarheid; • We ontwikkelen visies op huisvesting doelgroepen bijv. visie middenhuur; • We doen een periodieke update van onze Early Warning System; • We streven naar mate van flexibiliteit/aanpasbaarheid bij nieuwbouw. • We maken gebruik van beschikbare onderzoeken op woonwensen."

Fraude / integriteitsrisico's

"We hanteren hard controls (zoals functiescheiding in AO/IB) en nemen maatregelen om onze governance op orde te hebben en houden:

- Compliance Officer
- Vertrouwenspersonen
- Klokkenluidersregeling
- Screeningsbeleid medewerkers
- Integriteitscode

We monitoren actief fraude risico's middels:

- Frauderisicoscan
- Risicoanalyse bij processen met aandacht voor fraude
- Audits

We hebben continu aandacht voor soft controls en stimuleren bewustwording organisatie middels:

- Verplichte e-learning Integriteit
- Awareness trainingen
- Soft control scan

We hanteren een 'zero tolerance beleid' aangaande fraude.

We streven naar een open cultuur en we stimuleren op positieve wijze het integer handelen door goed voorbeeldgedrag en gewenst gedrag te bekrachtigen.

We stimuleren integer handelen ook naar buiten toe richting onze leveranciers en onze huurders. We communiceren actief hierover via brieven en op onze socials/ website."

Jaarrekening 2024

**Balans (vóór
resultaatbestemming)**

Activa	ref.	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.732.339	6.264.803
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	749.610	692.572
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	151.445	141.893
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	48.453	24.072
		7.681.847	7.123.340
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	19.658	20.380
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	15	321
Andere deelnemingen	3.2	10.961	18.907
Latente belastingvorderingen	3.3	88.073	90.463
Leningen u/g	3.4	210	223
Overige vorderingen	3.5	275.866	282.470
		375.125	392.383
Totaal van vaste activa		8.076.630	7.536.103
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	750	2.844
Overige voorraden	4.2	8.935	8.245
		9.685	11.089
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	3.125	3.137
Overheid	5.2	237	66
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.4	0	1.532
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	500	6.523
Overige vorderingen	5.6	1.542	2.689
Overlopende activa	5.7	8.238	7.777
		13.641	21.723
Liquide middelen	6	45.216	55.230
Totaal van vlottende activa		68.542	88.043
Totaal van Activa		8.145.172	7.624.145

**Balans (vóór
resultaatbestemming)**

Passiva	ref.	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	4.290.082	3.835.051
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	413	3.551
Overige reserves		637.625	2.310.030
Resultaat na belastingen van het boekjaar		451.724	-1.220.512
		5.379.844	4.928.120
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	104.485	102.973
Overige voorzieningen	8.2	1.007	3.690
		105.492	106.663
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	3.212	3.779
Schulden aan banken	9.2	2.340.175	2.328.427
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	136.902	129.108
Overige schulden	9.4	1.530	1.563
		2.481.819	2.462.877
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid	10.1	567	1.272
Schulden aan banken	10.2	73.475	37.713
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	39.647	23.238
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	7	1
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	14.905	11.692
Overige schulden	10.6	11.759	20.288
Overlopende passiva	10.7	37.656	32.281
		178.016	126.485
Totaal van passiva		8.145.172	7.624.145

Winst-en-verliesrekening

	ref.	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Huuropbrengsten	11	331.574	320.969
Opbrengsten servicecontracten	12.1	25.203	30.993
Lasten servicecontracten	12.2	-26.141	-31.835
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-20.881	-19.693
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-144.338	-142.330
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-24.716	-22.015
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		140.702	136.088
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.342	1.552
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-674	-3.426
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	1.668	-1.874
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		37.973	37.312
Toegerekende organisatiekosten		-824	-880
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-28.155	-29.527
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	8.993	6.904
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18	-111.883	-121.466
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	502.359	-1.148.426
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	1.758	116
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		392.235	-1.269.776
Opbrengsten overige activiteiten		911	488
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		911	488
Overige organisatiekosten	21	-8.927	-13.462
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-9.534	-6.478
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	23	1.644	123
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		670	103
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-65.510	-63.219
Totaal van financiële baten en lasten		-63.196	-62.992
Totaal van resultaat vóór belastingen		462.853	-1.211.101
Belastingen	25	-9.064	-10.282
Resultaat deelnemingen	26	-2.064	872
Nettoresultaat na belastingen		451.724	-1.220.512

Kasstroomoverzicht - directe methode

Operationele activiteiten	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Ontvangsten		
Huurontvangsten	333.861	320.355
Vergoedingen	13.940	30.506
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	4.187	2.151
Ontvangen interest	369	25
Saldo ingaande kasstromen	352.357	353.037
Uitgaven		
Erfpacht	-17	-17
Betalingen aan werknemers	-37.023	-34.031
Onderhoudsuitgaven	-132.000	-123.815
Overige bedrijfsuitgaven	-73.138	-75.312
Betaalde interest	-64.211	-65.603
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-860	-2.997
Verhuurderheffing	0	409
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.393	-2.847
Vennootschapsbelasting	61	-3.761
Saldo uitgaande kasstromen	-309.580	-307.973
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	42.777	45.063

Kasstroomoverzicht - directe methode

(Des)investeringsactiviteiten	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	38.987	37.793
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	355
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	113
Verkoopontvangsten grond	2.325	893
(Des)investeringsontvangsten overig	646	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	41.958	39.153
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-50.049	-26.500
Verbeteruitgaven	-98.562	-115.763
Aankoop	-4.189	-993
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.048	-6.900
Sloopuitgaven	-1.253	-1.345
Investerings overig	-2.166	-872
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-159.268	-152.374
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-117.311	-113.221
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.187	333
Ontvangsten overig	3.194	148
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	9.381	482
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-107.929	-112.739



Kasstroomoverzicht - directe methode

	2023 € x 1.000	2022 € x 1.000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	131.910	150.900
Nieuwe ongeborgde leningen	0	73.898
Aflossing geborgde leningen	-75.754	-109.911
Aflossing ongeborgde leningen	-1.019	-50.644
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	55.137	64.242
Toename (afname) van geldmiddelen	-10.015	-3.433
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	55.230	58.664
Geldmiddelen aan het einde van de periode	45.216	55.230
Mutatie van geldmiddelen	-10.015	-3.433

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

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 publieke 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 latentie 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.

Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Havensteder heeft op de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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 vervolgwaaardering 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 effectieve-rentemethode,

verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 effectieve-rentemethode. 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, gedisconteerd 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 waarden marktwaarde 2024'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarden 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 3 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 wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

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 kan 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 volgende afschrijvingsperioden worden hierbij gehanteerd:

Afschrijvingsperioden:	
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

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van 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 voortvloeiende 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. vBij 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 effectieve-rentemethode, 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.

Voor genoemde 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 tijdswaarde 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 gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Verkrege 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.

Investeringsubsidies 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.

Lasten 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.

Lasten 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).

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 overlopende 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 dekkingsgraad, 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 conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen 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. en Hofbogen 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).

Pijler 2-winstbelastingen

De toegelaten instelling heeft voor het huidige boekjaar (2024) de verplichte vrijstelling toegepast om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen. De toegelaten instelling verwerkt de pijler 2 winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

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.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

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 kostprijs-hedges 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 2024:		
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
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	0	0
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	113.222	3.346
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.684	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-16.582	-6.681
Herclassificaties:		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	267
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-4.716	0
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	448.868	53.894
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-97.321	-3.316
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-17.716	17.716
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	9.146	-9.146
Overige mutaties	-89	-313
Saldo	448.494	55.767
Stand per 31 december 2024:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.011.202	436.211
Cumulatieve waardeveranderingen	3.622.943	309.043
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	6.634.146	745.254
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	98.193	4.356
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	6.732.339	749.610

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 40.838 (2023: 40.974) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.862 (2023: 6.737) verhuureenheden opgenomen.

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

Marktwaaarde

De actuele waarde van het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaaarde 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 2024 is 35,2% 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 marktwaaarde'. 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 5,0%-11,9%, gemiddeld 6,9% (2023: 6,6%)
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed
bandbreedte 5,5%-14,0%, gemiddeld 8,6% (2023: 8,5%)
- Parkeergelegenheden
bandbreedte 5,8%-9,3%, gemiddeld 7,7% (2023: 7,6%)

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 € 18,07 per m2 GO opgenomen (2023: €17,15).

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 (12%). Voor waarderingscomplexen kleiner dan 10 eenheden wordt een mutatiegraad van 10% gehanteerd. De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 5,5% (2023: 6,5%).

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 € 4.140 (2023: € 3.767). De gemiddelde leegwaardestijging bedraagt in jaar 1 van de DCF-periode 6,0% en in jaar 2 van de DCF-periode 3,0%.

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 € 14,73 (2023: € 14,08).

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 € 244,7 miljoen (2023: € 225,9 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 € 1,4 miljoen (2023: € 0,5 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 gebouwprestaties 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 gebouwprestaties 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 ongeveer 1.200. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 76 gesplitst in 66 DAEB en 10 Niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 22,7 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 14,7 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 € 72 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

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) 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. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
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 Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.

De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen. Wanneer echter de zo bepaalde gemiddelde onderhoudskosten meer dan 10% afwijken van de gemiddelde vastgestelde onderhoudsbegroting over 2025-2034 wordt een afslag gehanteerd. Deze afslag weerspiegelt het feit dat onderhoudsbeleid een mix is van het gewenste kwaliteitsbeleid en de beperkingen daarbinnen vanwege het kasstroombeleid – ergo financiële haalbaarheid.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

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.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde (alleen woningen):

2024	Beleidswaarde	Marktwaarde
Huurprijzen bij mutatie	Streefhuur binnen de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur EUR 746,99 per woning	Markthuur, tenzij maximale huren conform het WWS Gemiddelde markt/maximale huur EUR 1.106,31/ 948,09 per woning
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld EUR 3.442 per woning	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 1.352 per woning
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 1.093,97 per woning	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 922 per woning
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 20.500.630,- aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet- DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend 5,05% tot 11,85%.

Onzekerheid

Zoals in hoofdstuk “Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling” onder kop “Gebruik van schattingen” is vermeld wordt bij de bepaling van de beleidswaarde gebruik gemaakt van schattingen. Een belangrijke schatting hierin betreft de onderhoudskosten. Aan de ene kant moeten deze gebaseerd zijn op onderhoudscycli en conditiemetingen, aan de andere kant moet het aansluiten op de onderhoudsuitgaven conform de vastgestelde begroting. Hierin kan echter een discrepantie zitten in de zin dat de gewenste onderhoudsuitgaven ten behoeve van de kwaliteit de begrote uitgaven, welke representatief zijn voor wat financieel haalbaar is, overtreffen. Om deze discrepantie te overbruggen is een afslag gehanteerd op de onderhoudsuitgaven met de restrictie dat de gemiddelde kwalitatief gewenste uitgaven moeten worden teruggebracht tot maximaal 10% hoger dan de gemiddelde uitgaven aan onderhoud in de meerjarenbegroting 2025-2034. Dit constitueert een onzekerheid in de beleidswaarde waarvan we bandbreedte door middel van onderstaand overzicht duiden:

	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudskosten in € 1.000 (zonder indexatie)	Beleidswaarde
Gemiddeld onderhoud MJB 2025-2034	134.003	5.158.140
Gemiddeld onderhoud met cap reële afwijking MJB	146.395	4.663.089
Gemiddeld onderhoud conform cycli	167.633	3.739.543

Specificatie beleidswaarde:

Specificatie beleidswaarde	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
DAEB	3.975.158	3.611.516
Niet-DAEB	687.932	629.697
Havensteder	4.663.089	4.241.213

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

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
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 195.187 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 25,- per woning hoger	€ 42.849 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 2024	637	141.893
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	-1	-267
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-16	-2.797
Overige	0	0
Waardeveranderingen		12.616
Stand per 31 december 2024	620	151.445

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref 1.4)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € x 1.000
Stand per 1 januari 2024:	
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
Mutaties	
Investerings	68.644
Desinvesteringen	0
Waardeveranderingen	-11.777
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-13.684
Overboekingen naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0
Totaal mutaties 2024	43.183
Stand per 31 december 2024:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.764
Cumulatieve waardeverminderingen	-49.246
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	46.518
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.935
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	48.453

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	28.815	11.628	40.443
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-12.659	-7.404	-20.063
Boekwaarde per 1 januari 2024	16.156	4.224	20.380
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	872	466	1.338
Buitengebruikstellingen	0	0	0
Afstotingen	-2	-3	-6
Afschrijvingen	-1.142	-1.300	-2.442
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	388	0	388
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties 2024	116	-838	-722
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.633	7.263	36.896
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-13.362	-3.877	-17.239
Boekwaarde per 31 december 2024	16.272	3.386	19.658

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 2024	418	15.356	90.463	1.867	282.470	390.574
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari 2024	-97	3.551	0	-1.645	0	1.808
Boekwaarde per 1 januari 2024	321	18.907	90.463	223	282.470	392.383
Mutaties in het boekjaar:						
• Acquisities van deelnemingen	0	0	0	0	0	0
• Nieuw verstrekte leningen / dotaties	0	0	0	0	0	0
• Nieuwe consolidaties	0	0	0	0	0	0
• Vrijval / aflossingen	0	0	-2.390	-1.658	-6.605	-10.652
• Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
• Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	1.644	0	1.644
• Aandeel in resultaat deelnemingen	-305	-1.759	0	0	0	-2.064
• Ontvangen dividend	0	-6.187	0	0	0	-6.187
• Overige mutaties	0	0	0	2	0	2
	-305	-7.946	-2.390	-13	-6.605	-17.258
Aanschafwaarde per 31 december 2024	418	15.356	88.073	213	275.866	379.925
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2024	-403	-4.395	0	-3	0	-4.800
Boekwaarde per 31 december 2024	15	10.961	88.073	210	275.866	375.125

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.

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
BeheerGoed BV	9	311
Hofbogen BV	6	10
Saldo	15	321

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	33,33%	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.

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.309	1.219
Verolme Boulevard BV	9.517	17.553
Saldo	10.961	18.907

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% (2023: 2,35%).

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

	2024 € x 1.000
Stand per 1 januari	90.463
Mutaties in het boekjaar:	
Vrijval latentie fiscale verliesverrekening	-1.011
Vrijval latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-612
Vrijval latentie fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-508
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	-258
Stand per 31 december	88.073

Van deze vorderingen is een bedrag van € 8.159 duizend (2023: € 5.306 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)	20.031	5.168	4.022
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	9.431	2.433	2.287
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-2.223	-573	-396
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	520	134	131
Fiscale verliesverrekening	361.816	93.348	82.030
	389.575	100.510	88.073

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht, dan wel op nihil zijn gewaardeerd, bedragen ultimo 2024 nominaal € 2,6 miljard (2023: € 2,1 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 € 35 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 80 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 115 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 € 9,6 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
2025	28.056
2026	30.560
2027	26.331
2028	27.751
2029	36.921
2030	50.294
2031	61.742
2032	60.987
2033	39.174
Totale verrekenbare verliezen	361.816

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 31-12-2024	Voorziening 31-12-2024	Totaal 31-12-2024
Starters Renteregeling	210	0	210
	210	0	210
Kortlopend deel			0
Totaal			210

De vordering betreft 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	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Herstructurering breaks	268.081	274.686
Nog te ontvangen uit verkooptransactie	7.545	7.545
Overige	239	239
Totaal	275.866	282.470

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 € 9.572 duizend (2023: € 9.494 duizend).

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop (ref 4.1)

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 3 (2023: 11). Dit betreffen woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht. De toegelaten instelling verwacht deze allen binnen één jaar te verkopen; de bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 1.113 duizend en de boekwaarde bedraagt € 750 duizend.

Daarnaast zijn er ultimo 2024 onder vastgoed bestemd voor verkoop 43 nieuwbouw parkeerplaatsen opgenomen (2023: 43). De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot een verwachte opbrengstwaarde van nihil.

Overige voorraden (ref 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Grond	2.275	1.546
Erfpacht	6.284	6.300
Overige voorraden	376	399
Saldo	8.935	8.245

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:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Huurdebiteuren	8.362	7.757
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-5.237	-4.620
Saldo	3.125	3.137

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.620
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.659
Afgeboekte oninbare posten	-2.042
Vrijval ten bate van de exploitatie	-
Boekwaarde per 31 december	5.237

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)

Onder dit hoofd is niets opgenomen. Vorig jaar betrof de onder dit hoofd opgenomen post vorderingen op Verolme Boulevard BV.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 5.5)

Ultimo 2024 is onder dit hoofd opgenomen een vordering ter zake van overdrachtsbelasting ad € 500 duizend (ultimo 2023: vennootschapsbelasting € 5.870 duizend, overdrachtsbelasting € 653 duizend).

De vordering overdrachtsbelasting houdt verband met betaalde overdrachtsbelasting bij de erfpachtconversie in 2022. Over de hoogte van de overdrachtsbelasting bij deze transactie(s) bestond discussie met de Belastingdienst. Hier is uitgekomen dat we nog € 0,5 miljoen aan belasting zullen terugkrijgen. Vorig jaar was de verwachting dat dat € 0,7 miljoen zou zijn.

Overige vorderingen (ref 5.6)

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

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	332	354
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	248	1.045
Overige	963	1.290
	1.542	2.689

Overlopende activa (ref 5.7)

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

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	7.811	7.326
Overige	427	451
	8.238	7.777

6. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Tegoeden op bankrekeningen	45.213	55.223
Kasmiddelen	3	8
	45.216	55.230

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 2024 € x 1.000
Stand per 1 januari 2024	3.835.051	3.551	2.310.030	-1.220.512	4.928.120
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	-1.220.512	1.220.512	0
Overboekingen	455.031	-3.138	-451.893	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	451.724	451.724
Stand per 31 december 2024	4.290.082	413	637.625	451.724	5.379.844

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 2023 € x 1.000
Stand per 1 januari 2023	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 2023	3.835.051	3.551	2.310.030	-1.220.512	4.928.120

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 2024 ten bedrage van € 451.724 duizend geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 31-05-2024. 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 € 413 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 2024	82.236	20.737	102.973
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	81.343	1.935	83.278
Onttrekkingen	-51.126	-20.735	-71.861
Vrijval ten gunste van resultaat	-9.904	-2	-9.906
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Stand per 31 december 2024	102.549	1.935	104.485

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:

	2024 € x 1.000
Stand per 1 januari 2024	3.690
Mutaties:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	329
Onttrekkingen	-2.914
Vrijval ten gunste van het resultaat	-98
Stand per 31 december 2024	1.007

De overige voorzieningen bestaan geheel uit een voorziening ter zake van loopbaanontwikkeling. Vorig jaar had € 2.715 van de voorzieningen betrekking op een mogelijke prijsverhoging en dus nabetaling met betrekking tot de erfpachtconversie in Rotterdam uitgevoerd in 2022. Deze kwestie is in 2024 afgewikkeld.

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 252 duizend (2023: € 2.959 duizend). Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend (2023: € 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 2024	5.051	2.366.140	2.371.191
Mutaties in het boekjaar:			
• Nieuw opgenomen leningen	0	132.000	132.000
• Aflossingen	-1.272	-75.590	-76.863
• Amortisatie	0	-8.899	-8.899
Saldo	3.779	2.413.650	2.417.429
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-567	-73.475	-74.042
Stand per 31 december 2024	3.212	2.340.175	2.343.388

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%	25.000	3.021	28.021
0% - 1%	1.596	229.464	231.061
1% - 2%	0	297.561	297.561
2% - 3%	0	141.532	141.532
3% - 4%	74.103	611.118	685.221
4% - 5%	43.840	638.139	681.979
5% - 6%	17.647	7.406	25.052
6% - 7%	0	108	108
7% - 8%	0	0	0
8% - 9%	472	0	472
9% - 10%	0	0	0
agio			252.380
Totaal	162.658	1.928.350	2.343.388

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 74 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	31-12-2024	31-12-2023
Fixe	1.785.321	1.670.681
Annuïtair	85.383	101.128
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	40.000	82.600
Lineair	72.445	73.604
subtotaal	2.165.050	2.109.912
agio	252.380	261.279
Boekwaarde per 31 december 2024	2.417.429	2.371.191

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële instrumenten, bedraagt 3,17% (in 2023: 3,18%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,06% (2023: 3,07%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,16% (2023: 3,14%).

Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2023: € 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 2025 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 risicoparaagraaf 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 € 2.093 miljoen (2023: € 2.037 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 2024 € 30 miljoen (2023: € 30 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus een opslag.

Over het boekjaar 2024 beliep de rentelast inzake de renteswaps -/- € 0,04 miljoen (2023: -/- € 0,2 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille exclusief amortisatie ad € 67,3 miljoen (2023: € 65,2 miljoen) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille 3,17% (2023: 3,17%).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 23 jaar (2023: 24 jaar).

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 72 miljoen aan leningen (2023: € 73 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 € 72 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.

Aan deze convenanten is over 2024 voldaan.

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:

	2024 € x 1.000
Stand per 1 januari	129.108
Mutaties	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderingen als gevolg van terugkoop	-3.087
Overige	0
Waardemutatie terugkoopverplichting	10.880
Stand per 31 december	136.902

Havensteder heeft ultimo 2024 een terugkoopverplichting inzake 464 woningen en 156 parkeerplaatsen (2023: 476 woningen en 161 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 2024	1.521	42	1.563
Mutaties 2023:			
• Ontvangen waarborgsommen	332	0	332
• Terugbetaalde waarborgsommen	-324	0	-324
• Vrijval vooruitontvangen huur	0	-42	-42
Stand per 31 december 2024	1.530	0	1.530

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.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid (ref 10.1)

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	567	1.272

Schulden aan banken (ref 10.2)

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	73.475	37.713
	73.475	37.713

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2024 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2023: 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:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Omzetbelasting	12.037	10.195
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.513	1.087
Pensioenen	430	409
Vennootschapsbelasting	925	0
	14.905	11.692

Overige schulden (ref 10.6)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Nog te ontvangen facturen	4.490	6.250
Af te rekenen servicekosten	6.605	13.527
Reserve glasfonds	356	392
Overige	308	119
	11.759	20.288

Overlopende passiva (ref 10.7)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Niet vervallen rente	26.400	22.836
Vooruitontvangen huren	9.554	7.859
Vakantiedagen	1.689	1.550
Overige	14	36
	37.656	32.281

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 duizend (2023: € 0 duizend) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar .

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:

	2024 € x 1.000
< 1 jaar	121.508
1-3 jaar	119.655
3-5 jaar	167.384
5-10 jaar	384.577
> 10 jaar	1.371.925
Totaal	2.165.050

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.

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	31-12-2024 € x 1.000	%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	1.076.713	50%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	972.412	45%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	112.145	5%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0%
Overige	3.779	0%
	2.165.050	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 2024 € 2.489 miljoen (ultimo 2023: € 2.343 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 31-12-2024 nihil (ultimo 2023 -/- € 4,1 miljoen), want de laatste derivaten zijn in 2024 afgewikkeld.

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 € 239 miljoen (2023: € 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 WSW onder het garantieniveau (0,25% 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 2024 € 53,0 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2024 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 2025-2029.

Aansprakelijkheidsverplichtingen

De toegelaten instelling is in fiscale eenheid verbonden met haar dochteronderneming BeheerGoed BV voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Hierdoor is Havensteder aansprakelijk voor belastingschulden met betrekking tot die belastingsoorten van deze dochter.

Bankgaranties

De toegelaten instelling heeft per 31 december 2024 bankgaranties verstrekt voor een bedrag van € 104 duizend (2023: € 104 duizend).

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.

Toelichting winst-en-verliesrekening

11. Huuropbrengsten

De onder dit hoofd opgenomen posten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Huur	342.252	331.945
Af: huurkortingen	-3.602	-3.658
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.016	-5.491
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.061	-1.826
Totaal huuropbrengsten	331.574	320.969

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 5,5% (2023: -/ 0,66%).

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 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% (2023: 2,6%) stijgen.

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	25.554	31.572
Vergoedingsderiving	-351	-579
Totaal opbrengst servicecontracten	25.203	30.993

12.2 Lasten servicecontracten

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	22.624	28.473
Toegerekende organisatiekosten	3.517	3.362
Totaal lasten servicecontracten	26.141	31.835

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

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer	3.417	3.061
Toegerekende organisatiekosten	17.464	16.632
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.881	19.693

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:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer		
Beheer door derden (incl. VvE's)	1.623	1.547
Juridische en deurwaarderskosten	421	500
Vergoedingen aan huurders	184	164
Kosten 35% regeling	371	481
Kosten externe makelaar i.v.m. verhuur	49	64
Naamplaatjes en sluitwerk	275	309
Energiekosten leegstand	504	5
Af: Vergoedingen van huurders	-10	-9
Totaal directe kosten verhuur en beheer	3.417	3.061

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten met betrekking tot onderhoud kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Reparatieonderhoud	25.913	25.779
Mutatieonderhoud	23.727	27.311
Contractonderhoud	20.383	17.221
Planmatig onderhoud	49.377	46.264
Onderhoudsbijdrage VVE	6.492	5.880
Overige	1.867	1.779
Toegerekende organisatiekosten	16.580	18.096
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	144.338	142.330

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De onder dit hoofd opgenomen kosten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Verhuurderheffing	0	-409
Onroerende zaakbelasting	8.817	8.217
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	13.299	11.849
Verzekeringen	2.419	2.207
Verhuurderbijdrage huurcommissie	181	151
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24.716	22.015

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 waardebeoordeling. 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:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	38.566	38.109
Af: Externe verkoopkosten	-593	-797
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37.973	37.312
Af: Toegerekende organisatiekosten	-824	-880
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-28.155	-29.527
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.993	6.904

In 2024 zijn 177 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 214 eenheden in 2023.

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

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	448.778	-1.087.533
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	53.581	-60.893
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	502.359	-1.148.426

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 prijs- en renteontwikkeling, beleggingssentiment, ontwikkelingen op de woningmarkt en veranderingen in wetgeving. De autonome stijging van de waarde van het vastgoed wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- Effecten van leegwaardestijging en verwachte leegwaardeontwikkelingen door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa € 689 miljoen).
- Veranderingen in huurprijzen en verwachte huurprijsontwikkelingen (circa € 158 miljoen).

De belangrijkste factoren met een negatief effect op de waardeontwikkeling betreffen:

- Verhoging van de disconteringsvoet (circa -/- € 221 miljoen) als gevolg van hogere risico-inschatting op de beleggersmarkt; deze wordt echter grotendeels tegengegaan door een verbetering van de exit yield (circa € 185 miljoen).
- Toename van de ingerekende afslag voor achterstallig onderhoud, waaronder funderingsherstel (circa -/- € 86 miljoen).
- Afname van de mutatiegraad (circa -/- € 134 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

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.600	5.105
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-10.842	-4.989
Totaal	1.758	116

21. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Toegerekende organisatiekosten	8.066	10.465
Saneringsheffing	0	0
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	255	237
Obligoheffing WSW	605	2.760
Overige directe overige organisatiekosten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	8.927	13.462

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 toerekening van organisatiekosten aan de functionele rubrieken kan als volgt worden samengevat:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten servicecontracten	3.517	3.362
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten	17.464	16.632
• Lasten onderhoudsactiviteiten	16.580	18.096
• Verkoop vastgoedportefeuille	824	880
• Overige waardeveranderingen	8.562	10.652
• Overige activiteiten	0	0
• Overige organisatiekosten	8.066	10.465
• Kosten omtrent leefbaarheid	6.584	3.686
Totaal	61.597	63.773

De organisatiekosten die worden doorberekend hebben betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	38.917	34.033
Afschrijvingen	1.621	1.452
Overige bedrijfskosten	21.059	28.289
Toe te rekenen organisatiekosten	61.597	63.773

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Lonen en salarissen	30.433	26.285
Sociale lasten	5.076	4.415
Pensioenlasten	3.409	3.333
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	38.917	34.033

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 445 (2023: 425). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende werkt terreinen:

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2024	Gemiddeld aantal fte's 2023
Directie Bestuur	26,64	20,19
Directie Digitale Transformatie	28,39	26,08
Directie Financiën	32,91	35,74
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	138,84	127,96
Directie Strategie	26,49	23,55
Directie Wonen	191,80	191,88
Totaal	445,06	425,40

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

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

een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Bedrijfsgebouwen	1.141	777
Inventaris	92	107
Automatisering en communicatiemiddelen	1.003	1.543
Vervoersmiddelen	9	11
Boekwinst verkoop activa	-237	-2
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-388	-985
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.621	1.452

22. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidskosten bestaan uit kosten voor activiteiten zoals gedefinieerd in artikel 51 van het BTIV. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	2.950	2.792
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	6.584	3.686
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	9.534	6.478

23. 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.

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Rente op schulden aan overheid en banken	64.916	62.639
Borgstellingsprovisie en andere garantiekosten	442	522
Rente op liquide middelen	0	41
Overige rente- en financieringslasten	152	16
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	65.510	63.219

25. Belastingen

Deze post heeft betrekking op vennootschapsbelasting en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Acute belastingdruk	6.231	5.661
Correcties voorgaande perioden	444	68
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	767	-716
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	612	1.194
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	1.011	4.074
Totaal	9.064	10.282

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van € 463 miljoen (2023: -/€ 1.211 miljoen) bedraagt 2,0% (2023: -/ 0,8%).

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	2024 € x 1.000	Belastinglast € x 1.000	Effectieve belastingdruk in %
Resultaat vóór belastingen	462.853	119.416	25,8%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.337	28.209	6,1%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-505.761	-130.486	-28,2%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-1.566	-404	-0,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1.479	-382	-0,1%
Vorming HIR	-17.410	-4.492	-1,0%
Extra onderhoudslasten	-49.635	-12.806	-2,8%
Rentelasten	6.673	1.722	0,4%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	46.294	11.944	2,6%
Gemengde kosten aftrek	102	26	0,0%
Belastbaar bedrag	49.407	12.747	2,8%
Af: Tariefopstap	-53	-14	0,0%
Af: Verliesverrekening	-25.203	-6.502	-1,4%
Acute belastingen	24.151	6.231	1,3%
Correcties voorgaande perioden		444	0,1%
Mutatie belastinglatenties		2.390	0,5%
Belastinglast		9.064	2,0%

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 3.3. Latente belastingvordering(en).

Na verliesverrekening resteert € 362 miljoen (2023: € 392 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Zie tevens de opgenomen toelichting onder hoofdstuk 3.3. Latente belastingvordering(en).

26. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	90	299
Hofbogen BV	-4	-4
BeheerGoed BV	-301	-51
Verolme Boulevard BV	-1.849	627
	-2.064	872

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.

	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Liquide middelen aan het begin van de periode	55.230	58.664
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	55.230	58.664
Liquide middelen aan het einde van de periode	45.216	55.230
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	45.216	55.230

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):

- Het saldo van de uitgaande kasstromen Nieuwbouw en Sloopuitgaven is circa € 19 miljoen lager dan de Investerings volgens het verloopoverzicht Vastgoed in ontwikkeling. Dit wordt voor € 9 miljoen veroorzaakt doordat in het verloop de inbrengwaarde van te slopen vastgoed en geactiveerde productie wordt meegenomen en voor € 1 miljoen doordat aankopen voor sloop-nieuwbouw in de kasstromen onder Aankoop zijn gerubriceerd. Het overige verschil heeft te maken met tijdsverschil tussen factuurinvoer en betaling, wat tot uitdrukking komt in een stijging van de post Schulden aan leveranciers en handelskredieten.
- De uitgaande kasstroom Verbeteruitgaven is circa € 15 miljoen lager dan de Investerings volgens het verloopoverzicht Vastgoed in exploitatie. Dit wordt voor € 4 miljoen veroorzaakt doordat in het verloop geactiveerde productie wordt meegenomen. Het overige verschil heeft te maken met tijdsverschil tussen factuurinvoer en betaling, wat tot uitdrukking komt in een stijging van de post Schulden aan leveranciers en handelskredieten.
- Aankoop omvat, naast bovengenoemde aankopen, de nabetaling ad € 2,7 miljoen met betrekking tot de erfpachtconversie in Rotterdam (zie Overige voorzieningen). Deze investering was reeds in eerdere boekjaren in het verloop van Vastgoed in exploitatie verwerkt.

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.

2024	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	430	0	430
Andere controleopdrachten	33	0	33
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	463	0	463

2023	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	419	0	419
Andere controleopdrachten	32	0	32
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	451	0	451

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 en 2023 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 € 233.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2024:

Leidinggevende topfunctionarissen				bedragen x € 1
Gegevens 2024				
Namen	Hedy van den Berk	Sander Uiterwaal	Bart Kesselaar	Henk Rotgans
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	Directeur Strategie ¹	Projectdirecteur ²
Aanvang en einde functievervulling in 2024	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	0,053
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	208.747	190.710	164.660	10.080
Beloningen betaalbaar op termijn	24.253	23.944	23.294	0
Subtotaal	233.000	214.654	187.954	10.080
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000	233.000	12.299
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Totaal bezoldiging	233.000	214.654	187.954	10.080
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 2023				
Namen	Hedy van den Berk	Sander Uiterwaal	Bart Kesselaar	Henk Rotgans
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	Directeur Strategie ¹	Projectdirecteur ²
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (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
Totaal bezoldiging	222.991	196.330	172.545	28.067

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 2024						
Namen	Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	M.R. Streefkerk	N. van Berkel	M. Brans
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	34.950	23.300	23.300	14.705	23.300	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2024	34.950	23.300	23.300	14.705	23.300	23.300
-/- 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	34.950	23.300	23.300	14.705	23.300	23.300
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 2023						
Namen	Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	M.E. Tuinder	N. van Berkel	M. Brans
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)
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	33.450	22.300	22.300	6.115	20.442	7.433

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 31-12-2024

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)

Activa - DAEB	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.732.339	6.264.803
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.642	44.557
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	47.949	24.072
	6.827.929	6.333.433
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.658	20.380
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	556.416	500.267
Vorderingen op groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Latente belastingvorderingen	70.459	72.370
Leningen u/g	138	134
Overige vorderingen	269.603	276.208
	1.088.699	1.041.062
Totaal van vaste activa	7.936.286	7.394.875
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	410	713
Overige voorraden	2.356	2.407
	2.766	3.119
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.887	2.898
Overheid	219	61
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	430	5.261
Overige vorderingen	1.425	2.484
Overlopende activa	7.638	7.218
	12.599	17.921
Liquide middelen	14.421	32.617
Som der vlottende activa	29.785	53.657
Totaal van activa	7.966.071	7.448.532

Passiva - DAEB	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	4.928.120	6.148.632
Resultaat na belastingen van het boekjaar	451.724	-1.220.512
	5.379.844	4.928.120
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	100.129	99.842
Overige voorzieningen	930	901
	101.059	100.742
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.212	3.779
Schulden aan banken	2.269.138	2.256.282
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.783	39.310
Overige schulden	170	193
	2.314.304	2.299.564
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	567	1.272
Schulden aan banken	72.367	36.604
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	36.631	21.468
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	13.657	10.801
Overige schulden	10.865	18.742
Overlopende passiva	36.778	31.219
	170.864	120.106
Totaal van passiva	7.966.071	7.448.532

Activa - Niet-DAEB	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	749.610	692.572
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	103.803	97.336
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	504	0
	853.918	789.907
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	15	321
Andere deelnemingen	10.961	18.907
Latente belastingvorderingen	17.615	18.093
Leningen u/g	72	88
Overige vorderingen	6.263	6.263
	34.926	43.671
Totaal van vaste activa	888.844	833.578
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	340	2.132
Overige voorraden	6.579	5.838
	6.919	7.970
Vorderingen		
Huurdebiteuren	238	239
Overheid	18	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	1.532
Belastingen en premies van sociale verzekering	69	1.262
Overige vorderingen	117	205
Overlopende activa	600	560
	1.042	3.802
Liquide middelen	30.795	22.613
Totaal van vlottende activa	38.756	34.385
Totaal van activa	927.600	867.963

Passiva - Niet-DAEB	31-12-2024 € x 1.000	31-12-2023 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	494.361	560.953
Resultaat na belastingen van het boekjaar	62.056	-60.686
	556.416	500.267
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.356	3.132
Overige voorzieningen	77	2.789
	4.433	5.921
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	71.037	72.145
Schulden aan groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	95.119	89.798
Overige schulden	1.360	1.370
	359.599	355.396
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	1.108	1.108
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.015	1.771
Schulden aan groepsmaatschappijen	7	1
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.248	891
Overige schulden	894	1.546
Overlopende passiva	878	1.061
	7.152	6.378
Totaal van passiva	927.600	867.963

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2024

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

DAEB	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Huuropbrengsten	291.025	282.526
Opbrengsten servicecontracten	23.441	29.326
Lasten servicecontracten	-24.368	-29.666
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.984	-17.912
Lasten onderhoudsactiviteiten	-134.752	-131.876
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.610	-19.948
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	114.752	112.450
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	52.716	63.540
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-729	-774
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-35.408	-45.717
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16.579	17.049
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-106.440	-118.562
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	443.073	-1.090.269
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	612	35
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	337.245	-1.208.796
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-8.306	-12.671
Kosten omtrent leefbaarheid	-8.823	-6.000
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.278	7.715
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.804	-61.347
Totaal van financiële baten en lasten	-54.526	-53.633
Resultaat voor belastingen	396.920	-1.151.600
Belastingen	-7.251	-8.226
Resultaat deelnemingen	62.056	-60.686
Resultaat na belastingen	451.724	-1.220.512



Niet-DAEB	2024 € x 1.000	2023 € x 1.000
Huuropbrengsten	40.549	38.443
Opbrengsten servicecontracten	1.762	1.667
Lasten servicecontracten	-1.773	-2.169
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.897	-1.781
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.586	-10.454
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.106	-2.067
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	25.949	23.638
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.342	1.552
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-674	-3.426
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.668	-1.874
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.457	22.486
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-95	-106
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-19.610	-17.314
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.752	5.065
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-5.442	-2.904
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.949	-73.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.147	81
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.653	-76.191
Opbrengsten overige activiteiten	911	488
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	911	488
Overige organisatiekosten	-621	-790
Kosten omtrent leefbaarheid	-711	-479
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	1.644	123
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	76	72
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.389	-9.555
Totaal van financiële baten en lasten	-8.669	-9.359
Resultaat voor belastingen	65.933	-59.501
Belastingen	-1.813	-2.056
Resultaat deelnemingen	-2.064	872
Resultaat na belastingen	62.056	-60.686

Gescheiden kasstroom- overzicht over 2024

(op grond van artikel 15,
lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB 2024 € x 1.000	DAEB 2023 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	294.822	284.347
Vergoedingen	12.958	28.812
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	3.594	1.619
Ontvangen interest	7.988	7.640
Saldo ingaande kasstromen	319.362	322.418
Uitgaven		
Erfpacht	-16	-17
Betalingen aan werknemers	-34.201	-31.445
Onderhoudsuitgaven	-123.374	-114.776
Overige bedrijfsuitgaven	-67.824	-68.967
Betaalde interest	-61.548	-64.071
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-841	-2.979
Verhuurderheffing	0	409
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.213	-2.633
Vennootschapsbelasting	49	-3.009
Saldo uitgaande kasstromen	-289.968	-287.487
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	29.393	34.931
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	53.434	63.581
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	237	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	53.671	63.581
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-49.352	-26.290
Verbeteruitgaven	-94.486	-111.058
Aankoop	-15.338	-11.870
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-806	-2.023
Sloopuitgaven	-1.174	-1.159
Investerings overig	-2.166	-872
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-163.323	-153.272
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-109.652	-89.691

	DAEB 2024 € x 1.000	DAEB 2023 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	5.906	0
Ontvangsten overig	0	8
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.906	8
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-103.746	-89.683
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	131.910	150.900
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-75.754	-109.911
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	56.156	40.989
Toename (afname) van geldmiddelen	-18.196	-13.764
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	32.617	46.381
Geldmiddelen aan het einde van de periode	14.421	32.617
Mutatie van geldmiddelen	-18.196	-13.764



	Niet-DAEB 2024 € x 1.000	Niet-DAEB 2023 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	39.039	36.008
Vergoedingen	982	1.694
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	593	532
Ontvangen interest	65	68
Saldo ingaande kasstromen	40.679	38.301
Uitgaven		
Erfpacht	-1	0
Betalingen aan werknemers	-2.822	-2.586
Onderhoudsuitgaven	-8.626	-9.038
Overige bedrijfsuitgaven	-5.314	-6.345
Betaalde interest	-10.347	-9.215
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-19	-18
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-179	-214
Vennootschapsbelasting	12	-752
Saldo uitgaande kasstromen	-27.295	-28.169
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.384	10.132
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.023	22.073
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	355
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	113
Verkoopontvangsten grond	2.325	1.746
(Des)investeringsontvangsten overig	409	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	30.757	24.286
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-697	-209
Verbeteruitgaven	-4.075	-4.706
Aankoop	-31.321	-37.837
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.242	-4.877
Sloopuitgaven	-79	-186
Investerings overig	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-38.415	-47.815
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.659	-23.529



	Niet-DAEB 2024 € x 1.000	Niet-DAEB 2023 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.187	333
Ontvangsten overig	3.194	140
Uitgaven verbindingen	-5.906	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.475	474
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.184	-23.056
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	73.898
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.019	-50.644
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.019	23.254
Toename (afname) van geldmiddelen	8.181	10.330
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	22.613	12.283
Geldmiddelen aan het einde van de periode	30.795	22.613
Mutatie van geldmiddelen	8.181	10.330

Ondertekening jaarrekening d.d. 23 mei 2025

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 het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Havensteder (de toegelaten instelling) te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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.

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

3180394 25W00197516DHG



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 81 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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 81 miljoen (2023: EUR 79 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 7 miljoen (2023: EUR 6,6 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

3180394 25W00197516DHG

2



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

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

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 4 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 350 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 de hoofdstukken 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-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de klokkenluidersregeling, de compliance rapportage 2024 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 de compliance officer, concerncontroller, manager financiën 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. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door werkzaamheden te verrichten op dagelijks onderhoud die gezien de omvang normaliter niet waren geselecteerd waarbij we voor een aantal uitgaven aansluiting hebben gezocht naar de prestatielevering en onderliggende contractafspraken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden 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.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

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 vastgoed-gerelateerde inkopen (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, 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'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook 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'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra een kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.



Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico'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 de bouwkosten en prijzen en de in de voorjaarsnota aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026 aanleiding geven 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 toezichthouders 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 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 7.482 miljoen. Dat komt neer op 92% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. 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 woningportefeuille. 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 markthuurl (mutatie), Exit yield leegwaarde (mutatie), 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.

3180394 25W00197516DHG

5



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;
- 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.

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

Op grond van RJ645.304 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 continuïteitsveronderstelling).

3180394 25W00197516DHG

6



In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen 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 vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexplotatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. 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 kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2024 EUR 99 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 132 miljoen aan onderhoud en EUR 50 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 materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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



Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2017 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.

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 gerede 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: www.nba.nl/nl_cob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Rotterdam, 26 mei 2025

KPMG Accountants N.V.

E. van Deursen RA



Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam
T 010 890 25 25
www.havensteder.nl