



havensteder

sterk in wonen

Jaarverslag 2019
in verbinding



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1. Bestuur	2
2. Verslag Raad van Commissarissen	9
3. Maatschappelijke bijdrage	19
4. Portefeuille	31
5. Financiën	38
6. Organisatie	47
Bijlage 1. Verbindingen	56
Bijlage 2. Kengetallen	60

Jaarrekening	61
---------------------	-----------

Overige gegevens	141
-------------------------	------------



1. Bestuur

In verbinding

Een terugblik op 2019 laat zien dat een aantal ontwikkelingen in de samenleving nog steeds - of misschien wel meer dan ooit - onze aandacht vraagt. Bepaalde uitdagingen en issues zijn nu eenmaal niet eenvoudig opgelost. Voor alle organisaties die zich daar hard voor maken, ook voor ons, vraagt het om verankering en structurele inzet van mensen en middelen.

Neem het dossier **verwarde personen**. In 2018 kwam dit onderwerp - onder andere door een bestuurstop met de titel 'Kwetsbare mensen met verward/risicovol gedrag' - prominent op de maatschappelijke en politieke agenda te staan. Helaas kunnen we vaststellen dat de urgentie en omvang bepaald niet minder zijn geworden. Wel kan ik met trots zeggen dat wij harder dan ooit werken aan mogelijke oplossingen. Daarbij is ons netwerk cruciaal. We zoeken de rand op van onze verantwoordelijkheden en slaan nieuwe verbindingen. In onze wijken en op landelijk niveau. Zo bespraken we in de eerste helft van 2019 onze zorgen met een delegatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en staatssecretaris Blokhuis van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS). Ook agendeerden we bij de bewindslieden en hun teams het **verzekeraarsprobleem**. Steeds meer verzekeraars ontbinden hun brandverzekeringen met corporaties. Oorzaak zijn de vele brandschades die ontstaan door personen met verward gedrag. Een zorgelijke en zeer onwenselijke situatie, die onze aandacht vroeg en komend jaar zal blijven vragen.

In september ronden wij onze deelname aan de **Innovatie Challenge Leefbare Wijken** af, een mooi initiatief van Aedes en KWH. We namen het voortouw bij het beantwoorden van de vraag: hoe zorgen we voor duurzame huisvesting voor kwetsbare bewoners en leefbare wijken voor iedereen? Bij voorkeur in hun eigen woning. We bogen ons met andere corporaties, gemeenten, hulpverleningsinstantie en andere corporaties over deze belangrijke vraag. Met de uitkomsten van de Challenge zijn we een kleinschalige pilot in Bospolder-Tussendijken gestart. Ook daar zoeken we verbindingen, met bestaande en nieuwe partners. Niet alleen om mee te denken, maar vooral om mee te doen.

Als bekend is er in Nederland, en zeker ook in Rotterdam, een wooncrisis. Veel huurders zitten 'vast' in een woning die te duur, tijdelijk of te klein is. Ze willen wel verhuizen, maar kunnen niet. Simpelweg omdat er geen passende, betaalbare woning beschikbaar is. Daar komt bij dat talloze starters tevergeefs naar een sociale huurwoning in of rond de stad zoeken. De behoefte aan meer sociale nieuwbouw wordt in 2020 groter dan ooit. We zijn dan ook blij met de **'Bestuurlijke Overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030'**, waarin Rotterdamse woningcorporaties en de gemeente Rotterdam afspraken het woningaanbod te verbeteren. Het streven is een zo evenwichtig mogelijke verdeling tussen sociale, middeldure en dure woningen. Ook de gemeenten in de regio maakten afspraken over een betere verdeling van sociale woningen.

Naast het in balans brengen van wijken maakten we afspraken over het bouwen van nieuwe sociale woningen. De samenwerkingsovereenkomst met Rotterdam moet in tien jaar tijd 5.000 nieuwe sociale huurwoningen in de stad opleveren. Dit kan het begin zijn van een positieve beweging richting een inclusieve stad. Een stad waar iedereen zich thuis voelt en waar ook letterlijk plek is voor iedereen.

In het kader van de (landelijke) wooncrisis sloten we ons bovendien aan bij de actie **#ikwileenhuis**, een initiatief dat bedoeld is om de crisis een gezicht te geven en officieel bezwaar te maken tegen de **verhuurderheffing**. Die loopt voor Havensteder in 2020 op tot 37 miljoen euro. De heffing zorgt ervoor dat wij woningen moeten verkopen om te kunnen investeren, huren moeten verhogen boven inflatie en



niet zoveel kunnen investeren in duurzaamheid als we zouden willen. Naast Havensteder onderschrijven zo'n 180 andere corporaties het #ikwileenhuis initiatief.

Onverminderd relevant was het thema **inclusieve stad**. Wat ons betreft staat het ook volgend jaar hoog op de agenda. Ons uitgangspunt blijft: in een inclusieve stad is plek voor *iedereen* en is iedereen van waarde. Wij maken ons onverminderd hard voor het huisvesten van de doelgroep met de laagste inkomens. Daarnaast zien wij een rol voor corporaties bij het huisvesten van de middeninkomens, als marktpartijen daar niet inspringen. Als beide doelgroepen in de wijk kunnen blijven wonen, houden we de doorstroom op gang en zorgen we voor wijken in balans.

Focus voor 2020

In 2019 was ons kernthema **in verbinding**. De gedachte is dat wij alleen optimaal invulling kunnen geven aan onze opdracht als corporatie als we dat doen in nauwe samenwerking met stakeholders. Hoewel wij de gewoonte hebben ieder jaar een nieuw thema te benoemen als rode draad van onze activiteiten, nemen wij natuurlijk geen afscheid van eerdere thema's. De strekking en het doel van het thema verbinding blijven dan ook onverminderd gelden in 2020.

We kijken ernaar uit om ook in 2020 weer hard te werken aan betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen in de samenleving.

Hedy van den Berk
bestuurder Havensteder



Sturing

Taken & verantwoordelijkheden

Hedy van den Berk is de bestuurder van Havensteder. Ze is eindverantwoordelijk voor de organisatie en is voorzitter van het directieteam. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de activiteiten van de organisatie.

De aandacht van de bestuurder ging in 2019 onder meer uit naar - een verbetering van - onze dienstverlening. Een aantal opvallende ontwikkelingen:

- de start van de afdeling BURO (Business Unit Reparatie Onderhoud), met als primaire doel de verbetering van dienstverlening aan onze huurders bij reparatieverzoeken;
- een actualisatie van de portefeuillestrategie;
- een onderzoek naar benodigde verbeteringen van ons bedrijfsinformatiesysteem Dynamics Empire en de daaraan gekoppelde systemen, die in 2020 een versie-update (R19) krijgen;
- de inrichting van een Project Management Organisatie (PMO) met als doel een betere en meer evenwichtige inzet van de beschikbare middelen door middel van meer in- en overzicht van alle verander- en verbeterprojecten, hun doelstellingen, de benodigde resources en bijdragen aan de (strategische) organisatiedoelen en een effectievere besluitvorming;
- het verder ontwikkelen en professionaliseren van projectmanagement binnen de organisatie.

Meer in het algemeen sturen we constant op organisatieontwikkeling om ervoor te zorgen dat medewerkers goed toegerust blijven op hun taken en duurzaam inzetbaar zijn. Speciale aandacht was er in 2019 voor het leiderschapsprogramma van Havensteder, met als doel het middenkader te versterken.

Directieteam

Het collegiaal directieteam bestaat uit:

- Henk Rotgans, directeur Onderhoud & Ontwikkeling (plaatsvervangend bestuurder)
- Peter van Lieshout, directeur Wonen
- Sander Uiterwaal, directeur Financiën
- Bart Kesselaar, directeur Strategie
- Peter Maagdenberg, Concerncontroller
- Hans Peter van der Poll, senior manager HRM & Services

Belangrijkste bestuursbesluiten

- (Des)investeringsvoorstellen, onder andere:
 - Duurzaamheidsingrepen Dutilh, Hoge Namod en Reigerlaan
 - Vreewijk fase 1B deel 2, fase 2 en 3
 - Tamboer 1
 - Parlando
 - Smeetsland
 - Hoge ERA's
- Jaarverslag en jaarrekening 2018.
- Bedrijfsplan en Begroting 2020.
- Biedingen in het kader van prestatieafspraken 2020 met de Gemeente Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland en Hellevoetsluis.
- Actualisatie Portefeuillestrategie.
- Strategisch kader Huurverhoging 2019.
- Herstructureren extendible leningen en afwikkeling BNP-derivaten.
- Fusie met Woningstichting Eendracht per 31 juli 2019.



- Afwikkeling leaseconstructie complex De Compagnie/ Propertize;
- Advies geactualiseerd reglement Raad van Commissarissen en besluit Statutenwijziging.

In dialoog

Belanghouders

De bestuurder en haar directieteam zijn in structurele dialoog met de belanghouders van Havensteder. Intern is er overleg met de Ondernemingsraad en regelmatig contact met huurderskoepel Stichting Huurdersalliantie De Brug.

We trokken samen met De Brug op in de landelijke actie tegen de verhuurdersheffing. Zo maakten we samen een filmpje waarin we huurders opriepen om hun verhalen te delen over de woningnood. Ook sloten we een meerjarig huurakkoord met De Brug: ons eigen Lokaal sociaal huurakkoord. We zijn er trots op dat we huurders hiermee meerjarige zekerheid over betaalbaarheid kunnen geven.

De Commissie Wonen van de Raad van Commissarissen heeft een update gehad over het Dienstverleningsconcept, het Digitaal Klant Onderzoek en de Benchmark.

De Raad van Commissarissen had een kennismakingslunch met B&W van de gemeente Capelle aan den IJssel. Ook organiseerden we een special rond het thema Duurzaamheid voor alle RvC-leden van de Rotterdamse woningcorporaties.

In dialoog met onze belanghouders maken we onze taken als corporatie helder. Wat doen we en waarom? We motiveren daarmee transparant onze keuzes en onderzoeken of er bij huurders en andere belanghouders voldoende draagvlak is voor het werk dat wij als corporatie verrichten. Dat draagt bij aan onze maatschappelijk legitimatie.

De bestuurder ontving in 2019 diverse gasten voor een werkbezoek, waaronder Marnix Norder (voorzitter Aedes), staatssecretaris Van Ark (Sociale Zaken en Werkgelegenheid) en Diederik Samsom (voorzitter tafel gebouwde omgeving klimaatakkoord).

De bestuurder neemt deel aan een aantal platforms waarin ze met collega's uit de sector kennis en ervaring deelt en inspiratie opdoet. Zo maakt ze onderdeel uit van De Vernieuwde Stad en het Staverdens Genootschap en was lid van onder andere de strategische klankbordgroep betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarnaast is ze regelmatig organisator, spreker en/of deelnemer bij de Leergang Leiderschap van het Corporatiehuis.

Bij al deze activiteiten namen wij uiteraard de aandachtspunten uit de maatschappelijke visitatie van 2018 mee.

Samen met partners

Havensteder heeft te maken met een breed scala aan maatschappelijke thema's die verder gaan dan het verhuren van woningen. Denk aan armoede en zorg. Havensteder hecht aan een integrale benadering en kiest voor samenwerking met partners. Een belangrijk dossier waarbij wordt samengewerkt met maatschappelijke partners is dat van bewoners met verward gedrag. Havensteder ging hierover onder meer het gesprek aan met staatssecretaris Blokhuis (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) en wethouder De Langen (Volksgezondheid, Zorg, Ouderen en Sport gemeente Rotterdam). Ook tijdens de Innovatie Challenge Leefbare Wijken en Buurten 2018-2019 - waarin corporatiebestuurders, de wetenschap en de markt elkaar vinden om samen te komen tot vernieuwende oplossingen voor leefbare wijken - was dit het onderwerp. Het leverde bruikbare inzichten op die we in Bospolder-Tussendijken succesvol toepassen.

De bestuurder heeft regelmatig overleg met de gemeenten. Zo is er in Rotterdam, naast bilateraal overleg met de wethouder Wonen, een bestuurlijk overleg met de wethouder en andere corporaties.

Samen met Woonbron, Woonstad en Vestia sloten we een bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030 met de gemeente Rotterdam. Daarbij maakten we enerzijds afspraken over maatregelen om te komen tot een evenwichtigere verdeling van woningen per prijsklasse in een aantal van onze wijken en anderzijds over nieuwbouwlocaties ten behoeve van onze sociale voorraad.

In alle gemeenten waar Havensteder actief is hebben we prestatieafspraken. Hiermee dragen we naar vermogen bij aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten en zorgen we voor een lokale verankering van onze inzet (middelen). Een gezamenlijke inzet van Havensteder, de gemeente en de huurdersorganisaties draagt bij aan een beter resultaat.

Bestuurder

Nevenfuncties

De bestuurder vervult de volgende nevenfuncties:

	Functie	Sinds
Quatrospect	Lid Raad van Inspiratie	2017
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid Raad van Toezicht	2016
	Voorzitter financiële commissie	2016
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter Raad van Commissarissen	2014

Tabel 1.1 Nevenfuncties bestuurder

PE-punten

De bestuurder volgt onder andere de Leergang Vastgoedsturing voor bestuurders (ASRE) en de Leergang Psychologie in de bestuurskamer in het kader van haar permanente educatie (PE). Met de gevolgde opleidingen in 2017, 2018 en 2019 moet de bestuurder voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 punten in drie jaar.

PE-punten	2017	2018	2019	Totaal
Het totale aantal PE-punten *)	109	61	90	260

*) binnen drie jaar 108 punten vereist

Tabel 1.2 PE-punten bestuurder

Beloning

De beloning die de bestuurder ontvangt past binnen het overgangsrecht van de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2019 staat een specificatie van de beloning van de bestuurder over het gehele kalenderjaar.

Beleidscyclus Havensteder

Havensteder werkt met een beleidsachtbaan, die haar helpt om de plan-do-check-act cyclus (PDCA-cyclus) te doorlopen op de vier niveaus van de organisatie (organisatie, directie, afdeling en medewerker). Dit instrument maakt inzichtelijk hoe alle onderdelen in deze PDCA-cyclus samenhangen.



Het geeft de route weer bij het vertalen van de strategische koers naar de operationele uitvoering en omgekeerd vanuit de input van de operationele uitvoering naar de strategische koers.

De *missie* van Havensteder is:

“We zijn sterk in huisvesting voor mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie in de stadsregio Rotterdam.”

Het Havenstederplan ‘Goed voor elkaar’ - ons ondernemingsplan voor de periode 2017-2021 - geeft weer wie we willen zijn, wat we als corporatie willen bijdragen en hoe we daar komen en wat onze gedragswaarden zijn. Het is onze koers tot 2021.

Wij zorgen ervoor dat onze woningen en woonomgeving aansluiten bij de doelgroep. Iedereen is van waarde. We zien onze huurders allereerst als gelijkwaardige partners. In plaats van zaken vóór hen te regelen, helpen we hen dat zelf doen. We zijn een klantgerichte netwerkorganisatie, waarin samenwerking en regie onze kerntalenten zijn. We willen trots zijn op buurten waarin huurders elkaar vooruit helpen en verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen omgeving. Zo werken we samen aan een betaalbaar thuis en een betere samenleving.

Het Havenstederplan vertaalden we in een routekaart, waarin we per jaar de activiteiten aangeven die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen te realiseren.

In lijn met ons koersplan en onze routekaart was de rode draad in 2019 in al ons handelen *‘in verbinding’*.

Dit vertaalden we in ons bedrijfsjaarplan voor de vier pijlers van het Havenstederplan - Maatschappij, Portefeuille, Financiën en Organisatie - als volgt:

We staan in verbinding met de wijken waarin onze bewoners wonen en wij werken om zo te komen tot een inclusieve stad en een betaalbaar thuis. Als netwerkorganisatie hebben we oog voor wat nodig is en wat bewoners zelf kunnen en willen. We doen dingen samen met onze bewoners en andere partners.

We hebben een goed beeld van onze doelgroepen en verbinden de samenstelling en grootte van onze portefeuille aan omvang en wensen van deze doelgroepen. Bovendien zorgen we voor een toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Door een sterke relatie met onze partners verduurzamen we ons vastgoed met oog voor wooncomfort, woonlasten en de toekomst. We versterken de verbinding tussen verhuur, beheer en onderhoud, waarbij cocreatie en verbeterde dienstverlening een essentiële rol spelen.

We verdienen waar het kan om uit te geven waar het moet. Maatschappelijk en financieel rendement zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. We hebben een gezonde bedrijfsvoering waarin we de beheerlasten omlaag brengen. We regelen zaken duidelijker en efficiënter voor onze bewoners, klantgericht en toekomstbestendig.

We handelen warm & stevig, respectvol, samen en resultaatgericht. We realiseren onze ambities samen met onze bondgenoten, ieder vanuit zijn eigen rol en kwaliteit. We verlenen *“Gewoon Goed voor elkaar”* externe en interne dienstverlening. We vertalen wensen en behoeften van onze klanten naar diensten, producten en klantprocessen. Daarbij combineren we digitalisering met maatwerk en persoonlijk contact. We zetten in op interne beheersing en versterken onze programma- en projectensturing,



Als Havensteder hebben we een aanzienlijke ambitie. Dat vraagt om dialoog, draagvlak, duidelijkheid en integraliteit. En vooral elkaar vinden, knopen doorhakken, mouwen opstropen en DOEN!”

In dit bestuursverslag leggen we verantwoording af over hoe we in 2019 invulling gaven aan onze missie en aan het ‘in verbinding’ zijn.



2. Verslag Raad van Commissarissen

Ook in 2019 bleven vraagstukken rondom betaalbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en zeker ook de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen de organisatie en dus ook de RvC bezighouden. Het blijvend kunnen realiseren van de ondernemingsdoelstellingen rondom deze thema's is de prioriteit van de RvC. Mede hierom laat de RvC zich uitgebreid informeren omtrent de portefeuillestrategie en het huurbeleid van Havensteder. In 2019 keurden wij de geactualiseerde portefeuillestrategie en het Strategisch Kader Huurverhoging 2019 goed.

Een adequate financiële positie is randvoorwaardelijk voor het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. In 2019 voldeed Havensteder aan de ratio's die de toezichthouders in hun beoordelingskader vereisen. Maar de opgaves van Havensteder zijn, net als voor de gehele sector, omvangrijk. Het beschikbaar houden van voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen is moeilijk, zeker in het werkgebied van Havensteder. Daar komt bij dat er een bijdrage van Havensteder wordt verlangd waar het gaat om belangrijke maatschappelijke thema's. Denk aan het langer thuis wonen van ouderen en de energietransitie. Ook de door de overheid opgelegde verhuurdersheffing vormt een zware last.

Het zijn stuk voor stuk zaken die vragen om voortdurende afweging. De RvC volgt ontwikkelingen nauwgezet en laat zich frequent informeren. Tijdens het bespreken van de tertiaalrapportages gaan we in op de belangrijkste kansen en risico's waarmee Havensteder wordt geconfronteerd.

Naast effectief en efficiënt dient de organisatie ook compliant te zijn. Ook dit jaar liet de Raad zich op dit punt informeren en keurde besluiten goed met betrekking tot de uitgevoerde fraude-risicoscan, het interne controleprogramma, de deelnemingen en de statuten en reglementen.

Andere onderwerpen die aandacht kregen waren onder mee het bedrijfsplan 2020 en de bedrijfsbegroting 2020, de fusie met Woningstichting Eendracht en de managementletter KPMG 2019. Een volledige lijst met onderwerpen en besluiten namen wij verderop in deze paragraaf op.

De RvC vindt het belangrijk om zich, naast de gesprekken met de bestuurder, ook te laten informeren door anderen. Daarom zijn er jaarlijks gesprekken met de Ondernemingsraad, de senior manager HRM & Services, de concerncontroller en de huurderskoepel. Deze gesprekken leveren de Raad veel informatie op. Aandachtspunten worden besproken in het tweemaandelijks afstemmingsoverleg tussen de voorzitter van de RvC en de bestuurder. De context waarbinnen Havensteder opereert is een onderwerp van regelmatig overleg tussen de RvC en bestuurder. Thema's als de relatie met de politiek, zowel op gemeentelijk als landelijk niveau, en de samenwerking met collega-corporaties en Aedes staan hierbij op de agenda. Gevraagd en ongevraagd adviseert de RvC de bestuurder met betrekking tot deze onderwerpen.

Ook het komende jaar richt de Raad zich weer op het op correcte wijze invullen van haar rollen (toezichthouder, klankbord, adviseur en werkgever). De Raad gaat dat doen in een vernieuwde samenstelling. Twee leden traden in 2019 af. Hun opvolgers startten in 2020. Nieuwe leden brengen de Raad nieuwe inzichten en de kans om met een frisse blik te kijken naar interne en externe vraagstukken.

2.1 Besturen en toezichthouden

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur / klankbord

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, klankbord, adviseur en werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en uitvoering van het beleid.

De Raad is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van de bestuurder en stelt de arbeidsvoorwaarden vast.

De voorzitter van de Raad bereidt samen met de bestuurder de agenda voor de raadsvergaderingen voor. In dit bestuurlijke overleg komen onder meer inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbord- en adviesrol van de Raad.

De Raad geeft de externe accountant opdracht voor controle van de jaarrekening van Havensteder. Ook bespreekt de Raad de financiële risico's met de controlerend accountant en met de directeur Financiën en de concerncontroller die belast zijn met beheersing van de risico's. De RvC kan deze bespreking laten plaatsvinden zonder dat daarbij het bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is, conform het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV) artikel 105 lid 1 sub i.

Legitimatie

De Raad handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglement van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de Raad 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 vinden hun basis in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

Door zich integraal te binden aan de Governancecode laat de Raad zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is, dat de Raad kwaliteit biedt en dat ze zich wil verantwoorden richting externe toezichthouders, huurders en andere belanghouders.

Kader extern toezicht

- Woningwet.
- Governancecode Woningcorporaties.
- BTiV 2015.
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTiV).
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)).

Kader intern toezicht

- Statuten Stichting Havensteder.
- Besturingsmodel.
- Reglement Raad van Commissarissen.
- Visie op toezicht en bestuur.
- Controlstatuut.
- Reglement Financieel Beleid en Beheer, inclusief alle bijbehorende documenten zoals het treasurystatuut, etc.
- Integriteitscode.

- Klokkenluidersregeling.
- Verbindingenstatuut.
- Compliance charter.

Bovengenoemde kaders zijn te raadplegen op de website van Havensteder (<https://www.havensteder.nl/governance>).

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie ondersteunt de Raad bij de selectie, benoeming en beloning van de commissarissen en het bestuur. Ook voert deze commissie functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder. Daarnaast bereidt de Selectie- en Remuneratiecommissie de besluitvorming van de bezoldiging van de bestuurder en de leden van de Raad voor.

De leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie zijn:

- De heer B.J. van Bochove
- De heer G. Erents RA (voorzitter) (afgetreden per 1 juli 2019)
- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (voorzitter per 1 juli 2019)

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2019 twee keer.

Audit Commissie en Commissie Wonen

Voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad komen de Audit Commissie (financiële thema's) en de Commissie Wonen (volkshuisvestelijke thema's), bijeen om de geagendeerde onderwerpen van de vergaderingen van de RvC inhoudelijk te beoordelen en te voorzien van een advies.

De leden van de Audit Commissie zijn:

- De heer R. Bosveld, voorzitter per 1 juli 2019
- De heer G. Erents RA (voorzitter) afgetreden per 1 juli 2019
- De heer Ir. P.O. Vermeulen, afgetreden per 1 juli 2019
- De heer A. van Vliet, aangetreden per 1 juli 2019

De Audit Commissie vergaderde in 2019 zes keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie:

- Actualisering Portefeuillestrategie.
- Risicomanagement.
- Jaarrekening 2018.
- Tertiaalrapportages 2019.
- Diverse investeringsvoorstellen.
- Frauderisicoscan.
- Programma Interne Controle 2019.
- Herstructureren extendible leningen.
- Afwikkeling leaseconstructie complex De Compagnie/Propertize.
- Actualisatie Businesscase Ontwikkeling.
- Aanpak afwikkeling derivaten.
- Controleplan accountant.
- Rendementsturing.
- Afwikkeling DIGH.
- Auditrapportage Concerncontrol.
- Prestatieafspraken 2020-2021.
- Managementletter, accountant.

- Begroting 2020 en MIDOB 2020-2024.
- Toezichtskader Verbindingen 2018.

De leden van de Commissie Wonen zijn:

- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker
- Mevrouw mr. dr. N.M. Dane
- De heer drs. D.J. Schrijer (voorzitter)

De commissie vergaderde in 2019 zes keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Commissie Wonen:

- Actualisatie Portefeuillestrategie.
- Strategisch Kader Huurverhoging 2019.
- Tertiaalrapportages 2019.
- Wijkvisie en wijkuitvoeringsprogramma's Crooswijk en BoTu.
- Jaarverslag 2018.
- Diverse investeringsvoorstellen.
- Biedingen en Bod 2020-2021 in het kader van prestatieafspraken.
- Update Dienstverlening.
- Aedes Benchmark.
- Bedrijfsplan 2020 en MIDOB 2020-2024.

Toezihtvisie

De werkwijze van de Raad van Commissarissen ligt vast in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement beschrijft ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad. Daarnaast gaat het Reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van de Audit Commissie, Commissie Wonen en Remuneratiecommissie. De visie op toezicht wordt door de RvC jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Toeziht 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 die zich mogelijk manifesteren bij het uitvoeren van het beleid van de corporatie.
- 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.

2.2 Werkgeversrol

Havensteder heeft een zogenaamd tweelagen bestuursmodel, verdeeld in een Raad van Commissarissen en een bestuurder. De afzonderlijke taken liggen vast in de diverse statuten. Het directieteam ondersteunt de bestuurder in haar werkzaamheden.



Nevenfuncties

	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer B.J. van Bochove	Waarnemend burgemeester van de Gemeente Weesp	• Voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Centrada • Voorzitter van de Commissie Regionaal Overleg Luchthaven Lelystad • Voorzitter van het College van Deskundigen BRL Openbare Ruimte • Eénmansbedrijf Van Bochove advies en management
De heer G. Erents RA (1 juli 2019 afgetreden)	Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam Orka-Advies Gerard Erents	• Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Havensteder (tot 1 juli 2019) • Lid Raad van Commissarissen Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) • Lid Raad van Commissarissen Domesta • Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland • Lid bestuur Stichting Panopticon (tot 1 april 2019) • Lid Raad van Commissarissen Rijswijk Wonen • Voorzitter Raad van Commissarissen WSG
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker <i>Voordrachtscommissaris huurders</i>	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder (vanaf 1 juli 2019 plaatsvervangend voorzitter), commissie Wonen • Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.hhvl.nl in Eindhoven (voorzitter investeringscommissie) • Vicevoorzitter Raad van Toezicht van Thuisvester in Oosterhout • Voorzitter Raad van Toezicht van Vivent in Den Bosch
De heer R. Bosveld	Lid Board of Directors van PPF Group NV Board member Home Credit N.V.	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder en voorzitter Auditcommissie • Bestuurslid Fonds NutsOhra, voorzitter Financiële Commissie • Lid Raad van Toezicht van Stichting de Opbouw (tot 1 juli 2019) • Lid Raad van Commissarissen Rentree en voorzitter Auditcommissie • Lid Raad van Toezicht Stichting IrisZorg (tot 1 juli 2019) • Director FAO Benelux B.V.
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	Via Algemene Bestuursdienst (ABD) Interim directeur bij de Rijksoverheid	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder, lid commissie Wonen. • Bestuurslid Stichting ABC zetje



De heer drs. D.J. Schrijer <i>Voordrachtscommissaris huurders</i>	Voorzitter Koninklijke BLN-Schuttevaer (vanaf 1 februari 2019)	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder, voorzitter commissie Wonen • Lid Raad van Commissarissen Haag Wonen • Lid Raad van Toezicht Landelijk Bureau HALT • Lid Raad van Toezicht Binnenvaart Kredietunie Nederland • Lid Raad van Toezicht Da Vinci College • Lid commissie toezicht arrestantenzorg (politie-eenheid Rotterdam) (vanaf augustus 2019) • Lid bestuur Stichting Stimular (vanaf mei 2019)
De heer Ir. P.O. Vermeulen <i>(1 juli 2019 afgetreden)</i>	Geen	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder (tot 1 juli 2019) • Voorzitter Bestuur Stichting Aandelen Fondsenbeheer Nederland • Lid Raad van Commissarissen van Stadsgoed (voorheen 1012 Inc.)
De heer A. van Vliet <i>(1 juli 2019 aangetreden)</i>	Geen	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder en lid Auditcommissie (vanaf 1 juli 2019) • Bestuurslid Pensioenfonds ABP • Bestuurslid Hoogovens Pensioenfonds • Bestuurslid Het Nederlandse Pensioenfonds • Bestuurslid (penningmeester) Van Ravesteyn Fonds

Tabel 2.1 Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de Governancecode en het Reglement Raad van Commissarissen, spreekt de Remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurder over haar functioneren. De commissie is sparringpartner van de bestuurder.

De Remuneratiecommissie en de Raad zijn positief over het functioneren van de bestuurder.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de bestuurder is conform de bepalingen van de (overgangsregeling) WNT waarin het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector is geregeld.

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad is tevreden met de cultuur van de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak.

Havensteder heeft een integriteitscode waar ze naar handelt. In de code staat wat Havensteder van haar medewerkers verlangt en waarop men elkaar kan aanspreken. Ook voor bewoners en andere belanghouders maakt de code duidelijk waar Havensteder voor staat en aan welke normen en waarden zij zich houdt. Daarmee heeft de integriteitscode zowel een interne als externe functie.

2.3 Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft in termen van diversiteit, kennis en ervaring. De leden van de RvC houden onafhankelijk toezicht. Als daar aanleiding voor is valt de Raad, voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden, terug op vastgestelde profielschetsen. Beoogde nieuwe leden worden door de Aw getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Bij (her)benoeming van leden volgt de Raad een zorgvuldig proces. Werving van nieuwe leden vindt openbaar plaats. Aan alle leden wordt een afzonderlijk oordeel gevraagd, waarbij (opnieuw) bekeken wordt of het betreffende lid beschikt over de gewenste competenties. Binnen de Raad van Commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de Raad specifiek of men (nog steeds) aan deze vereiste kan voldoen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de Raad meeneemt in de afweging.

In 2019 zijn er twee leden herbenoemd.

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2019

In 2017 besloot de Raad van Commissarissen om begin 2018 alvast een extra zevende lid te benoemen die in het kader van continuïteit werd toegevoegd aan de Auditcommissie. Medio 2019 traden namelijk twee leden van de auditcommissie tegelijkertijd af. De heer R. Bosveld trad per 1 maart 2018 toe als lid van de Raad van Commissarissen. Per 1 juli 2019 trad de heer A. van Vliet toe als lid van de Raad van Commissarissen, zodat de Raad nu weer uit zes leden bestaat.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming herbenoeming	Aftredend	Herbenoembaar
De heer B.J. van Bochove (1950)	01-01-2013	01-01-2017	01-01-2021	Nee
De heer G. Erents RA (1950)	01-07-2011	01-07-2015	01-07-2019	Nee
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (1954) <i>Voordracht van huurdersorganisatie</i>	01-01-2015	01-01-2019	01-01-2023	Nee
De heer drs. R. Bosveld (1958)	01-03-2018	01-03-2022		Ja
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (1966)	01-01-2015	01-01-2019	01-01-2023	Nee
De heer drs. D.J. Schrijer (1966) <i>Voordracht van huurdersorganisatie</i>	01-03-2013	01-03-2017	01-03-2021	Nee
De heer Ir. P.O. Vermeulen (1947)	01-07-2011	01-07-2015	01-07-2019	Nee
De heer dr. A. van Vliet (1967)	01-07-2019	01-07-2023		Ja

Tabel 2.2 benoemings- en aftredingsdata van de commissarissen

Meldingsplicht

Voor de Raad 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 dit onverwijld te melden aan de Aw.

Havensteder wordt gedegen bestuurd en er deden zich in 2019 geen bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de Aw niet aan de orde was.

Informatievoorziening

De Raad 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 zich informeren door betrokkenen van binnen en buiten Havensteder, zoals in 2019 bijvoorbeeld tijdens een lunchbijeenkomst met de Ondernemingsraad en een lunchbijeenkomst met het bestuur en vertegenwoordigers van De Brug.

Ook vinden regelmatig bijeenkomsten plaats waar leden van de Raad op een meer informele manier aanwezig zijn, zoals bijeenkomsten met het personeel, de Zomertour met de bestuurder langs diverse projecten, het afscheidssymposium van twee leden van de Raad en een gezamenlijke RvC Special met de andere grote Rotterdamse corporaties over het thema Duurzaamheid. Daarnaast gaat de Raad mee de wijk in en neemt deel aan wijk safari's die Havensteder organiseert.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Concreet betekent dit dat de Raad in de jaren 2018 en 2019 gezamenlijk minimaal 10 uren aan PE-activiteiten (5 PE punten per jaar) moeten behalen. Bijscholing is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Naam	PE-punten 2019	PE-punten 2018	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	34	39	73
De heer B.J. van Bochove	12	12	24
De heer drs. R. Bosveld	40	12	52
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	10	47	57
De heer drs. D.J. Schrijer	8	8	16
De heer dr. A. van Vliet (> 1-7-2019)	6	-	6

Tabel 2.3 Het totale aantal PE-punten per commissaris

Zelfevaluatie

Medio 2019 traden er twee commissarissen af en trad een nieuwe commissaris aan. De Raad van Commissarissen besloot om de zelfevaluatie onder externe begeleiding door te schuiven naar februari 2020.

Bezoldiging

De beloning van de Raad past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor de vaststelling hiervan namen wij de door de VTW vastgestelde bindende beroepsregel in acht. In de jaarrekening 2019 staat een specificatie van de beloning van de leden van de over het gehele kalenderjaar.



RvC vergaderingen en besluiten

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
6-3-2019	Regulier	• Derde tertiaalrapportage 2018 • Risicomanagement • Frauderisicoscan 2018 • Programma Interne Controle 2019 • Actualisatie Portefeuillestrategie • Strategisch Kader Huurverhoging 2019 • Herstructureren extendible leningen • Jaarverslagen 2018 van commissie Wonen, Auditcommissie en Remuneratiecommissie • Intentie tot fusie Woningstichting Eendracht	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Vaststellen • Instemming
19-4-2019	Regulier Besloten	• Maatschappelijke visitatie • Duurzaamheidsingreep Dutilh • Duurzaamheidsingreep Hoge Namod 1a • Duurzaamheidsingreep Reigerlaan Noord • Investeringsvoorstel Vreewijk fase 1B deel 2 • Investeringsvoorstel Vreewijk fase 2 + 3 • Afwikkeling leaseconstructie complex De Compagnie/Propertize • Herbenoeming bestuurder per 1 juli 2019 • Benoeming plaatsvervangend voorzitter per 1 juli 2019	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring
12-6-2019	Regulier	• Accountantsverslag 2018 • Bestuursverslag en jaarrekening 2018 • Gevoerd beleid door bestuurder in 2018 • Aanpak afwikkeling BNP derivaten • Eerste tertiaalrapportage 2019 • Bod i.k.v Prestatieafspraken 2020 en 2021 • Investeringsvoorstel Tamboer I • Investeringsvoorstel Parlando • Actualisatie Businesscase Ontwikkeling • Bestuursbesluit fusie Eendracht • Statutenwijziging Stichting Havensteder per 1-7-2019	• Kennisname • Vaststelling • Decharge • Goedkeuring • Kennisname • Vaststelling • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring
25-9-2019/ 26-9-2019	2 daagse werkbe- zoeken	• Jaarlijks gesprek met Huurdersalliantie De Brug • Bezoek aan Verolme Boulevard • Bezoek Rivium Boulevard • Kennismaking met College van Burgemeester & Wethouders gemeente Capelle aan den IJssel.	
22-11-2019	Regulier	• Managementletter KPMG 2019 • Bedrijfsplan 2020 • MIDOB 2020-2024 • Bedrijfsbegroting 2020 • Treasuryjaarplan 2020 • Tweede tertiaalrapportage 2019 • Toezichtskader Verbindingen 2018 • Investeringsvoorstel Smeetsland • Investeringsvoorstel Hoge ERA's Ommoord • Klimaatdeal • Wijziging Reglementen RvC	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Vaststelling
18-12-2019	Regulier Besloten	• Afwikkeling relatie DIGH • Compliance rapportage • Bezoldiging RvC leden per 1 januari 2020	• Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring

Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2019 op, alsook de jaarrekening 2019. KPMG Accountants N.V. controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. De Raad kan zich verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de Raad de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De Raad en de individuele leden verklaren dat zij integer en onafhankelijk hebben gehandeld.

De Raad stelde de jaarstukken 2019 in de vergadering van 17 juni 2020 vast.

De Raad van Commissarissen

De heer B.J. van Bochove/voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

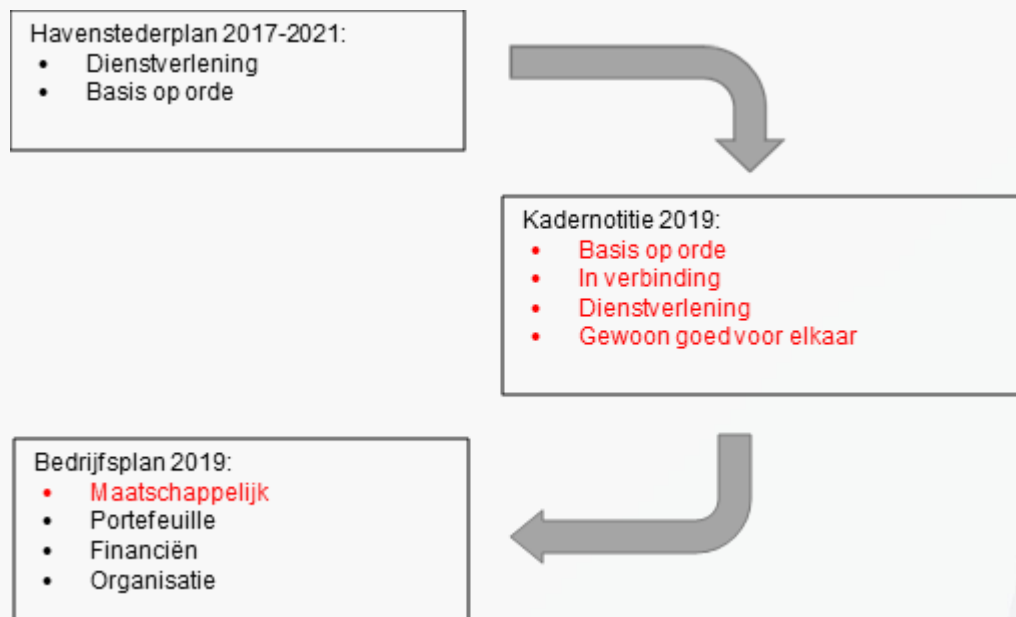
De heer drs. D.J. Schrijer

De heer dr. A. van Vliet

Getekend d.d. 17 juni 2020

3. Maatschappelijke bijdrage

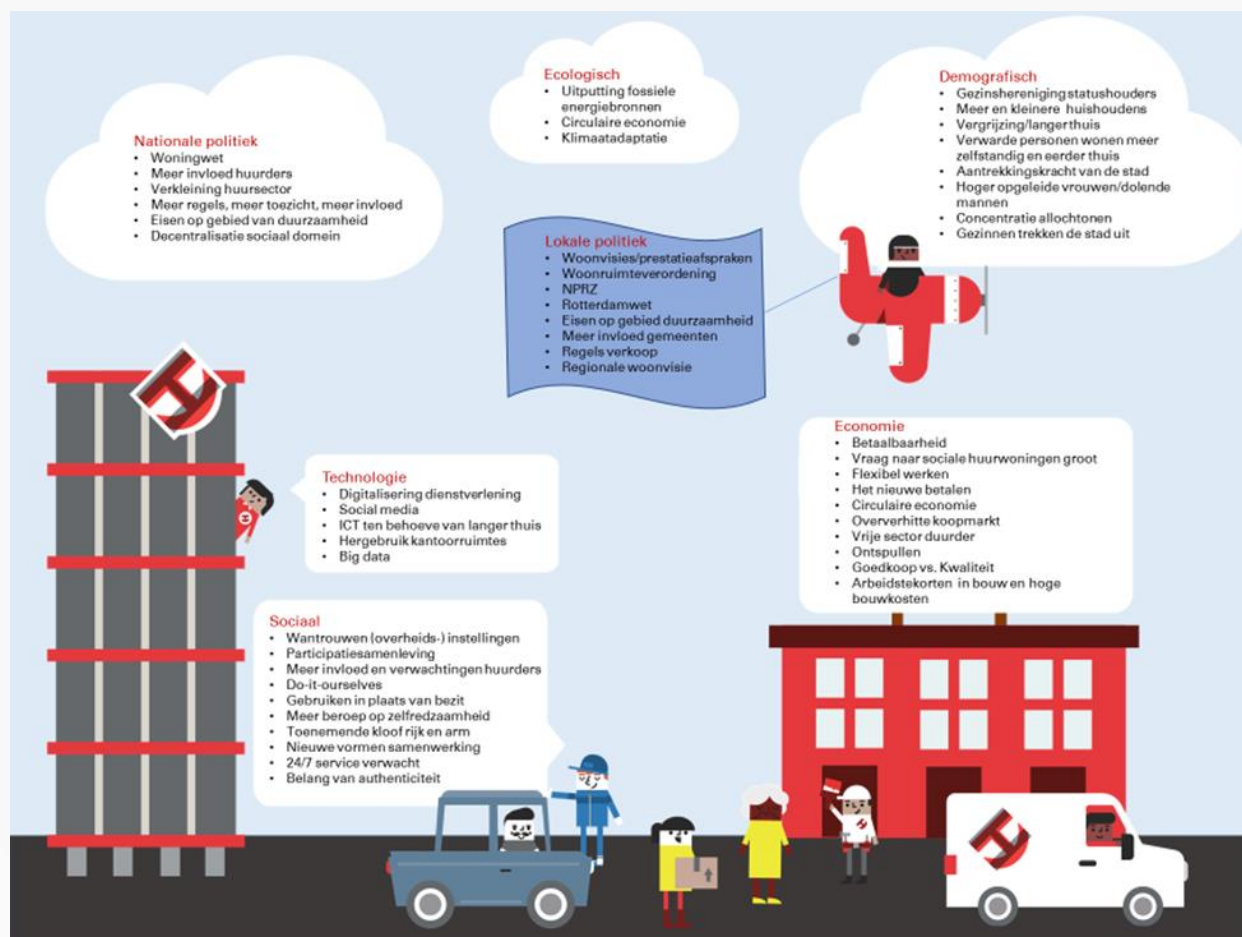
3.1 Kerndoelen maatschappelijke bijdrage



We huisvesten mensen met een laag (-midden) inkomen of mensen die op een andere manier een kwetsbare positie hebben op de woningmarkt in passende woningen.

Wij zorgen dat de woningen en de woonomgeving aansluiten bij onze doelgroep en belanghouders. Dat doen we door aandacht te hebben voor betaalbaarheid, thuis in de wijk, samen denken samen doen en wonen en zorg.

3.2 Externe ontwikkelingen



3.3 Inclusieve stad

In het Havenstederplan staat onze ambitie om te komen tot een inclusieve stad. Een inclusieve stad betekent voor ons dat er voor iedereen een plek (een thuis) is in de stad én dat iedereen zoveel mogelijk kan meedoen. Brengen we dit in de praktijk, dan leidt dit tot 'wijken van waarde'. De wijken van waarde vormen samen een inclusieve stad.

Met het streven naar een inclusieve stad stemmen we lopende programma's binnen Havensteder beter op elkaar af. Door die samenhang aan te brengen is ons handelen beter te begrijpen binnen en buiten Havensteder. Bovendien maakt het duidelijk waar Havensteder voor staat: samen met partners kwetsbare wijken aanpakken tot wijken van waarde en (kwetsbare) bewoners helpen mee te doen.

De inclusieve stad bestaat uit de volgende programma's:

- Betaalbaarheid
- Thuis in de Wijk
- Samen Denken, Samen Doen
- Wonen en Zorg

De projecten binnen deze programma's dragen bij aan een steeds inclusievere stad. We voeren deze vier programma's uit vanuit onze vier kernwaarden (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: Kernwaarden

Voor de partners die zijn aangesloten bij De Vernieuwde Stad organiseerden we een kennissessie met als thema 'samenwerking bij het werken aan een inclusieve stad'. Tijdens de sessie deelden we onze ervaringen over samenwerking en cocreatie in Tuindorp Vreewijk aan de hand van een daar toegepast model. Eén van de bevindingen van de sessie was dat het model inderdaad handvatten biedt om ook in kwetsbare wijken in andere wijken en steden in te zetten, dan wel om het model te gebruiken om te analyseren waar in een (cocreatie) proces de voortgang stukt.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor Havensteder. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie speelde dit dan ook een belangrijke rol. Het leidde ertoe dat in overleg met onze huurdersvertegenwoordiging De Brug de huursomstijging (huurverhoging + huurharmonisatie) de komende jaren gematigd gaat worden, ook al levert dit minder inkomsten op voor investeringen. In 2019 kwamen 790 huishoudens in aanmerking voor de betaalbaarheidsmaatregel, waardoor we hun betalingsrisico konden verlagen.

Werken aan betaalbaarheid kunnen we niet alleen. We streven ernaar om met de gemeenten en andere woningcorporaties in ons werkgebied structurele afspraken te maken over gezamenlijke inspanningen op dit gebied. Daarnaast zetten we in op het verlagen van de woonlasten voor huurders door het isoleren van woningen. Door geen of slechts een geringe huurverhoging te vragen na isolatie, dragen we bij aan betaalbaarheid.

We hanteren de norm van passend toewijzen. Hierdoor komen huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag terecht in de meest betaalbare woningen. Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen hebben we bij mutatie van een groot aantal woningen de huur verlaagd.

Thuis in de Wijk

Als bewoners zich thuis voelen in hun woning en in hun buurt, draagt dat bij aan hun woongenot. We willen dit thuisgevoel in onze buurten en woongebouwen op peil te houden en waar mogelijk versterken.



Daarom werken we nauw samen met onze partners in de wijk. Dat doen we op diverse gebieden: wijkbeheer, woonoverlast en via onze wijkuitvoeringsprogramma's.

Wijkbeheer

We hebben het doel om de gehele functiegroep te ontwikkelen naar het profiel van Wijkbeheer 2.0. Hiervoor startte een aantal verbeter- en ontwikkeltrajecten met de individuele medewerkers.

Daarnaast herijkten en herschreven we het wijkbeheerbeleid, met een accentverschuiving op het thema dienstverlening.

Woonoverlast

Woonoverlast is een steeds groter wordend probleem. Zowel onze partners in de wijk als wij constateren helaas steeds meer en zwaardere voorbeelden van woonoverlast. Samen met partners werkten we aan alle randvoorwaarden die nodig zijn om tot effectieve oplossingen voor de problemen te komen. In Rotterdam is artikel 10 van de Rotterdamwet (screening op basis van justitiële gronden) in 31 straten ingevoerd, waarbij in 5 straten bezit van Havensteder staat. Op basis hiervan is er 1 afwijzing van een nieuwe huurder geweest.

We werken met het leefbaarheidsdossier in ons primaire systeem. We kunnen nu registreren hoeveel, van welk type overlast waar voorkomt en waar sprake is van onrechtmatige bewoning of woonfraude. Ook leggen wij in dit systeem vast welke bewoners een waarschuwing over agressie hebben gekregen of om welke bewoners wij ons zorgen maken waar het gaat om verward gedrag. Na een jaar zijn er in totaal 1344 leefbaarheidsdossiers, waarvan 190 dossiers over verward gedrag, 383 zaken over rechtmatige bewoning en 352 zaken over woonoverlast. De overige zaken hebben betrekking op overlast in de omgeving, agressie en lichtere subonderwerpen. Volgend jaar zullen wij de cijfers vergelijken om te zien hoe Woonoverlast zich ontwikkelt. Tot nu toe zijn het veel meer dossiers dan wij vooraf hadden ingeschat.

Wijkvisies en wijkuitvoeringsprogramma's

De wijkvisies geven het gewenste toekomstbeeld van een wijk weer, hoe we daar willen komen (strategie) en welke ambities we daarbij hebben. Per wijk geven we themagewijs in een routekaart aan op welke manier we aan deze ambities de komende jaren gaan werken.

De visie, ambities en plannen in de routekaart zijn echter niet in beton gegoten. Jaarlijks stellen we bij. De routekaart vertalen we in onze wijkuitvoeringsplannen (WUP) jaarlijks in concrete projecten. In ons Volkshuisvestelijk verslag is een nadere toelichting te vinden per deelgebied.

Samen Denken, Samen Doen

Bouwteam Participatie De Brug

Samen met De Brug gaan wij een nieuwe impuls geven aan huurdersparticipatie. Het vergroten van huurdersbetrokkenheid en het verbeteren van achterbanraadpleging zijn onze doelen. We onderzochten hoe digitale middelen hierbij kunnen helpen. In 2020 lanceren we een participatie app als pilot, waarmee wij huurders kunnen informeren en waarmee zij kunnen participeren in de besluitvorming van De Brug en Havensteder.

Huurdersacademie

Dit jaar organiseerden we drie sessies van onze Huurdersacademie: een sessie over Participatie, een sessie over Energietransitie en een Masterclass voor bewoners. Tijdens deze bijeenkomsten informeren wij geïnteresseerde bewoners over uiteenlopende onderwerpen die hen raken. Wij vragen deelnemers mee te denken en input te leveren over hoe Havensteder specifieke vraagstukken het beste kan oplossen. De sessies vergroten bewonersparticipatie en dragen bij aan transparantie.



Havensteder Doet!

Wij organiseerden vijf wijkgerichte Havensteder Doet acties, waarbij we in alle gevallen samen optrokken met onze huurders, maar ook met medewerkers van Welzijn Capelle, de Stadmariniers, de gemeente, Handhaving en verschillende wijkagenten.

De Brug

Op initiatief van huurderskoepel De Brug spraken we een andere overlegstructuur af, maakten we afspraken over een vierjarig huurbeleid (2020-2023) en over maatwerk in het kader van betaalbaarheid. Gedurende het jaar kwamen nog veel andere thema's voorbij, zoals dienstverlening, de gebiedsatlas van de gemeente Rotterdam, de fusie met De Eendracht, complexgewijze verkoop en woonoverlast.

Wij legden aan De Brug de volgende adviesaanvragen voor:

- Warmtewet (eind 2018 - reactie adviesaanvraag in 2019)
- Huurverhoging 2019
- Portefeuillestrategie 2019-2026

Wonen en Zorg

Kwetsbare doelgroepen

Mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking moeten op grond van overheidsbeleid langer in een reguliere woning in de wijk wonen en daar de nodige zorg ontvangen. Dit aantal stijgt. We willen voor deze mensen naast een dak boven het hoofd ook een thuis creëren.

Senioren

We vinden het belangrijk dat onze oudere huurders zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. We bieden deze huurders passende woningen. Het aanbod van 55+ woningen is in de meeste wijken voldoende in verhouding tot de vraag. Alleen in de oude stadswijken is het lastig om aan de vraag te voldoen, omdat de woningen hier vaak geen lift hebben. We helpen ouderen bij het vinden van een nieuwe meer geschikte woning (van Groot naar Beter).

Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Er is in Rotterdam veel behoefte aan grote rolstoelwoningen voor de doelgroep met een zware lichamelijke beperking. Wij ontvingen van de gemeente Rotterdam een subsidie van € 160.000,- om diverse winkels en bedrijfsruimten zonder toekomstwaarde in acht grotere rolstoelwoningen om te zetten. We realiseerden er inmiddels één. De rest van de woningen volgt de komende jaren.

Statushouders

We willen statushouders goed en betaalbaar huisvesten. Het gaat dan om alleenstaande statushouders, gezinnen en nakomende familieleden.

- In Rotterdam huisvestten we 116 personen (in november is de taakstelling verhoogd naar 123).
- In Capelle aan den IJssel huisvestten we 41 personen op een taakstelling van 36.
- In Krimpen aan den IJssel deed de gemeente geen verzoek om woningen.
- In Barendrecht kwamen geen woningen vrij in het goedkope huursegment.
- In Albrandswaard huisvestten we zes personen en voldeden daarmee aan de taakstelling.

Bijzondere doelgroepen

Tot de bijzondere doelgroepen rekenen we onder andere GGZ-cliënten, ex-gedetineerden, ex-dak- en thuislozen, tienermoeders, slachtoffers van huiselijk geweld en jongeren die begeleiding nodig hebben. In Rotterdam startte het project Housing First, een project waarbij langdurig daklozen een woning krijgen aangeboden in combinatie met behandeling en ondersteuning. Alle corporaties tekenden

samenwerkingsafspraken en we leverden in dit verband drie woningen. Met de gemeente Rotterdam maakten we afspraken over onze taakstelling voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In Rotterdam hadden we een taakstelling van 174 woningen. We leverden er 179. In Capelle aan den IJssel leverden we negen woningen. Daar was geen taakstelling afgesproken.

Samenwerking

Om de kwetsbare doelgroepen goed te bedienen, is samenwerking met andere partijen belangrijk. We werken intensief samen met gemeenten, sociale wijkteams, welzijnsinstellingen, zorgpartijen, sociale ondernemers, vrijwilligersorganisaties en de bewoner/huurder. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakten we specifieke afspraken in het kader van wonen-zorg.

Sterk door werk (SROI)

Op basis van het SROI-registratiesysteem zijn ongeveer 60 unieke kandidaten in totaal zo'n 45.000 uur aan het werk geweest binnen contracten met een SROI-afpraak. Dat is erg bijzonder, omdat deze kandidaten - elk met een eigen verhaal en achtergrond - een flinke afstand tot de arbeidsmarkt hebben.

3.4 Dienstverlening

Onder dienstverlening verstaan we alle inspanningen die wij leveren om onze huurders een betaalbaar thuis te bieden. Oprechte betrokkenheid staat centraal.

In ons Havenstederplan schrijven we dat we onze dienstverlening "*Gewoon goed voor elkaar*" willen hebben. Dat betekent dat wij:

- hard werken aan organisatiebrede bewustwording van het effect van ieders handelen;
- hard werken aan procesverbeteringen die gebaseerd zijn op klantwensen;
- hard werken aan een hernieuwde visie op dienstverlening die we begin 2020 vaststellen.

Geschillenadviescommissie

Naast het proces met betrekking tot klachten brachten we ook het proces van de Geschillen Advies Commissie (GAC) in kaart. Het aantal GAC-zaken steeg niet in 2019, ondanks het feit dat we huurders hebben geattendeerd op mogelijke vervolgstappen na de afwijzing van een klacht.

GAC-zaken	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Ingediende geschillen:	78	113	71	65	44	56
Niet ontvankelijk	37	69	38	40	26	14
Voor of tijdens zitting opgelost	9	15	11	2	3	6
Lopende zaken + aangehouden	3	3	3	2	2	3
Behandelde geschillen	29	26	19	21	13	33
(Deels) gegrond	11	11	3	8	5	12
Ongegrond	17	14	16	13	8	21
Geen uitspraak gedaan	1	1				

Tabel 3.2: GAC zaken

Tevredenheidsmetingen

Havensteder heeft als doel om het Huurlabel van KWH te behalen. Daarvoor moeten we op elk onderdeel gemiddeld een 7 of hoger scoren en 85% van de klanten moet het onderdeel met een 6 of hoger beoordelen. In tabel 3.3. staan de resultaten van 2019 en 2018.

KWH-Huurlabel scores	2019		2018	
Algemene Dienstverlening	6,6	72%	6,6	71%
Woning zoeken	7,8	97%	7,6	94%
Nieuwe woning	7,8	94%	7,5	91%
Huur opzeggen	7,9	95%	7,6	89%
Reparatie verzoeken	7,6	88%	7,3	83%
Onderhoud	7,7	89%	7,4	84%

Tabel 3.3: KWH-Huurlabel scores

Aedes benchmark

In november verschenen de resultaten van de Aedes-benchmark 2019. We scoorden op onderdelen als het huurdersoordeel beter dan vorig jaar.



3.5 Woonruimteverdeling

Primaire en secundaire doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. We geven in paragraaf 3.3 een toelichting op de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. We bieden ook in beperkte mate huisvesting aan de middeninkomens² en aan mensen met een inkomen vanaf € 42.436,-. Deze laatste doelgroep huisvesten we vooral in onze vrijesectorwoningen.

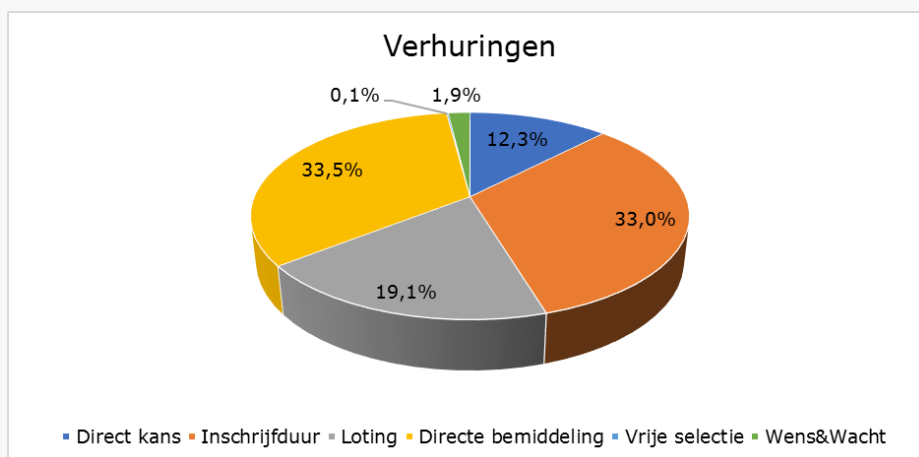
¹ Tot € 38.035,- per jaar, prijspeil 2019

² Boven de € 38.035,- tot en met € 42.436,- per jaar, prijspeil 2019

Woonruimtebemiddeling

We maken binnen de regio Rotterdam gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem: 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.



Verdeling woonruimte

Wij verhuurden in 2019 via Woonnet Rijnmond 2.066 woningen, 300 minder dan in 2018. Daarvan hebben er 1.872 een netto huurprijs tot en met € 720,42 per maand en 194 vrijesectorwoningen (huurprijs boven de € 720,42 per maand). In tabel 1.4 staat een overzicht van onze verhuringen.

1.a Eenpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

€ 22.700

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

€ 22.700

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

€ 22.675

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

€ 22.675

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits-kortings-grens	> kwaliteits-kortings-grens ≤ laagste aftoppings-grens	> laagste aftoppings-grens ≤ liberalisatie grens	> liberalisatie grens
€ 424,44	€ 424,44 – € 607,46	€ 607,46 – € 720,42	€ 720,42
231	572	15	4
8	38	240	44
9	72	0	0
1	3	20	1
249	685	275	49

**1.b Tweepersoonshuishoudens**

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

€ 30.825

€ 30.825

€ 30.800

€ 30.800

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits- kortings- grens € 424,44	>kwaliteits- kortings- grens ≤ laagste aftoppings- grens € 424,44 – € 607,46	> laagste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens € 607,46 – € 720,42	> liberalisatie grens € 720,42
13	208	4	1
0	2	61	76
0	24	0	0
1	1	16	5
14	235	81	82

1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

€ 30.825

€ 30.825

€ 30.800

€ 30.800

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits- kortings- grens € 424,44	>kwaliteits- kortings- grens ≤ hoogste aftoppings- grens € 424,44 – € 651,03	> hoogste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens € 651,03 – € 720,42	> liberalisatie grens € 720,42
3	275	1	0
0	5	42	63
0	6	0	0
0	1	0	0
3	287	43	63

Tabel 3.4: Overzicht woonruimteverdeling

Passend toewijzen

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Van onze verhuringen wezen we 99,7% passend toe aan huurtoeslaggerechtigden. We hebben uiteraard aandacht voor de samenstelling van onze wijken en streven naar een gezonde balans.

Staatssteunregeling en middeninkomens

Naast het passend toewijzen gelden ook de overheidsregels van de Staatssteunregeling. Deze regels bepalen dat wij minimaal 80% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen³. In 2019 verhuurden wij met 98,64% ruimschoots aan deze doelgroep. Het aantal verhuringen

³ Tot en met € 38.035,- per jaar, prijspeil 2019

aan huurders met een middeninkomen⁴ bedroeg slechts 1,02% van de maximaal 10%. Het aantal verhuringen aan huishoudens met een inkomen vanaf € 42.436,-, met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking of met een herhuisvestingsurgentie in combinatie met een hoog inkomen bedroeg slechts 0,34% van de maximaal toegestane 10%.

3.6 Huurbeleid

Havensteder zet in op een evenwichtig en gedragen huurbeleid met aandacht voor enerzijds balans in prijs kwaliteit en anderzijds in betaalbaarheid.

Huurverhoging

De staffel voor de jaarlijkse huurverhoging richten we in op basis van prijs-kwaliteit: hoe verder de woning van de maximale huur ligt, hoe hoger de huurverhoging.

Percentage maximale huur	Huurverhoging
< 75%	3,0% (inflatie +1,4%)
75% - 85%	2,0% (inflatie +0,4%)
85% - 95%	1,6% (inflatie)
> 95%	0,0% (inflatie -1,6%)

Tabel 3.5: Staffel huurverhoging

Huursombenadering

De huur van onze gereguleerde woningen mocht op jaarbasis maximaal 2,6% stijgen (inflatie + 1%). Daarbij telt zowel de jaarlijkse huurverhoging als harmonisatie (huurverhoging bij verhuizing) mee voor de huursombenadering. Havensteder kwam uit op een huursomstijging van 2,2%. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie maakten we bewust de keuze vanuit betaalbaarheid om de maximale ruimte niet volledig te benutten.

Lokaal huurakkoord 2020-2023

Eind december ondertekenden De Brug en Havensteder gezamenlijke afspraken over een vierjarig huurbeleid. In dit akkoord maakten partijen afspraken over huuraanpassingen voor de periode 2020 tot en met 2023.

De belangrijkste afspraken uit het akkoord:

- We verbeteren de betaalbaarheid voor huurders door het matigen van de huurstijging.
- Prijs-kwaliteit blijft leidend voor het huurbeleid.
- We ontzien kwetsbare groepen.

Huurincasso

De huurachterstanden daalden verder naar een totale achterstand van € 7,86 miljoen, waarmee we het optimum benaderen.

	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Achterstand bij deurwaarders (x € 1.000)	€ 5.597	€ 6.396	€ 6.160	€ 5.949
Percentage bij deurwaarder van alle vorderingen	72,8%	76,6%	61,9%	54,0%
Aantal dossiers bij deurwaarder	1.804	1.993	2.155	1.969

⁴ Boven de € 38.035,- tot en met € 42.436,- per jaar, prijspeil 2019

Achterstand bij incassobureau	€ 436.370	€ 487.924	€ 292.710	€ 601.163
Percentage bij incassobureau van alle vorderingen	5,7%	5,8%	2,9%	5,5%
Aantal dossiers bij incassobureau	528	574	403	508

Tabel 3.6: Overzicht deurwaarders en incassobureaus

Het efficiëntere en effectievere proces leidde tot veel minder ontruiming, helaas het er toch nog 74.

Huisuitzettingen	2019	2018	2017	2016	2015
Rotterdam	48	110	140	192	135
Capelle ad IJssel	23	45	50	67	83
Krimpen ad IJssel	1	0	0	1	1
Barendrecht	2	0	0	1	0
Albrandswaard	0	0	0	2	0
Totaal	74	155	190	263	219

Tabel 3.7: Aantal huisuitzettingen per gemeente

3.7 Prestatieafspraken

Havensteder sloot in 2019 prestatieafspraken voor het jaar 2020 (en 2021) af in vijf gemeenten. Dit leverde een belangrijke bijdrage aan de legitimatie van ons handelen.

Prestatieafspraken	Prestatieafspraken Nieuw afgesloten	Prestatieafspraken Lopend
Rotterdam	2020 en 2021	2019
Capelle ad IJssel	2020 en 2021	2018+2019
Barendrecht		2019 en 2020
Albrandswaard		2019 en 2020
Lansingerland	2020	2018+2019
Krimpen ad IJssel	2020	2019
Hellevoetsluis	2020	2019

Tabel 3.8: Overzicht prestatieafspraken per gemeente

We voerden gesprekken met de gemeente over de prestatieafspraken samen met onze huurders-vertegenwoordiging. De Brug was partner aan tafel en leverde een bijdrage aan concrete afspraken in het belang van onze huurders. We keken daarbij naar de opgaven en prioriteiten die een ieder had en welke doelen we in de desbetreffende gemeente dienden te bereiken.

We maakten afspraken over onder andere:

- beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad;
- kwaliteit van de voorraad, inclusief duurzaamheid;
- betaalbaarheid;
- wonen-zorg;

- leefbaarheid.

De prestatieafspraken 2020 en 2021 met Rotterdam tekende De Brug uiteindelijk niet mee. Begin januari 2020 diende De Brug een geschil (artikel 44 Woningwet) in bij de minister van Milieu en Wonen.

De aanleiding was tweeledig. Inhoudelijk vindt De Brug dat de uitvoering van de Woonvisie zorgt voor een scheefgroei tussen huisvesting voor bijzondere doelgroepen en de reguliere huurders, met gevolgen voor de leefbaarheid in wijken en woongebouwen. Daarnaast - en dat heeft betrekking op het proces - is De Brug van mening dat het sluiten van een bestuurlijke overeenkomst 'Wijken in balans 2019-2030' zonder dat De Brug hier partij in is, ongewenst en onrechtmatig is. De minister doet een bindende uitspraak over dit geschil medio 2020. Wij delen de zorg van De Brug over de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen en leefbaarheid. Voor ons is dat juist een reden om in gesprek te blijven en ons samen te committeren aan de uitvoering van gemaakte afspraken.

3.8 Verbindingen

Hofbogen B.V.

Hofbogen B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Vestia. De vennootschap is op 22 december 2005 opgericht met als doelstelling zorg te dragen voor een nieuwe toekomst voor het 1,9 kilometer lange monumentale Hofpleinspoortracé in Rotterdam. Door het bieden van kansen voor bedrijvigheid onder de spoorbogen en in de twee stations van de Hofpleinlijn verbeterden we de leefbaarheid in de buurt en versterkten we de wijkkracht rond het tracé. Omdat deze verbinding geen relatie meer had met de portefeuillestrategie van Havensteder en de doelstelling grotendeels bereikt was, besloten we om de Hofbogen te verkopen. Het verkooptraject startte in de tweede helft van 2018 en is op 2 september 2019 afgerond met de levering van het vastgoed aan de nieuwe eigenaar. We verwachten Hofbogen B.V. in 2020 te kunnen ontbinden en vereffenen.

Verolme Boulevard B.V.

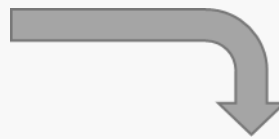
Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer. De doelstelling van deze vennootschap is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren en verkopen van onroerende zaken op het Verolme- en YVC-terrein. Dit is een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar. Pas na het verstrijken van deze termijn vindt een eventuele ontwikkeling van woningen plaats. De vennootschap verleende voor het eerst per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een tijdelijk recht van opstal aan Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Deze stichting betaalt hiervoor jaarlijks een retributie aan Verolme Boulevard B.V. In 2019 lag de focus van de werkzaamheden op het optimaliseren van de exploitatie, zowel op het terrein van het beheer als de verhuur. Ook investeerden we in de kaden, terreinen en opstallen om de verhuurbaarheid te verbeteren en een langere exploitatieperiode mogelijk te maken. De Woningwet staat het aanhouden van deze verbonden onderneming als louter grondpositie toe. Havensteder heeft echter geen bestuurlijke banden met Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Vanwege de mogelijkheden tot verjonging van de vastgoedportefeuille, in samenhang met de transformatieopgave, heeft deze verbinding wel een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder. In 2020 onderzoeken we de haalbaarheid van herontwikkeling van deze locatie en zetten de uitkomsten van dit onderzoek af tegen alternatieve scenario's.

4. Portefeuille

4.1. Kerndoelen portefeuille

Havenstederplan 2017-2021:

- Dienstverlening
- Basis op orde



Kadernotitie 2019:

- Basis op orde
- In verbinding
- Dienstverlening
- Gewoon goed voor elkaar

Bedrijfsplan 2019:

- Maatschappelijk
- Portefeuille
- Financiën
- Organisatie



We werken aan voldoende, betaalbare woningen, die passen bij de wensen van onze doelgroep. Een woning die past bij de mensen die er in wonen en de ontwikkelingen van de woningmarkt, nu en in de toekomst. We passen hier onze strategie op aan, binnen de mogelijkheden van ons vastgoed en onze financiën. We richten ons vooral op de primaire (inkomen tot aan de huurtoeslaggrens) en secundaire doelgroep.

4.2 Portefeuillestrategie

Actualisatie van de portefeuillestrategie

Wij stelden de geactualiseerde portefeuillestrategie vast. Dat gebeurde vanuit de drie invalshoeken maatschappij, vastgoed, financieel. De doelen uit de portefeuillestrategie van 2016 zijn onveranderd. We willen betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. We kozen voor het accent op 'Betaalbaarheid & Kwaliteit' met de volgende motivatie:

- We hebben liever minder woningen van voldoende kwaliteit en betaalbaar, dan meer woningen ten koste daarvan.
- We streven gedegen vastgoedbeheer na om ook in de toekomst betaalbare woningen beschikbaar te hebben. We willen problemen en uitdagingen niet op de lange baan schuiven.

De belangrijkste aanpassingen aan de portefeuillestrategie:

- Actualiteiten zijn verwerkt, waaronder normbedragen voor investeringsmaatregelen, economische vooruitzichten, afwikkeling derivaten en aanpassing VPB wetgeving.
- Verbeteren van de betaalbaarheid door matigen van huurstijging: totale huursom is inflatie + 0,7% (i.p.v. inflatie + 1,0%)
- Extra middelen voor onderhoud: € 3 miljoen per jaar structureel voor binnenpakketten en € 7 miljoen per jaar tijdelijk voor een inhaalslag op gevel en CV.
- Geen aankopen en 250 minder nieuwbouw.
- 300 extra verkoop (deels complexgewijs).

Aanpassing verkoopopgave

Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting pasten we de verkoopopgave aan. Het verkoopprogramma van woningen halveerden we vanaf 2021. Met deze aanpassing zetten we een belangrijke stap om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en middenhuur te verbeteren. We willen alleen nog verkopen wat we echt kwijt willen.

Portefeuille informatie

De vastgoedportefeuille van Havensteder bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. In onderstaande tabellen staan de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2019.

Woningen in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2019	41.530	1.816	43.346
Fusie met De Eendracht	201	16	217
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	61	1	62
Overige mutaties bij	21	3	24
Verkoop	-218	-17	-235
Sloop			0
Uit door renovatie			0
Overige mutaties af	-5	-1	-6
Herclassificatie	-26	26	0
Her-typering			0
Woningen in exploitatie per 31 december 2019	41.564	1.844	43.408

Tabel 4.1 Woningen in exploitatie

Overige eenheden in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2019	98	4.832	4.930
Fusie met De Eendracht		53	53
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop			0
Overige mutaties bij	1	88	89
Verkoop		-99	-99
Sloop			0
Uit door renovatie			0
Overige mutaties af	-4	-99	-103
Herclassificatie	-1	1	0
Her-typing			0
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2019	94	4.776	4.870

Tabel 4.2 Overige eenheden in exploitatie

Kenmerken vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2019 op per gemeente. Een groot aandeel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit meergezinswoningen gebouwd tussen 1960 en 1989.

Gemeente	Daeb	niet-Daeb	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.692	1.283	31.975	73,66%
Capelle aan den IJssel	9.678	430	10.108	23,29%
Albrandswaard	494	20	514	1,18%
Barendrecht	457	57	514	1,18%
Lansingerland	154	54	208	0,48%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,21%
Totaal	41.564	1.844	43.408	100,00%

Tabel 4.3 Overzicht vastgoedvoorraad

Omvang voorraad sociale huurwoningen

In de portefeuillestrategie borgden we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroep. In onderstaande tabel geven we de woningvoorraad per huurcategorie weer.

Huurcategorie	2019	Aandeel (%)	2018	Aandeel (%)
Tot 2e aftoppingsgrens (< €651,03)	33.447	77,05%	33.949	78,32%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€651,03 - €720,42)	6.206	14,30%	5.854	13,51%
Boven liberalisatiegrens (> €720,42)	3.266	7,52%	3.036	7,00%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	489	1,13%	507	1,17%
Totaal	43.408	100,00%	43.346	100,00%

Tabel 4.4 Omvang voorraad sociale huurwoningen

4.3 Assetmanagement

We maakten een grote inhaalslag met definitiedocumenten om de investeringsprojecten die gepland zijn verder te brengen. De meeste projecten die in de eerste drie jaar op de investeringslijst van de MIDOB staan voorzagen we van een definitiedocument. Er worden geen vastgoed gerelateerde keuzes meer binnen Havensteder gemaakt zonder dat de Assetmanagement-tafel daarover adviseert of zelf voorstellen doet. We optimaliseerden het MIDOB-proces. Het resulteerde onder meer in een geprioriteerde investeringslijst op basis van een afwegingsmodel, met bijbehorende initiatief- en projectkaarten.

We selecteerden en implementeerden de Assetmanagement-tool van Ortec. Dit instrument geeft ons nog meer grip op de portefeuilledoelen en inzicht in de consequenties van complexstrategieën op de wensportefeuille.

4.4 Bedrijfsonroerend goed / Maatschappelijk onroerend goed

BOG/MOG strategie

We voerden een verdieping door in de verkoopstrategie van het bedrijfsonroerendgoed (BOG). Op basis van deze verdieping bepaalden we de verkoopportefeuille BOG voor 2020-2023.

BOG/MOG resultaten

We zien dat er nog steeds veel vraag is naar bedrijfsruimten, van winkel tot opslag. De huurderving begrootten we aanvankelijk nog op 6,63% van de jaarhuur (€ 15,4 miljoen), maar we wisten de huurderving terug te dringen tot 4,33% van de jaarhuur. De huurkorting begrootten we op 5,72% van de jaarhuur.

De Afdeling Verkoop verkocht 49 eenheden uit de BOG-portefeuille. De portefeuille bestaat op dit moment nog uit 1.091 bedrijfspanden en 50 antenne-installaties.

4.5 Kerndoelen onderhoud en ontwikkeling

Havensteder werkt aan voldoende en betaalbare woningen, die passen bij de wensen van onze doelgroep, nu en in de toekomst.

Bij het in stand houden van ons bestaande vastgoed staan veiligheid, gezondheid, wooncomfort en kwaliteit centraal. Onze verantwoordelijkheid komt samen in onze duurzaamheidspijlers: energiebesparing, klimaatadaptatie en circulaire economie.

We focusten in 2019 op drie specifieke thema's (buiten de reguliere werkzaamheden): onderhoud in control (transparant het onderhoud inplannen en verantwoorden), dienstverlening aan onze klanten, en samenwerken.

4.6 Meerjarenbegroting voor Investerings, Desinvesterings en Onderhoud (MIDOB)

Om invulling te geven aan de portefeuillestrategie actualiseren we jaarlijks de Meerjarenbegroting voor Investerings, Desinvesterings en Onderhoud (MIDOB). Dit vijfjarenperspectief vertalen we naar een ontwikkel-/ transformatie en instandhoudingsprogramma.

Ontwikkelen (Investeren)

Nieuwbouw, renovatie- en verbeterprojecten

Opleveringen:

Wij leverden zes projecten op met in totaal 62 woningen en vijf standplaatsen voor woonwagens.



In uitvoering:

We startten met circa 900 woningen en hebben deze in uitvoering.

In ontwikkeling:

Er waren circa 2.600 woningen in ontwikkeling.

Initiatieven:

We werkten aan diverse initiatieven voor projecten in onze wijken. Vanuit de commerciële markt is er interesse voor complexen en locaties in het bezit van Havensteder om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Verkoop (Desinvesteren)

Verkoopstrategie

De verkoop van woningen levert een positieve bijdrage aan de transformatie van onze vastgoedportefeuille. De financiële middelen die hiermee vrijkomen zijn een belangrijke financieringsbron.

Verkooprealisatie

In 2019 verkochten we 207 woningen via uitponding. Hiervan verkochten we er 164 regulier na mutatie, 33 woningen regulier na terugkoop en tien met Koopgarant na terugkoop. Daarnaast verkochten we 11 losse parkeerplaatsen en 47 parkeerplaatsen met een woning. Dit jaar kochten zeven huurders hun eigen huurwoning. Dit is minder dan voorgaande jaren. De reden hiervoor ligt voornamelijk in de sterk toegenomen waarde van de woningen. Voor een groot deel van onze huurders is het moeilijk om deze hogere koopsommen te financieren.

Via complexgewijze verkoop verkochten we 37 appartementen, 38 kamers en 49 BOG-panden.

Instandhouden (Onderhoud)

We verantwoordden een bedrag van € 84,9 miljoen aan instandhouden. Hiermee verbeterden we de technische kwaliteit van de portefeuille. Daarnaast gaven we € 12,3 miljoen uit aan duurzaamheid.

Planmatig onderhoud

De realisatie van het instandhoudingsonderhoud exclusief contractonderhoud is eind 2019 € 40,4 miljoen, wat neerkomt op 98% van het beschikbare budget.

Contracten

De realisatie voor contracten is ongeveer gelijk aan de begroting, namelijk € 13,0 miljoen.

Reparatieonderhoud

We gaven € 15,2 miljoen uit aan reparatieonderhoud. Onze wijkaannemers handelden in 2019 in totaal 40.591 reparatieverzoeken af. Het STO voerde 21.436 reparatieverzoeken uit. Van de reparatieverzoeken van STO vielen er 11.188 onder het serviceabonnement. Voor dit onderhoud ontvingen wij een hoge klantwaardering (8,0 KWH).

Mutatieonderhoud

We gaven in totaal € 10,9 miljoen uit aan het technisch in orde maken van de woningen bij mutatie. Waar het ging om “verhuurbaar maken bij mutatie” (extra werk om woningen beter in de markt te zetten) gaven we meer geld uit dan begroot (€1,1 miljoen ten opzichte van de verwachte € 558.000). Dit kwam onder andere omdat er in de periode van stadsvernieuwing huurders waren die niet meededen met de renovatie van hun woning. We gaven minder uit aan het vervangen van keukens, douches en toiletten (€ 4,2 miljoen ten opzichte van € 5 miljoen in 2018) doordat het aantal mutaties in 2019 afnam.



VvE Onderhoudsbijdrage

Havensteder draagt een bijdrage af aan de diverse VvE's voor beheer, exploitatielasten en het casco-onderhoud. Deze zogenoemde onderhoudsdotatie (in 2019 € 4,5 miljoen) maakt onderdeel uit van de totale onderhoudsbegroting van Havensteder.

Legionella

Havensteder laat bij alle complexen waar sprake kan zijn van een vergroot risico op aanwezigheid van de legionellabacterie regelmatig watermonsters nemen. In circa 280 complexen lieten we watermonsters uitvoeren. Daarvan bleek er bij 64 onderzochte complexen sprake van een normoverschrijding. In deze complexen voerden we daarom extra maatregelen uit, zoals het reinigen/ doorspoelen van leidingen.

Brandveiligheid

Er zijn in 2019 12 brandveiligheidsprojecten gestart waarbij we gebouwen compliant maakten met het Bouwbesluit Bestaande bouw 2012. We voerden 25 brandscans uit en startten in tien complexen met de inspectie van scootmobiel-stallingsplaatsen. Sinds 2016 scanden we 79 complexen. Dit betekent dat we bijna 45% van de 175 complexen met de hoogste risicoscore in beeld hebben. De doelstelling om 100% in 2023 in beeld te hebben en uiterlijk in 2028 aangepast te hebben blijft ongewijzigd.

Naast het brandscanprogramma gaven we een vervolg aan ons programma dat gericht is op het (brand)veiligheidsbewustzijn van bewoners, vooral op bewoners met verward gedrag en/of verminderd of niet zelfredzaam. De aanpak voerden we uit in samenwerking met de Veiligheidsregio.

Fundering

We leverden 6 funderingsherstelprojecten op, waarbij we in totaal 105 woningen en bedrijfsruimten voorzagen van een nieuwe fundering. We voerden circa 29 funderingsonderzoeken uit.

Asbest

We maakten inzichtelijk waar asbest zich op complex- en adresniveau bevindt. Aan de hand van deze kennis bepalen we de kosten voor verwijdering van asbest in het totale bezit. Dit resulteert in een meerjaren saneringsprogramma, gekoppeld aan voorgenomen meerjaren onderhouds- en investeringsprojecten.

Duurzaamheid

We leverden 1.200 woningen op met een energie index-waarde gelijk aan een groen energielabel; hierdoor heeft inmiddels 63% van onze woningen een groen label.

Ons doel is dat we in 2050 onze woningen niet meer verwarmen door gas, maar door (rest)warmte uit de bodem of lucht of door wind- en zonne-energie. Daarvoor moet er veel veranderen aan zowel de woningen als de energievoorziening. Een belangrijke stap was de ondertekening van het warmteakkoord in Capelle aan den IJssel. De gemeente Capelle aan den IJssel, Havensteder, Stedin, Eneco en het hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard werken samen aan een betrouwbare, betaalbare en duurzame warmteoplossing als alternatief voor aardgas in Capelle aan den IJssel. In Rotterdam ondertekenden we het klimaatakkoord Rotterdam. Hierin maakten we samen met de collega-corporaties en gemeente afspraken om invulling te geven aan de klimaatdoelstellingen van het college van Rotterdam om 10.000 woningen aardgasvrij (ready) te maken. Deze afspraken moeten in plannen gegoten worden.

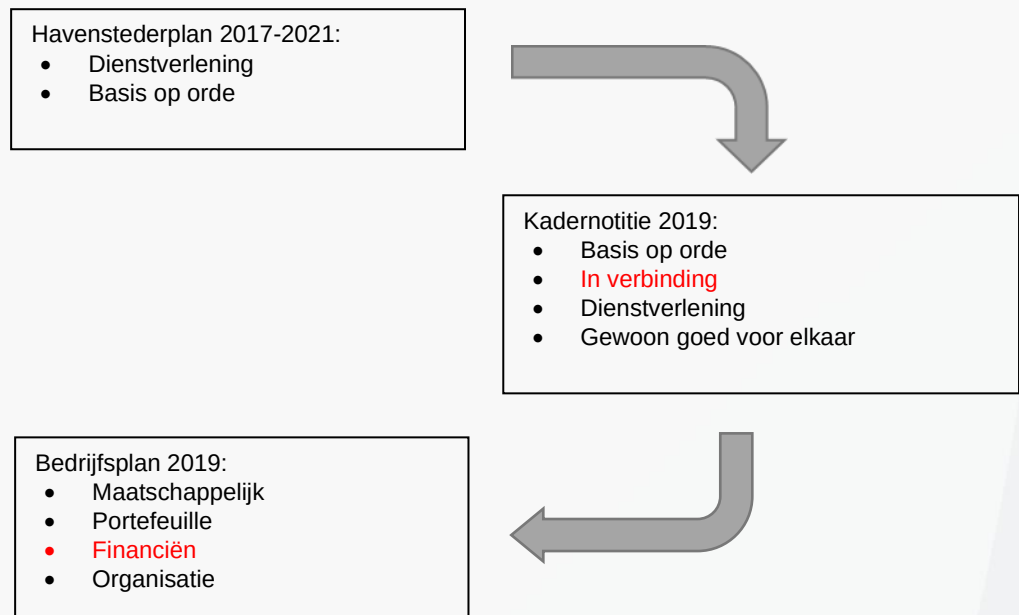


Digitalisering

Havensteder digitaliseert haar woningvoorraad in 3D-gebouwmodellen. Met deze 3D-modellen kunnen we, naast directe producten als de woningplattegronden, een digitale structuur opbouwen om vastgoeddata op te slaan, te visualiseren en te analyseren. De verhuurplattegronden zijn gebaseerd op de verplichte NEN 2580-systematiek om ons vastgoed op marktwaarde te kunnen waarderen.

5. Financiën

5.1 Kerndoelen financiën



We willen nu en in de toekomst onze doelgroep een passende woning kunnen bieden en hebben hier financiële middelen voor nodig. Een duurzaam verdienmodel is hiervoor onze basis: uitgaven baseren wij op structurele inkomsten. En we verdienen voldoende geld (rendement) om de woningportefeuille in stand te houden en onze bedrijfsvoering te financieren. Zodat wij onze doelgroep kunnen bedienen met voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen.



5.2 COVID-19

In het voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Ten aanzien van eventuele betalingsproblemen bij huurders wordt maatwerk toegepast.

Onze huidige inschatting is dat de financiële gevolgen voor Havensteder van beperkte omvang zullen zijn.

Wij signaleren op dit moment geen belangrijke terugval in de huurinkomsten. Daar waar nodig wordt maatwerk toegepast. De bouw- en onderhoudsactiviteiten lopen binnen de vereisten van het RIVM-protocol door. Havensteder monitort de mogelijke effecten en stelt scenario's op om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten en koppelen daar maatregelen aan. Wij verwachten op basis van de huidige inzichten dat de impact van het Corona virus op onze kasstromen beperkt zal zijn. Havensteder heeft voorts een goede liquiditeits- en financieringspositie.

5.3 Toekomstbestendig Havensteder

Conform de in 2019 herziene Portefeuillestrategie hebben wij een focus op Betaalbaarheid (beperkte stijging van huren) en Kwaliteit. In de plannen voor 2020 en de jaren daarna is bovendien financiële ruimte ontstaan om meer aandacht te geven aan het thema Beschikbaarheid. Concreet konden we het aantal te verkopen woningen in de plannen halveren.

De afgelopen jaren maakten we werk van ons herstelplan om de financiële huishouding gezond te krijgen. Daarbij wikkelden we vrijwel alle derivaten af, zodat de financiële risico's die hieruit voortkwamen (als gevolg van breakclausules) wegvielen. Deze maatregelen droegen bij aan onze financiële ruimte, waarbij we verder zijn geholpen door de invoering van de beleidswaarde (ter vervanging van de bedrijfswaarde). Dat heeft geleid tot een sterke verbetering van de Loan To Value (LTV) ratio. Hierdoor kunnen we in principe meer leningen aantrekken waardoor we investeringen niet meer uitsluitend hoeven te financieren met verkoopopbrengsten. Verder dragen gunstige marktontwikkelingen - waaronder gestegen huizenprijzen en lage rentes voor nieuwe leningen - ook bij aan de financiële ruimte.

Bij het maken van keuzes over de toekomstige portefeuillesamenstelling, de kwaliteit van het vastgoed en de betaalbaarheid van de huren beoordelen wij telkens wat de invloed is op de financiële haalbaarheid. Dit meten we af aan de invloed op de prognose van onze financiële ratio's. We gebruiken hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR), Loan To Value (LTV), solvabiliteit en dekkingsratio. De eerste geeft informatie over hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De balansratio's Loan to Value en solvabiliteit geven inzicht in het vermogen om aan zowel kort- als langlopende financiële verplichtingen te voldoen en om mogelijke toekomstige risico's op te vangen. De dekkingsratio is een weergave van de mate waarin de waarde van het onderpand hoog genoeg is in relatie tot de externe financiering.

Ook toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties en borginginstituut WSW hanteren deze ratio's. 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.

In onderstaande tabel staat de verwachte ontwikkeling van de ratio's op basis van onze huidige plannen conform de herijkte portefeuillestrategie (dPi 2019).

Financiële ratio's	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	$\geq 1,4$	1,57	1,58	1,75	1,83	1,76	1,89	2,08
LTV (beleidswaarde)	$\leq 75\%$	46,7	47,7	48,2	48,1	47,8	47,5	46,6
Solvabiliteit (beleidswaarde)	$\geq 20\%$	46,2	46,8	46,6	47,1	47,5	47,6	48,4
Dekkingsratio (marktwaarde)	$\leq 70\%$	26,5	26,8	26,7	26,3	25,8	25,5	24,7

Tabel 5.2: Financiële ratio's Havensteder, gebaseerd op dPi2019; Loan-to-value op basis van nominale schulden

Zoals te zien is in tabel 5.1 verwachten we ruim binnen de normen van de ratio's te blijven. We worden hierbij geholpen door de sterke toename van de waarde van het vastgoed in de stadsregio Rotterdam. Door de overstap naar beleidswaarde is de ICR de ratio geworden die het meest knelt bij het kijken naar een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Extra wrang is het daarom dat deze ratio in belangrijke mate neerwaarts wordt beïnvloed door belastingen, zoals verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het afschaffen van een van deze of beide belastingen zou de slagkracht van woningcorporaties sterk verbeteren. Voor het realiseren van een positieve ICR is tevens van belang dat we de uitgaven aan de beheerorganisatie onder controle houden.

Wij verwachten in het komende jaar circa EUR 144 miljoen te investeren in nieuwbouw en verbeterprojecten. Wij verwachten in het komende jaar EUR 42 miljoen additionele financiering aan te trekken.

DAEB/Niet-DAEB

De organisatie richt zich op sociale kerntaken (DAEB) en een beperkt aantal commerciële activiteiten (niet-DAEB). Beide moeten financieel gezond zijn. Administratief houden we deze taken gescheiden. Het niet-DAEB vastgoed bedraagt in marktwaarde gemeten minder dan 10% van ons totale vastgoed.

5.4 Treasury & financiering

De hoofddoelstelling van treasury is het waarborgen van de financiële continuïteit. De belangrijkste taakgebieden zijn:

- Het waarborgen van de toegang tot de geld- en kapitaalmarkt zodat we de financierbaarheid zeker stellen.
- Het beheersen van de invloed van schommelingen in de rente (renterisicomanagement).
- Het financieringsresultaat optimaliseren.

Het treasurybeleid is onderdeel van de portefeuille- en financiële strategie. Het formele kader voor deze activiteiten ligt vast in ons reglement financieel beleid en beheer en ons treasurystatuut.

Het treasurystatuut geldt voor zowel de Toegelaten Instelling als voor de verbonden ondernemingen conform de wettelijke bepalingen, opgenomen in de Woningwet en het reglement financieel beleid en beheer. Het treasurystatuut gaat onder meer in op de interne organisatie, en bevat bijvoorbeeld regels over de bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording en de beheersingsstructuren.

In het treasuryjaarplan werken we het treasurybeleid en de doelstellingen voor het eerstkomende jaar uit. 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 voldoende faciliteiten beschikbaar moeten zijn om de financieringsbehoefte op korte en lange termijn af te dekken.

Wij maken prognoses van de liquiditeitenontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning. Die wordt opgesteld op basis van het financieel meerjarenplan, met daarin onder andere de kasstromen uit het meerjaren (des)investeringsprogramma.

Financiering

Het saldo van de operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen bepaalt de financieringsbehoefte. Structurele DAEB kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen. Er is voor € 132 miljoen aan leningen opgenomen en € 180 miljoen aan leningen afgelost. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 48 miljoen af tot € 1.613 miljoen. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij over een rekeningcourant faciliteit van in totaal € 50 miljoen.

Bij de aanvang van de administratieve scheiding (2017) financierden wij de Niet-DAEB activiteiten met een interne lening vanuit de DAEB-tak. We losten voor € 10,8 miljoen af op de interne lening. De interne lening bedraagt per ultimo 2019 nog € 215 miljoen.

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het treasurystatuut. Het totale renterisico omvat de benodigde financiering en de rente- en spreadherzieningen.

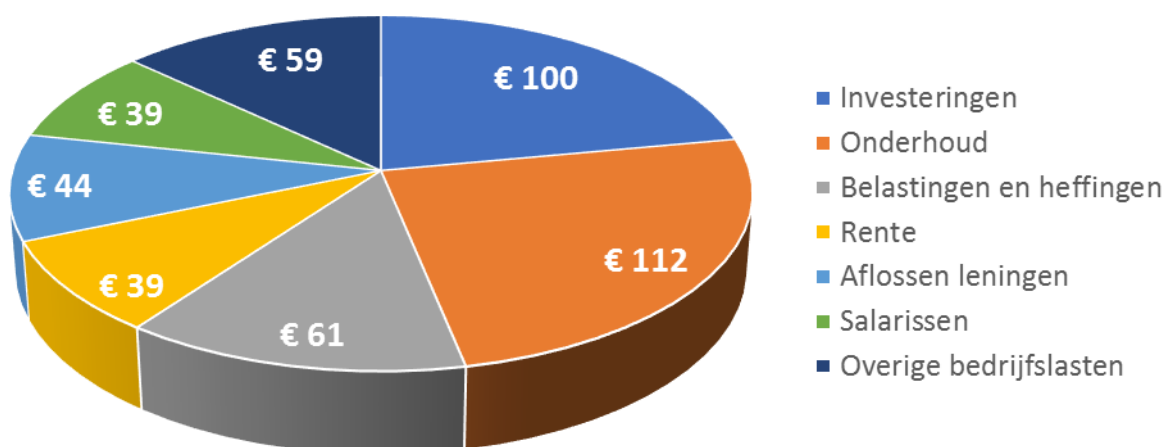
Derivaten

Wij voerden het laatste deel van het Herstructureringsplan Derivaten uit. In de jaarrekening lichten we de afwikkeling nader toe. We wikkelden drie derivaten met een mandatory breakclausule in 2021 af. We sloten geen nieuwe derivatencontracten af.

5.5 Waar gaat ons geld naartoe?

Om inzicht te geven in ons huishoudboekje laten we in onderstaande figuur zien waar we het geld dat we van onze huurders ontvangen aan uitgeven, omgerekend naar een maandelijkse huur van € 500.

Onze uitgaven omgerekend naar een huur van € 500



Tabel 5.2: Overzicht uitgaven in 2019, omgerekend naar een huur van € 500

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.

5.6 Marktwaaarde, beleidswaaarde 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 beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed - terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaaarde - is geen exacte wetenschap en bovendien is het de grootste post waar wij een inschatting van moet maken voor de jaarrekening. De marktwaaarde en de beleidswaaarde bepalen wij op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich wederom door een opwaartse prijsontwikkeling op de woningmarkt, hoewel die minder extreem was dan in 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze vastgoedportefeuille leidde dit tot een stijging van de marktwaaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille groeide met € 343 miljoen naar een waarde van € 6.585 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 5,5%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte in het aanbod resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin één van de bepalende factoren.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een dempende invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter bij de ontwikkeling van de markthuurprijzen ten opzichte van 2018. Dit komt onder meer door een gematigde huurverhoging en

passend toewijzen, waarmee wij invulling geven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

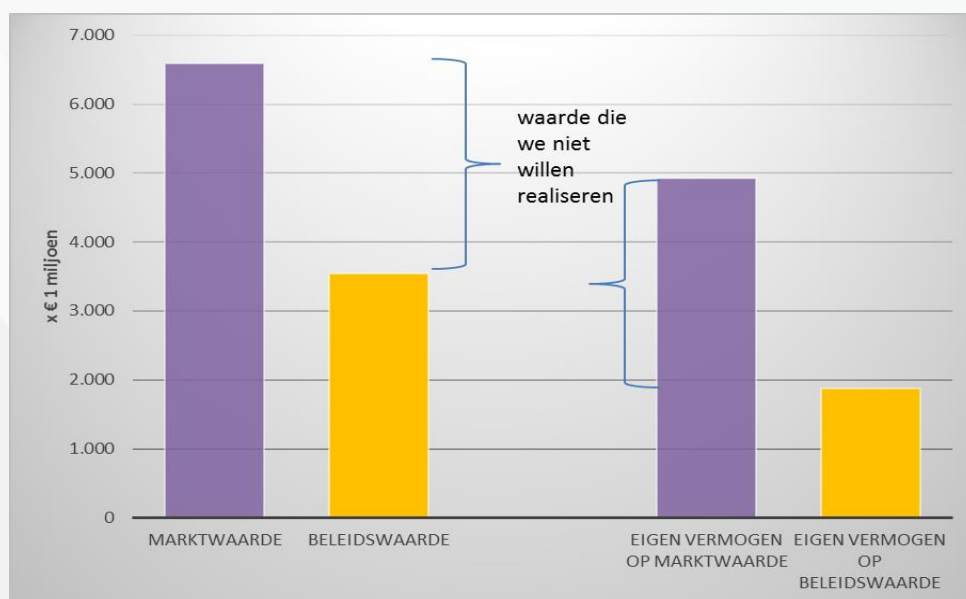
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: niet-realiseerbaar deel van het vermogen

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

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

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

Wij maakten een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 3.042 miljoen. Dit verschil noemen wij ook wel de 'maatschappelijke bestemming'. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.



Figuur 5.3 Verschil marktwaarde en beleidswaarde

Met het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde zal zo'n 62% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar zijn. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



Met de introductie van de beleidswaarde zijn onze ratio's aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de ratio's die voorheen met behulp van de bedrijfswaarde werden berekend. Hierdoor ontstaat op papier de mogelijkheid om meer geld te lenen om bijvoorbeeld in te zetten voor nieuwbouw en woningverbetering en -verduurzaming. De potentiële volatiliteit van de beleidswaarde, alsmede het feit dat het een relatief nieuw en onbekend waardebegrip is, manen tot voorzichtigheid. In 2020 stellen we nader beleid vast over de voorwaarden waaronder en de mate waarin wij het verantwoord achten de omvang van de langlopende leningen uit te breiden.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De ratio's conform het toezichtsmodel, die onder andere met behulp van de beleidswaarde zijn bepaald, nemen we op in bijlage 2 Kengetallen. Hieruit is af te lezen dat Havensteder aan de gestelde normen voldoet.

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

In 2019 is nadere regelgeving opgesteld voor de bepaling van de beleidswaarde, die is verwerkt in de RTIV en door Havensteder toegepast voor de berekening per 31-12-2019. Dit betreft onder andere hoe onderhoud en investeren van elkaar moeten worden onderscheiden en bepalingen ten aanzien van de functionele toerekening. Dit laatste heeft invloed op de ingerekende beheerlasten.

In 2019 nam de beleidswaarde toe met € 22 miljoen naar een waarde van € 3.543 miljoen. Dit verloop kan als volgt uiteen worden gezet:

	2019
	x € 1.000.000
Voorraadmutatie	-10
Aanpassingen rekenmethodiek	62
Mutatie objectgegevens	-42
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	17
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-5
Mutatie marktwaarde niet-woningen	1
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	23

Zoals hiervoor vermeld zijn nadere regels gesteld voor de beleidswaardebepaling. Het effect hiervan maakten wij zichtbaar onder de noemer Aanpassing rekenmethodiek. Onder de Mutatie objectgegevens vallen onder andere de stijging van de huren die - net als in de marktwaardebepaling - een positief effect hebben op de beleidswaarde. De stijging van de WOZ-waarde heeft een groter negatief effect. De WOZ-waarde is namelijk bepalend voor de belastingen, zoals de OZB en de verhuurdersheffing. Onder Wijziging waarderingsparameters marktwaarde brachten we veranderingen in onder meer Macroeconomische parameters en in de disconteringsvoet van de marktwaarde tot uitdrukking. De disconteringsvoet van de marktwaarde gebruikten we ook in de berekening van de beleidswaarde.

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

	2019
	x € 1.000.000
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-115
Aanpassing streefhuurbeleid (incl. erfpacht)	235
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-159
Aanpassing beheerkosten	34
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-5

In ons huurbeleid voerden we een verdere matiging van de huurprijsstijgingen door. Dit komt tot uitdrukking in een drukkend effect op de beleidswaarde. Ook de stijging van de onderhoudsuitgaven hebben hun weerslag. Hogere streefhuren (die met name tot realisatie komen wanneer eenheden vrijkomen en bij de nieuwe verhuringen tegen een prijs wordt verhuurd meer passend bij de kwaliteit) vangen dit grotendeels op.

We concluderen dat de stijging van de beleidswaarde - ondanks een matiging van de huurprijsstijging - hoofdzakelijk is toe te schrijven is aan wijzigingen in de rekenmethodiek.

5.7 Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2019 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen. Daarbij valt direct op dat het jaarresultaat in belangrijke mate wordt bepaald door de waardeverandering van het woningbezit, die we opnamen in de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

	2019	2018	ontwikkeling	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	133.359	129.155	4.204	3%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	13	24	-11	-47%
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.772	8.551	-2.778	-32%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	232.003	1.114.256	-882.253	-79%
Netto resultaat overige activiteiten	401	-141	542	
Overige organisatiekosten	0	0	0	
Leefbaarheid	-8.491	-9.276	784	-8%
Saldo financiële baten en lasten	-74.331	-63.979	-10.351	16%
Resultaat voor belastingen	288.726	1.178.589	-889.863	-76%

De waardestijging van het vastgoedbezit bepaalt voor een belangrijk deel de positieve ontwikkeling in het resultaat (voor belastingen). Deze ontwikkeling houdt verband met de krapte op de woningmarkt, waardoor een belangrijke factor in de marktwaardebepaling, de leegwaarde, sterk toenam. Naast deze positieve waardeverandering ad € 343 miljoen, bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

ook negatieve waardeveranderingen ad € 113 miljoen. Dat houdt verband met het nemen van verliezen voor investeringsbesluiten waarvan de projecten onrendabel zijn.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam toe (van € 129 miljoen in 2018 naar € 133 miljoen in 2019). Deze stijging is met name toe te schrijven aan reguliere huurverhogingen, binnen de maximale huursomstijging. De onderhoudsuitgaven stegen daarentegen ook met € 4 miljoen, maar € 1 miljoen daarvan werd gecompenseerd door lagere beheerlasten. Het wegvallen van de saneringssteun, die in 2018 € 3 miljoen kostte, hielp het resultaat, maar dit werd voor € 2 miljoen tegengewerkt door de stijging van de verhuurdersheffing.

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is net als in 2018 gering, omdat dit een aflopende activiteit is.

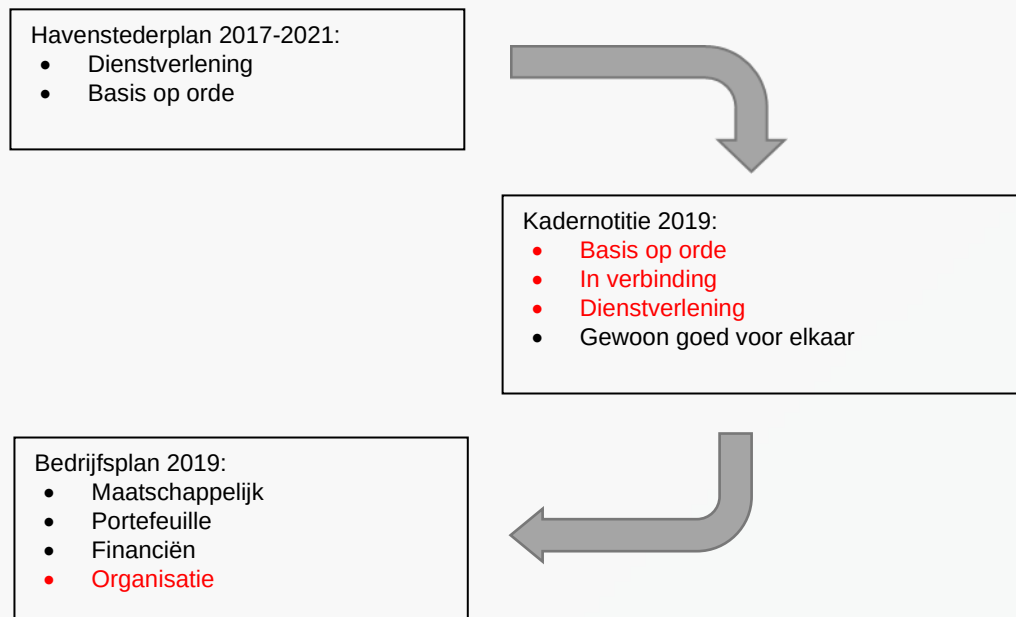
Uit portefeuille verkochten we wat minder eenheden dan in 2018. Daarnaast is de prijsstijging van het vastgoed in tempo afgenomen ten opzichte van 2018, zodat de marge is gedaald. Hierdoor daalde het verkoopresultaat ten opzichte van 2018.

Het positieve resultaat op de overige activiteiten is toe te schrijven aan de verkopen van bloot eigendom. Dit betreft grond die in het verleden in erfpacht is uitgegeven en waarvan de toenmalige kopers (of opvolgende kopers) het volledige eigendom wensten te verwerven.

De financiële lasten stegen met € 10 miljoen. Dit bestaat uit een stijging van de waardeveranderingen van de embedded derivaten met € 12 miljoen negatief, die deels werd tegengegaan door een daling van de rentelasten met € 2 miljoen. Voornoemde waardeverandering sloeg als gevolg van renteontwikkelingen in 2019 negatief uit (€ 14 miljoen ten opzichte van € 2 miljoen in 2018), waarna met de betreffende bank is afgesproken de contracten te herzien. Bij deze contractherziening boekten we een positief resultaat van € 3 miljoen, die we in de rentelasten tot uitdrukking brachten.

6. Organisatie

6.1 Kerndoelen organisatie



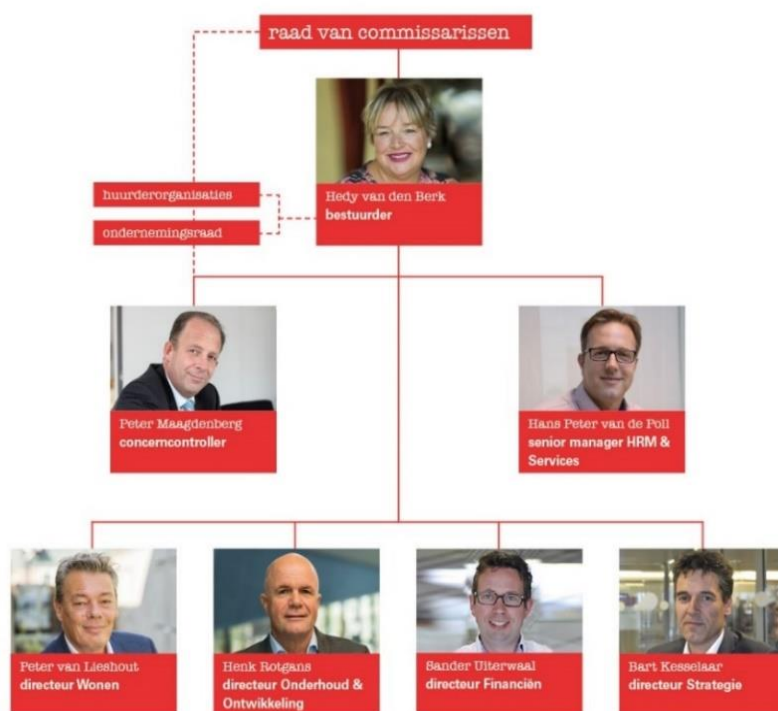
We leven in een veranderende samenleving. Om onze doelgroep blijvend goed te bedienen is het een voorwaarde dat de medewerkers zelforganiserende professionals zijn, die onze waarden en doelen uitdragen. Deze laten terugkomen in hun doen en laten. En die samen met belanghouders werken aan de vraagstukken die we niet alleen kunnen en willen oplossen. Onze dienstverlening is goed voor elkaar: de basis is op orde en we gaan respectvol met de klant om. Structureel laten we zien wat we doen, waarom en op welke manier. We willen ons handelen legitimeren. Bij onze bedrijfsvoering staat een goede balans tussen kosten en (maatschappelijke) baten centraal.

6.2 Medewerkers

We vinden het belangrijk dat medewerkers duurzaam mee kunnen doen. Daarvoor maken we mooie programma's die bijdragen aan hun persoonlijke- en/of loopbaanontwikkeling. We bieden hen de gelegenheid te werken aan hun mentale en fysieke weerbaarheid en we zetten hen in hun kracht. Onze uitgangspunten zijn:

- medewerkers maken het verschil;
- medewerkers vormen de spil van onze organisatie, zijn ons menselijk kapitaal en kritische succesfactor voor het realiseren van onze strategie en onze ambities;
- medewerkers handelen volgens de Havensteder kernwaarden 'warm & stevig, respect, samen en resultaatgericht'.

Organogram



Strategische personeelsplanning

Medewerkers in hun kracht zetten, betekent inzicht hebben in hun talenten, vaardigheden en competenties. Met die informatie kunnen we zorgen dat de medewerkers op de juiste plek zitten en hun werk met plezier en voldoening kunnen doen, nu maar ook zeker in de toekomst.

We zetten Strategische personeelsplanning (SPP) in bij veel afdelingen en teams. We keken welke ontwikkelingen en uitdagingen er binnen nu en vier jaar op hen afkomen en stelden vast over welke vaardigheden en competenties onze medewerkers moeten beschikken om deze ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden.

We evalueerden de activiteiten die in 2017 of 2018 plaatsvonden en de daaraan gekoppelde interventies (waaronder herinrichting van een afdeling, wisselen van werkplek, opleidingen, trainingen, persoonlijke coaching). We concludeerden dat veel interventies vruchten afwierpen en leidden tot beter functioneren en meer werkplezier.



Corporaties in Beweging (CiB)

Corporaties in Beweging is een regionaal samenwerkingsverband van 19 corporaties aangevuld met SVH en Maaskoepel. FLOW ondersteunt dit initiatief. Het doel van dit initiatief is om medewerkers de mogelijkheid te bieden zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Vanuit Corporaties in Beweging organiseren we verschillende activiteiten die bijdragen aan de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers in de meest brede zin van het woord.

In 2019:

- liepen 8 medewerkers van Havensteder een dag stage bij een andere corporatie;
- liepen 10 medewerkers een dag stage bij Havensteder;
- voerden 5 medewerkers een loopbaangesprek;
- namen 27 medewerkers deel aan een workshop van Corporaties in Beweging;
- boden we in totaal 40 stageplaatsen aan bij onder meer de Gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland;
- vond een groot event plaats waaraan 39 medewerkers van Havensteder deelnamen;
- startte er een trainee bij Havensteder.

6.3 Integriteit

Integriteitsbeleid

We besteedden op het gebied van integriteit veel aandacht aan preventie. Bewustwording en het geven van het goede voorbeeld zijn belangrijk bij het voorkomen van integriteitsschendingen. Hierbij staat ons integriteitsbeleid "Integer Handelen" centraal. In 2019 zijn er totaal vijf meldingen van het vermoeden van integriteitsschending ontvangen door de compliance officer. Het aantal meldingen blijft relatief stabiel in de afgelopen jaren.

Vertrouwenspersoon

Havensteder heeft twee interne en één extern vertrouwenspersoon. Vertrouwenspersonen geven advies en informatie en bieden hulp bij ongewenst gedrag. Tot de vertrouwenspersonen wendden zich het afgelopen jaar vijf medewerkers. Met deze medewerkers voerden de vertrouwenspersonen gesprekken; in een enkel geval meer dan twee. Alle gesprekken rondde we af met een evaluatie met betrokkenen. Geen van de gevallen leidden tot een formele klacht. Twee medewerkers richtten zich tot de externe vertrouwenspersoon. Beide cases rondde de externe vertrouwenspersoon af.

Nevenwerkzaamheden

Een ander aspect van preventie in het kader van integriteit is de registratie van nevenwerkzaamheden. Voor alle nevenwerkzaamheden moet een medewerker, overeenkomstig de CAO Woondiensten, altijd vooraf schriftelijke toestemming vragen aan zijn werkgever. Nevenwerkzaamheden buiten onze organisatie, zowel betaald als onbetaald, kunnen van invloed zijn op de werkzaamheden van de medewerker of op het imago van Havensteder. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de nevenwerkzaamheden een risico van belangenverstrengeling met zich mee kunnen brengen. Het aantal positieve adviezen is relatief stabiel in de afgelopen jaren. Een positief advies kan ook inhouden dat er voorwaarden verbonden worden aan het uitoefenen van de nevenwerkzaamheden.

Screeningsbeleid

Ook ons screeningsbeleid vormt een belangrijk onderdeel om integriteitstekwesties te voorkomen of in ieder geval te verkleinen. Met een goede screening vooraf verkleinen wij de (integriteits)risico's bij het in dienst nemen van nieuwe medewerkers of bij eventuele interne functiewisseling(en) naar een 'risicovolle' functie.



Klokkenluidersregeling

We vinden het belangrijk dat onze medewerkers op een juiste en veilige manier melding kunnen doen van vermoedens van misstanden of onregelmatigheden binnen de organisatie. De medewerker die de melding doet, mag hiervan op geen enkele wijze negatieve gevolgen ondervinden. Om dit te garanderen hebben wij een klokkenluidersregeling, die voldoet aan de wet 'Huis voor Klokkenluiders'. De regeling is opgenomen in ons Governance Handboek. In 2019 zijn geen klokkenluidersmeldingen gedaan.

Privacy en informatiebeveiliging

In 2019 besteedden we veel aandacht aan het veilig en integer omgaan met persoonsgegevens. Ons privacybeleid stond hierbij centraal. We spanden ons in om de bescherming en het correcte gebruik van persoonsgegevens te waarborgen. In het kader van de interne bewustwording trainden we alle medewerkers op het gebied van privacy en informatiebeveiliging en voerden we een phishingtest uit.

In 2019 zijn 7 datalekken gemeld bij onze privacy officer (in 2018 waren dit er 9), waarvan er 2 gemeld zijn bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Bij de andere 5 datalekken ging het om gevallen die niet gemeld hoefden te worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Er zijn in 2019 ook nog 2 meldingen gedaan waarbij nader onderzoek uitwees dat het niet om datalekken ging. Wij hebben alle datalekken geregistreerd in ons register van datalekken.

6.4 Organisatieontwikkeling

Regie Ondernemingsraad (OR)

In 2019 startten we met een nieuwe vorm van medezeggenschap. Diverse onderwerpen, zoals ongewenst gedrag en verzuim, behandelden de regisseurs met behulp van de Raad van Meedenkers. De achterban hielden we op de hoogte door middel van een nieuwsbrief. Momenteel zetten 43 medewerkers zich in als Meedenker.

Project Management Organisatie (PMO)

Het afgelopen jaar zetten we een Project Management Organisatie (PMO) op met als doel om inzicht in en overzicht te geven over directie overstijgende projecten, benodigde resources en de bijdrage aan organisatiedoelen. In 2019 richtten we ons ook op het verbeteren van projectmatig werken binnen de organisatie. Om dit te bereiken ontwikkelden we een uniforme methodiek en structuur voor deze projecten. Dit helpt ons die op een meer gestructureerde manier uit te voeren.

Leiderschapsprogramma

Om onze dienstverlening verder te verbeteren en de vertaalslag te blijven maken van strategie naar operatie startten we een tweearig leiderschapsprogramma. Hiermee zetten we in op de ontwikkeling van de competenties van onze leidinggevenden op drie niveaus: individueel leiderschap, leiderschap in het team en leiderschap in de organisatie. De eerste module, gericht op individueel leiderschap, vond in 2019 plaats en werd positief ontvangen door de deelnemers.

Havensteder Educatiepunten

Om te blijven ontwikkelen, startten we in 2018 met de invoering van Havensteder Educatiepunten. Deze punten zijn onder andere te verdienen door deelname aan trainingen, cursussen en/of stages. Daarbij konden 3 punten per dagdeel worden verdiend. Ook dit jaar behaalden vrijwel alle medewerkers (96,8%) het doel van 20 punten. Hiervoor ontvingen zij een ontwikkelbonus van €600,00 bruto (naar rato).

Arbeidsmarktcommunicatie



We onderzochten in 2019 onze bekendheid als werkgever en brachten in kaart waarom nieuwe collega's kiezen voor Havensteder. Deze analyse resulteerde in een 'werken bij' website, wat ons primaire kanaal wordt voor onze arbeidsmarktcommunicatie. Deze website lanceren we in het eerste kwartaal van 2020.

6.5 Risicomanagement

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en het vaststellen van beheersmaatregelen. Dit doen we periodiek met de verschillende directies binnen Havensteder. Met beheersmaatregelen bedoelen we activiteiten waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van risico's beïnvloeden.

Hoe we omgaan met het identificeren van risico's, het monitoren en beheersen van deze risico's en het rapporteren hierover hebben we vastgelegd in onze statuten en reglementen. Onder andere in het reglement Raad van Commissarissen, het reglement Bestuur, het reglement Financieel Beleid en Beheer en het Controlstatuut wordt hier op ingegaan.

Onze belangrijkste doelstelling van risicomanagement is om Havensteder op koers te houden bij het realiseren van haar doelen en weloverwogen om te gaan met de kansen en risico's die zich daarbij kunnen voordoen.

Binnen deze hoofddoelstelling identificeren we de volgende subdoelen:

- vergroten van bewustzijn en kennis over risicomanagement binnen de gehele organisatie;
- de risico's zodanig beheersen dat deze vallen binnen de risicobereidheid van Havensteder;
- het systematisch inzichtelijk maken van significante risico's;
- maken van expliciete keuzes in het al dan niet (deels) aanvaarden van (rest)risico's;
- verantwoording afleggen over risico's en de wijze waarop deze beheerst en/of opgevangen worden.

Bij de inschatting en impact van geconstateerde risico's hanteren we een indeling op hoofdlijnen, gebaseerd op de ernst van de gevolgen van een gebeurtenis: kwantitatief, kwalitatief, financieel, et cetera, te weten:

- Hoog: wanneer het invloed heeft op de strategie van Havensteder als geheel;
- Midden: voor zover het betrekking heeft op de directie of meerdere afdelingen;
- Laag: als de invloed relatief beperkt is en niet verder gaat dan de eigen afdeling en/of relatief makkelijk is te voorkomen.

Naast de financiële insteek van risicomanagement keken we ook nadrukkelijk naar aspecten zoals imago, planning c.q. vertragingen, veiligheid, et cetera.

Strategiekaart

Het startpunt van risicomanagement zijn de doelstellingen van Havensteder volgend uit onze missie, het Havenstederplan, routekaart en bedrijfsjaarplan. Deze doelstellingen zijn richtinggevend voor onze strategie.

Op basis daarvan maakten we in 2019 een strategiekaart waarin we onze belangrijkste doelstellingen vastlegden en de risico's identificeerden die de strategie kunnen bedreigen.



Risicogebeurtenis	Maatregelen	Score (Netto)
'Kwetsbare' bewoners bedreigen de leefomgeving en veiligheid van overige bewoners	Naast de eind mei georganiseerde top 'Kwetsbare personen met verward gedrag' met medewerking van verschillende stakeholders, ondernamen we in 2019 verschillende incidentele en structurele activiteiten: - Overleggen met BZK, inclusief bezoeken in de wijk, over kwetsbare bewoners en de relatie met brandveiligheid. - Inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen en doorzetten naar de sociale wijkteams. - Oprichten interne projectgroep Verwarde personen. - Mede aan de hand van een recent RIGO-rapport en de wettelijke mogelijkheden die we hebben in relatie tot toewijzing, ondernemen we actie om de ongewenste clustering van met een verhoogd risico overlastgevende personen te voorkomen. - Implementatie (opzet, bestaan en werking) van leefbaarheidsdossiers. - Actualiseren en vaststellen proces woonoverlast, inclusief activiteiten die we in dit kader ondernemen (zowel intern als extern).	Midden
Veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden kunnen er voor zorgen dat onze strategieën en plannen niet meer relevant zijn.	In 2018 actualiseerden we de portefeuillestrategie van Havensteder. Daarbij hielden we zowel rekening met gewijzigde maatschappelijke omstandigheden (o.a. doelgroep ontwikkeling en betaalbaarheid) alsmede economische omstandigheden (o.a. gestegen bouwkosten en economische vooruitzichten).	Midden
De samenstelling van de vastgoedportefeuille sluit niet aan bij de verwachte ontwikkeling van de vraag.	Portefeuillestrategie: - jaarlijkse herijking portefeuillestrategie - financiële doorrekening op haalbaarheid	Midden
Veranderingen in de samenleving leiden tot verschuivingen in	Het analyseren van demografische ontwikkelingen en onderzoeken van de toekomstige woonbehoeften in ons werkgebied.	Midden



Risicogebeurtenis	Maatregelen	Score (Netto)
de vraag en daarmee ons aanbod		
Achterstand in uitvoering van de maatregelen op het gebied van duurzaamheid waardoor: - woonlasten niet positief worden beïnvloed - wooncomfort van onze huurders niet verbeterd.	De portefeuillestrategie vertaalden we in een uitvoeringsprogramma dat voor 2-3 jaar hard is. De ambitie van het duurzaamheidsprogramma legden wij per complex vast in energietransitielabels.	Midden
Als corporatie onvoldoende in staat om in de context van de nieuwe Woningwet en de netwerksamenleving een stevige en zelfbewuste rol en positie in te nemen	Op eigen kracht door middel van kennis van de eigen portefeuille en inzichten in marktontwikkelingen de regie in handen nemen en daar naar handelen.	Laag
Het ontstaan van reputatieschade	- Transparant communiceren met onze stakeholders. - In 2015 is een social media team opgericht dat 24/7 berichten volgt op (social) media. - Het organiseren van integriteitssessies en communicatietrainingen. - Er is een team Reputatie.	Midden
Kwaliteit van de huidige medewerkers sluit onvoldoende aan bij de gewenste kwaliteit en de organisatie is onvoldoende flexibel. Organisatie en medewerkers zijn onvoldoende in staat om tijdig in te springen op veranderende omstandigheden.	- Het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimulering van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten). - Focus op duurzaam inzetbare medewerkers o.a. d.m.v. interne workshops (wijken safari's) en de aansluiting bij het externe corporatienetwerk (Corporaties in Beweging) waarbij mogelijkheden worden geboden voor onderlinge stages, workshops, events en een gezamenlijk traineeprogramma; - Zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te verbinden. - Medewerkers van begin tot eind meenemen in de organisatie- en omgevingsveranderingen ter bevordering van draagvlak. Hierover maakten wij o.a. afspraken met de Ondernemingsraad ('Ons akkoord').	Laag

Risicogebeurtenis	Maatregelen	Score (Netto)
	Met het introduceren van ons nieuwe beoordelingssysteem (genaamd 'het waarderingsgesprek') in 2018 zijn we weer een stap verder met elkaar 'feedback geven'. Dit zorgt voor meer transparantie in ons functioneren en het managen van verwachtingen over en weer.	
Niet (tijdig) voldoen aan (nieuwe) wet- en regelgeving (compliance)	- Inventariseren van de mogelijke effecten van wet- en regelgeving. - Noodzakelijke aanpassingen implementeerden we in ons beleid, ERP systeem, geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden (bijvoorbeeld de impact van wetgeving op het gebied van privacy et cetera).	Laag
Onvoldoende effectieve en efficiënte bedrijfsvoering	- We brachten prioriteit aan in het optimaliseren van onze procesbeschrijvingen. We brachten de belangrijke primaire processen in kaart en legden deze op basis van de bestaande situatie zorgvuldig vast. - Verbeterinitiatieven prioriteren met behulp van een portfolio, programma en projectorganisatie (PMO). PMO droeg bij aan een verdere professionalisering en krijgt verder als aanpak een belangrijke plaats binnen Havensteder. - Uitvoering interne controleplannen, op basis van procesbeschrijvingen (opzet, bestaan en werking) met aanbevelingen om de processen verder te optimaliseren.	Laag
Het bewust misleiden of bedriegen waardoor een oneerlijk of onrechtvaardig voordeel wordt verkregen	- Frauderisicoscan. - Compliance Officer. - Externe vertrouwenspersoon. - Klokkenluidersregeling. - Screeningsbeleid medewerkers.	Midden
De waardering van onze woningen is gebaseerd op toekomstverwachting en omtrent verhuur en exploitatie inkomsten en -lasten. Naar de aard van toekomstgerichte waardering kleven hieraan onzekerheden of de aannames waarop de waardering	Objectivering waardering van de woningen door: - Inzet van in- en externe deskundigen. - Waardering op basis van internationaal geaccepteerde standaarden. - Validatie waardering en toetsing op aannemelijkheid door vergelijkende externe taxaties. Daarnaast maken we in de jaarrekening inzichtelijk welk deel van de waardering niet te gelde gemaakt wordt, aangezien wij een corporatie zijn en geen vastgoedbelegger.	Laag



Risicogebeurtenis	Maatregelen	Score (Netto)
gebaseerd is zich ook daadwerkelijk zo voordoen.		
Vastgoedportefeuille rendeert onvoldoende	- Complexbeheerplannen. - Ontwikkeling van asset management. - Starten in 2020 met Pilot Niet DAEB. - AM tool aangeschaft in 2019, verdere implementatie volgt in 2020.	Midden
Havensteder is sterk inflatie- en rentegevoelig. Lage inflatieniveaus hebben een negatieve invloed op de groei in inkomsten en de ontwikkeling van de waardering van het bezit.	- Bewaking ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de financiële strategie. - Functioneren Treasury Commissie. - Treasurystatuut en -jaarplan.	Midden
Impact van introductie nieuwe waardebegrip Beleidswaarde op financiële kaders en vereisten.	- Analyses op basis van beschikbare informatie. - Volgen van ontwikkelingen en actieve feedback tijdens consultaties. - Externe communicatie over de mogelijkheden en benodigde middelen en de kloof die daartussen zit.	Laag



Bijlage 1. 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 die verbindingen. Naast vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

Com·wonen FBI		
a.	naam/rechtsvorm	Com·wonen FBI/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Met name beleggen in registergoederen, effecten en schuldvorderingen; verstrekken van zekerheden, waaronder garanties en hypotheek.
f.	aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000 (ultimo 2019)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2019)
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2019)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 10.925 (ultimo 2019)
k.	omzet verbinding	Nihil (2019)
l.	resultaat verbinding	-/- € 131 (2019)
m.	werkzaamheden en overige informatie	In de B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Hofbogen		
a.	naam/rechtsvorm	Hofbogen/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	22 december 2005
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het monumentale Hofpleinspoortracé; leefbaarheid verbeteren en wijkkracht rond het tracé versterken door het bieden van kansen aan gewenste bedrijvigheid onder de spoorbogen en in de stations; exploitatie van bedrijfsruimten in het complex. Omdat deze verbinding geen relatie meer had met de portefeuillestrategie van Havensteder en de doelstelling grotendeels bereikt was, besloten we om de Hofbogen te verkopen. Het vastgoed leverden wij op 2 september 2019 aan de nieuwe eigenaar.
f.	aandeelhouders	Havensteder 50%, Vestia 50%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 3.618.000 (ultimo 2019)*
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2019)*
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2019)*
j.	eigen vermogen verbinding	€ 5.475.383 (ultimo 2019)*
k.	omzet verbinding	€ 871.262 (2019)*
l.	resultaat verbinding	€ 377.329 (2019)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Verhuur van bedrijfsruimten; Herstellen en verhuurbaar maken van de in slechte staat verkerende boogruimten.
* = concept jaarrekening 2019		



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 indien en zodra de marktomstandigheden dat toelaten.
f.	vennoten	Ontwikkelings- en Bouwcombinatie Hofplein V.O.F. (50%) Stichting Vestia Groep (25%) Stichting Havensteder (25%)
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 (ultimo 2018)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2018)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 568.685 (ultimo 2018)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2018)
l.	resultaat verbinding	-/- € 3.459 (2018)
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	75 aandeelhouders (ultimo 2018); Havensteder bezit 1,04% van de aandelen.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.002.400 (ultimo 2018)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2018)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2018)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 16.259.465 (ultimo 2018)
k.	omzet verbinding	€ 1.772.400 (ultimo 2018)
l.	resultaat verbinding	€ 442.540 (ultimo 2018)
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 2018)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van DVBZW (ultimo 2018); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.529.878 (ultimo 2018); kortlopende schulden aan DVBZW € 1.569.637 (ultimo 2018).
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2018)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 20.232.335 (ultimo 2018)
k.	omzet verbinding	€ 1.296.687 (2018)
l.	resultaat verbinding	€ -1.182.074 (2018)
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; op termijn ontwikkeling van circa 1.500 woningen. 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 33⅓% Woonbron 33⅓% Havensteder 33⅓%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2018)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 166.666 kortlopende schuld aan Havenstder en € 166.666 kortlopende schuld aan Woonbron (ultimo 2018)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2018)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 3.264.746 (ultimo 2018)
k.	omzet verbinding	€ 497.005 (2018)
l.	resultaat verbinding	€ 413.692 (2018)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 6,9 miljoen (ultimo 2018); Door middel van uitponen trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.



Bijlage 2. Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2019	31-12-2018
woongelegenheden*	43.408	43.563
bedrijfsruimten, garages e.d.	4.870	4.983

Totaal aantal vhe's	48.278	48.546
---------------------	--------	--------

* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.

Leegstand en achterstand	2019	2018
Leegstandsderiving in % jaarhuur	1,63%	1,65%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,62%	1,77%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,74%	0,91%

Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2019	2018
Eigen vermogen totaal	4.917.105	4.603.261
Voorzieningen totaal	156.063	109.287
Huren totaal	302.353	296.306
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	313.843	1.166.012

Ratio's toetsingskader Aw / WSW	norm	2019	2018
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,84	1,70
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,73	1,62
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,45	2,22
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 75%	45,8%	47,2%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 75%	47,7%	47,9%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 75%	38,1%	45,9%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 20%	46,0%	46,5%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 20%	47,5%	48,5%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 40%	56,1%	50,1%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	24,6%	26,5%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	23,8%	25,3%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	35,7%	40,7%

Overige financiële kengetallen	2019	2018
Solvabiliteit op Marktwaaarde	69,9%	69,3%
Direct rendement %	2,1%	2,3%
Rentabiliteit totaal vermogen in %	4,4%	17,3%
Rentabiliteit eigen vermogen (voor belasting) in %	6,4%	25,3%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	16,9%	64,4%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)	101,85	94,82



Stichting Havensteder – Jaarrekening 2019

Inhoud

Balans (vóór resultaatbestemming).....	62
Winst-en-verliesrekening 2019.....	64
Kasstroomoverzicht 2019 - directe methode	65
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019	67
Algemeen	67
Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	68
Toelichting op de balans	87
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	113
Toelichting winst-en-verliesrekening.....	115
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....	125
Overige toelichtingen.....	126
Overige gegevens.....	141

**Balans (vóór resultaatbestemming)**

ACTIVA	ref.	31-12-2019 € x 1.000	31-12-2018* € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	5.983.209	5.682.569
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	601.635	586.810
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	131.560	126.103
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	20.374	12.166
		6.736.778	6.407.647
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	19.877	20.403
Financiële vaste activa	3		
Andere deelnemingen	3.1	18.481	18.018
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.2	0	0
Latente belastingvordering(en)	3.3	28.861	17.684
Leningen u/g	3.4	399	392
Overige vorderingen	3.5	286.485	247.103
		334.226	283.198
Som der vaste activa		7.090.881	6.711.248
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.992	1.117
Overige voorraden	4.2	14.159	13.763
		16.151	14.880
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	2.469	2.602
Overheid	5.2	441	70
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.3	1.530	1.653
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.4	0	0
Overige vorderingen	5.5	1.619	943
Overlopende activa	5.6	3.562	1.449
		9.621	6.717
Liquide middelen	6	741	7.823
Som der vlottende activa		26.513	29.421
Totaal Activa		7.117.394	6.740.668

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden; zie toelichting 'Stelselwijziging'



PASSIVA	ref.	31-12-2019 € x 1.000	31-12-2018* € x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	4.161.906	3.845.375
Overige reserves		441.356	-408.125
Resultaat boekjaar		<u>313.843</u>	<u>1.166.011</u>
		4.917.105	4.603.261
 <i>Voorzieningen</i>	 8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	8.1	153.805	95.566
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	0	11.472
Overige voorzieningen	8.3	<u>2.257</u>	<u>2.249</u>
		156.063	109.287
 <i>Langlopende schulden</i>	 9		
Schulden/leningen overheid	9.1	23.987	26.695
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.2	1.782.875	1.725.910
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	122.552	118.915
Overige schulden	9.4	<u>2.072</u>	<u>37.925</u>
		1.931.486	1.909.445
 <i>Kortlopende schulden</i>	 10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	49.137	57.112
Schulden aan leveranciers	10.2	13.329	10.237
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	9.128	7.269
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	1	351
Overige schulden	10.5	10.470	12.787
Overlopende passiva	10.6	<u>30.676</u>	<u>30.920</u>
		112.740	118.675
 Totaal Passiva		<u>7.117.394</u>	<u>6.740.668</u>

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden; zie toelichting 'Stelselwijziging'



Winst-en-verliesrekening 2019

	ref	2019 € x 1.000	2018* € x 1.000
Huuropbrengsten	11	302.353	296.306
Opbrengst servicecontracten	12.1	18.193	16.876
Lasten servicecontracten	12.2	-22.015	-20.978
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-18.425	-19.406
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-95.046	-90.751
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-51.700	-52.892
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		133.359	129.155
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		13	24
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		13	24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		49.627	41.695
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)		-1.417	-1.656
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-42.438	-31.487
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	5.772	8.551
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-112.977	-115.699
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	342.918	1.226.402
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19	2.063	3.563
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	-9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		232.003	1.114.256
Opbrengsten overige activiteiten		3.708	2.879
Kosten overige activiteiten		-3.308	-3.020
Netto resultaat overige activiteiten	20	401	-141
Overige organisatiekosten	21	0	0
Kosten omtrent Leefbaarheid	22	-8.491	-9.276
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	23	-14.365	-2.337
Opbrengsten van effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		253	116
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-60.219	-61.759
Saldo financiële baten en lasten		-74.331	-63.979
Resultaat voor belastingen		288.726	1.178.589
Belastingen	25	21.654	-14.046
Resultaat deelnemingen	26	3.463	1.468
Resultaat na belastingen		313.843	1.166.012

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden; zie toelichting 'Stelselwijziging'

**Kasstroomoverzicht 2019 - directe methode**

	2019	2018*
	€ x 1.000	€ x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	302.546	297.832
Vergoedingen	16.384	13.830
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	3.655	2.987
Ontvangen interest	117	109
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>322.701</u>	<u>314.758</u>
Uitgaven		
Erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-29.458	-27.917
Onderhoudsuitgaven	-84.868	-83.357
Overige bedrijfsuitgaven	-58.249	-56.159
Betaalde interest	-63.949	-66.495
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-345	-3.136
Verhuurderheffing	-28.680	-27.579
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.478	-3.071
Vennootschapsbelasting	-46	-106
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-269.075</u>	<u>-267.819</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>53.626</u>	<u>46.939</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	48.581	42.026
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.805	3.093
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17	29
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	856	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>52.258</u>	<u>45.149</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-14.702	-2.416
Verbeteruitgaven	-51.157	-32.100
Aankoop	-36	-2
Nieuwbouw verkoop	-30	-50
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-8.294	-6.421
Sloopuitgaven	-180	-750
Investerings overig	-1.436	-1.786
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>-75.835</u>	<u>-43.524</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-23.577</u>	<u>1.625</u>



	2019	2018*
	€ x 1.000	€ x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	3.000	0
Ontvangsten overig	149	301
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-110.012
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>3.149</i>	<i>-109.710</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.427	-108.085
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	281.750
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-60.250	-272.612
Aflossing ongeborgde leningen	-13.141	-3.521
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-48.391	5.616
Mutatie van geldmiddelen	-15.192	-55.530
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	7.823	63.353
Geldmiddelen per 31 december	-7.369	7.823
Mutatie van geldmiddelen	-15.192	-55.530

* Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden; zie toelichting 'Stelselwijziging'



Toelichting behorende tot de jaarrekening 2019

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningcorporatie Havensteder is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam. Het KvK-nummer is 24108317. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft, conform hoofdstuk 4 Besturingsmodel van het governance handboek, Stadsregio Rotterdam.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed voor de sociale huursector. De activiteiten vinden plaats in het binnenland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

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 (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

- De waardeveranderingen van de embedded derivaten zijn in plaats van onder de post Waardeveranderingen derivaten ondergebracht onder de Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten. De post Waardeveranderingen derivaten bestaat niet in het model bijlage 2 RTIV en is met deze herrubricering komen te vervallen.

Daarnaast zijn de cijfers 2018 veranderd ten opzichte van jaarrekening 2018 als gevolg van de fusie met Woningstichting Eendracht en de samenvoeging van haar resultaten met die van Havensteder. Deze fusie is ook in de openingsbalans verwerkt.

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 prestatie-eenheden met betrekking tot het actief 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 prestatie-eenheden 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 prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet op 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 prestatie-eenheden 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 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-)totaaltellingen 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, welke schattingen en veronderstellingen vereisen, zijn naar de mening van het bestuur het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie:

- DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Het schattingselement volgt al uit de definitie van de marktwaarde: "Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld". Bij het bepalen van de waarde worden een aantal belangrijke veronderstellingen gehanteerd zoals de te hanteren markthuren, leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen: 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 Investerings- c.q. Sloopbesluit 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 opgehouden. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan hierdoor afwijken. Voor de waardering van de latente inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Omdat Havensteder buiten de gegevens van de toegelaten instelling geen te consolideren maatschappijen heeft is consolidatie niet van toepassing. 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.



Stelselwijziging

Fusie Woningstichting Eendracht

Op 31 juli 2019 hebben Stichting Havensteder en Woningstichting Eendracht een akte van fusie getekend. Op basis van deze akte verkrijgt Havensteder het vermogen van Eendracht en houdt Eendracht op te bestaan. Ingangsdatum van de fusie is 1 augustus 2019, waarbij de verantwoordingsgegevens van de Eendracht met ingang van 1 januari 2019 onderdeel vormen van de verantwoordingsgegevens van Havensteder.

De fusie wordt overeenkomstig RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen en derhalve dient de zogenoemde 'pooling of interest'-methode te worden toegepast.

Bij toepassing van de 'pooling of interest'-methode moeten de activa en passiva van de betrokken partijen alsmede de baten en lasten over het verslagjaar waarin de samensmelting plaatsvindt in de jaarrekening van de gevoegde partijen worden opgenomen. Dit gebeurt op basis van de grondslagen van de nieuwe organisatie, als ware de voeging al vanaf het begin van het verslagjaar en het vergelijkende verslagjaar een feit, dus per 1 januari 2018.

Door de fusie met de Eendracht wordt het eigen vermogen per 1 januari 2018 als volgt aangepast:

	1-1-2018
	€ x 1.000
Eigen vermogen Stichting Havensteder per 1 januari 2018	3.422.859
Eigen vermogen Woningstichting Eendracht	14.393
Eigen vermogen per 1 januari 2018	<u>3.437.252</u>
Het resultaat over 2018 is als volgt aangepast:	
	2018
	€ x 1.000
Resultaat 2018 Stichting Havensteder, voor fusie	1.164.333
Resultaat 2018 Woningstichting Eendracht, voor fusie	1.679
Resultaat 2018, na fusie	<u>1.166.012</u>

De impact van de fusie met Woningstichting Eendracht heeft geen materiële impact op de individuele posten in de jaarrekening en derhalve is geen gedetailleerde toelichting hieromtrent opgenomen.

Schattingwijziging

Niet van toepassing

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de 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 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 afdekkings-instrument 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 waardeverminderversverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversverliezen 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 waardeverminderversverliezen 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 waardeverminderversverlies, 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

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

DAEB vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. 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.

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.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering 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 marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

In noot 1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling -het waarderingscomplex- plaats. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. 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 het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderversverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in 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 waardemutatie zich voortdoet.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. 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.

Waardemutaties

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde. In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde 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 toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Investerings- en/of Sloopbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en ontrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.



Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders kunnen worden gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing bijzondere waardeverminderingen. 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 afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Eigen panden:	50 jaar
Verbouwing kantoren eigen panden:	10 jaar
Verbouwing kantoren huurpanden looptijd contract met maximum:	10 jaar
Roerende zaken in exploitaties (boilers, warmtemeters):	10 jaar
Inventaris:	5 jaar
Automatisering:	3-7 jaar
Vervoersmiddelen:	5 jaar

In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

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

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



Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen.

Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

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.

Samenwerkingsverbanden

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

Bij inbreng in of verkoop van activa door de toegelaten instelling aan een joint venture, verantwoordt de toegelaten instelling dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de toegelaten instelling daarentegen direct en volledig. Bij verkoop van activa door de joint venture aan de toegelaten instelling, verantwoordt de toegelaten instelling het aandeel in de winst of het verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de toegelaten instelling haar aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

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



VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

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, waaronder teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' die zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere opbrengstwaarde.

Als verkrijgingsprijs van teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' geldt de terugkoopwaarde, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, op het moment van wijziging van het gebruik. De vervaardigingsprijs omvat de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. 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. Handelskortingen 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.

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

Herwaarderingsreserve

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.

Voorzieningen

Een voorzieningen 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

Verkreten 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 lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een toename van de prestatie-eenheden van het actief, dan wel wettelijke vereisten. 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 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.



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 ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande 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.

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen 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 ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.



Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding 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 ontslagvergoedingen 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 vervolgwaaardering 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 vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. 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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening, zoals service-abonnementen en VvE-beheer verantwoord, alsmede de hieraan toe te rekenen kosten.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek onder het hoofd Toegerekende organisatiekosten.

Kosten omtrent Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieverentevoet 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.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen

van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen 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 voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

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

Resultaat deelnemingen

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden 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 biedpijs.
- 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 markttrente 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.

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 enkelvoudige 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. Als gevolg van de fusie tussen Stichting Havensteder en Woningstichting Eendracht zijn de vergelijkende cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden; zie toelichting 'Stelselwijziging'.

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, zoals hieronder beschreven.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB dan wel aan de Niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

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 op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is hieronder weergegeven:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	ref 1.1	ref 1.2	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.149.461	408.391	2.557.852
Cumulatieve waardeveranderingen	3.533.108	178.419	3.711.527
Boekwaarde per 1 januari 2019	5.682.569	586.810	6.269.379
<i>Mutaties</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	0	0	0
Investerings - opleveringen nieuwbouw	9.919	194	10.112
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.346	0	1.346
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-28.738	-9.134	-37.872
Subsidies	0	0	0
Overboekingen van voorraden	0	353	353
Overboekingen naar voorraden	0	0	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-1.194	-198	-1.392
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	0	0	0
Overboeking naar verkopen onder voorwaarden	0	0	0
Overboekingen van DAEB- naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-13.860	13.860	0
Overboekingen van niet-DAEB- naar DAEB-vastgoed in exploitatie	8.512	-8.512	0
Aanpassing marktwaarde	324.213	18.965	343.178
Overige mutaties	442	-702	-261
Totaal mutaties 2019	300.639	14.826	315.465
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.145.490	401.247	2.546.737
Cumulatieve waardeveranderingen	3.837.718	200.388	4.038.107
Boekwaarde per 31 december 2019	5.983.209	601.635	6.584.844

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.658 (2018: 41.628) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.620 (2018: 6.648) verhuureenheden opgenomen.

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

Marktwaarde

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

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

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd. In 2019 heeft een full-waardering van één derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige tweederde deel heeft onder voorwaarden door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De portefeuille is door Havensteder in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is. Deze representativiteit is gebaseerd op een gelijkwaardige verdeling in aantallen complexen en aantallen eenheden per referentiegroep. De referentiegroepen bestaan uit gelijkwaardige woningen op basis van CBS buurt, type MGW of EGW en bouwjaarklasse.

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

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

Veronderstellingen naar categorie

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

• Woongelegenheden	6,4% (2018: 6,4%)
• Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	9,0% (2018: 9,7%)
• Parkeergelegenheden	7,6% (2018: 7,5%)

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.

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.

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 uitpanden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (5%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (12% of 35%).

Leegwaarde

De leegwaarde van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de leegwaarden op basis van marktreferenties voor het éénderde deel. De leegwaarden in de interne waardering worden gebaseerd op de leegwaarden van de externe taxateur voor vergelijkbare woningen en/of andere marktreferenties.

Markthuur

De markthuur van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de markthuur op basis van marktreferenties voor het éénderde deel. 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.

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.

Medio 2014 is tussen de Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam een overeenkomst gesloten ten aanzien van de bijbetalingsregeling. De financiële vergoeding bij functiewijziging is vastgezet op een percentage van de leegwaarde, waarbij onderscheid gemaakt wordt in woningtype en prijscategorie. De bandbreedte van dit percentage ligt tussen de 0% en 20%. De bijbetalingsregeling wordt berekend op basis van gezamenlijke standpunten uit Waardering Rotterdamse Erfpacht, hetgeen in het Rotterdamse overleg is afgestemd. Deze bedragen worden pas en gedeeltelijk uitgegeven wanneer er een individuele woning wordt verkocht.

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.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

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

Conform woongelegenheden.

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 éénderde 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 éénderde deel. De markthuren in de interne waardering worden gebaseerd op de markthuren van de externe taxateur voor vergelijkbare eenheden.

Erfpacht

Conform woongelegenheden.



Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Havensteder en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Havensteder.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is hieronder weergegeven.

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
DAEB	2.979.577	3.000.070
Niet-DAEB	563.607	520.534
Havensteder	3.543.184	3.520.603

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 zijn de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 zijn de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

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

Uitgangspunt voor:	Ultimo 2019
Streefhuur per maand	€ 640,89
Onderhoudsnorm	€ 1.982,47
Beheerlasten	€ 865,26
Disconteringsvoet	5,89%

*Omvang van de vier afslagen van de marktwaarde naar beleidswaarde*

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	6.584.844	6.269.379
Afslag 1: Beschikbaarheid	-920.696	-1.067.105
Afslag 2: Betaalbaarheid	-1.414.608	-972.800
Afslag 3: Kwaliteit	-468.473	-466.426
Afslag 4: Beheer	-237.884	-242.444
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.041.661</i>	<i>-2.748.776</i>
Beleidswaarde	3.543.184	3.520.603

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 tov uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 367.518 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 143.541 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 133.705 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:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	ref 1.3
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2019	126.103
<i>Mutaties</i>	
Verkopen koopgarant*	2.805
Terugkopen*	-9.396
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaarderingen	12.049
Boekwaarde per 31 december 2019	131.560

* Terugkopen worden overgeboekt naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop. Verkopen koopgarant zijn afkomstig van de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

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

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de taxatie van de verkochte of aangekochte onroerende zaken ten tijde van verkoop. Deze taxatie is gedaan door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Aan de hand van de marktontwikkeling (NVM-cijfers) ten opzichte van de waardering ten tijde van verkoop bepalen wij of de waardering moet worden aangepast. Een overzicht in aantallen is hieronder weergegeven:

	2019 Koopgarant	2018 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	644	671
Verkopen boekjaar	10	21
Terugkopen boekjaar	-49	-48
Herclassificatie/herkwalificatie	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	605	644



Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (ref 1.4)

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
			ref 1.4
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2019:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.973	332	37.304
Cumulatieve waardeverminderingen	-119.292	-1.412	-120.704
Boekwaarde	-82.319	-1.080	-83.400
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	94.140	1.425	95.566
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	11.821	345	12.166
<i>Mutaties</i>			-
Investerings	66.509	53	66.562
Waardeveranderingen	-100.936	-5.302	-106.238
Overboekings naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-10.071	-	-10.071
Overboekings naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-194	-	-194
Herclassificatie grond naar overige voorraden	-91	-	-91
Totaal mutaties 2019	-44.783	-5.249	-50.032
Stand per 31 december 2019:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	85.415	406	85.821
Cumulatieve waardeverminderingen	-212.517	-6.735	-219.252
Boekwaarde	-127.102	-6.329	-133.431
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	147.127	6.678	153.805
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	20.025	349	20.374

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

	ref 9.1
	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2019:	95.566
<i>Mutaties</i>	
Overboeking van en naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58.240
Stand per 31 december 2019:	153.805

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt circa € 30 miljoen. Het gehele bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 5 jaar afgewikkeld.



2. Materiële vaste activa

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ref 2.1
	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	38.499
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-18.096
Boekwaarde per 1 januari 2019	20.403
Mutaties in het boekjaar:	
Investerings	1.726
Afschrijvingen op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.693
Verkrijgingsprijs desinvesteringen	-
Afschrijvingen desinvesteringen	-
Terugname (deel) herwaardering	441
Totaal mutaties 2019	-526
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.225
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-20.348
Boekwaarde per 31 december 2019	19.877

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen (ref 3.1)

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

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	1,05%	Verkrijgingsprijs
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	25,00%	Verkrijgingsprijs
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	33,33%	Nettovermogenswaarde
Hofbogen BV	Rotterdam	50,00%	Nettovermogenswaarde
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	66,67%	Nettovermogenswaarde
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde



Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2019	31-12-2018
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	1.004	934
Hofbogen BV	Rotterdam	2.722	3.009
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	11	11
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	14.609	13.929
Saldo		18.481	18.018

Het verloop van de deelnemingen, alsmede de voorziening deelnemingen gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Deelneming 1-1-2019	Voorziening 1-1-2019	Waarde 1-1-2019	Resultaat boekjaar	Ontvangen dividend 2019	Deelneming 31-12-2019	Voorziening 31-12-2019	Waarde 31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	0	135	0	0	135	0	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0	0	0	0	0	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	934	0	934	70	0	1.004	0	1.004
Hofbogen BV	3.009	0	3.009	2.713	3.000	2.722	0	2.722
Com-wonen FBI BV	11	0	11	0	0	11	0	11
Verolme Boulevard BV	13.929	0	13.929	680	0	14.609	0	14.609
	18.018	0	18.018	3.463	3.000	18.481	0	18.481

Verolme Boulevard BV, Hofbogen BV en Combinatie Pompenburg worden aangemerkt als joint venture. Com wonen FBI BV wordt niet geconsolideerd op basis van te verwaarlozen betekenis.

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 3.2)

Havensteder heeft geen financiële vaste activa onder de post vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.



Latente belastingvordering(en) (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 (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO-2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Havensteder opgezegd en derhalve in ieder geval tot en met 2020 van toepassing.

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 2,85% (2018: 2,95%).

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

	2019
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	17.684
Opgenomen in Voorziening latente belastingverplichtingen	-11.472
Stand per 1 januari onder aftrek van voorziening	6.212
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Vrijval latentie fiscale verliesverrekening	-11.440
Dotatie latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	18.453
Dotatie latentie fiscaal afschrijvingspotentie vastgoedbeleggen in exploitatie	8.036
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	7.601
Stand per 31 december	28.861

Van deze vorderingen is een bedrag van € 5.758 duizend naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waardeverschillen ultimo 2019 en kunnen als volgt worden uitgesplitst:

Waarderingsverschillen:	Nominaal verschil	25%	Contante waarde
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	48.741	12.185	8.036
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	31.434	7.859	6.980
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-1.687	-422	-156
Leningen o/g	78.212	19.553	12.769
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	6.007	1.502	1.232
	162.707	40.677	28.861



De voorwaartse verliescompensatie bedraagt ultimo 2019 nominaal nihil. Van de beschikbare verrekenbare verliezen wordt nominaal € 23,0 miljoen niet geacht te kunnen worden verrekend, omdat voor dit bedrag geen fiscale winsten ter compensatie beschikbaar zijn gekomen binnen de gestelde termijn. Ultimo 2018 bedroeg de nominale waarde nog te verrekenen verliezen € 83,1 miljoen waarvan werd verwacht nominaal € 49,3 miljoen daadwerkelijk te kunnen verrekenen.

Als gevolg van het doorvoeren van ATAD in de Nederlandse fiscale regelgeving zijn sinds 2019 niet alle rentelasten aftrekbaar. De hierdoor niet in aftrek genomen rentelasten zijn voorwaarts verrekendbaar voor zover er in een toekomstig jaar minder rentelasten zijn dan fiscaal in aftrek mogen worden genomen op basis van ATAD. Volgens onze 10-jaars prognoses echter zal zich dit niet gaan voordoen, waardoor zich geen verrekeningsmogelijkheid zal aandienen. Deze renteaftrekbeperking wordt derhalve beschouwd als voltrokken feit en er wordt geen waarde toegekend aan de voorwaartse verrekenbaarheid.

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen ultimo 2019 nominaal € 1,8 miljard.

Vastgoedbeleggingen

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 (VSO2) 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.

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, danwel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 42 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 200 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 242 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 fiscale waarde (per saldo) hoger dan de commerciële waarde.

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.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 12 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 is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

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 hoger 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 als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

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.

**Leningen u/g (ref 3.4)**

Het betreft de volgende leningen:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stg Walang	2.639	2.744
Starters Renteregeling	399	392
Subtotaal	3.038	3.136
Af: afwaarderingen	-2.639	-2.744
Subtotaal	399	392
af: Kortlopend deel	-	-
Saldo	399	392

Het verloop van de leningen kan als volgt worden weergegeven:

Schuldenaar	Rente	Looptijd tot	Lening	Voorziening	Waarde	Aflossingen	Bijstelling	Mutatie	Waarde	Lening	Voorziening
			1-1-2019	1-1-2019	1-1-2019		kortlopend	voorziening	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
Stg. Walang	3,95%	2-1-2024	2.744	-2.744	0	-105	0	105	0	2.639	-2.639
StartersRenteregeling		10 jaar	392	0	392	7	0	0	399	399	0
			3.136	-2.744	392	-98	0	105	399	3.038	-2.639
Kortlopend deel:					0				0		
					392				399		

De vordering op Stichting Walang betreft een verstrekte hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van door de Stichting Walang aangekochte woningen. Het betreft een lening met een rentepercentage van 4% en met een looptijd van 20 jaar, waarvan 4 jaar resterend. Havensteder heeft het recht van 1e hypotheek op de woningen van Walang. De vordering is afgewaardeerd naar nihil vanwege verwachte oninbaarheid.

De vordering onder de noemer StartersRenteregeling betreffen leningen verstrekt aan kopers middels de Starters Rente Regeling.



Overige vorderingen (ref 3.5)

Het verloop van de overige vorderingen is hierna opgenomen:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	247.103	101.754
Herstructurering breaks	44.021	147.661
Vrijval herstructurering	-4.661	-2.291
Overige mutaties	21	-21
Boekwaarde per 31 december	286.485	247.103

Naar aanleiding van herstructurering van derivaten met mandatory breaks zijn in 2018 derivaten afgewikkeld. De afgerekende marktwaarde wordt geactiveerd en afgeschreven over de oorspronkelijke looptijd van de swaps, waardoor de afschrijvingen zullen lopen tot 2061.

Naar aanleiding van herstructurering van derivaten met mandatory breaks in 2017 t/m 2019 waarbij deze zijn doorgezakt in gelijktijdig afgesloten leningen, is een actiefpost opgenomen gelijk aan de agio opgenomen in de langlopende schulden waarin de hogere toekomstige te betalen rente tot uitdrukking komt. Deze actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps. Deze post wikkelt, evenals het agio onder de langlopende schulden, tot en met 2061 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

Het in het verloopoverzicht opgenomen bedrag 'Herstructurering derivatenportefeuille' ad € 44.021 duizend heeft voor € 32.363 duizend betrekking op herstructurering in 2019. Voor € 11.658 duizend komt zij voort uit de transacties van 2017 welke betrekking hadden op forward starting swaps, welke in 2019 zouden ingaan.

Ultimo 2019 bedraagt het onder in deze post opgenomen bedrag met betrekking tot het afwikkelen van derivaten € 144.620 duizend en met betrekking tot het doorzakken van derivaten (transactie 2017) € 141.680 duizend.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 5.824 duizend.

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (ref 4.1)

Deze post bestaat ultimo 2019 uit 13 woningen en 1 parkeerplaats verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en 77 nieuwbouw parkeerplaatsen. De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

In totaal zijn daarnaast per ultimo 2019 4.022 woningen aangemerkt als onroerende zaken bestemd voor verkoop (verkoopvijver).

Omdat deze per balansdatum nog in exploitatie zijn, zijn deze niet als vastgoed bestemd voor verkoop geclassificeerd. De verwachting is dat 483 woningen met een boekwaarde van € 74 miljoen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 92 miljoen (exclusief verkoopkosten).



Overige voorraden (ref 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Grond	9.352	8.927
Erfpacht	4.755	4.761
Overige voorraden	<u>52</u>	<u>74</u>
Saldo	<u>14.159</u>	<u>13.763</u>

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:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huidige huurders	4.911	5.231
Vertrokken huurders	2.224	2.687
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-4.665</u>	<u>-5.317</u>
Saldo	<u>2.469</u>	<u>2.602</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2019
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	5.317
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.065
Afgeboekte oninbare posten	-2.717
Vrijval ten bate van de exploitatie	<u> </u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.665</u>



Overheid (ref 5.2)

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 5.3)

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 5.4.)

Ultimo 2019 is evenals ultimo 2018 onder dit hoofd niets opgenomen.

Overige vorderingen (ref 5.5)

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	16	51
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	1.163	348
Overige	440	544
	<u>1.619</u>	<u>943</u>

Overlopende activa (ref 5.6)

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	3.295	1.303
Nog te ontvangen rente	0	0
Overige	267	146
	<u>3.562</u>	<u>1.449</u>

6. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasmiddelen	7	7
Bank	727	7.813
Kruisposten	6	3
	<u>741</u>	<u>7.823</u>

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:

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal 2019
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	3.845.375	-408.125	1.166.011	4.603.261
Mutaties in het boekjaar				
Winstverdeling vorig boekjaar	0	1.166.011	-1.166.011	0
Overboekingen	316.531	-316.531	0	0
Resultaat boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>313.843</u>	<u>313.843</u>
Stand per 31 december	<u>4.161.906</u>	<u>441.356</u>	<u>313.843</u>	<u>4.917.105</u>

Het verloop gedurende het vorig boekjaar is als volgt:

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal 2018
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.712.695	44.252	680.303	3.437.250
Mutaties in het boekjaar				
Winstverdeling vorig boekjaar	0	680.303	-680.303	0
Overboekingen	1.132.680	-1.132.680	0	0
Resultaat boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.166.011</u>	<u>1.166.011</u>
Stand per 31 december	<u>3.845.375</u>	<u>-408.125</u>	<u>1.166.011</u>	<u>4.603.261</u>

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



Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 313.843 duizend geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 17-06-2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve (ref 7.1)

Binnen het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve te onderscheiden als gevolg van waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve heeft voor het merendeel betrekking op het DAEB vastgoed in exploitatie. Met dit deel van de vastgoedportefeuille dient Havensteder aan haar kerndoelstelling te voldoen, zijnde het voorzien van huisvesting aan de sociale doelgroep. Gevolg hiervan is dat het grootste deel van het vermogen nooit gerealiseerd wordt, doordat het DAEB vastgoed in exploitatie nauwelijks voor verkoop in aanmerking komt.

Per 31 december 2019 is in totaal € 4.162 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 3.845 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zou het eigen vermogen ultimo 2019 € 1.875 miljoen bedragen in plaats van € 4.917 miljoen. Het verschil, € 3.042 miljoen, is te beschouwen als het bedrag dat in het eigen vermogen begrepen is dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Havensteder. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8. Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen (ref 8.1)

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de toelichting in noot 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Voorziening latente belastingverplichtingen (ref 8.2)

De voorziening latente belastingverplichtingen ultimo 2018 had uitsluitend betrekking op een latentie inzake 'Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop'. Deze latentie is ultimo 2019 een actieve latentie en dus opgenomen aan de actiefzijde van de balans. Voor toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Latente belastingvordering(en) (ref 3.3).



Overige voorzieningen (ref 8.3)

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.249	901
Mutaties:		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	275	600
Onttrekkingen	-173	-125
Vrijval ten gunste van het resultaat	-94	0
Overboeking vanuit overige schulden		874
Stand per 31 december	2.257	2.249

De overige voorzieningen per einde boekjaar hebben betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling ad € 909 duizend en op een voorziening voor garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH) ad € 1.348 duizend. Deze laatste is opgenomen voor het volledige bedrag van de garantstelling op betaling van de jaarlijkst annuïteit van twee leningen door First Metro Housing Company.

Alle voorzieningen hebben naar verwachting overwegend een looptijd die langer is dan één jaar.

9. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (ref 9.1 en 9.2)

Het verloop van de post schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Woningcorporatie Havensteder is als volgt:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	1.809.717	1.773.106
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw opgenomen leningen	223.028	314.780
- Aflossingen	-180.311	-276.130
- Amortisatie	-4.544	-2.040
Saldo	1.847.889	1.809.717
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-41.027	-57.112
Stand per 31 december	1.806.862	1.752.605



Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000) tegen nominale waarde, zonder rekening te houden met eventuele hedgerelaties met derivaten. Ten behoeve van de aansluiting is tevens het bedrag aan agio opgenomen. Deze agio is in 2017 t/m 2019 ontstaan en heeft betrekking op de doorzak van derivaten en herziening embedded derivaten; zie Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
0% - 1%	600	33.576	34.176
1% - 2%	13.000	205.147	218.147
2% - 3%	0	81.954	81.954
3% - 4%	10.000	466.197	476.197
4% - 5%	91.276	612.147	703.423
5% - 6%	0	52.344	52.344
6% - 7%	536	129	665
7% - 8%	1.109	0	1.109
8% - 9%	373	1.286	1.659
9% - 10%	0	2.765	2.765
Agio			234.422
Totaal	116.894	1.455.546	1.806.862

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 41 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2019 € 2.669 miljoen (ultimo 2018: € 2.403 miljoen; leningen van Woningstichting Eendracht zijn niet meegenomen in het vergelijkend cijfer). Deze waardebepaling houdt geen rekening met de renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soort leningen:

Type lening	31-12-2019	31-12-2018
Fixe	1.441.265	1.342.581
Annuïtair	166.224	184.896
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	57.350	99.090
Lineair	1.150	1.250
Boekwaarde per 31 december	<u>1.847.889</u>	<u>1.809.717</u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,71% (in 2018: 3,66%; in het vergelijkend cijfer is Woningstichting Eendracht niet meegenomen). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten 3,72%.

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,82%.



Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De kredietopslag (credit spread) die op deze leningen wordt betaald kan periodiek worden herzien. Voor een deel van de leningen, groot € 116,9 miljoen, vindt herziening van de opslagen plaats in de jaren 2020 tot en met 2027. Voor het overige deel vindt geen herziening plaats. De huidige couponrentes liggen tussen de 3,28% en 3,927%. Einddata van de basisrenteleningen liggen binnen de periode 2054 en 2062. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt per 31-12-2019 € 354 miljoen.

Op de variabel rentende leningen bedraagt over 2019 het gewogen gemiddelde rentepercentage 1,62%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt nominaal € 1.613 miljoen (2018: € 1.636 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 2019 € 30 miljoen plus nog € 20 miljoen niet gecommiteerd, totaal € 50 miljoen (2018: € 50 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus 1,1%. Ultimo 2019 is hiervan opgenomen € 8,1 miljoen, zoals weergegeven onder de kortlopende schulden, schulden aan kredietinstellingen.

Over het boekjaar 2019 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 1,5 miljoen. Gecombineerd met de rentelast over de leningen ad € 58,2 miljoen (exclusief amortisatie) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille inclusief derivaten 3,80% (2018: 3,93%; in het vergelijkend cijfer is Woningstichting Eendracht niet meegenomen).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 25 jaar.

Zekerheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Het WSW heeft aan corporaties gevraagd om volmacht te verstrekken zodat zij, indien de situatie van de betreffende corporatie daartoe aanleiding geeft, gebruik kan maken van haar recht om hypotheek te vestigen op het door de corporatie bij het WSW ingezette onroerend goed. Havensteder heeft betreffende volmacht aan het WSW verstrekt voor € 1.613 miljoen aan geborgde leningen.

Ultimo boekjaar is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden tot een bedrag van € 14,3 miljoen. De hieraan verbonden lening is in 2019 afgewikkeld. De hypothecaire inschrijving is per 30 januari 2020 opgeheven.

Convenanten

Aan de leningen zijn geen convenanten verbonden.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Havensteder maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van verschillend financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling 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. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling rentederivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

De toegelaten instelling loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering van vastrentende leningen. Ten aanzien van de vastrentende leningen is het uitgangspunt dat wordt gestreefd naar een gelijkmatig renterisico over de jaren. Bij renteherziening of herfinanciering worden looptijden gecontracteerd met het oog op het egaliseren van verval van contracten.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 0,16 miljoen in 2019 stijgen.

Afgeleide instrumenten

In 2019 hebben een aantal herstructureringstransacties plaatsgevonden waarin voor € 38 miljoen aan derivaten is afgewikkeld. De negatieve marktwaarde van de verdwijnende swaps is opgenomen onder de overige vorderingen onder Financiële vaste activa.

Voor zover de negatieve marktwaarde van de in 2017 t/m 2019 doorgezakte derivaten zich hebben vertaald naar een hogere rentecoupon in de ontstane lening is in de waardering van de lening agio meegenomen, waarbij tegelijkertijd hetzelfde bedrag onder de overige vorderingen onder Financiële vaste activa is opgenomen om uitdrukking te geven aan de marktwaarde van de verdwijnende swaps. Voor zover transactiekosten zijn verwerkt in een hogere rentecoupon in de ontstane lening is dit eveneens in de waardering van de lening als agio meegenomen, maar gaat dit ten laste van het resultaat.

Havensteder heeft renteswaps met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2019 € 84 miljoen (2018: € 122 miljoen). De payer swaps zijn geneutraliseerd door de CMS structuur (leningen en derivaten).

De netto positie komt daarmee op nihil per ultimo 2019.

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2019 -/- € 8,0 miljoen (ultimo 2018 -/- € 33,6 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente hebben impact op de marktwaarde van derivaten.

Een overzicht van de derivatenportefeuille per 31-12-2019 is hieronder weergegeven.

Type	Nominaal totaal	Marktwaardes totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Constant Maturity Swap (payer)	42.000.000	-44.962.554	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000.000	36.937.037	6m Euribor	6m Euribor	2045	2046
Totaal	84.000.000	-8.025.517				

Havensteder heeft een CMS-structuur van totaal € 42 miljoen. Het gaat hierbij om twee geldleningen met een gestructureerde coupon. Aan deze leningen is een structuur gekoppeld die bestaat uit vier swaps, waardoor de gestructureerde coupon wordt geneutraliseerd. Per saldo betaalt Havensteder hiermee op deze € 42 miljoen financiering een vaste rente van 4,75%.

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:

<u>Geldverstrekker</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>%</u>
Nationale Waterschapsbank N.V.	877.015	54%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	651.038	40%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	780	0%
Overige	84.634	5%
	<u>1.613.467</u>	<u>100%</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de Nationale 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. Nationale 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 gedekt rekening-courantkrediet van € 50 miljoen.

Afgescheiden embedded derivaten

Havensteder had embedded derivaten welke waren afgescheiden van het basiscontract. Deze contracten zijn in 2019 herzien, waarbij de embedded derivaten zijn komen te vervallen.

In extendible leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze afgesplitste derivaten worden verwerkt conform voornoemde grondslagen voor derivaten waarbij voor deze embedded derivaten geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast. De waardeveranderingen van de embedded derivaten worden onder de financiële baten en lasten als 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten' verantwoord.

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

Havensteder heeft ultimo 2019 een terugkoopverplichting inzake 605 woningen. Dit betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden 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. Het verloop van de terugkoopverplichting kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	118.915	106.905
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.805	3.093
Verminderings als gevolg van terugkoop	-8.874	-6.554
Waardeontwikkeling	9.707	15.471
Boekwaarde per 31 december	<u>122.552</u>	<u>118.915</u>

Overige schulden (ref 9.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen	1.736	2.069
Vooruitontvangen huur	337	399
Afgeleide financiële instrumenten	<u>0</u>	<u>35.457</u>
	<u>2.072</u>	<u>37.925</u>

Waarborgsommen

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

Waarborgsommen worden ontvangen bij de eerste verhuur van een verhuureenheid, welke weer worden verrekend bij het opzeggen van de huur van het desbetreffende pand.

Afgeleide financiële instrumenten

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft de negatieve waarde van embedded derivaten. In 2019 is met de betreffende bank overeengekomen om de contractvoorwaarden te herzien, waarbij de embedded derivaten zijn komen te vervallen.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen (ref 10.1)

Schulden aan kredietinstellingen betreffen de rekening-courant schulden bij kredietinstellingen van Havensteder en het deel van de langlopende schulden bij de kredietinstellingen dat het binnen het jaar moet zijn voldaan. Onder dit hoofd is ook het kortlopende deel van de leningen van gemeenten opgenomen.

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2019 is deze kredietfaciliteit aangesproken voor € 8,1 miljoen.

Schulden aan leveranciers (ref 10.2)

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref. 10.3)

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	7.116	6.212
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.005	992
Vennootschapsbelasting	1.007	59
Gemeentelijke heffingen	0	7
	<u>9.128</u>	<u>7.269</u>

Schulden ter zake van pensioenen (ref. 10.4)

Onder de schulden ter zake van pensioenen vallen nog te betalen pensioenpremies.

Overige schulden (ref 10.5)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te ontvangen facturen	8.005	8.635
Af te rekenen servicekosten	1.815	2.950
Reserve glasfonds	373	352
Overige	277	850
	<u>10.470</u>	<u>12.787</u>



Overlopende passiva (ref 10.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet vervallen rente	22.195	22.750
Vooruitontvangen huren	7.295	6.594
Vakantiedagen	1.160	1.104
Overige	<u>26</u>	<u>471</u>
	<u>30.676</u>	<u>30.920</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verplichtingen uit hoofde van projecten

Havensteder heeft ultimo 2019 verplichtingen uitstaan ten behoeve van de ontwikkelingsprojecten ad € 70,4 miljoen (2018: € 41,0 miljoen).

Hypotheek

Dit onderwerp wordt behandeld onder de toelichting op de post schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen onder de Langlopende schulden.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 €62,0 miljoen (2018: € 62,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2018 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. In de berekening telt het schuldrestant van collegiale leningen voor 33,3% mee en voor variabele hoofdsomleningen wordt ervan uitgegaan dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties 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 bijdrage heffing 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.

De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2020 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2019 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

In artikel 57 van de Woningwet staat dat toegelaten instellingen subsidie kunnen ontvangen voor financiële sanering. Deze subsidies worden conform artikel 58 bekostigd uit bijdragen van alle toegelaten instellingen gezamenlijk. De heffing voor 2019 voor de gehele sector is op nihil gesteld (2018: € 159,4 miljoen). Wanneer heffing van toepassing is wordt deze overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv verdeeld over alle toegelaten instellingen. De minister van BZK stelt jaarlijks voor 1 oktober de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. De minister doet dit op basis van een onderbouwd advies van WSW als gemandateerd saneerder.

Ten behoeve van de meerjarenprognose (dPi) is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020-2024. Het gaat om een bedrag ter hoogte van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden van de toegelaten instelling. Hierbij tellen zowel de jaarhuur van DAEB- als van Niet-DAEB woongelegenheden mee.



Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot € 720,42 per maand), verminderd met 50 x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2019 gemaximeerd op € 270.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

In 2019 is de verhuurdersheffing 0,561%. Het tarief vanaf 2020 bedraagt 0,592%, in 2022 0,593% en vanaf 2023 0,567%. In de 'Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen Woningmarkt' heeft de minister een structurele heffingsvermindering van € 100 miljoen per jaar aangekondigd. Rekening houdend met deze vermindering worden de tarieven naar verwachting met 0,03% verlaagd. Tevens is er een uitbreiding in de vrijstelling voor tijdelijke en flexibele woningen vanaf 2020. Voor maximaal 15 jaar dient er geen verhuurdersheffing te betaald te worden voor de gerealiseerde tijdelijke woningen. De vrijstelling geldt zowel voor nieuwbouw als voor verbouw van bestaand vastgoed met een niet-woonfunctie. De AMvB wordt in het voorjaar van 2020 vastgesteld.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 15.800. Het betreft eeuwigdurende erfpacht.

Huur(verplichtingen) kantoorpanden eigen gebruik

Hieronder is een overzicht opgenomen van gehuurde kantoorpanden voor eigen gebruik. De huurprijzen zijn exclusief toekomstige huurstijgingen.

Kantoorpand	Contract tot en met	Jaarhuur € x 1.000
Heer Bokelweg	31-12-2021	115
Anthonetta Kuijistraat	31-10-2021	42
Totaal		157

Bankgaranties

Bankgaranties zijn verstrekt aan Stichting Pensioenfonds ad € 8.816 inzake de huur van het pand aan de Picassopassage, Woningstichting Spijkenisse ad € 5.264 inzake de huur van de Koninginnetoren, Schaap & Partners ad € 258.731 (uitvoeringsgarantie), Tasman properties C.V. ad € 39.108 inzake de huur van het pand aan de Heer Bokelweg.

Afnameverplichting

In een raamovereenkomst tussen Dura Vermeer Bouw Rotterdam B.V., Stichting Havensteder en Verolme Boulevard B.V. is bepaald dat Verolme Boulevard B.V. circa 375 huurwoningen en circa 375 koopgarantwoningen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen, volgens de geldende parkeernorm ontwikkelt, die Havensteder afneemt onder nader overeen te komen voorwaarden.

Prestatieafspraken met gemeenten

Havensteder heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten waar haar bezit is gelegen. Deze afspraken hebben onder andere betrekking op beschikbaarheid, huisvesting specifieke doelgroepen, betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningvoorraad.

Geschillen

Havensteder heeft verschillende juridische geschillen lopen. De meeste geschillen hebben een belang of mogelijke impact van minder dan € 100.000,-. Dit betreffen voornamelijk huurrechtzaken, arbeidsrechtzaken en vastgoedrechtzaken. Voor de geschillen met een belang of mogelijke impact van meer dan € 100.000,- heeft Havensteder een voorziening opgenomen.



Toelichting winst-en-verliesrekening

11. Huuropbrengsten

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huur	312.500	305.418
Af: huurkortingen	-3.509	-1.974
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.914	-4.881
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.724	-2.257
Totaal huuropbrengsten	302.353	296.306

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursomnabeding. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6%. In 2019 bedroeg de huursomstijging bij Havensteder 2,2% (2018: 2,6%). In 2019 is dus 0,4% onder het maximum is gebleven, waarmee de overschrijding van 2018 ad 0,2% wordt gecompenseerd.

12.1 Opbrengst servicecontracten

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	18.495	17.166
Vergoedingsderiving	-302	-290
Totaal opbrengst servicecontracten	18.193	16.876

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12.2 Lasten servicecontracten

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	17.205	16.258
Toegerekende organisatiekosten	4.810	4.720
Totaal lasten servicecontracten	22.015	20.978

De toegerekende organisatiekosten omvatten onder meer de kosten van huismeesters, wijkbeheerders, alsmede administratiekosten.



13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe lasten verhuur en beheer	3.074	2.340
Toegerekende organisatiekosten	15.352	17.066
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.425	19.406

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	14.893	15.570
Mutatieonderhoud	11.670	13.348
Contractonderhoud	12.856	13.074
Planmatig onderhoud	40.886	33.986
Calamiteiten	29	8
Onderhoudsbijdrage VvE	4.476	4.460
Overige	66	175
Toegerekende organisatiekosten	10.169	10.131
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	95.046	90.751

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verhuurdersheffing	31.982	29.959
Gemeentelijke heffingen	16.743	16.485
Verzekeringen	2.533	3.298
Extern toezicht	248	266
Saneringssteun	0	2.884
Verhuurderbijdrage huurcommissie	194	0
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	51.700	52.892

Het vastgoedbezit van Havensteder is voor brand en storm risico's verzekerd tegen herbouwwaarde voor een vast tarief per eenheid met de clausule dat het bezit niet is onderverzekerd. Uitzondering hierop betreffen verhuureenheden van appartementencomplexen waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is. Daar geldt dat de VvE zelf de opstalverzekering regelt.



16. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	52.063	43.305
Af: Externe verkoopkosten	-2.436	-1.611
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49.627	41.695
Af: Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.417	-1.656
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-42.438	-31.487
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.772	8.551

In 2019 zijn 403 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 346 eenheden in 2018.

17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Projectresultaten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-106.017	-109.397
Kosten van leegmaken	-3.013	-2.453
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	-3.947	-3.849
Totaal Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-112.977	-115.699



18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	324.655	1.138.889
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	18.263	87.513
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	342.918	1.226.402

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 stijging van de marktwaarde wordt verklaard door het aantrekkelijker worden van het woningvastgoed. De autonome stijging van het woningvastgoed, die circa € 0,3 miljard bedraagt, wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- De leegwaarde door de sterk toegenomen vraag naar vastgoed (circa € 0,2 miljard).
- Verlaging van de exit yield door een lagere rendementseis in de markt, mede door de toename van de leegwaarde, waardoor afname van de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15 (circa € 0,1 miljard).
- Hogere maximaal redelijke huren als gevolg van toename in de WWS punten, hetgeen vooral wordt veroorzaakt door een sterk gestegen WOZ-waarde (circa € 0,1 miljard).
- Hogere onderhoudslasten als gevolg nieuwe definities voor achterstallig onderhoud en nieuwe onderhoudsnorm voor doorexploiteren (circa € -0,1 miljard).

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).

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.190	18.901
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-9.127	-15.338
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.063	3.563



20. Netto resultaat overige activiteiten

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst VVE diensten	867	891
Opbrengst Serviceabonnementen	1.557	1.537
Opbrengst Beheer voor derden	49	84
Verkoop bloot eigendom	856	0
Verhuur GSM masten	380	367
Saldo opbrengsten overige activiteiten	3.708	2.879
Af: directe kosten serviceabonnement	-215	-208
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-3.093	-2.812
Netto resultaat overige activiteiten	401	-141

21. Overige organisatiekosten

De organisatiekosten worden volledige toegerekend aan de activiteiten, dus bedragen de overige organisatiekosten in 2019, evenals vorig jaar, nihil.

De toerekening kan als volgt worden samengevat:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Totale organisatiekosten	44.086	45.693
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-4.810	-4.720
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-15.352	-17.066
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-10.169	-10.131
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.417	-1.656
Af: toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-3.947	-3.849
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-5.299	-5.457
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-3.093	-2.812
Totaal	-0	-0

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 directieniveau zijn toegepast op de personeelskosten van de betreffende directies. De niet-personele organisatiekosten zijn vervolgens gekoppeld aan de meest passende sleutels naar aard en doel van de betreffende kosten en zo verdeeld.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht.

De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.



De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	29.608	27.492
Afschrijvingen	2.160	2.465
Overige bedrijfskosten	12.318	15.736
Totaal	44.086	45.693

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	22.421	20.734
Sociale lasten	3.804	3.628
Pensioenlasten	3.383	3.129
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	29.608	27.492

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 401 (2018: 378).

Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2019	Gemiddeld aantal fte's 2018
Directie Bestuur	49,42	47,73
Directie Financiën	44,56	41,24
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	82,38	79,81
Directie Strategie	16,58	16,08
Directie Wonen	206,91	192,14
Bestuur	1,00	1,00
Totaal	400,84	378,00

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond exclusief stagiairs en inleen i.v.m. ziekte. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland. In de vergelijkende cijfers zijn FTE's van Woningstichting Eendracht niet meegenomen.



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 ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- 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.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Per 31 december 2019 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 113,1%. (eind december 2018: 110,3%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2019 (evenals ultimo 2018) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 126% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2018). Het fonds heeft voor 1 april 2019 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bedrijfsauto's en andere vervoermiddelen	18	17
Communicatiemiddelen	58	83
Computerapparatuur en software	1.400	1.518
Inventaris	94	160
Kantoren in eigen gebruik en gerelateerde verbouwingen	1.030	1.007
Boekwinst verkoop activa	0	0
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-441	-320
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.160	2.465



22. Kosten omtrent Leefbaarheid

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	3.193	3.818
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	5.299	5.457
Totaal kosten leefbaarheid	8.491	9.276

23. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten

De onder dit hoofd opgenomen post betreft de waardeverandering van de embedded derivaten over de periode vanaf 1-1-2019 tot het moment in 2019 dat de contractvoorwaarden zijn herzien, waarbij de embedded derivaten zijn komen te vervallen.

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

In de rentelasten is een eenmalige bate ad € 2,9 miljoen opgenomen voortkomend uit de wijziging van contractvoorwaarden ter zake van de leningen met embedded derivaten. Dit betreft het waarderingsverschil tussen de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten ten tijde van de contractwijziging en de marktwaarde van de daarvoor in de plaats gekomen leningsovereenkomst. Daarnaast is een eenmalig last ad € 0,5 miljoen opgenomen, welke betrekking heeft op de afwikkeling van een ongeborgde hypothecaire lening.



25. Belastingen

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

	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute belastingdruk	-995	-100
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	15.637	-934
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	18.453	-13.277
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	-11.440	265
Totaal	<u>21.654</u>	<u>-14.046</u>

Aan de hand van de commerciële jaarrekening van 2019 is het fiscale resultaat bepaald. Bij de berekening is rekening gehouden met de fiscale verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening.

Commercieel resultaat (resultaat vóór belastingen)	288.726
correctie afschrijving en herwaardering vastgoed	355.142
onrendabele toppen	-105.695
fiscaal resultaat projecten	71
correctie mutatie marktwaarde derivaten	-14.470
correctie opbrengst verkopen	-8.059
fiscale afschrijving op agio leningen o/g	463
correctie onderhoud	23.657
correctie rentebaten	-1.901
correctie rentekosten	4.507
gemengde kosten aftrek	-85
renteaftrekbeperring (ATAD)	-32.746
toepassing HIR	14.227
	<u>-235.110</u>
fiscaal resultaat	53.616
verrekend met verliezen uit vorige jaren	<u>-49.636</u>
Belastbaar bedrag	3.980
vennootschapsbelasting 2019	25% <u>995</u>
Effectief VPB tarief 2019 bedraagt	8,19%
Effectief VPB tarief 2018 bedraagt	1,20%

De fiscale winst over het boekjaar kan grotendeels worden verrekend met in het verleden geleden verliezen. Per saldo bedraagt het belastbaar resultaat over 2019 € 3.980 duizend, zodat over het boekjaar circa € 995 duizend aan vennootschapsbelasting is verschuldigd.

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



26. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	70	167
Hofbogen BV	2.713	-433
Com-wonen FBI BV	0	-1
Verolme Boulevard BV	<u>680</u>	<u>1.735</u>
	<u>3.463</u>	<u>1.468</u>



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.

Over 2019 zijn de geldmiddelen afgenomen met € 15 miljoen (2018: afname € 56 miljoen). Het gebruikte bankkrediet per 31 december 2019 is in de balans ondergebracht onder de Schulden aan kredietinstellingen onder de Kortlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo rekening-courant ad € 8.110 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden ad € 41.027 duizend, samen €49.137 duizend. Het negatief saldo rekening-courant tesamen met de liquide middelen (€ 741) zijn de geldmiddelen ultimo 2019 en bedragen € 7.369 negatief.

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 7 miljoen hoger en bedroeg over 2019 € 54 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is gestegen (€ 8 miljoen), terwijl de uitgaande kasstroom operationeel vrijwel gelijk is gebleven (toename € 1 miljoen). In de uitgaande kasstroom operationeel worden de stijgingen van personeels-, onderhouds- en bedrijfsuitgaven gecompenseerd door de € 2 miljoen daling op rentebetalingen en de € 3 miljoen daling van de uitgaande kasstroom opgenomen als 'Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'. Deze laatste wordt verklaard doordat in 2018 sprake was van een extra uitgaande kasstroom voortkomend uit saneringssteun. De betaalde interest bedraagt in 2019 € 64 miljoen. Het verschil met de € 4 miljoen lagere rentelasten volgens de winst- en verliesrekening wordt grotendeels verklaard doordat onder de rentelasten een eenmalige bate is opgenomen voortkomend uit de wijziging van contractvoorwaarden ter zake van de leningen met embedded derivaten.

De betaling van verhuurdersheffing komt ten opzichte van 2018 € 1 miljoen hoger uit. De uitgaven ad € 29 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de winst- en verliesrekening ad € 32 miljoen, vanwege de vermindering verhuurdersheffing waarop Havensteder aanspraak heeft gemaakt in het kader van investeringen in Vreewijk.

De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt nihil. Dit wordt veroorzaakt doordat fiscale winsten worden verrekend met in het verleden gemaakte fiscale verliezen en doordat de te betalen belasting over 2019 ad € 1 miljoen per balansdatum nog niet is voldaan.

De kasstroom 'Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA' is € 24 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 24 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan het herontwikkelen van onroerend goed en het investeren in verbetering van bestaand bezit en dergelijke. Investerings in onroerend goed zijn daarbij ten opzichte van 2018 hoger.

De kasstroom 'Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA' is € 3 miljoen positief, tegenover € 110 miljoen negatief in 2018. De ontvangst in 2019 is afkomstig van deelneming Hofbogen. In deze deelneming is het vastgoedbezit verkocht, waardoor middelen konden worden uitgekeerd aan aandeelhouders. De negatieve kasstroom in 2018 had betrekking op de herstructurering van derivaten met break-clausules.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 48 miljoen meer is afgelost dan aan leningen is aangetrokken. Ten opzichte het verloopoverzicht van de langlopende schulden wijken de nieuwe leningen af met € 198 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het verschil tussen geamortiseerde kostprijs en de nominale waarde van de leningen ontstaan bij het doorzakken van derivaten bij herstructurering. Daarnaast worden in het verloopoverzicht van de langlopende schulden bij zowel 'niet opgenomen leningen' als bij 'aflossingen' contractvernieuwingen meegenomen waarbij geen betalingen over en weer plaatsvinden.



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.

Met de meeste deelnemingen heeft Havensteder naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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 2019 ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2019	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	318	-	318
Andere controleopdrachten	22	-	22
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
Totaal	340	-	340
2018	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	298	-	298
Andere controleopdrachten	28	-	28
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	52	52
Totaal	326	52	378

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 die deels in 2020 zijn uitgevoerd.



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 € 194.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2019:

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen						bedragen x € 1
Namen	Hedy van den Berk	Peter van Lieshout	Henk Rotgans	Bart Kesselaar	Sander Uiterwaal	
Functie(s)	bestuurder	directeur Wonen	directeur Onderhoud & Ontwikkeling	directeur Strategie	directeur Financien	
Dienstverband						
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	184.394	144.328	147.087	132.676	122.397	
Beloningen betaalbaar op termijn	24.101	21.630	21.843	21.338	21.018	
<i>Subtotaal</i>	<i>208.495</i>	<i>165.958</i>	<i>168.931</i>	<i>154.015</i>	<i>143.415</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Totaal bezoldiging 2019	208.495	165.958	168.931	154.015	143.415	
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	overgangsrecht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
<i>Totaal bezoldiging 2018</i>	<i>213.589</i>	<i>161.363</i>	<i>164.157</i>	<i>145.996</i>	<i>134.387</i>	
<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018</i>	<i>189.000</i>	<i>189.000</i>	<i>189.000</i>	<i>189.000</i>	<i>189.000</i>	

De WNT kent een overgangsrecht voor afspraken die zijn gemaakt vóór inwerkingtreding van de WNT. De bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met haar gemaakte bezoldigingsafpraak voor 1 januari 2013 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling zal worden aangepast, zodat uiterlijk op 1 januari 2022 de bezoldiging passend is.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen									bedragen x € 1
Namen	B.J. van Bochove	drs. D.J. Schrijer	N.M. Dane	drs. M.C.C. Bekker	R. Bosveld	dr. A. van Vliet	ir. P.O. Vermeulen	G. Erents RA	
Functie(s)	voorzitter RvC	lid RvC (op voordracht vd huurdersorg)	lid RvC (op voordracht vd huurdersorg)	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC	
Duur in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	
Datum benoeming	1-1-2017	1-3-2013	1-1-2015	1-1-2015	1-3-2018	1-7-2019	1-7-2015	1-7-2015	
Datum aftreden	31-12-2020	28-2-2021	31-12-2022	31-12-2022	28-2-2022 ¹⁾	30-6-2023 ¹⁾	30-6-2019	30-6-2019	
Bezoldiging 2019	18.539	14.830	14.830	14.830	14.830	7.415	7.415	9.270	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	9.700	9.700	9.700	
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Duur in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	nvt	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
<i>Bezoldiging 2018</i>	<i>17.826</i>	<i>14.260</i>	<i>14.260</i>	<i>14.260</i>	<i>14.260</i>	<i>0</i>	<i>14.260</i>	<i>17.826</i>	

1) Hernoembaar



Havensteder is per 31 juli 2019 gefuseerd met Woningstichting Eendracht. Het bestuur en RvC van Woningstichting Eendracht zijn tot en met 31 juli in functie geweest. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woningstichting Eendracht is € 102.000 (bezoldigingsklasse B). Het weergegeven toepasselijk WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang en de duur van het dienstverband.

Bezoldiging toefunctionarissen Eendracht				bedragen x € 1
Namen	G. Florusse	M.M. Sips	H. Knappe	
Functie(s)	voorzitter	bestuurder	bestuurder	
Dienstverband				
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/7	1/1 - 31/7	1/1 - 31/7	
Omvang dienstverband (in fte)	0,23	0,26	0,26	
(fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.550	10.750	10.750	
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	
Totaal bezoldiging 2019	13.550	10.750	10.750	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.685	15.470	15.470	
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Totaal bezoldiging 2018	19.800	15.000	15.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018	22.540	25.480	25.480	

Bezoldiging toezichthoudende toefunctionarissen Eendracht				bedragen x € 1
Namen	P.M. Ranke	A.J. Gritter	A.M. van den Bos	
Functie(s)	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	
Duur in 2019	1/1 - 31/7	1/1 - 31/7	1/1 - 31/7	
Datum benoeming	23-5-2012	17-11-2013	25-5-2016	
Datum aftreden	31-7-2019	31-7-2019	31-7-2019	
Bezoldiging 2019				
	4.200	2.800	2.800	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.925	5.950	5.950	
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Duur in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging 2018	7.200	4.800	4.800	



Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het Corona virus (COVID-19) heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde en niet van invloed op de activiteiten van de corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de uitbraak van het Coronavirus aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal.

Wij zijn nagegaan of de impact van het Coronavirus gevolgen heeft voor de gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening. Wij zien daarbij het volgende:

- We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continue en volgen we op. Dat betekent dat de bedrijfsvoering gewaarborgd is.
- De huurinkomsten vertonen op dit moment geen belangrijke terugval. Daar waar nodig leveren we maatwerk.
- De reguliere onderhoudsactiviteiten lopen door binnen het RIVM-protocol.
- De impact (in de vorm van mogelijke vertragingen) op nieuwbouw- en renovatieactiviteiten is op dit moment nog moeilijk te kwantificeren. We zien wel dat de bouwactiviteiten nog steeds doorgang vinden, maar zijn mede afhankelijk van het operationeel blijven van onze partners en de beschikbaarheid mensen en materialen.

Wij verwachten dat op korte termijn de negatieve impact op onze kasstromen beperkt zal zijn. Havensteder heeft voorts een goede liquiditeits- en financieringspositie. Naar onze inschatting verwachten wij, gebaseerd op de huidige kennis en beschikbare informatie, dat de COVID-19 gebeurtenissen geen bedreiging voor de continuïteit van onze organisatie vormen.

Er hebben zich geen andere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van belang zijn voor de oordeelsvorming bij deze jaarrekening.

**Gescheiden balans per 31-12-2019***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)*

ACTIVA - DAEB	31-12-2019	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	5.983.209	5.682.569
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.179	39.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.025	11.821
	6.044.412	5.734.051
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.877	20.403
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvordering(en)	17.342	10.636
Leningen u/g	270	260
Overige vorderingen	286.485	247.103
Interne lening	215.000	225.843
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	440.811	401.943
	959.908	885.785
Som der vaste activa	7.024.197	6.640.239
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	934	776
Overige voorraden	139	69
	1.074	844
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.286	2.402
Overheid	409	65
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	1.499	873
Overlopende activa	3.300	1.343
	7.493	4.682
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	8.566	5.526
Totaal Activa	7.032.763	6.645.765



PASSIVA – DAEB

31-12-2019

31-12-2018

€ x 1.000

€ x 1.000

Eigen vermogen

Overige reserves

4.603.262

3.437.250

Resultaat boekjaar

313.843

1.166.011

4.917.105

4.603.261

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

147.127

94.140

Voorziening latente belastingverplichtingen

0

6.923

Overige voorzieningen

834

2.183

147.961

103.245

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

23.987

26.695

Schulden/leningen kredietinstellingen

1.782.875

1.721.840

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

37.356

36.621

Overige schulden

187

35.713

1.844.405

1.820.868

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

64.738

61.469

Schulden aan leveranciers

12.338

9.475

Belastingen en premies sociale verzekeringen

8.126

6.731

Schulden ter zake van pensioenen

1

324

Overige schulden

9.692

11.832

Overlopende passiva

28.397

28.560

123.292

118.390

Totaal Passiva

7.032.763

6.645.765



ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2019 € x 1.000	31-12-2018 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	601.635	586.810
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	90.381	86.441
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	349	345
	692.366	673.596
 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
 Financiële vaste activa		
Deelnemingen	18.481	18.018
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvordering(en)	11.519	7.048
Leningen u/g	129	132
Overige vorderingen	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0	0
	30.130	25.199
 Som der vaste activa	722.495	698.795
 Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.058	342
Overige voorraden	14.020	13.694
	15.078	14.036
 Vorderingen		
Huurdebiteuren	184	200
Overheid	33	5
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.530	1.653
Overige vorderingen	120	70
Overlopende activa	262	107
	2.129	2.035
 Liquide middelen	16.342	21.251
 Som der vlottende activa	33.548	37.322
 Totaal Activa	756.044	736.116

**PASSIVA - Niet-DAEB****31-12-2019****31-12-2018**

€ x 1.000

€ x 1.000

Eigen vermogen

Overige reserves

401.943

309.111

Resultaat boekjaar

38.868

92.832

440.811**401.943*****Voorzieningen***

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

6.678

1.425

Voorziening latente belastingverplichtingen

0

4.550

Overige voorzieningen

1.423

67

8.102**6.042*****Langlopende schulden***

Schulden/leningen overheid

0

0

Schulden/leningen kredietinstellingen

0

4.070

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

85.196

82.294

Overige schulden

1.885

2.212

Interne Lening

215.000

225.843

302.082**314.419*****Kortlopende schulden***

Schulden aan kredietinstellingen

0

9.071

Schulden aan leveranciers

991

762

Belastingen en premies sociale verzekeringen

1.002

538

Schulden ter zake van pensioenen

0

26

Overige schulden

778

956

Overlopende passiva

2.280

2.360

5.050**13.713****Totaal Passiva****756.044****736.116**

**Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2019***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

DAEB	2019	2018
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	269.846	265.311
Opbrengst servicecontracten	16.959	15.670
Lasten servicecontracten	-20.474	-19.512
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.618	-17.514
Lasten onderhoudsactiviteiten	-88.873	-85.034
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-49.711	-50.549
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	111.129	108.372
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	54.046	47.595
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.295	-1.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-44.473	-33.554
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.278	12.529
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-107.615	-115.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	322.653	1.138.054
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	782	1.366
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	215.821	1.024.043
Opbrengsten overige activiteiten	2.371	2.462
Kosten overige activiteiten	-2.863	-2.609
Netto resultaat overige activiteiten	-492	-147
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-7.861	-8.583
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	-14.470	-2.489
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.152	9.464
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.614	-61.570
Saldo financiële baten en lasten	-64.932	-54.595
Resultaat voor belastingen	261.943	1.081.619
Belastingen	13.032	-8.439
Resultaat deelnemingen	38.868	92.832
Resultaat na belastingen	313.843	1.166.011

Niet-DAEB**2019****2018**



	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	32.507	30.995
Opbrengst servicecontracten	1.233	1.206
Lasten servicecontracten	-1.541	-1.466
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.807	-1.892
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.173	-5.717
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.989	-2.343
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.230	20.782
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	13	24
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	13	24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.222	16.819
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-122	-145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.728	-16.802
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.372	-128
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.363	-322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.387	84.497
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.280	2.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.304	86.363
Opbrengsten overige activiteiten	1.338	417
Kosten overige activiteiten	-444	-411
Netto resultaat overige activiteiten	893	6
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-630	-692
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	105	152
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	135	89
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.639	-9.625
Saldo financiële baten en lasten	-9.399	-9.384
Resultaat voor belastingen	26.783	96.970
Belastingen	8.622	-5.606
Resultaat deelnemingen	3.463	1.468
Resultaat na belastingen	38.868	92.832

**Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

	Daeb	2019	Daeb	2018
		€ x 1.000		€ x 1.000
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	268.483		266.466	
Vergoedingen	15.343		12.883	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	3.484		2.860	
Ontvangen interest	9.039		9.402	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		296.349		291.611
Uitgaven				
Erfpacht	-1		-1	
Betalingen aan werknemers	-27.396		-25.949	
Onderhoudsuitgaven	-79.451		-78.220	
Overige bedrijfsuitgaven	-54.280		-52.359	
Betaalde interest	-63.392		-66.421	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-319		-2.902	
Verhuurderheffing	-28.611		-27.498	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.218		-2.840	
Vennootschapsbelasting	-46		-106	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-256.713		-256.294
Kasstroom uit operationele activiteiten		39.636		35.317
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	53.630		47.809	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0		548	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		53.630		48.357
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-14.703		-2.269	
Verbeteruitgaven	-50.416		-31.465	
Aankoop	-10.711		-7.557	
Nieuwbouw verkoop	0		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.854		-2.595	
Sloopuitgaven	-173		-750	
Investerings overig	-1.436		-1.786	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-79.292		-46.421
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-25.663		1.936



	Daeb	2019	Daeb	2018
		€ x 1.000		€ x 1.000
FVA				
Ontvangsten verbindingen	10.843		10.105	
Ontvangsten overig	149		301	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		-110.012	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		10.992		-99.605
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-14.670		-97.669
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	25.000		281.750	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-60.250		-272.612	
Aflossing ongeborgde leningen	0		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-35.250		9.138
Mutatie van geldmiddelen		-10.284		-53.215
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Aansluiting geldmiddelen				
Geldmiddelen per 1 januari	-13.427		39.787	
Geldmiddelen per 31 december	-23.711		-13.427	
Mutatie van geldmiddelen		-10.284		-53.215

De liquide middelen per 31 december 2019 van de Daeb-tak zijn in de balans van de Daeb-tak ondergebracht onder de Schulden aan kredietinstellingen onder de Korlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo liquide middelen ad € 23.711 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden ad € 41.027 duizend, samen € 64.738 duizend.



	<u>Niet-Daeb</u>	<u>2019</u>	<u>Niet-Daeb</u>	<u>2018</u>
		€ x 1.000		€ x 1.000
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	34.063		31.366	
Vergoedingen	1.040		947	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	171		127	
Ontvangen interest	112		107	
	<u> </u>		<u> </u>	
Saldo ingaande kasstromen		35.386		32.547
Uitgaven				
Erfpacht	0		0	
Betalingen aan werknemers	-2.062		-1.968	
Onderhoudsuitgaven	-5.417		-5.137	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.969		-3.800	
Betaalde interest	-9.591		-9.474	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-26		-234	
Verhuurderheffing	-70		-81	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-261		-230	
Vennootschapsbelasting	0		0	
	<u> </u>		<u> </u>	
Saldo uitgaande kasstromen		-21.396		-20.925
Kasstroom uit operationele activiteiten		<u>13.990</u>		<u>11.622</u>
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	23.593		15.947	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.805		2.545	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17		29	
Verkoopontvangsten grond	0		990	
(Des)investeringsontvangsten overig	856		0	
	<u> </u>		<u> </u>	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		27.270		19.511
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1		-147	
Verbeteruitgaven	-742		-634	
Aankoop	-17.966		-15.165	
Nieuwbouw verkoop	-30		-50	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.440		-3.826	
Sloopuitgaven	-7		0	
Investerings overig	0		0	
	<u> </u>		<u> </u>	
Verwerving van materiële vaste activa		-25.184		-19.822
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		<u>2.086</u>		<u>-311</u>



	Niet-Daeb	2019	Niet-Daeb	2018
		€ x 1.000		€ x 1.000
FVA				
Ontvangsten verbindingen	3.000		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		<i>3.000</i>		<i>0</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		5.086		-311
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0		0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	0		0	
Aflossing ongeborgde leningen	-23.984		-13.626	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-23.984		-13.626
Mutatie van geldmiddelen		-4.908		-2.315
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Aansluiting geldmiddelen				
Geldmiddelen per 1 januari		21.251		23.566
Geldmiddelen per 31 december		16.342		21.251
Mutatie van geldmiddelen		-4.908		-2.315

Toelichting aard Niet-DAEB activiteiten

De Niet-DAEB activiteiten van de toegelaten instelling betreffen de verhuur 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.



Ondertekening jaarrekening d.d. 17 juni 2020

Het bestuur van Havensteder

Raad van Commissarissen
van Havensteder

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
bestuurder

De heer B.J. van Bochove
voorzitter

De heer drs. D.J. Schrijer

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

De heer R. Bosveld

De heer dr. A. van Vliet



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen regeling opgenomen voor de bestemming van het resultaat aangezien alleen de mogelijkheid open staat het resultaat ten gunste of ten laste van de overige reserves te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Havensteder (hierna 'de stichting') te Rotterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het Bestuursverslag; en
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

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 als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 17 juni 2020

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA



havensteder

sterk in wonen

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam

T 010 890 25 25

www.havensteder.nl