



Havensteder
sterk in wonen

Jaarstukken 2020

Professionaliseren en doorzetten



Stichting Havensteder - Jaarstukken 2020

	<u>pagina</u>
- Bestuursverslag	3
- Verslag Raad van Commissarissen	63
- Jaarrekening	75
- Overige gegevens	156



Bestuursverslag

Inhoud

1. Bestuur	5
Professionaliseren en doorzetten	5
2. Maatschappelijke bijdrage	12
2.1 Kerndoelen maatschappelijke bijdrage strategie	12
2.2 Externe ontwikkelingen	13
Betaalbaarheid	14
Huurincasso	15
Investeren in de Wijk	16
Samen Denken, Samen Doen	17
Beschikbaarheid	18
Wonen en Zorg	18
Sterk door werk	19
Grote veranderingen	19
2.4 Dienstverlening	20
Klachten, geschillenadviescommissie (GAC) en huurcommissiezaken	21
Tevredenheidsmetingen	21
Aedes benchmark	21
VvE-beheer	22
Klantonderzoek	22
1.5 Woonruimteverdeling	23
Primaire en secundaire doelgroepen	23
Woonruimtebemiddeling	23
Verdeling woonruimte	23
1.6 Huurbeleid	24
1.7 Prestatieafspraken	26
1.8 Verbindingen	27
3. Portefeuille	29
3.1. Kerndoelen portefeuille	29
3.2 Portefeuillestrategie	30
Actualisatie van de portefeuillestrategie	30



Portefeuille informatie	31
Kenmerken vastgoedportefeuille	32
Omvang voorraad sociale huurwoningen	32
3.3 Assetmanagement	32
3.4 Bedrijfsonroerend goed / Maatschappelijk onroerend goed	33
BOG/MOG strategie	33
BOG/MOG resultaten	33
3.5 Kerndoelen onderhoud en ontwikkeling	33
3.6 Meerjarenbegroting voor Investerings, Desinvesteringen en Onderhoud (MIDOB) ..	33
Ontwikkelen (Investeren)	34
Instandhouden (Onderhoud)	35
4. Financiën	37
4.1 Kerndoelen financiën	37
4.2 COVID-19	38
4.3 Toekomstbestendig Havensteder	38
4.4 Treasury & financiering	39
4.5 Waar gaat ons geld naartoe?	41
4.6 Marktwaaarde, beleidswaaarde en de betekenis van het verschil	41
4.7 Kwalitatieve analyse van de resultaten	45
5. Organisatie	47
5.1 Kerndoelen organisatie	47
5.2 Medewerkers	48
Organogram	48
Strategische personeelsplanning	48
Corporaties in Beweging (CiB)	49
5.3 Integriteit	49
5.4 Organisatieontwikkeling	50
5.5 Risicomanagement	53
Bijlage 1. Verbindingen	56
Bijlage 2. Kengetallen	62



1. Bestuur

Professionaliseren en doorzetten

Begin 2020 kon nog niemand vermoeden dat er een pandemie zou ontstaan die ons werk en ons leven zo ingrijpend zou beïnvloeden.

Ook bij Havensteder stonden we voor de uitdaging om in rap tempo onze dienstverlening en bedrijfsvoering aan te passen aan de voorschriften.

Ik ben ontzettend blij met medewerkers die met inzet en betrokkenheid hun verantwoordelijkheid hebben genomen. Iedereen heeft er alles aan gedaan om ervoor te zorgen dat onze woningen verhuurd werden, dat noodzakelijk onderhoud werd uitgevoerd, dat de administratie op orde was, nieuwe medewerkers werden aangenomen en ingewerkt. Kortom: het bedrijf draait gewoon door en de huurder kan op ons rekenen.

Een aantal maatschappelijke opgaven vraagt onze aandacht. De woningnood neemt toe, in deze regio zijn er tekorten in vrijwel alle segmenten. De wachttijden lopen op. Veel huurders hebben moeite om rond te komen. De leefbaarheid van wijken staat onder druk, onder andere door de instroom van bewoners die niet in alle gevallen in staat zijn zelfstandig en zonder begeleiding te wonen. Corporaties staan daarnaast voor de opgave om het bezit te verduurzamen en gereed te maken voor een aardgasvrije toekomst. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat de woningmarkt bij lange na 'niet af is' en dat de rol van de corporaties de komende jaren alleen maar groter wordt. Tegelijkertijd is inmiddels uit diverse onderzoek gebleken dat de opgaven waarvoor de corporaties gesteld staan, vele malen groter zijn dan de beschikbare middelen. Deze disbalans kan alleen opgelost worden als de belastingdruk (verhuurdersheffing en VPB) fors wordt verminderd. Dit vraagstuk ligt nu als een van de op te pakken dossiers bij de nieuw te vormen coalitie.

Voor wat betreft de eigen organisatie zetten we stappen in de verdere professionalisering. In 2020 troffen we de voorbereidingen op een versterking van de organisatie op gebied van digitale dienstverlening en operational excellence. Per 1 januari 2021 wijzigen we de topstructuur (zie hieronder "sturing") om meer focus te kunnen leggen op het realiseren van onze volkshuisvestelijke doelen en het zorgen dat de organisatie gesteld staat voor de grote (investerings-)opgaven. Binnen de RvC is er vernieuwing met een nieuwe voorzitter en een nieuw lid op voordracht van de huurders. Het is heel mooi dat we in 2020 – door ons verbeterde risicoprofiel – weer meer ruimte kregen om leningen aan te trekken. Door de verbeterde positie konden we onze portefeuillestrategie aanpassen, waardoor we meer woningen beschikbaar hebben en houden voor de lage inkomensgroepen. Ook staan er weer flink wat nieuwbouwprojecten op het programma. De organisatie wil zich tot het uiterste inspannen om binnen randvoorwaarde van een gezonde bedrijfsvoering maximaal bij te dragen aan een betaalbaar thuis voor iedereen die dat nodig heeft.



Bijdragen aan een sterke stad en regio, dat doen we niet alleen. We hebben goede samenwerkingsrelaties met huurders en hun vertegenwoordigers, met gemeentelijke afdelingen, met lokale politieke partijen. In de wijken sluiten we coalities met marktpartijen om tot een evenwichtige opbouw te komen. Veerkrachtige wijken met goede voorzieningen. Met partners in het sociaal domein werken we samen om goede zorgarrangementen te hebben voor ouderen en voor mensen die moeite hebben het op eigen kracht te kunnen rooien. Samenwerking is voor ons altijd de sleutel voor succes. Ik bedank al onze partners voor hun bijdrage.

Toen we het jaar 2020 begonnen kozen we als motto: professionaliseren en doorzetten. Ik denk dat we op basis van de resultaten nu mogen concluderen dat we een goede basis hebben gelegd waar we het komende jaar met veel vertrouwen op kunnen doorzetten.

Hedy van den Berk
Bestuursvoorzitter Havensteder

Sander Uiterwaal
Bestuurslid Havensteder



Sturing

Taken & verantwoordelijkheden

In 2020 was Hedy van den Berk de enige 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. In 2020 besloot de Raad van Commissarissen tot invoering van een tweehoofdig bestuursmodel met ingang van 1 januari 2021.

De aandacht van de bestuurder ging in 2020 onder meer uit naar:

- Actualisatie van onze portefeuillestrategie 2020-2030;
- Invulling van de verruiming van onze investeringsruimte;
- Voorbereidingen voor de invoering van een tweehoofdig bestuursmodel;
- Inrichting en invulling deels nieuwe directieteam;
- De lancering van de versie update R19 van ons bedrijfsinformatiesysteem;
- Het verder ontwikkelen en professionaliseren van projectmanagement binnen de organisatie.
- Meerjaren Organisatieplan (GOO): welke thema's hebben de komende jaren impact op ons werk. En wat betekent dit de komende jaren voor de allocatie van onze mensen en middelen;
- Coalitievorming en stakeholdermanagement;
- De landelijke en regionale 'Opgaven en Middelen' discussie;
- Aankoop Vestia portefeuille Barendrecht.

Speciale aandacht was er in 2020 natuurlijk ook voor de effecten van Corona op onze huurders, onze dienstverlening, onze organisatie en het welzijn van onze medewerkers.

Directieteam

Het collegiaal directieteam bestond in 2020 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

Met ingang van 1 januari 2021 zijn Nicolette Wuring en Urias Santos Bakker toegetreden tot het directieoverleg in de functies directeur Wonen en directeur Onderhoud & Ontwikkeling. Henk Rotgans en Peter van Lieshout blijven als projectdirecteuren aan Havensteder verbonden.

Belangrijkste bestuursbesluiten

- (Des)investeringsvoorstellen, onder andere:
 - o Reigerlaan Zuid
 - o Wiekslag
 - o Vinkenstraat
 - o Gijssingflats
 - o ZoHo
 - o Wiekstraat
 - o Baan locatie
 - o Rubroekstraat
 - o Pirandello
 - o Aardgasvrij Tussendijken
- Jaarverslag en jaarrekening 2019;
- Bedrijfsplan en Begroting 2021 e.v.



- Biedingen in het kader van prestatieafspraken 2021 (en 2022) met de Gemeente Albrandswaard, Barendrecht, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland en Hellevoetsluis.
- Actualisatie Portefeuillestrategie 2020-2030
- Huursombeleid- en benadering
- Frauderisicoscan
- Fiscaal statuut
- Visie Middenhuur
- Aankoop bezit Vestia Barendrecht
- Inrichting bestuurlijke structuur, besturingsvisie en topstructuur
- Conversie erfpacht
- Verzelfstandiging VvE Diensten
- Wijziging reglementen Bestuur, Directeuren, Procuratieregeling en Controlstatuut per 1 januari 2021

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.

De bestuurder voerde diverse gesprekken met De Brug over compliance en samenwerkingsafspraken tussen De Brug en haar gebiedsorganisaties.

De Commissie Wonen van de Raad van Commissarissen heeft een update gehad over de visie op de middenhuur, de aankoop van de woningen van Vestia in Barendrecht, de verzelfstandiging van onze VvE Diensten en de kwaliteit van onze woningen.

Met de Raad van Commissarissen voerde de bestuurder het gesprek over strategische keuzes bij de MIDOB en de begroting. Daarnaast was de bestuurder betrokken bij de werving van een nieuwe voorzitter en (huurders)lid voor de Raad van Commissarissen.

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.

In de zomerperiode hield de bestuurder haar zogenaamde Zomertour langs diverse bedrijfsonderdelen en werkgebieden. Dit is een moment om te zien hoe alle ambities uit het Havenstederplan in de praktijk gerealiseerd worden.

De bestuurder ontving in 2020 diverse gasten voor een (digitaal) werkbezoek, waaronder Martin van Rijn (voorzitter Aedes) en met de fractievoorzitters van de Rotterdamse PvdA en D66. We bereiden samen met Aedes, Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam een dialoog-bijeenkomst (februari 2021) voor om een aantal kamerleden mee te nemen in onze regionale volkshuisvestingsopgave met bijbehorende dilemma's.

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. Bij Aedes is ze lid van onder andere de strategische klankbordgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid en het Innovatieplatform. Ook is ze regelmatig organisator, spreker en/of deelnemer bij diverse kennissessies en masterclasses 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 wonen-zorg. De bestuurder voerde in het najaar gesprekken met al haar wonen-zorg partners. Op de agenda stond het delen van elkaars ontwikkelingen, uitdagingen en vragen. Het helpt bij de zoektocht naar hoe we elkaar kunnen versterken om zo gezamenlijk maatschappelijke opgaven op te pakken.

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 geven we uitvoering aan de bestuurlijke overeenkomst Wijken in Balans 2019-2030 met de gemeente Rotterdam. Hierin 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
Albeda College	Voorzitter Raad van Toezicht	1-12-2020
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

Met de gevolgde opleidingen in 2018, 2019 en 2020 moet de bestuurder voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 punten in drie jaar.

PE-punten	2018	2019	2020	Totaal
Het totale aantal PE-punten *)	61	90	48,5	199,5

*) 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 2020 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 2020 in al ons handelen *‘professionaliseren en doorzetten’*.

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 co-creatie en verbeterde dienstverlening een essentiële rol spelen.

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,

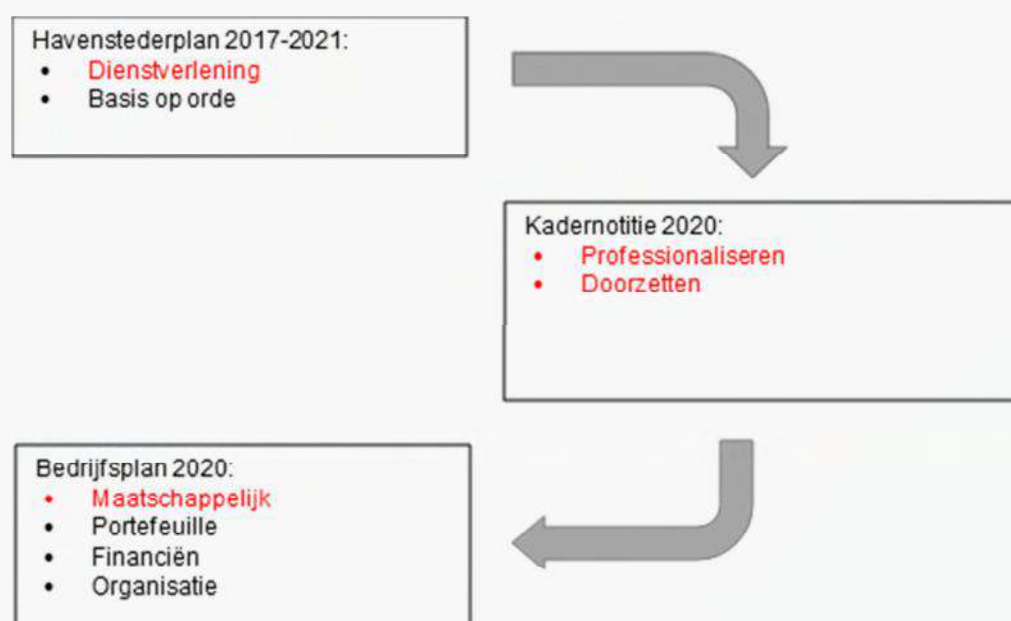
In de eerste helft van 2021 is het weer tijd voor het maken van een nieuw Havenstederplan (2021-2025), waarmee we de koers voor de komende 5 jaar bepalen.

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 2020 invulling gaven aan onze missie en aan het 'professionaliseren en doorzetten'.

2. Maatschappelijke bijdrage

2.1 Kerndoelen maatschappelijke bijdrage strategie



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.

2.2 Externe ontwikkelingen



2.3 Inclusieve stad

Havensteder streeft naar een inclusieve stad, een stad waar voor iedereen een plek (een thuis) is én waar iedereen zoveel mogelijk kan meedoen. Brengen we dit in de praktijk, dan leidt dit tot 'wijken van waarde'. We doen dit door thema's binnen Havensteder goed op elkaar af te stemmen. Door 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.

Onder de 'paraplu' van de inclusieve stad staan de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Investeren in de Wijk
- Samen Denken, Samen Doen
- Beschikbaarheid
- Wonen en Zorg
- Sterk door Werk
- Grote veranderingen

We voeren deze zeven thema's uit vanuit onze vier kernwaarden, zie figuur 2.2.



Figuur 2.2: waardenhuis

We onderscheiden 3 schaalniveaus waarop we een bijdrage leveren aan de inclusieve stad.

Het schaalniveau van de bewoner : dat noemen we Thuis in de Wijk
 Het schaalniveau van de wijk: dat noemen we Wijken van Waarde
 Het schaalniveau van de stad: dat noemen we Inclusieve Stad.

Op veel terreinen zetten we ons dus in om een inclusieve stad te bereiken, bijvoorbeeld door woningtoewijzing, afspraken met onze aannemers om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaringsplekken aan te bieden en medewerking aan diverse vrijwilligersorganisatie zoals Rotterdamse Douwers en Jinc om jongeren en kinderen op weg te helpen naar een goede toekomst.

Betaalbaarheid

Havensteder zet zich in voor een betaalbaar thuis. In 2020, het jaar waarin door corona veel mensen hun baan kwijtraakten, werd dit onderwerp nog actueler. We vroegen huurders dan ook tijdig bij ons te melden als er betalingsproblemen (te verwachten) waren. Voor huurders die met inkomensdaling te maken hebben hanteerden we een coulant incassobeleid, gelukkig hoefden weinig bewoners hier gebruik van te maken.

Voor onze BOG-huurders kozen we tijdens de eerste lockdown aanvankelijk om huren op te schorten. Al snel bleek dat de achterstanden erg hard opliepen, dit was voor ons reden om op basis van maatwerk aanvullende afspraken te maken met ondernemers. Deze aanvullende afspraken bestonden uit 1/3 kwijtschelding van huur, 1/3 betaling van huur vanuit waarborgsom, en eventueel een betalingsregeling voor 1/3 van de huur. Voorwaarde hiervoor was wel een verplicht opgelegde sluiting vanuit de overheid. Daarnaast toonden we dezelfde coulance naar aanverwante bedrijven van de hardst getroffen branches.

Het resultaat van deze maatregelen was dat we eind 2020 op hetzelfde niveau aan achterstanden en betalingsregelingen zaten als het jaar ervoor. December 2020, januari en februari 2021 schortten we wederom, indien daarom werd verzocht, de huur op. We staan nu op het punt om door middel van maatwerk aanvullende afspraken met huurders in nood te maken en hebben daarbij goede hoop op hetzelfde effect als vorig jaar.



Betalingsrisico's voorkomen

We zetten ons in voor het verminderen en voorkomen van betalingsproblemen. Samen met de gemeente Rotterdam en de corporaties keken wij naar manieren om bewoners met betalingsproblemen te helpen. We gingen onder andere in gesprek met de VoorzieningenWijzer. Die biedt een tool om mensen meer inzicht te geven in hun financiën én de voorzieningen waar zij recht op hebben.

In Capelle hebben we afspraken met de gemeente en Welzijn Capelle om woningontruiming op basis van huurachterstand te voorkomen. Wij kunnen huurders met een achterstand melden bij het meldpunt waarna stichting Welzijn Capelle tracht in contact te komen met de huurder en hulp aan te bieden.

Isoleren van woningen

Daarnaast zetten we in op het verlagen van woonlasten voor huurders door het isoleren van woningen. Bij het doorvoeren van duurzaamheidsinvesteringen is het uitgangspunt voor Havensteder dat de huurder er niet op achteruit gaat in woonlasten. Havensteder rekent bij uitvoering van het isolatieprogramma de kosten door in de huur. Deze verhoging is echter maximaal 75% van de verwachte energiebesparing.

Huurincasso

Ondanks corona bleken onze huurders gelukkig gemiddeld genomen geen grotere huurachterstand hebben. In 2020 was de totale achterstand € 7,23 miljoen. Hiermee zien we dit jaar opnieuw een dalende lijn in huurachterstand. Gemiddeld lukt het onze bewoners om binnen 4 weken 98,56% van de huur te betalen.

Corona

Ons beleid is er op gericht om te voorkomen dat bewoners op basis van huurachterstand worden ontruimd. Tijdens de corona pandemie maakten we expliciet de afspraak om geen huisuitzettingen op basis van huurachterstand uit te voeren. Het aantal mensen dat vanwege corona uitstel van betaling of een betalingsregeling aanvraag, was minder groot dan verwacht en lag na de eerste lockdown rond de 0,2% voor de sociale huurwoningen. Hierna nam het aantal mensen dat vanwege corona een uitstel van betaling of betalingsregeling vroeg, alleen maar af.

	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Achterstand bij deurwaarders (x €1.000)	€ 3.946	€ 5.597	€ 6.396	€ 6.160	€ 5.949
Percentage bij deurwaarder van alle vorderingen	54,5%	72,8%	76,6%	61,9%	54,0%
Aantal dossiers bij deurwaarder	1.200	1.804	1.993	2.155	1.969
Achterstand bij incassobureau (x €1.000)	€ 301	€ 436	€ 488	€ 293	€ 601
Percentage bij incassobureau van alle vorderingen	3,8%	5,7%	5,8%	2,9%	5,5%
Aantal dossiers bij incassobureau	293	528	574	403	508

Tabel 2.1: achterstanden



Huisuitzettingen	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Rotterdam	10	48	110	140	192	135
Capelle	0	23	45	50	67	83
Krimpen aan den IJssel	0	1	0	0	1	1
Barendrecht	0	2	0	0	1	0
Albrandswaard	0	0	0	0	2	0
Totaal	10	74	155	190	263	219

Tabel 2.2: huisuitzettingen

Investeren in de Wijk

Bewoners die zich thuis voelen in hun woning en in hun buurt hebben meer woongenot. We willen dit thuisgevoel in onze buurten en woongebouwen op peil houden en waar mogelijk versterken. Daarom werken we nauw samen met onze partners in de wijk. Dat doen we op diverse gebieden: inzet van ons wijkbeheer, terugdringen woonoverlast en via onze wijkuitvoeringsprogramma's.

Wijkbeheer

Wijkbeheerders zijn sociaal, signalerend en dienstverlenend richting onze bewoners in de wijken. Ze zijn proactief, werken oplossingsgericht en houden toezicht op schoon, heel en veilig. Wij rondde de in 2019 ingezette ontwikkelingen in de functiegroep wijkbeheerders af. Vervolgens richtten wij ons meer op specifieke onderdelen. We richtten ons op kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders, en we zetten stappen in het groenbeleid dat wij willen hanteren. Ondanks dat huurders aangaven deze kennismakingsgesprekken te waarderen, was dit in verband met corona een lastige opgave. Dit krijgt in 2021 een vervolg.

Woonoverlast

Wij stelden een Regionaal Convenant Woonoverlast en voor Rotterdam een uitvoeringsplan op. Havensteder had hier in samenwerking met Woonstad, Woonbron en Vestia een trekkersrol in. In Capelle introduceerden wij het woonoverlast-overleg weer en dat loopt goed. Corona maakt de aanpak van woonoverlast lastiger, huisbezoeken kunnen we niet altijd afleggen en gesprekken tussen of met bewoners kunnen niet altijd op ons kantoor plaatsvinden. Doordat bewoners veel meer thuis waren, konden we wel meer bewoners bereiken.

Ook de buurtbemiddeling had last van corona. De kracht van buurtbemiddeling is het gesprek tussen de huurders onder begeleiding van de buurtbemiddelaar. Allerlei andere manieren, zoals gesprekken tijdens een wandeling en telebemiddeling, zetten wij in. De gemeente Rotterdam voerde campagne tegen woonoverlast, dit leidde waarschijnlijk tot de toename van de meldingen bij de Advieslijn.

Begin van het jaar hadden we 568 lopende leefbaarheidsdossiers (overlastdossiers). We zagen een stabilisatie van het aantal dossiers en konden veel dossiers afhandelen en oplossen. We sloten het jaar af met 672 lopende leefbaarheidsdossiers. Hiervan zijn er 293 woonoverlastzaken tussen twee bureaus, 147 woonfraudedossiers, 181 dossiers met agressief of verward gedrag en 51 gevallen van overlast in de woonomgeving. Het aantal overlastmeldingen is, net als in 2019, rond de 7.000. Hierin zitten ook de eerste meldingen van overlast die de wijkbeheerders oppakken.

Rotterdamwet

We verhuurden woningen in een aantal straten die door de minister zijn aangewezen voor toepassing van de Rotterdamwet. Deze wet geeft gemeenten extra mogelijkheden om de leefbaarheid in bepaalde straten of buurten te verbeteren door met het geven van voorrang aan bepaalde groepen. In Rotterdam heeft de gemeente besloten dat Artikel 8 vanaf 2021 vervalt in onze vier aangewezen straten en er geen



nieuwe aanvragen meer kunnen worden ingediend. Wel wordt medio 2021 Artikel 9 van toepassing in drie andere straten waarbij waarschijnlijk voorrang wordt gegeven aan politieagenten, zorg- en onderwijzend personeel.

Wijkvisies en wijkuitvoeringsprogramma's

Onze wijkvisies geven het gewenste toekomstbeeld van een wijk over 10 jaar weer. Ze geven daarnaast aan hoe we daar komen (strategie) en met welke ambities. Jaarlijks benoemen we de concrete wijk-gebonden projecten van ons en onze stakeholders in onze WijkUitvoeringsPlannen (WUP). De uitvoering van de WUP was soms lastig door corona, met name bij de contacten met bewoners of wijkpartners. Ondanks deze beperkingen werkten we toch aan zichtbaarheid van onze medewerkers in de wijk.

Samen Denken, Samen Doen

Bouwteam Participatie De Brug

Samen met onze overkoepelende huurdersorganisatie De Brug gaven wij een impuls aan huurdersparticipatie. Het doel was vergroten van huurdersbetrokkenheid en het verbeteren van achterbanraadpleging. We lanceerden pilots met behulp van de digitale tool OppApp, waarmee wij huurders informeerden en zij konden participeren in de besluitvorming van De Brug en Havensteder

Huurdersacademie

We organiseerden één digitale huurdersacademie. Tijdens deze academie behandelden wij drie onderwerpen: energie besparen bij u thuis, woningtekort sociale huurwoningen en leefbaarheid 55+ & langer thuis.

Evaluatie toonde aan dat deze digitale vorm van de Huurdersacademie goed beviel bij de deelnemers, mede omdat deelname laagdrempelig is en gemakkelijk vanuit huis kan. Nog niet eerder hadden we zoveel deelnemers.

De Brug

We pasten de overlegstructuur met De Brug aan naar strategische overleggen en een meer themagerichte invulling van de overige overleggen. Havensteder voerde de volgende overleggen met De Brug:

mei	regulier overleg
juni	strategisch overleg
september	overleg over extra investeringsruimte
oktober	bespreking MIDOB
november	bespreking kadernotitie en jaarrekening

In het reguliere overleg spraken we onder andere over:

- maatwerk maatregelen rondom betaalbaarheid;
- raamwerk sociaal plan;
- communicatie van Havensteder over corona;
- website voor huurdersparticipatie;
- opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen De Brug en Havensteder.

Havensteder Doet!

Medewerkers van Havensteder zetten zich in onze wijken actief in samen met de bewoners om de leefomgeving te verbeteren. Helaas konden door corona de geplande -minimaal twee- acties per wijkteam niet doorgaan. We organiseerden samen met de gemeente Rotterdam één actie bij de Putselaan met als onderwerp rattenoverlast. Volgend jaar komt hier een vervolg op.



Beschikbaarheid

Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Het aantal verhuringen en de slaagkans nam de afgelopen jaren sterk af en blijft afnemen. Havensteder wil uiteraard bijdragen aan het verbeteren van de beschikbaarheid. Om beter inzicht te krijgen ontwikkelden we een beschikbaarheidsmonitor. Deze monitor laat elk tertiaal zien hoe de beschikbaarheid van onze woningen er voor staat. Hiermee toetsen en sturen we ons beschikbaarheidsbeleid in de toekomst beter. Ook richtten we binnen Havensteder een werkgroep beschikbaarheid op met als doel om alle kennis en activiteiten rondom dit thema bij elkaar te brengen. Ook in onze portefeuillestrategie (zie hfst 3.2) namen we maatregelen om onze woningvoorraad te vergroten.

In Rotterdam stelden we samen met de gemeente en de grote corporaties een lijst van maatregelen op die de beschikbare sociale voorraad moet vergroten.

Middenhuur

Havensteder stelde een visie op middenhuur vast. Deze visie bestaat uit vier lijnen die gaan bijdragen aan het verbeteren van de slaagkans van mensen met een middeninkomen in het middenhuursegment. Een belangrijk uitgangspunt van deze visie is dat dit niet ten koste mag gaan van de slaagkans van de primaire doelgroep. Deze visie richt zich op de mogelijkheden om mensen met een middeninkomen een middenhuurwoning aan te kunnen bieden en hiermee waar mogelijk de doorstroming te verbeteren.

Doorstroming

Met onze pilot 'Van Groot naar Beter' informeren en faciliteren we oudere bewoners die willen verhuizen naar een meer geschikte woning. Binnen deze pilot werken we samen met de seniorenmakelaar van de gemeente Rotterdam en een aantal Rotterdamse corporaties. Een mooi bijeffect van deze pilot voor de beschikbaarheid is het vrijkomen van grotere woningen, ca 15 verhuizingen vonden plaats.

Jongerenwoningen

Om de beschikbaarheid van woningen voor (kwetsbare) jongeren te vergroten labelen we een aantal woningen, met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens, specifiek voor jongeren. Het aantal gelabelde zelfstandige woningen verhoogden we van 179 naar 682. De sprong in Capelle is het grootst, maar in Rotterdam is het ook meer dan een verdubbeling.

Wonen en Zorg

Bijzondere doelgroepen

In Rotterdam verhuurden we zo'n 24% van de woningen met lage huren aan de bijzondere doelgroepen. Dit zijn huurders met problematiek rond GGZ, verstandelijke beperking, dakloosheid, nachtopvang en/of ex-gedetineerden, die volgens afspraken met de gemeente Rotterdam met voorrang een woning ontvingen. Wij leverden in Rotterdam 182 woningen conform de afspraken via de Taakstelling Huisvesting bijzondere doelgroepen. In Capelle aan den IJssel leverden we conform afspraak 10 woningen.

Voor het Rotterdamse project Housing First, een project waarbij langdurig daklozen een woning krijgen aangeboden in combinatie met behandeling en ondersteuning, leverde Havensteder 7 woningen.

Senioren

Wij ronden de tweede fase van het Opplusprogramma af en bereidden de derde fase voor. Na afronding van de derde fase zijn 4.700 woningen, gelabeld voor senioren, geschikt voor bewoning met de rollator. De seniorenmakelaar ging afgelopen jaar officieel van start. Via dit samenwerkingsverband tussen de corporaties en de gemeente Rotterdam helpen we om de juiste woning te zoeken die past bij iemands levensfase. Havensteder voerde de pilot 'Van Groot naar Beter' uit. In deze pilot informeren en faciliteren we ouderen bij hun wens om te verhuizen naar een meer geschikte woning. We voerden de pilot vitale



woongemeenschappen uit in Mazesteyn, waarbij een zorgpartij welzijnsactiviteit levert. Door corona is deze pilot helaas minder uit de verf gekomen. Uiteindelijk willen we dit in meerdere 55+ woongebouwen uitrollen. In vier 55+ woongebouwen realiseerden we scootmobielstallingen. We werken samen met de gemeente Rotterdam, zorg- en welzijnsinstellingen en andere corporaties om te komen tot vier ouderenhubs (Het Lage Land/Prinsenland, Kralingen/Crooswijk en Feijenoord).

Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Al een aantal jaren is er een tekort aan woningen voor gezinnen waarvan een gezinslid een lichamelijke beperking heeft. Deze groep is in Rotterdam niet heel groot, maar het aantal beschikbare woningen is relatief zeer klein. Waar mogelijk voegen we dergelijke woningen toe, we realiseerden drie nieuwe rolstoelwoningen.

Statushouders

Havensteder verhuurt woningen aan statushouders conform de afspraken via Taakstelling statushouders in de diverse gemeenten. In Rotterdam ging 8% van de woningen met lage huren ('onder de tweede aftoppingsgrens', woningen die met huurtoeslag kunnen worden gehuurd) naar statushouders, in Capelle 5%.

Sterk door werk

We konden ongeveer 65 personen gedurende zo'n 53.000 uur aan het werk helpen door onze SROI-afpraak met onze samenwerkingspartners (bv aannemers).

Grote veranderingen

Duurzaamheid / Energietransitie

We maakten een inhaalslag op het onderwerp energietransitie. We koppelden extra aandacht voor en communicatie met de bewoners tijdens de verder vrij technische gebiedsaanpak 'Tussendijken aardgasvrij'. Dit doen we samen met de wijkpartners waarbij onze sociale begeleiding, naast de bewoners informeren over de werkzaamheden, ook vraagt of zij iets extra's nodig hebben of kunnen bieden op thema's als leefbaarheid, schulden of werkgelegenheid. En we legden een basis voor een uitgebreide samenwerking met Huurdersraad West waarbij we de nadruk op de overeenkomsten in plaats van de verschillen leggen.

Circulaire economie

Samen met stakeholders onderzochten we hoe je een nieuwbouwproject circulair kan maken. Uit het onderzoek blijkt dat circulair bouwen op dit moment te kostbaar is. In een vervolgonderzoek richten wij ons op de vraag: "Hoe dan wel?" In 2020 startten we ook met het ontwikkelen van een meerjaren programma circulair. Dit programma gebruiken we om de komende jaren te kunnen experimenteren op alle aspecten rond circulariteit.

Klimaatadaptatie

Voor een programma *klimaatadaptief vastgoed* werkten we toe naar het opleveren van het product 'wijkpaspoort'. Het wijkpaspoort moet voor het woningbezit van Havensteder de basis informatie vormen op het gebied van klimaatadaptatie. Hiermee kunnen we in 2021 de klimaatstrategie en het klimaatbeleid verder ontwikkelen: zowel voor ons vastgoed, als voor onze huurders en de wijk.

2.4 Dienstverlening

De visie op dienstverlening stelden wij aan het begin van dit jaar definitief vast. Een klant gedreven organisatie zijn ligt hieraan ten grondslag. In 2020 deelden we op uiteenlopende manieren deze visie intern en gingen we gesprekken aan met alle Havensteders over 'Op welke manier draag jij bij aan de visie en wat heb je nodig?'

Daarnaast lag de focus op het leggen van een goede basis voor de verbetering van onze digitale dienstverlening.

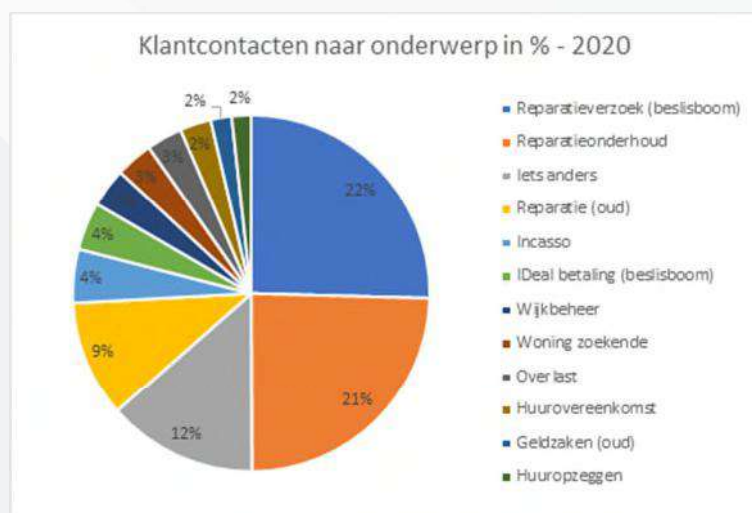
Onze klanttevredenheidonderzoeken vormen de basis voor deze verbeteringen. Klanten geven aan dat ze beter willen weten waar ze aan toe zijn. Deze projecten en acties dragen daar aan bij.

De meeste klantcontacten vinden plaats via onze afdeling Klant & Service (K&S). Zij spelen een grote rol in het kwaliteit van onze dienstverlening. Helaas stonden we door corona voor grote uitdagingen dit jaar. Het hoge aanbod in combinatie met problemen in onze bezetting maakte dat we onze doelstellingen niet konden halen. We pleegden in de tweede helft van het jaar extra inzet op een betere bezetting en kwaliteit van het team.

Zoals in onderstaande tabel te zien is, zien we een verschuiving van telefonie naar meer digitale klantcontacten. Met name WhatsApp is in aandeel flink gegroeid. Met name gedurende de eerste corona periode zagen we een exponentiële groei.

Klantcontacten K&S	2020	2019	2018
Telefonie Algemeen	144.716	155.848	206.462
Telefonie BURO	73.811	80.565	68.758
Whatsapp	57.742	36.497	18.300
Chat	12.254	9.366	6.000
Socials	1.281	1.176	700
Totaal	289.804	283.452	300.220

Tabel 2.3: aantallen klantcontacten K&S

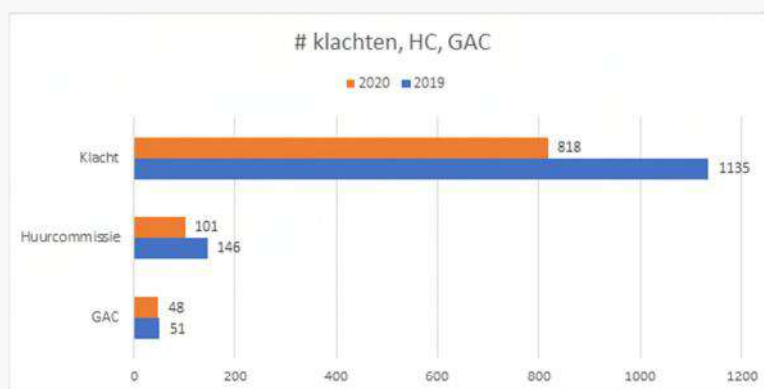


Figuur 2.3: klantcontacten naar onderwerp



Klachten, geschillenadviescommissie (GAC) en huurcommissiezaken

Dit jaar optimaliseerden wij ook de processen rondom klachten en het indienen van GAC- en huurcommissiezaken. In het beleid en proces staat centraal dat we willen leren van de klachten van onze klanten. Dit geven we vorm door bij iedere klacht de first time fixer te benoemen; wie had de klantvraag direct goed kunnen verhelpen en dus kunnen voorkomen dat de klantvraag zou uitmonden in een klacht.



Figuur 2.4.: aantal klachten, GAC- en HuCo-zaken



Figuur 2.5: onderwerpen

De sterke daling van het aantal klachten heeft vooral te maken met de inrichting van het team BURO (Business Unit Reparatie Onderhoud). Daar waar het klachtenteam de ingewikkelde reparatieklachten voorheen afhandelden, pakken nu de casemanagers van BURO dit op.

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 2.5 staan de resultaten van 2019 en 2020.

KWH-Huurlabel scores	2020		2019	
Algemene Dienstverlening	6,5	74%	6,6	72%
Woning zoeken	7,8	95%	7,8	97%
Nieuwe woning	7,7	91%	7,8	94%
Huur opzeggen	7,8	92%	7,9	95%
Reparatie verzoeken	7,7	88%	7,6	88%
Onderhoud	7,5	90%	7,7	89%

Tabel 2.4: KWH-Huurlabel scores

Het Huurlabel wordt tweejaarlijks uitgereikt. Begin 2020 kregen we het huurlabel uitgereikt over 2019 en 2020. Alle onderdelen zijn voldoende, behalve Algemene Dienstverlening. Voor dit onderdeel hebben we tot en met 2021 de tijd om deze te verbeteren en valt tot die tijd buiten het Huurlabel.

Aedes benchmark

In november verschenen de resultaten van de Aedes-benchmark 2020. Havensteder boekte progressie op de meeste onderdelen.



Figuur 2.6: Aedes benchmark

VvE-beheer

De afdeling VvE diensten, die de besturen van Verenigingen van Eigenaren ondersteunt, zetten in op verbeterde kwaliteit van dienstverlening en persoonlijke vaardigheden. De uitkomsten hiervan moeten begin 2021 zichtbaar worden. De voorbereidingen voor het onderbrengen van VvE Diensten in een dochter B.V. is in volle gang. Dit realiseren wij naar verwachting in de eerste helft van 2021. Ook legden wij het in het kader van samenwerking contacten met andere corporatie VvE beheerders in de regio.

Klantonderzoek

We laten onze huurders graag invloed uitoefenen op ons beleid. Naar hun mening en ervaring vragen creëert meer draagvlak en betrokkenheden bij de huurders. We voeren digitaal klantonderzoek uit met behulp van de OppApp. Een app die zich intern al bewezen heeft, laagdrempelig is, niet plaats en tijdgebonden is en directe terugkoppeling aan respondenten mogelijk maakt.

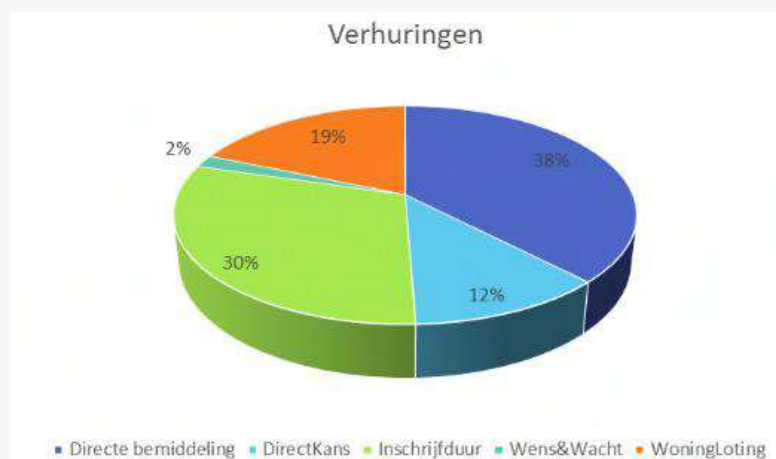
1.5 Woonruimteverdeling

Primaire en secundaire doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. We bieden ook in beperkte mate huisvesting aan de middeninkomens² en aan mensen met een inkomen boven € 43.574,-. Deze laatste doelgroep huisvesten we vooral in onze vrijesectorwoningen.

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.



Figuur 2.7: verhuringen naar soort

Verdeling woonruimte

We verantwoordden via *Woonnet Rijnmond* 1.807 verhuringen, 226 minder dan in 2019. Hiervan hebben 1.614 woningen een netto huurprijs tot en met € 737,14 per maand. Het aantal verhuringen van vrijesectorwoningen bedroeg 193 en was exact hetzelfde als in 2019. (huurprijs boven de € 737,14 per maand). In tabel 1.6 staat een overzicht van al onze verhuringen.

Aantal verhuringen in 2020	t/m kwaliteits-kortingsgrens € 432,51	t/m laagste aftoppings- grens € 619,01	t/m huur- toeslaggrens € 737,14	boven huur- toeslaggrens € 737,14	Eindtotaal
Eenpersoonshuishouden	209	589	255	42	1.095
Niet AOW-gerechtigd	192	545	240	42	1.019
t/m inkomensgrens € 23.225	180	518	7		705
boven inkomensgrens € 23.225	12	27	233	42	314
AOW-gerechtigd	17	44	15		76
t/m inkomensgrens € 23.175	16	41			57
boven inkomensgrens € 23.175	1	3	15		19
Tweepersoonshuishouden	6	222	64	82	374

¹ Tot en met € 39.055,- per jaar, prijspeil 2020

² Boven de € 39.055,- tot en met € 43.574,- per jaar, prijspeil 2020



Niet AOW-gerechtigd	5	181	55	82	323
boven inkomensgrens € 31.550		4	49	80	133
t/m inkomensgrens € 31.550	5	177	6	2	190
AOW-gerechtigd	1	41	9		51
boven inkomensgrens € 31.475		3	8		11
t/m inkomensgrens € 31.475	1	38	1		40
Drie- of meerpersoonshuishouden	1		347	73	421
Niet AOW-gerechtigd	1		338	71	410
boven inkomensgrens € 31.550			75	71	146
t/m inkomensgrens € 31.550	1		263		264
AOW-gerechtigd			9	2	11
boven inkomensgrens € 31.475			2	2	4
t/m inkomensgrens € 31.475			7		7
Eindtotaal	216	811	666	197	1.890

Tabel 2.5: overzicht verhuringen

Passend toewijzen

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Van onze verhuringen wezen we 97% passend toe aan huurtoeslaggerechtigden. We hebben aandacht voor de samenstelling van onze wijken met veel goedkope huurwoningen om een gezonde mix te behouden van bewonersgroepen en daarvoor benutten wij ten dele de 5% vrije toewijzingsruimte.

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. Wij verhuurden met 97% ruimschoots aan deze doelgroep.

Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 2,6% van de maximaal 10%.

Aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574,- met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking of met een herhuisvestingsurgentie in combinatie met een hoog inkomen verhuurden we slechts 0,4% van onze woningen van de maximaal toegestane 10%.

1.6 Huurbeleid

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

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximaliseerd. In 2020 mocht de maximale toegestane huursom niet toenemen met meer dan inflatie. In 2020 was dat 2,6 procent. Eventueel vermeerderd met een lokaal in de prestatieafspraken vastgelegde bandbreedte van maximaal 1 procent. Havensteder kwam in prestatieafspraken een huurstijging boven inflatie overeen. De huurstijging conform de huursombenadering kwam in 2020 uit op 3,05%. In tegenstelling tot 2019 werd in deze huurstijging de harmonisatie (huuraanpassingen bij mutatie) niet meegerekend.

Streefhuren bij mutatie

Bij mutatie hanteren we een basis streefhuurpercentage van 85% van de maximaal huur, waarbij de woningen in de passende huurcategorie worden verhuurd. Aan iedere woning is een gewenste

huurklasse gekoppeld (bijvoorbeeld tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). We zorgen dat de streefhuur ook in die huurklasse valt. Soms betekent dat we een iets hoger of juist iets lager percentage hanteren dan die 85% om de woning in de gewenste huurklasse te verhuren.

Huurverhoging

Het kader voor onze DAEB woningen is een huurverhoging van gemiddeld inflatie + 0,4% (3,0%). Met de Brug is de keuze gemaakt voor een eenvoudige staffel. Zo heeft een groot deel van de huurders een inflatievolgende huurverhoging.

Percentage maximale huur	Huurverhoging
< 75%	4,1% (inflatie +1,5%)
>75%	2,6% (inflatie)

Tabel 2.6

Overige categorieën:

- inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,2% (maximale huurverhoging is 6,6%)
- Het toepassen van de CPI februari bij geliberaliseerde contracten tot 2016
- Het toepassen van de volgende huurverhoging bij geliberaliseerde contracten vanaf 2016 (maximaal inflatie + 5%):
 - o Verschil contracthuur en markthuur groter dan 10%: inflatie + 2,5%
 - o Verschil contracthuur en markthuur kleiner dan 10%: inflatie + 1,0%
 - o Complex met verhuurproblemen of contracthuur hoger dan markthuur: inflatie

Betaalbaarheidsregeling en maatwerk

Sinds 2018 voert Havensteder net als andere Rotterdamse corporaties gericht beleid voor minima in de vorm van een betaalbaarheidsregeling waarbij gemeenten faciliteren. Huurders met een laag inkomen in sociale huurwoningen met een huur boven de tweede aftoppingsgrens krijgen geen huurverhoging. Ook in 2020 zetten we deze regeling door.

Aantallen:

	Rotterdam	Capelle aan den IJssel	Barendrecht/ Albrandswaard
# huurders die qua huur in aanmerking zouden kunnen komen	3256	1610	
# huurders in februari die gereageerd hebben op onze brief	650	222	
# toekenningen op voorhand (na controle gemeenten)	346	99	
# toekenningen na aanzegging 1 mei	117	84	38
Totaal aantal toekenningen	463 (606 in 2019)	183 (201 in 2019)	38 (18 in 2019)

Tabel 2.7: aantallen betaalbaarheidsregeling

1.7 Prestatieafspraken

Havensteder sloot in 2020 nieuwe prestatieafspraken voor het jaar 2021 (en 2022) in vijf gemeenten. Dit leverde een belangrijke bijdrage aan de legitimatie van ons handelen.

Prestatieafspraken	Prestatieafspraken Nieuw afgesloten	Prestatieafspraken Lopend
Rotterdam		2020 + 2021
Capelle aan den IJssel		2020+2021
Barendrecht	2021 + 2022	2019 + 2020
Albrandswaard	2021 + 2022	2019 + 2020
Lansingerland	2021	2020
Krimpen aan den IJssel	2021	2020
Hellevoetsluis	2021	2020

Tabel 2.8: overzicht prestatieafspraken per gemeente

We voerden gesprekken met de gemeente over de prestatieafspraken samen met onze huurders-vertegenwoordiging. De Brug en Huurdersvertegenwoordiging Lansingerland waren onze gesprekspartner 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

Geschil prestatieafspraken Rotterdam 2020-2021

De Brug heeft een geschil (artikel 44 Woningwet) ingediend bij de minister van Milieu en Wonen naar aanleiding van het tripartiet overleg met de gemeente Rotterdam en Havensteder in het kader van de prestatieafspraken 2020-2021. De reden van De Brug voor het indienen van het geschil was:

- Niet akkoord met onderliggende Woonvisie van de gemeente(-politiek)
- Niet akkoord met afname sociale huurvoorraad in de gemeente.
- Zorg over instroom kwetsbare doelgroepen.
- De Brug was geen partij bij de Regionale afspraken en de bestuursovereenkomst.

Halverwege het jaar ontvingen we de bindende uitspraak van de Minister van BZK. Het geschil is niet-ontvankelijk verklaard voor zover het betrekking heeft op de tekstvoorstellen die De Brug heeft gedaan:

- Over de woonruimteverdeling;
- Over de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad.
- Over de bestuurlijke afspraken (BOK in kader van wijken in balans) die Rotterdam en Havensteder hebben gemaakt, en de mate waarin zij De Brug daarbij hebben betrokken



De Minister vindt verder dat de gemeente Rotterdam en Havensteder zich procedureel niet-onredelijk hebben opgesteld ten opzichte van De Brug met betrekking tot het punt over de zorg over instroom kwetsbare doelgroepen.

De uitspraak gaf alle partijen duidelijkheid en heeft onze open en prettige verstandhouding met De Brug niet in de weg gezeten. Wij vinden De Brug in onze zorg over voldoende betaalbare huurwoningen. Voor ons reden om juist in gesprek te blijven met De Brug en gemeente.

Monitoring

We monitorden de uitvoering van de prestatieafspraken 2019. Verreweg de meeste afspraken verliepen volgens planning, daar waar dit niet het geval was leidde dit niet tot substantiële besprekpunten tussen partijen.

Daarnaast monitorden we de tussenstand van de uitvoering van de prestatieafspraken 2020. Ook dit leidde niet tot aanpassingen. Eerste helft 2021 vindt de eindmonitoring van uitvoering van de prestatieafspraken van 2020 plaats.

1.8 Verbindingen

Hofbogen B.V.

Hofbogen B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Vestia. De vennootschap is op 22 december 2005 opgericht en had als doelstelling het zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het 1,9 kilometer lange monumentale Hofpleinspoortracé in Rotterdam. Door het bieden van kansen voor gewenste 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 is in september 2019 afgerond met de levering van het vastgoed aan de nieuwe eigenaar. We verwachten Hofbogen B.V. in 2021 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 voortsnog tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar. Deze periode eindigt in beginsel per 31 december 2027. Na het verstrijken van deze termijn vindt op zijn vroegst een ontwikkeling plaats naar woningen. 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 2020 lag de focus van de werkzaamheden op het verder optimaliseren van de exploitatie, zowel op het terrein van het beheer als de verhuur. Ook investeerden we in de kaden, (buiten)terreinen en opstallen om de verhuurbaarheid te vergroten en te verbeteren en deze geschikt(er) te maken voor een langere exploitatieperiode. We onderzochten de haalbaarheid van herontwikkeling van deze locatie en zetten de uitkomsten van dit onderzoek af tegen alternatieve scenario's, zoals eventuele verkoop van de locatie. Omdat beide aandeelhouders herontwikkeling als niet haalbaar beschouwden, is in de loop van 2020 een zogenaamd Vendor Due Diligence onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen naar aanleiding van zowel de technische als juridische Vendor Due Diligence zijn in november 2020 gerapporteerd. Deze bevindingen hebben betrekking op de (achterstallige) staat van onderhoud van de gebouwen, de (visueel geïnterpreteerde) aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de verschillende opstallen, de (gebrekkige) waterdiepte van met name de binnenhaven op het YVC-terrein, het eerste recht van koop



dat geldt voor een aantal huurders en eventuele meldingen aan een aantal huurders over mogelijke verlenging van de huidige huurperiode met een termijn van 5 jaar.

WOM Mathenesserkwartier B.V.

De WOM Mathenesserkwartier is opgericht voor het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden in en nabij de Mathenesserweg, in het belang van de volkshuisvesting. Inmiddels is deze doelstelling behaald en hebben de aandeelhouders besloten de strategie te herijken. Omdat de panden opgeknapt zijn, de wijk verbetert (en het aankan) en de markt kansen biedt, besloten wij om te starten met de verkoop van woningen en BOG. Niet te snel, maar wel rekening houdend met de huidige gunstige verkoopmarkt. Door te verkopen trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

Afgelopen jaar verkochten we een kleine 10 woningen en 3 BOG panden. De vastgoedportefeuille van de WOM omvat ultimo 2020 65 verhuureenheden, uitgesplitst naar 50 woningen en 15 eenheden BOG. We overlegden met bewonersorganisaties en de stadsmarinier over de wijze van verkoop van de woningen en BOG-panden. De WOM zorgt er - binnen de mogelijkheden die zij hebben - voor dat de panden niet verkocht worden aan beleggers die de woningen 'verkameren'. We voerden gesprekken met ondernemers om toekomstperspectieven te bespreken. Het aanhouden van deze verbinding is wettelijk toegestaan en heeft een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

3. Portefeuille

3.1. Kerndoelen portefeuille

Havenstederplan 2017-2021:

- Dienstverlening
- Basis op orde

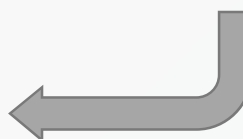


Kadernotitie 2020:

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

Bedrijfsplan 2020:

- 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.

3.2 Portefeuillestrategie

Actualisatie van de portefeuillestrategie

De afgelopen jaren verbeterde de financiële positie van Havensteder. Daarbij speelt mee dat de beleidswaarde (in plaats van bedrijfswaarde) in het gezamenlijk beoordelingskader van AW/WSW een permanent karakter kreeg. Onze status van bijzonder beheer bij WSW kwam inmiddels te vervallen. Binnen onze financiële ratio's krijgen we daarom meer ruimte om te investeren. In 2020 doorliepen we een traject waarbij we uitwerkten hoe we op verantwoorde wijze invulling geven aan de beschikbare investeringsruimte.

Keuze invulling investeringsruimte

Op basis van de maximaal verantwoorde leencapaciteit, de wensen en prioriteiten van stakeholders en de financiële impact van doorgerkende beleidsopties maakten we keuzes voor invulling van de beschikbare investeringsruimte. De hoofdlijn per thema is de volgende:

- **Betaalbaarheid:** 'Volgende stap in het verbeteren van de betaalbaarheid van onze woningen voor de huurders.'
- **Beschikbaarheid:** 'Van krimp naar groei van de sociale voorraad'
- **Kwaliteit:** 'Een impuls voor de kwaliteit van de bestaande voorraad met extra verbeter- en renovatieprojecten'
- **Energietransitie:** 'Meedoen in kansrijke gebiedsaanpakken waar wij en belanghouders een opgave hebben'.

In onderstaande tabel staan de maatregelen die we concreet nemen bovenop het programma in onze huidige portefeuillestrategie:

Thema	Maatregelen 2020-2030
Betaalbaarheid	Inflatievolgende huurverhoging
Beschikbaarheid	Minder verkoop (-900) Extra nieuwbouw sociaal (+900) Extra nieuwbouw middenhuur (+500)
Kwaliteit	Meer verbeterprojecten (+2.000) Meer renovatie (+300)
Energietransitie	600 woningen per jaar aansluiten op een warmtenet

Tabel 3.1: portefeuillestrategie – plus maatregelen

Doelstellingen

Met deze extra maatregelen kunnen we voldoen aan onderstaande doelstellingen voor de portefeuille:

Thema	Doelstellingen 2020-2030
Betaalbaarheid	Inflatievolgende huurverhoging 70% onder aftoppingsgrens
Beschikbaarheid	Tussen 41.000 en 42.000 sociale huurwoningen 75% sociale verhuringen aan primaire doelgroep



Kwaliteit	Transformatieopgave van 1,5% per jaar: • 380 nieuwbouw per jaar • 50 renovatie per jaar • 140 sloop per jaar • 100 verkoop per jaar • 530 verbeteraankpak per jaar
Energietransitie	Isoleren en aardgasvrij maken: • 800 isoleren per jaar • 600 aardgasvrij per jaar

Tabel 3.2: portefeuillestrategie – doelstellingen

Portefeuille informatie

De vastgoedportefeuille van Havensteder bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke vastgoed. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. In onderstaande tabellen staat de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2020. De grootste toevoeging aan de portefeuille betrof de aankoop van 344 woningen van Vestia in Barendrecht. Daarnaast leverden we 68 nieuwbouw woningen in Lansingerland op en 31 woningen in Vreewijk.

Woningen in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2020	41.564	1.844	43.408
Aankoop Vestia	316	28	344
Nieuwbouw	99		99
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	17	7	24
Overige mutaties bij	10	0	10
Verkoop	-175	-12	-187
Sloop	-53		-53
Overige mutaties af	-8		-8
Herclassificatie	-83	83	0
Her-typering	-1	1	0
Woningen in exploitatie per 31 december 2020	41.686	1.951	43.637

Tabel 3.3: woningen in exploitatie

Overige eenheden in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2020	94	4.776	4.870
Nieuwbouw		68	68
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	1		1
Overige mutaties bij	1	255	256
Verkoop	-13	-127	-140
Sloop		-1	-1
Overige mutaties af	-5	-258	-263
Herclassificatie	-1	1	0
Her-typering			
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2020	77	4.714	4.791

Tabel 3.4: overige eenheden in exploitatie

Voor het financiële verloop van het vastgoed in exploitatie gedurende het boekjaar verwijzen we naar de post materiele vaste activa in de toelichting op de geconsolideerde balans in de jaarrekening.

Kenmerken vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2020 uit naar gemeente. Een groot aandeel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit meergezinswoningen gebouwd tussen 1960 en 1989.

Gemeente	Daeb	niet-Daeb	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.489	1.336	31.825	72,9%
Capelle aan den IJssel	9.616	457	10.073	23,1%
Albrandswaard	495	21	516	1,2%
Barendrecht	775	83	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	41.686	1.951	43.637	100,0%

Tabel 3.5: 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 naar huurcategorie weer.

Huurcategorie	2020	Aandeel (%)	2019	Aandeel (%)
Tot 2e aftoppingsgrens (< €663,40)	32.606	74,7%	33.447	77,1%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€663,40 - €737,14)	7.196	16,5%	6.206	14,3%
Boven liberalisatiegrens (> €737,14)	3.358	7,7%	3.266	7,5%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	477	1,1%	489	1,1%
Totaal	43.637	100,0%	43.408	100,0%

Tabel 3.6: omvang voorraad sociale huurwoningen

3.3 Assetmanagement

We startten met de input voor portefeuillemanagement met de analyses voor aanwending van de grotere investeringsruimte. Dat leidde onder andere tot een afname van de verkoopopgave. We zetten een afwegingskader op om de verkoopvoorraad te herijken. Met dit afwegingsmodel (verkoopmeetlat) verkleinde Assetmanagement in samenspraak met de Portefeuillemanager de verkoopvoorraad aanzienlijk. De portefeuilledoelstellingen vormde hierbij het leidend uitgangspunt.

Voor de MIDOB leverde Assetmanagement de investeringsbegroting, waaronder het nieuwe onderdeel 'Verbeteraanpak'. Dit deden we voor het eerst door middel van de Assetmanagement (AM)-tool. Vastgoedsturing werd hiermee leidend in de investeringsprognoses en -begrotingen. De definitie-documenten voor de investeringsprojecten voor de komende 3 jaar zijn voor zover bekend gereed. Op basis van de rekentool Rendementen voorzagen we de besluitvormingsstukken van het IRR (Internal Rate of Return).

We startten ook de pilot Vrije Sector Verhuur op. Hierdoor is de assetmanager meer betrokken bij de verhuur van de Niet-Daeb-woningen en verbeteren we de samenwerking tussen de (vrije-sector) verhuurmakelaar en de assetmanager.

We zetten afgelopen jaar in op het verder versterken van de Assettafel als onbetwist opsteller van vastgoedkeuzes.



3.4 Bedrijfsonroerend goed / Maatschappelijk onroerend goed

BOG/MOG strategie

Als gevolg van de uitbraak van Covid-19 volgden we een aangepaste strategie voor ons commerciële en maatschappelijke vastgoed. Geplande zaken zoals bijvoorbeeld huurverhogingstrajecten en energie labeling vonden geen doorgang of liepen vertraging op.

Direct nadat duidelijk was dat deze pandemie enorme impact zou hebben op het bestaansrecht van ondernemers stelden we een plan van aanpak op waarmee we onze huurders op een verantwoorde manier kunnen ondersteunen zonder hierbij de belangen en verantwoordelijkheden van Havensteder uit het oog te verliezen.

BOG/MOG resultaten

De resultaten zijn sterk beïnvloed door de impact van genomen Corona maatregelen op ondernemers. Het maatregelenpakket dat we samenstelden om huurders van ons commerciële en maatschappelijke vastgoed tegemoet te komen, zorgt voor een overschrijding van het budget huurkortingen. Daarnaast zorgde een latere verkoop van het Zomerhofkwartier voor een stijging van derving en korting.

De huurderiving begrootten we op 4,11% van de jaarhuur (€ 15,6 miljoen), we realiseerden een percentage van 5,62% van de jaarhuur. De huurkorting begrootten we op 3,54% van de jaarhuur. We sloten het jaar af met een percentage van 4,57%.

De latere verkoop van het Zomerhofkwartier en de Beijerlandselaan zorgden ook voor een hogere huuropbrengst dan begroot. We realiseerden hiermee een percentage van 105,6% van de begrootte jaarhuur.

We verkochten dit jaar drie bijzondere complexen uit de BOG-portefeuille. Zo namen we afscheid van het Zomerhofkwartier, het winkelpand in Sunset Boulevard aan de Beijerlandselaan en de bedrijfsplint aan de Fluiterlaan in Capelle aan den IJssel. De portefeuille BOG bestaat op dit moment nog uit 975 bedrijfspanden en 50 antenne-installaties.

3.5 Kerndoelen onderhoud en ontwikkeling

Onderhoud en ontwikkelen zijn ondersteunend aan de portefeuillestrategie en dragen bij aan de uitvoering daarvan.

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

We focusten ons in 2020 op vijf specifieke thema's (buiten de reguliere werkzaamheden), t.w.: dienstverlening, procesoptimalisatie, data optimalisatie, zeggenschap en betrokkenheid van bewoners (participatie) en medewerkers (Kun je mee en doe je mee?).

In 2020 actualiseerden we ons gehele onderhoudsbeleid. Dit biedt kort en bondig inzicht in alle relevante onderwerpen, de processen, prioriteiten en inhoudelijke keuzes.

3.6 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). Het instandhoudingsprogramma bestaat uit



Dagelijks Onderhoud (DO) en diverse onderhoudsprogramma's, waarin we ook thema's als Duurzaamheid, Veiligheid & Gezondheid en Wonen & Zorg integreren.

In 2020 lieten we van 1/3 van ons bezit een conditiemeting uitvoeren en maakte we een bijbehorende meerjarenbegroting. Alle aangeleverde onderhoudsprojecten toetsten wij hieraan. Dus in 2019 nog een steekproef van ruim 5%, in 2020 een controle van 33%. Voor 2021 is de doelstelling een controle van 66% en 2022 een controle van 100%. Mede door de controles werd de MIDOB wederom betrouwbaarder en adequater en kunnen we onze onderhoudsmiddelen gericht inzetten, daar waar zij het beste tot hun recht komen.

Ontwikkelen (Investeren)

We gingen gestaag verder met het programma "Van ingenieur naar regisseur". Met het aanstellen van een nieuwe manager en uitbreiding van fte's maken we een professionaliseringslag en breiden we de productie uit in 2021.

Nieuwbouw, renovatie- en verbeterprojecten

Opleveringen:

We leverden twee nieuwbouwprojecten van 99 woningen, acht projecten vanuit de verbeteraanpak, vijf BOG transformaties en twee slooppjecten op. Onder andere het grote verbeter-onderhoudsproject aan de Purmerhoek in Capelle aan den IJssel met 504 woningen ronden wij af. Met de oplevering van de 37 appartementen aan de Vuurjuffer en 31 appartementen aan de Goudjuffer beëindigden wij de twaalf jaar durende ontwikkeling in de wijk de Rodenrijszoom succesvol.

In uitvoering:

We startten bij 1122 woningen met een verbeteraanpak en 75 woningen in een nieuwbouwproject. Daarnaast deden we 4 aankopen vanuit het NPRZ programma en starten we met 5 BOG transformaties en het pluspakketprogramma 2019-2020

Met de start van de duurzaamheidsingreep van de Gijsinglaanflats in Tussendijken begonnen we met de eerste 360 woningen van de in totaal 1300 woningen in Tussendijken die we de komende jaren aansluiten op het stadswarmtenet van Eneco. Binnen de verbeteraanpak in Vreewijk startten we twee vervolgprojecten op met in totaal 582 woningen. Het in mei opgestarte nieuwbouwproject Parlando loopt voorspoedig en oplevering is voorzien juli 2021

Verkoop (Desinvesteren)

Verkoopstrategie

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

Verkooprealisatie

We herijkten de verkoopportefeuille. Hierdoor nam de portefeuille medio 2020 af met ongeveer 70%. De Uiteraard had dit gevolgen voor het aantal verkochte woningen. De begroting voor reguliere verkoop was 51,4 mln. De realisatie op reguliere verkoop was 34,1 mln.

De verkoopsnelheid lag hoog, doordat de schaarste op de Rotterdamse markt onverminderd groot was. In totaal hebben we 148 woningen regulier verkocht. Hiervan zijn 117 woningen regulier na mutatie verkocht. Daarnaast verkochten we 31 woningen regulier na terugkoop. 8 Woningen verkochten we met Koopgarant na terugkoop. Daarnaast verkochten we 32 losse parkeerplaatsen en 26 parkeerplaatsen met een woning. Via complexgewijze verkoop verkochten we 18 woningen en 28 BOG-panden.



Instandhouden (Onderhoud)

We verantwoordden een bedrag van € 83,2 miljoen aan instandhouden. Hiermee verbeterden we de technische kwaliteit van de portefeuille. Daarnaast gaven we € 22,4 miljoen uit aan duurzaamheid. De begroting hiervoor was 24,7 mln.

Planmatig onderhoud

De realisatie van het instandhoudingsonderhoud exclusief contractonderhoud is eind 2020 € 31,0 miljoen, wat neerkomt op 91% van het beschikbare budget.

Contracten

De realisatie voor contracten is hoger dan de begroting geëindigd, namelijk € 14,5 miljoen (€ 14,2 miljoen begroot).

Reparatieonderhoud

We gaven € 17,3 miljoen uit aan reparatieonderhoud. Onze wijkaannemers handelden in 2020 in totaal 39.838 reparatieverzoeken af. Onze interne onderhoudsdienst (STO) voerde 20.181 reparatieverzoeken uit. Dit uitgevoerd onderhoud waardeerden de bewoners met het rapportcijfer 8,3, vorig jaar was dit 8,0 (cijfers o.b.v. KWH).

Mutatieonderhoud

We gaven in totaal €14,6 miljoen uit aan mutatieonderhoud, waarvan € 12,6 miljoen aan het technisch in orde maken van de woningen bij mutatie. Begroot was € 9,4 miljoen. In het mutatieonderhoud verrichten wij ook werkzaamheden die niet direct een relatie hebben met het vertrek van een huurder, zoals aanpak van asbest, vervangen van gashaarden, reparatie buitenwanden en opknappen van tuinen.

Ook de kosten voor het vervangen van keukens, douches en toiletten was hoger dan in 2019 (€ 5,3 miljoen ten opzichte van € 4,2 miljoen). Dit komt doordat we 114 meer woningen voorzagen van nieuwe keukens (20%), we 130 meer douches (37%) en 100 meer toiletten (33%) plaatsten dan we begroot hadden

VvE Onderhoudsbijdrage

Havensteder draagt een bijdrage af aan de diverse VvE's voor het beheer, de exploitatielasten en het casco-onderhoud. Deze zogenoemde onderhoudsdotatie (in 2020 € 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 260 complexen lieten we watermonsters uitvoeren tijdens zo'n 300 bezoeken (met in totaal zo'n 800 watermonsters). Daarvan bleek er bij ca. 40 onderzochte complexen sprake van een normoverschrijding. In deze complexen voerden we daarom extra maatregelen uit, zoals het reinigen/ doorspoelen van leidingen.

Brandveiligheid

We startten twee omvangrijke brandveiligheidsprojecten waarbij we gebouwen compliant maakten met het Bouwbesluit Bestaande bouw 2012. We voerden 25 brandscans uit. Sinds 2016 scanden we 104 complexen. Dit betekent dat we bijna 60% van de 175 complexen met de hoogste risicoscore in beeld hebben. De doelstelling is om 100% in 2023 in beeld te hebben en uiterlijk in 2028 aangepast te hebben blijft ongewijzigd van kracht.



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 die verminderd of niet zelfredzaam zijn. De sociale aanpak voerden we uit in samenwerking met de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio voerde 313 woningchecks uit in onze woningen, gericht op het voorkomen van brand en vluchtveiligheid. We plaatsten daarbij 394 rookmelders en gaven voorlichting.

Fundering

We startten 17 funderingsherstelprojecten met een doorlooptijd van 2,5 á 3 jaar tot oplevering, die in totaal 118 woningen en bedrijfsruimten van een nieuwe fundering gaan voorzien. We voerden ca 20 funderingsonderzoeken uit.

Asbest

We maakten inzichtelijk waar asbest zich op complex- en adresniveau bevindt. We stelden vast dat in 75% van de woningen van voor 1994 nog asbest zit. Aan de hand van deze kennis bepaalden we de kosten voor verwijdering van asbest in het totale bezit; op € 53 miljoen. Doordat we vensterbanken in een lagere risicoklasse kunnen verwijderen, besparen we € 16 miljoen. Dit resulteert in een meerjaren saneringsprogramma, gekoppeld aan voorgenomen meerjaren onderhouds- en investeringsprojecten.

Energietransitie

Eind 2019 had 63% van onze woningen een groen energielabel. In 2020 leverden we circa 2.600 woningen op met een energie index-waarde gelijk aan een groen energielabel. Hiermee heeft 67% van onze woningen een groen label eind 2020. De woningen van Havensteder hebben dan een gemiddelde (pre) energie index van 1,68 en een gemiddeld (pre) energielabel C.

Samenwerking

We namen diverse contracten zoals het gevel-, dak-, CV, MV, fundatie-, riolering- en groenonderhoud onder de loep. Per segment maakten wij programma's om de werkwijze te standaardiseren en te verbeteren. Dat kan mede gepaard gaan met het opnieuw aanbesteden van contracten of het vernieuwen van bestaande contracten. Deze werkzaamheden en aanpak lopen door in 2021.

Naast de inkoop van de instandhoudingsopgave zetten we verschillende projecten meervoudig op de markt. Zo contracteerden wij al in 2019 duurzaamheidspartners. Zij pakken een groot gedeelte van de duurzaamheidsopgave bij projecten op.

Digitalisering

We werkten in 2020 door aan het digitaliseren van onze woningvoorraad tot 3D-gebouwmodellen. We startten ook met het 'slimmer' maken van deze 3D-gebouwmodellen. De 3D-gebouwmodellen dienen in onze Vastgoeddatabase als structuur voor de opslag van data.

Wij voerden een eerste succesvolle pilot uit met robot gestuurde procesautomatisering (RPA). Dit is een technologische innovatie om bedrijfsprocessen te automatiseren.

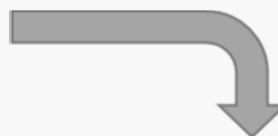


4. Financiën

4.1 Kerndoelen financiën

Havenstederplan 2017-2021:

- Dienstverlening
- Basis op orde

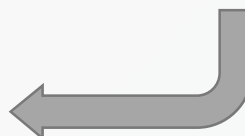


Kadernotitie 2019:

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

Bedrijfsplan 2019:

- Maatschappelijk
- Portefeuille
- Financiën
- Organisatie



We 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.



4.2 COVID-19

In het voorjaar van 2020 kwamen we als samenleving terecht in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We pasten onze bedrijfsprocessen aan en stemden deze af 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 passen wij maatwerk toe. Een voorbeeld hiervan is dat sommige bedrijfsmatige huurders een maandhuur konden verrekenen met de waarborgsom om zo de druk op de liquiditeit te verlichten.

De coronamaatregelen hadden, zowel financieel als qua bouw- en onderhoudsactiviteiten, geen merkbaar negatieve invloed. Naast de huurinkomsten gingen ook onze bouwprojecten goed door. Onze huidige inschatting is, mede gelet op het beschikbaar komen van vaccins, dat dit in voor 2021 eveneens het geval zal zijn.

Havensteder blijft mogelijke effecten monitoren en is voorbereid maatregelen te treffen, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we hebben ingeschat. Daarbij kunnen wij eventuele negatieve ontwikkelingen opvangen, omdat wij een goede liquiditeits- en financieringspositie hebben.

4.3 Toekomstbestendig Havensteder

Door een combinatie van gunstige financiële ontwikkelingen - zie jaarverslagen van afgelopen jaren -, verruiming van de normen van onze toezichthouder en het niet langer in bijzonder beheer vallen, is investeringsruimte ontstaan. Door het bijwerken van de portefeuillestrategie in overleg met diverse stakeholders maakten wij een nieuw programma voor de komende 10 jaar. Hierin komen wij tegemoet aan alle vier de pijlers: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Zie hiervoor het betreffende hoofdstuk met een uitwerking van de plannen.

De vernieuwde portefeuillestrategie is ambitieus in de doelen en de daarbij benodigde investeringen. Deze investeringen financieren we grotendeels extern. Dit doen we weloverwogen en zoeken daarin naar de balans tussen invulling geven aan maatschappelijke uitdagingen enerzijds en financieel gezond blijven anderzijds.

De financiële haalbaarheid van keuzes leiden 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 2020). Zie voor een toelichting op de aanpassingen in de portefeuillestrategie en het bijbehorende programma hierboven paragraaf 3.2 Portefeuillestrategie.

Financiële ratio's	Norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	$\geq 1,4$	1,68	1,66	1,82	1,72	1,82	1,85	1,86
LTV (beleidswaarde)	$\leq 85\%$	51,5	53,9	55,4	58,7	60,7	62,4	64,1
Solvabiliteit (beleidswaarde)	$\geq 15\%$	40,9	38,9	37,8	35,4	33,2	31,6	30,4
Dekkingsratio (marktwaaarde)	$\leq 70\%$	33,0	31,7	30,6	30,7	30,7	30,9	31,1

Tabel 4.1: financiële ratio's Havensteder, gebaseerd op dPi2020; Loan-to-value op basis van nominale schulden

De toegenomen investeringen in de vernieuwde portefeuillestrategie komen tot uitdrukking in de oplopende LTV en de dalende solvabiliteit. Beide blijven met afdoende buffers binnen de gestelde kaders. De ICR is stabiel en biedt voldoende ruimte om eventuele tegenvallers in het operationele resultaat op te vangen.

Als voorbeeld van een financiële tegenvaller noemen we de door de Tweede Kamer aangenomen motie Beckerman c.s. tot huurbevriezing voor 2021. De effecten daarvan zijn nog niet in de voorspelling van bovenstaande ratio's meegenomen. De inschatting is dat we door de huurbevriezing over 2021 € 2 mln minder huurinkomsten zullen hebben. Over een 10-jaarsperiode cumuleert dit tot € 20 mln. De Minister uitte het voornemen de huurbevriezing te compenseren met een verlaging van de verhuurdersheffing, maar dit is nog onvoldoende concreet om te kwantificeren.

Daarnaast is nog geen rekening gehouden met een mogelijke bijdrage aan Vestia om deze definitief uit de financiële problemen te halen conform het aangenomen voorstel van Aedes.

Tenslotte willen we opmerken dat we fiscale mogelijkheden aan het onderzoeken zijn die zouden kunnen leiden tot lagere toekomstige uitgaande kasstromen vennootschapsbelasting dan waarvan in de ratio-berekeningen is uitgegaan.

Wij verwachten in het komende jaar circa € 131 mln te investeren in nieuwbouw en verbeterprojecten. Daarnaast begrootten wij € 145 mln aan investeringen voor het converteren van erfpacht. Van een groot deel van de portefeuille in Rotterdam is de grond namelijk geen eigendom, maar erfpacht welke voor 50 jaar is afgekocht. Wanneer zo'n periode afloopt, komt de verplichting tot het betalen van canon weer op. Door te converteren naar eeuwigdurende erfpacht, hetgeen economisch gelijkwaardig is aan eigendom, mitigeren we het risico op toekomstige canonstijgingen.

Wij verwachten in het komende jaar € 156 mln 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 marktwaaarde gemeten minder dan 10% van ons totale vastgoed.

4.4 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 treasuryplan werken we het treasurybeleid en de doelstellingen voor het eerstkomende jaren 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 we voldoende faciliteiten beschikbaar hebben 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 stellen wij op 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 € 87 mln aan leningen opgenomen en € 53 mln aan leningen afgelost. Daarnaast is voor nominaal € 42 mln aan leningen overgenomen van Vestia onder gelijktijdige overname van vastgoed. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 76 mln toe tot € 1.688 mln. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij over een rekeningcourant faciliteit van in totaal € 50 mln.

Bij de aanvang van de administratieve scheiding (2017) financierden wij de Niet-DAEB activiteiten met een interne lening vanuit de DAEB-tak. De interne lening is met € 7,5 mln gestegen als gevolg van overname daarvan van Vestia bij voornoemde overname van vastgoed en leningen. De interne lening bedraagt per ultimo 2020 nog € 222,5 mln.

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

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen. We sloten in 2020 dus geen nieuwe derivatencontracten af.

4.5 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 € 600.



Tabel 4.2: overzicht uitgaven in 2020, omgerekend naar een huur van € 600

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.

4.6 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 2020 kenmerkt zich wederom door een opwaartse prijsontwikkeling op de woningmarkt. 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 € 548 mln naar een waarde van € 7.133 mln. Dit betreft een waardegroei van circa 8,3%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte in het aanbod resulteren in een leegwaardegroei van de



vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin één van de bepalende factoren. Daarnaast nam de rendementseis af, wat tot uitdrukking komt in een lagere exit yield en lagere disconteringsvoet.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een licht positieve invloed op de waardeontwikkeling, door de ontwikkeling van de markthuurprijzen ten opzichte van 2019. Van de ontwikkeling van de contractuur ging nauwelijks invloed uit. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele invloed van de eerdergenoemde huurbevriezing in 2021.

Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter bij de ontwikkeling van markthuurprijzen. Dit komt onder meer door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen, waarmee wij invulling geven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

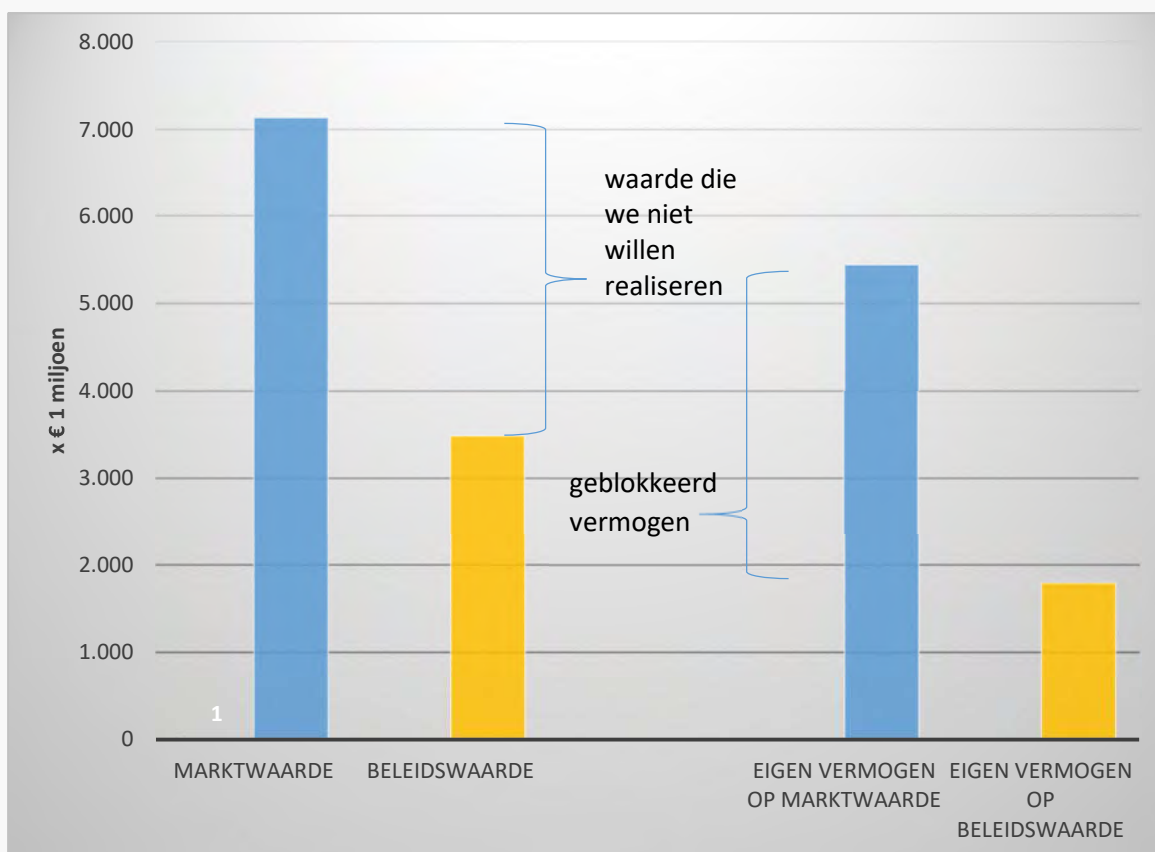
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: niet-realiseerbaar deel van het vermogen

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 - doorexpluiten 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 € 3.646 mln. Dit verschil noemen wij ook wel de 'maatschappelijke bestemming'. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.



Tabel 4.3: verschil marktwaarde en beleidswaarde

Met het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde zal zo'n 67% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar zijn. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De ratio's met betrekking tot 2020 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 ultimo 2019 en 2020. 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 2020 nam de beleidswaarde af met € 57 mln naar een waarde van € 3.487 mln. Dit verloop kan als volgt uiteen worden gezet:

	<u>2020</u>
	x € 1.000.000
Voorraadmutatie	45
Aanpassingen rekenmethodiek	-344
Mutatie objectgegevens	-46
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	310
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	12
Mutatie marktwaarde niet-woningen	<u>-34</u>
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	<u><u>-57</u></u>

Ten opzichte van 2019 is in het handboek, waarin de rekenregels voor markt- en beleidswaarde zijn bepaald, veranderd dat de beleidshuur voor alle DAEB-woningen afgetopt moeten worden op de liberalisatiegrens. Het effect hiervan maakten wij zichtbaar onder de noemer Aanpassing rekenmethodiek. Onder de Mutatie objectgegevens vallen onder andere de stijging van de contracturen die – anders dan in de marktwaardebenadering - een positief effect hebben op de beleidswaarde. De stijging van de WOZ-waarde heeft echter 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. Een daling van de disconteringsvoet in de marktwaardeberekening heeft zo een positief effect op de beleidswaarde. In de waarderingsparameters marktwaarde gaat voorts een positief effect uit van een lager ingeschatte verhuurdersheffing in toekomstige jaren door een combinatie van een daling van de (voorgeschreven) percentages en een minder grote opwaartse ontwikkeling van de WOZ-waarde. De beleidsmatige aspecten komen tot uitdrukking in de Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde.



De ontwikkelingen hierin vatten we als volgt samen:

	2020
	x € 1.000.000
Boveninflatoire huurverhoging	-58
Aanpassing streefhuurbeleid	184
Aanpassing erfpacht	-58
Aanpassing onderhoudskosten	-61
Aanpassing beheerkosten	5
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	<u>12</u>

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

We concluderen dat de daling van de beleidswaarde - ondanks de stijging van de marktwaarde(parameters) - hoofdzakelijk is toe te schrijven is aan wijzigingen in de rekenmethodiek.

4.7 Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2020 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'.

	2020	2019	ontwikkeling	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	139.650	133.359	6.291	5%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	412	13	399	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.572	5.772	-3.200	-55%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	443.402	232.003	211.399	91%
Netto resultaat overige activiteiten	570	401	169	
Overige organisatiekosten	-7.716	0	-7.716	
Leefbaarheid	-6.044	-8.491	2.447	-29%
Saldo financiële baten en lasten	-62.043	-74.331	12.288	-17%
Resultaat voor belastingen	510.803	288.726	222.077	77%

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. Samen met de waardeontwikkeling vastgoed verkocht onder voorwaarden bedraagt deze positieve



waardeverandering € 495 mln. Daarnaast bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ook negatieve waardeveranderingen ad € 52 mln. Dat houdt verband met het nemen van verliezen voor besluiten waarvan de projecten onrendabel zijn.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam toe (van € 133 mln in 2019 naar € 140 mln in 2020). Deze stijging van € 7 mln is met name toe te schrijven aan reguliere huurverhogingen, binnen de maximale huursomstijging (€ 6 mln). Het resultaat op de servicecontracten was daarnaast minder negatief dan vorig jaar (€ 3 mln) door een verandering in kostentoerekening en rubricering en een daling van de onderhoudsuitgaven als gevolg van definitiewijziging onderhoud-investeren € 3 mln. Dit werd echter grotendeels gecompenseerd door een € 5 mln stijging van de verhuurdersheffing.

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is evenals in 2019 gering, omdat dit een aflopende activiteit is. Deze activiteit omvat de verkoop van een restant aan nieuwbouw parkeerplaatsen, welke onder de huidige marktomstandigheden beter verkopen dan eerder.

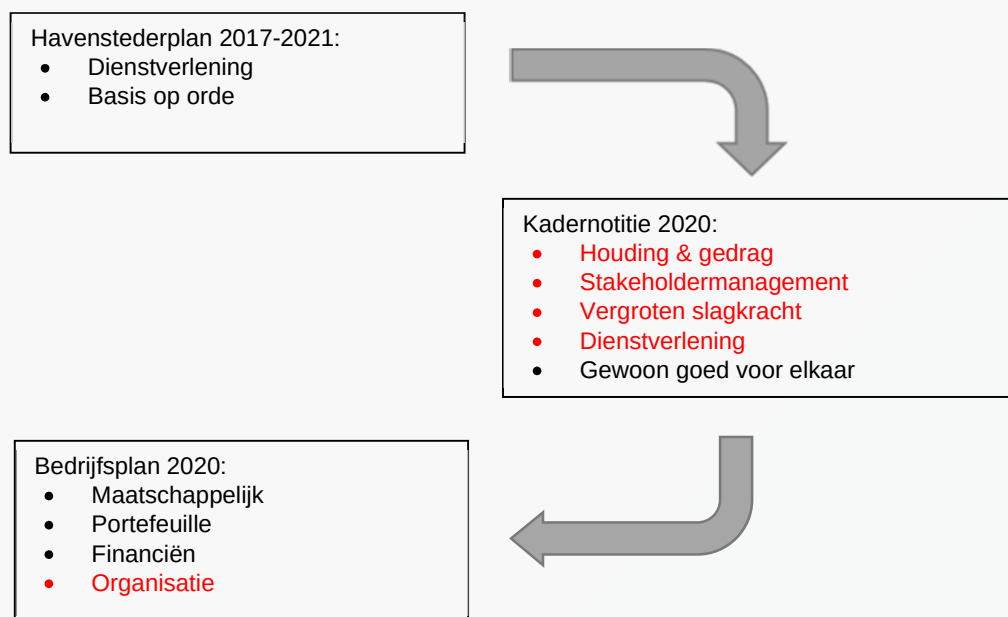
Uit portefeuille verkochten we wat minder eenheden dan in 2019. Dit past bij de herziening van de portefeuillestrategie, waarbij minder eenheden zijn aangewezen voor verkoop. De marge daalt daarbij doordat in de verkopen verhoudingsgewijs meer dispositie zit, waarbij i.t.t. uitponden van woningen de sprong naar de leegwaarde – de sprong dat de verkoop tegen hogere leegwaarde plaatsvindt, terwijl de boekwaarde is bepaald op basis van de marktwaarde in verhuurde staat - ontbreekt.

De daling van het resultaat op de overige activiteiten is toe te schrijven aan minder 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. Deze verkopen zijn derhalve incidenteel van aard.

De financiële lasten daalden met € 12 mln. Dit is het gevolg van het wegvallen van waardeveranderingen (€ 14 mln), die in 2019 hoofdzakelijk betrekking hadden op de waardeveranderingen van de embedded derivaten vóórdat contracten werden herzien. De rentelasten zijn met € 2 mln gestegen, doordat in 2019 een positief resultaat van € 3 mln is geboekt met betrekking tot de contractherziening van de leningen met embedded derivaten en in 2020 een negatief resultaat is verwerkt van € 3 mln als verlies uit hoofde van de overname van vastgoed met gelijktijdige overname van leningen van Vestia. Dit verlies wordt veroorzaakt doordat de (negatieve) marktwaarde van de overgenomen leningen hoger is dan de waarde van het overgenomen vastgoed. Zonder deze incidentele posten zijn de rentelasten conform verwachting gedaald, zoals ook blijkt uit het kasstroomoverzicht. De langdurige lage rentestand vertaalt zich immers geleidelijk in een lagere gemiddelde rente op de leningenportefeuille wanneer contracten aflopen of aan renteherziening toe zijn.

5. Organisatie

5.1 Kerndoelen organisatie



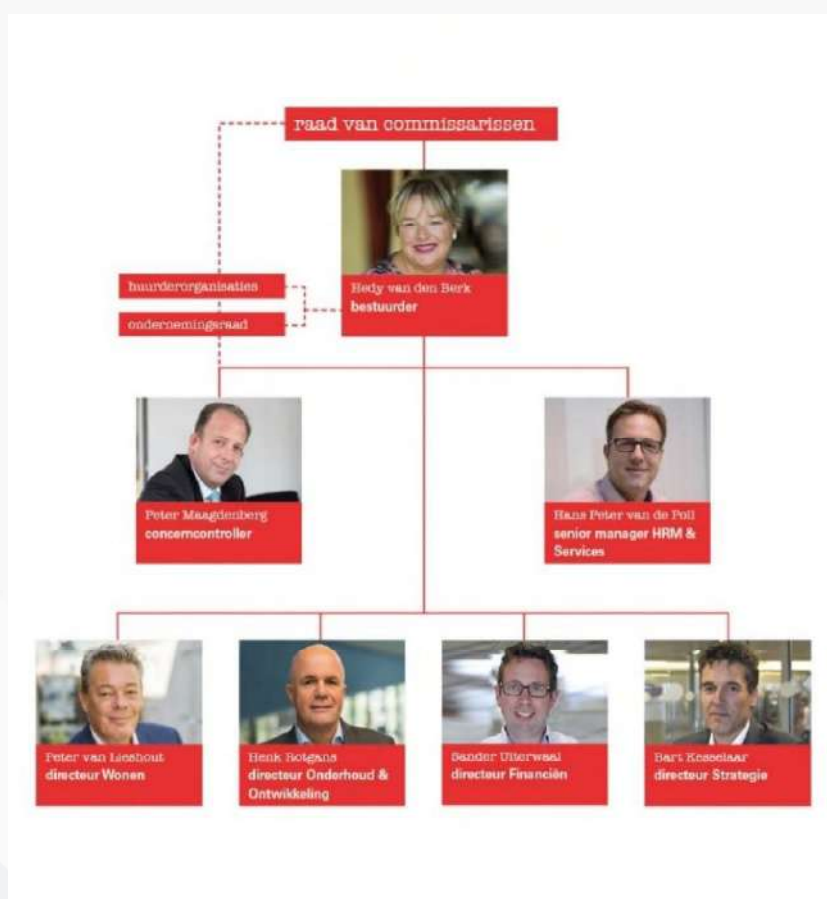
We leven in een veranderende samenleving. Om onze doelgroep blijvend goed te bedienen is het een voorwaarde dat de medewerkers zelforganiserende professionals zijn, die onze waarden en doelen uitdragen. Deze laten terugkomen in hun doen en laten. En die samen met belanghouders werken aan de vraagstukken 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 legitimeren ons handelen. Bij onze bedrijfsvoering staat een goede balans tussen kosten en (maatschappelijke) baten centraal.

5.2 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';
- medewerkers zijn zelforganiserende professionals, waar nodig ondersteunen en faciliteren wij hen hierin.

Organogram



Strategische personeelsplanning

Medewerkers in hun kracht zetten voor de opgaven van morgen betekent inzicht hebben in hun talenten, vaardigheden en competenties. Met die informatie zorgen we ervoor 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 wijzigden de naam Strategische personeelsplanning (SPP) in Strategische personeelsontwikkeling (SPO). We leggen hiermee de nadruk op de ontwikkeling van onze medewerkers, omdat wij dit belangrijk vinden.

We startten een nieuwe SPO exercitie bij de directie Financiën. We brachten in kaart welke veranderingen er op het werkveld afkomen, welke invloed dit heeft op het werk en de wijze waarop het werk gedaan moet worden. Inmiddels rondde we drie kwart van dit traject af.



Corporaties in Beweging (CiB)

Corporaties in Beweging is een samenwerking tussen Havensteder en 20 andere woningcorporaties, en de organisaties SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) en Maaskoepel. FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties) ondersteunt dit initiatief. De aangesloten corporaties variëren in grootte. Het initiatief heeft als doel: medewerkers de mogelijkheid geven zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Corporaties in Beweging organiseert verschillende activiteiten (workshops, stages, loopbaangesprekken), met als doel: het vergroten van duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. Er was dit jaar weer een ruim aanbod aan workshops, allemaal online. Vanuit Havensteder waren 13 medewerkers aanwezig bij verschillende workshops, namen 8 medewerkers deel aan diverse webinars, voerden 5 medewerkers een loopbaangesprek en namen 23 medewerkers deel aan grote online events als "Corporatienext", "Be the change" en "Veerkracht anno 2021". Een trainee rondde dit jaar haar opdracht bij Havensteder af. Eind oktober tekende onze bestuurder de nieuwe samenwerkingsovereenkomst met CiB voor de komende 3 jaar.

5.3 Integriteit

Integriteitsbeleid

Integer handelen is een kernwaarde van Havensteder. In 2020 gaven we verdere invulling aan ons integriteitsbeleid, waarbij de nadruk lag op het voorkomen van integriteitskwesaties. Bewustwording en het geven van het goede voorbeeld waren hierbij belangrijk. In 2020 zetten wij het leiderschapstraject, dat in 2019 startte, voort. Tijdens dit leiderschapstraject werkten wij onder andere aan de voorbeeldfunctie van leiders, zoals zelf integer handelen, transparant zijn en initiatief nemen voor gesprekken over integriteit. Onze integriteitscode "Integer Handelen" verstrekten wij ook in 2020 aan iedere nieuwe medewerker en ondertekende iedere nieuwe medewerker.

Vertrouwenspersoon

Havensteder heeft twee interne en één externe vertrouwenspersoon. Vertrouwenspersonen geven advies en informatie aan collega's die hierom vragen en bieden hulp bij ongewenst gedrag.

Tot de interne vertrouwenspersonen wendden zich het afgelopen jaar zeven medewerkers. Eén van de medewerkers wendde zich afgelopen jaar tot de externe vertrouwenspersoon. Met deze medewerkers voerden de vertrouwenspersonen gesprekken; in een enkel geval meerdere gesprekken. Alle gesprekken zijn al dan niet met een evaluatie afgerond. Geen van de gevallen leidde tot een formele klacht.

Nevenwerkzaamheden

De registratie van nevenwerkzaamheden is een ander aspect van preventie in het kader van integriteit. In de CAO Woondiensten is bepaald dat een medewerker voor alle nevenwerkzaamheden altijd vooraf schriftelijke toestemming moet vragen aan zijn werkgever. Het risico van nevenwerkzaamheden is dat belangenverstremming kan optreden, waardoor de integriteit van de medewerker en van Havensteder kan worden aangetast.

We staan er positief tegenover als medewerkers actief betrokken zijn bij de samenleving en werken aan hun duurzame inzetbaarheid. Uiteraard mag dit de onafhankelijkheid en de integere functie vervulling niet in de weg staan. Het aantal positieve adviezen is relatief stabiel in de afgelopen jaren. Een positief advies kan ook inhouden dat we voorwaarden verbinden aan het uitoefenen van de nevenwerkzaamheden. Dit voorkomt dat de nevenwerkzaamheden het werken bij Havensteder of onze organisatie op een negatieve manier raken.

Screeningsbeleid

Voor Havensteder is het van belang om betrouwbaar personeel te selecteren en in dienst te hebben. Daarom hebben we een screeningsbeleid. Bij een screening vragen wij informatie op over een



sollicitant of werknemer om zo een inschatting te maken van zijn of haar integriteit. Met de screening van nieuwe medewerkers of bij interne functiewisselingen naar integriteitsgevoelige functies droegen we in 2020 bij aan een beheerste en integere bedrijfsvoering. Hiermee vergrootten we het integriteitsniveau en verbeterden we de bedrijfscultuur van onze organisatie. In 2020 lieten wij 9 in-employment en 13 pre-employment screenings uitvoeren door een screeningsbureau.

Klokkenluidersregeling

Wij hebben een procedure voor het melden van een (vermoeden van een) misstand binnen Havensteder. Dit is verplicht op grond van de Wet Huis voor Klokkenluiders. Deze procedure legden wij vast in onze klokkenluidersregeling. Deze regeling is erop gericht dat medewerkers zich veilig voelen om (het vermoeden van) een misstand te melden en dat deze melding ook op de juiste plek terecht komt. In 2020 bevorderden wij een bedrijfscultuur, waarbinnen wij misstanden voorkomen en troffen we maatregelen die de kans op incidenten verkleinen en risico's verminderen.

In 2020 is één vermoeden van een misstand gemeld bij de compliance officer.

Privacy en informatiebeveiliging

In de voorgaande jaren werkten wij er hard aan om de vereisten van de AVG te voldoen. Met alle verwerkers sloten wij verwerkersovereenkomsten; dit overzicht houdt onze afdeling Juridische Zaken actueel. Bij nieuw af te sluiten overeenkomsten sluiten wij (indien nodig) meteen een verwerkersovereenkomst af.

Wij actualiseerden ook het verwerkingenregister en het datalekkenregister periodiek.

Om het bewustzijn over het veilig en zorgvuldig werken met persoonsgegevens vast te houden en te verbeteren, brachten wij met regelmaat de onderwerpen "Informatieveiligheid" en "Privacy" onder de aandacht. We gingen weer in gesprek met een externe partij voor het ontwikkelen van een nieuwe opleidingsmodule voor onze medewerkers op het gebied van privacy en informatiebeveiliging en voor het opzetten van een nieuwe awareness-campagne.

In 2020 meldden we 9 datalekken bij onze privacy officer, waarvan wij er 4 meldden bij de Autoriteit Persoonsgegevens. De overige 5 datalekken betroffen datalekken die wij op grond van de AVG niet hoefden te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens, omdat deze datalekken niet leidden tot een risico voor de rechten en vrijheden voor de betrokkenen. We deden tevens 3 meldingen bij onze privacy officer, die na onderzoek door de privacy officer geen datalekken bleken te zijn. Alle 9 datalekken registreerden wij in ons register van datalekken.

5.4 Organisatieontwikkeling

Regie Ondernemingsraad (OR)

2020 was het tweede jaar waarin de Raad van Meedenkers actief was. Een vorm waarmee we vele collega's een actieve rol geven in de medezeggenschap van Havensteder. Inmiddels bestaat de kring van meedenkers uit 46 medewerkers.

Alhoewel Covid-19, met name ten aanzien van onze manier van werken, een bepalende rol speelde, kijken we terug op een bijzonder productief jaar. De OR behandelde een groot aantal advies- en instemmingsverzoeken variërend van besturingsvisie tot samenwerkingsverbanden en structuur-/organisatiewijzigingen.

Project Management Organisatie (PMO)

Het afgelopen jaar richtte de PMO zich in het verlengde van de PMO visie op een aantal speerpunten. Wij verbeterde het projectmatig werken binnen de organisatie vanuit een uniforme aanpak. De kwaliteit van de voortgangrapportages van lopende projecten was hierbij een aandachtspunt. Wij slaagden er in deze tot een hoger niveau te brengen. Naast het inzicht in de projecten is er nu ook een tijdsplanning beschikbaar. Tevens ontwikkelden we een prioriteringsmodel dat de directie helpt in het maken van



keuzes. Ten behoeve van de ontwikkeling van onze projectleiders voerden we een analyse uit. De uitkomsten hiervan bieden ons inzicht in de huidige en te ontwikkelen competenties van onze projectleiders. Ook geeft het ons input voor het opzetten van o.a. ontwikkelprogramma's.

Leiderschapsprogramma

Door de maatregelen omtrent het Covid-19 verliep het leiderschapsprogramma niet volgens planning. Diverse bijeenkomsten werden afgezegd of stonden on-hold totdat er weer groepsbijeenkomsten plaats konden vinden. Waar mogelijk organiseerden we bepaalde onderdelen van het programma online. Deze programmaonderdelen waren vooral gericht op het thema persoonlijk leiderschap: het contact tussen de leidinggevende en de medewerker.

Daarnaast namen de leidinggevenden deel aan online individuele coachingsgesprekken. Het vervolg van het programma vindt in aangepaste vorm plaats in 2021.

Havensteder Educatiepunten

Medewerkers kunnen ieder jaar Havensteder Educatiepunten verdienen. Hiermee stimuleren wij medewerkers zich te ontwikkelen. Voor iedere ontwikkelgerichte activiteit (bijvoorbeeld een training, workshop of coaching) ontvangen zij een aantal educatiepunten. Na het behalen van het benodigde aantal van 20 punten ontvangen zij aan het eind van het jaar een ontwikkelbonus (€ 600,00 of naar rato bij een parttime dienstverband).

Dit jaar pasten we het aantal te behalen punten aan naar 15, omdat door het langdurig thuiswerken voor veel medewerkers niet haalbaar was trainingen etc. te volgen en hun educatiepunten te behalen. 385 van de 420 medewerkers behaalden dit doel.

Arbeidsmarktcommunicatie

In het eerste kwartaal van 2020 lanceerden wij onze 'werken bij' website. Op deze pagina richten wij ons tot (potentiële) sollicitanten en laten wij – naast onze vacatures – zien wie wij als organisatie zijn en wat wij bieden. Daarnaast geven wij meer informatie omtrent de sollicitatieprocedure. Om ervoor te zorgen dat we ook op de sociale media goed vindbaar zijn, startten we in november een pilot met LinkedIn. In de komende zes maanden zetten wij dit sociale mediakanaal in om ons netwerk te vergroten en het aantal sollicitanten uit te breiden. Het effect van deze actie monitoren we wekelijks en evalueren we in Q3 2021.

Samenwerkingsovereenkomst Assurantiën

Er kwam een samenwerkingsovereenkomst tot stand tussen de teams Assurantiën van Havensteder en Trivire. Het doel van deze overeenkomst is het formaliseren van de samenwerking ten gunste van de bedrijfscontinuïteit van beide corporaties met betrekking tot het onderdeel Assurantiën. De medewerkers van beide corporaties worden flexibel ingezet om voor beide partijen de verzekeringsportefeuilles te bedienen en calamiteiten of enig verzuim onderling beter op te vangen. Voor de totstandkoming van deze samenwerkingsovereenkomst consulteerden we juristen, fiscalisten en adviseurs waarmee we ons verzekerden van een (juridisch) correcte overeenkomst.



Nieuwe topstructuur

We startten de werving voor 2 nieuwe directeuren voor de directies Onderhoud & Ontwikkeling en Wonen, omdat Henk Rotgans (Onderhoud & Ontwikkeling) en Peter van Lieshout (Wonen) een tijdelijk andere rol krijgen binnen de organisatie in de aanloop naar hun pensionering.

Voor de positie bij Onderhoud & Ontwikkeling stelden we een interne kandidaat aan: Urias Santos Bakker. Urias vervulde de functie van manager Staf O&O. Met de aanstelling van Urias gaven we op een mooie manier invulling aan onze interne doorgroeimogelijkheden.

De nieuwe directeur Wonen vonden we in een extern netwerk. Nicolette Wuring bleek voor deze functie de meest geschikte kandidaat te zijn. De wervingsprocedure duurde enkele maanden: na diverse gesprekken volgden een assessment en een screening. Beiden starten op 1 januari 2021.

Overname personeel Vestia

We bereikten een overeenstemming met Vestia met betrekking tot het overnemen van een deel van hun woningbezit in de gemeente Barendrecht. In dit kader maakten twee medewerkers van Vestia de overstap naar Havensteder. We vonden voor beide een passende functie. Ze starten op 1 januari 2021.

Covid-19

De maatregelen omtrent het Covid-19 virus leidde tot het opzetten van een Crisisteam Corona (CTC). Dit team buigt zich over de maatregelen en vertaalt deze naar de organisatie.

Veel medewerkers werkten het merendeel van het jaar thuis, maar dat gold niet voor alle medewerkers.

De collega's die werkzaam zijn op de gebiedskantoren en het (technische) Serviceteam bleven beschikbaar voor onze huurders. Uiteraard namen we ook voor hen maatregelen om het werk zo veilig mogelijk te kunnen doen. Op de gebiedskantoren plaatsten we schermen en reikten mondkapjes uit (aan zowel medewerkers als bezoekende huurders). We informeerden de huurders dat alleen voor noodgevallen iemand bij hen thuis zou komen. Wanneer dit het geval was, werden huurders verzocht de maatregelen in acht te nemen.

Om het thuiswerken zo comfortabel mogelijk te maken, stelden wij medewerkers in de gelegenheid kantoorartikelen te lenen: een verstelbare bureaustoel, computerscherm, voetenbankje, scherm standaard etc. Het thuiswerken zorgde voor een versnelde kennismaking met de digitale mogelijkheden. Vergaderingen, teambijeenkomsten, sollicitatiegesprekken: we deden het allemaal online. Het was even wennen, maar werd snel heel gewoon.

Niet iedereen was even enthousiast over het thuiswerken: voor sommigen was het lastig combineren met hun thuissituatie: een thuiswerkende partner, kinderen die geholpen moesten worden met hun schoolwerk of juist niemand om je heen hebben en je daardoor eenzaam voelen.

Om de medewerkers handvatten te bieden, organiseerden we een webinar: Breinvriendelijk (thuis)werken. Ook ontstonden er initiatieven voor digitale borrels, pubquizen, en teamuitjes waarin ontspanning en contact met elkaar centraal stonden. Collega's maakten ook afspraken om buiten te vergaderen of te overleggen.

Om medewerkers tegemoet te komen in de extra kosten thuis (van bijvoorbeeld internet gebruik) keerden we maandelijks een thuiswerkvergoeding van € 40,00 uit.

Aankoop Jacques Dutilhweg

Daarnaast kochten we een nieuwe locatie aan de Jacques Duthillweg waar we de afdelingen Dagelijks Onderhoud en K&S in 2021 samenbrengen. Door op één plek samen te werken zijn de communicatielijnen korter en kunnen de collega's onderling beter en effectiever afstemmen. De ervaringen leerden ons dat het fysiek dicht bij elkaar brengen van deze teams een positief effect heeft op de kwaliteit van onze dienstverlening. Een dergelijke samenvoeging konden wij niet in bestaande locaties realiseren. Na de ingebruikname van de Jacques Dutilhweg stoten we eind 2021 twee huurpanden af, te weten de Heer Bokelweg en de Anthonetta Kuijlstraat.

5.5 Risicomanagement

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

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

De strategische risico's koppelden wij aan risico-eigenaren die deze periodiek evalueren en de beheersmaatregelen op hun effectiviteit beoordelen. Rapportage over de strategische risico's, de beheersingsmaatregelen en de effectiviteit hiervan vindt plaats via strategische risicokaart in de tertiaalrapportages.

We zien met name risico's bij onze ambitieuze investeringsopgave voor de komende jaren en de verduurzamingsopgave (klimaatontwikkeling en klimaatadaptatie). Dit in combinatie met grotere druk op betaalbaarheid en beschikbaarheid, en de oplopende belastingdruk en stijgende bouwkosten. De houdbaarheid van ons businessmodel op de lange termijn staat onder druk. Het risico is dat we onvoldoende balans vinden in het bieden van beschikbaarheid, bieden van toereikende kwaliteit dat aansluit op wensen en behoeften, en het bieden van een betaalbaar huis voor onze doelgroep.

We hebben de portefeuille- en financiële strategie na beëindiging bijzonder beheer WSW herzien. Bij deze herziening hebben we balans in de verschillende maatschappelijke doelstellingen gezocht. We ontwikkelden beleidsopties, rekenden deze door en stemden deze vooraf af met onze stakeholders (gemeenten en huurdersorganisatie). De risicobereidheid herijkten wij opnieuw, de financiële kaders bepaald en de meerjarenbegroting toetsten wij op haar robuustheid met behulp van scenario-analyses zowel kwalitatief (what-if) als kwantitatief (200 macro economische scenario's).

Top strategische risico's

Risico	Risicobeschrijving en/of gevolgen	Maatregelen
Invloed van politieke factoren op productie (landelijk en lokaal)	De politiek blijft een van de belangrijkste onzekere factor voor het realiseren van onze opgave, zowel landelijk als lokaal. De landelijk politiek veroorzaakt door (nieuwe) wet- en regelgeving onzekerheden voor onze financiële investeringscapaciteit (huurkorting, bevrozing, verhuurdersheffing). Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) wet- en regelgeving met gestelde eisen aan de investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de (on)mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.	Havensteder werkt samen met andere corporaties en neemt deel aan samenwerkingsverbanden. Havensteder heeft een actieve rol in de landelijke en regionale confrontatie opgaven en middelen, maakt gebruik van lobby mogelijkheden en oefende haar invloed uit op het Woonakkoord. Havensteder voert dialoog met overheden om balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten
Duurzaamheidsopgave is financieel onhaalbaar	Duurzaamheidsopgave is niet (volledig en/of tijdig) haalbaar, omdat deze te kostbaar is en/of middelen voor andere maatschappelijke doestellingen worden gebruikt. Onzekerheid mede veroorzaakt door politieke keuzes en druk waardoor Havensteder niet volledig eigen koers kan varen.	Havensteder monitort met lange termijn scenario's haalbaarheid en robuustheid van de portefeuillestrategie. Havensteder zet in op no-regret maatregelen en benut in samenwerking met onze partners mogelijkheden om complexen aan te sluiten op stadswarmte. Duurzaamheid is een vast onderdeel van de investeringsvoorstellen en rendementsberekeningen.
Afnemende leefbaarheid	De leefbaarheid in wijken en buurten met veel sociale woningbouw staat al langer onder druk. Mede door veranderende samenleving, een toenemende	We zijn een netwerkorganisatie die nadrukkelijk de samenwerking zoekt en vindt met onze stakeholders. Hierbij



Risico	Risicobeschrijving en/of gevolgen	Maatregelen
	concentratie van sociale huurders en een toename van huurders die meerdere problemen tegelijk ervaren (lichamelijke of geestelijke gezondheid, huiselijke relaties, financieel) kunnen in meer en mindere mate zorgen voor overlast en druk op leefbaarheid	worden verschillende incidentele en structurele activiteiten ondernomen: • Inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen en doorzetten naar de sociale wijkteams; • Functioneren interne projectgroep Verwarde personen; • Beoordelen van de wettelijke mogelijkheden die we hebben in relatie tot toewijzing, ondernemen we actie om de ongewenste clustering van met een verhoogd risico overlast gevende personen te voorkomen (we merken wel dat we op bepaalde plaatsen tegen grenzen aanlopen); • Toepassing leefbaarheidsdossiers en bewaken voortgang / afwikkeling; • Proces woonoverlast, inclusief activiteiten die we in dit kader ondernemen (zowel intern als extern); • Nauw contact met stakeholders, inclusief bezoeken in de wijk
Onvoldoende wendbaarheid medewerkers	Risico dat medewerkers onvoldoende wendbaar zijn om te voldoen aan nieuwe/ambitieuze eisen van de 'medewerker van de toekomst', als gevolg van digitale transformatie.	Integratie van digitale transformatie in (personeels) beleid, betrokkenheid medewerkers bij digitale programma's.
Onvoldoende beschikbare woningen	De druk op woningmarkt neemt nog steeds toe. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn ongekend hoog. In de bouwsector is risico op schaarste van resources zichtbaar	Havensteder heeft haar investeringsprogramma in de geactualiseerde portefeuillestrategie opgevoerd: Van krimp naar groei van de sociale voorraad. Intern wordt de organisatie aangepast om deze ambitie waar te maken, extern zoeken we naar langdurige samenwerking met partners. Met gemeente gaan we in dialoog voor toename sociaal woonprogramma en het verkrijgen van grondlocaties.

Operationele activiteiten

We voeren risicosessies uit om de operationele risico's van de processen beter te onderkennen. Daarnaast voeren we interne audits uit en ontvangen we elk jaar een managementletter met de bevindingen van de accountant over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersingsmaatregelen. Aandachtspunten die we moeten verbeteren, vertalen we naar actiepunten. Rapportage over de voortgang van de actiepunten vindt plaats via de tertiaalrapportages.

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

Frauderisico's

Met name vanuit de operationele risico's worden de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk gemaakt zodat adequate interne beheersmaatregelen genomen worden. Jaarlijks wordt de frauderisicoanalyse van Havensteder geactualiseerd en opnieuw door het bestuur vastgesteld. Havenstederbreed vindt deze analyse plaats. Er is onder andere gekeken naar aanbestedingen waar beheersmaatregelen zijn



genomen als het hanteren van de aanbestedingsleidraad met kaders en drempelbedragen, het uitvoeren van aanbesteding in Negometrix waarin 4-ogenprincipe is geïmplementeerd, waarbij stappen transparant worden vastgelegd en gedocumenteerd. Afwijkingen van aanbestedingsleidraad worden vooraf ter akkoord voorgelegd aan directie. Daarnaast onder andere aandacht voor vastgoedtransacties, waarbij beheersmaatregelen zijn aangebracht als functiescheiding, onafhankelijke taxaties, interne toetsen en validaties en het toepassen van screenings. Maar ook naar bijvoorbeeld naar woningtoewijzing en personeelsbeleid. Indien de frauderisicoanalyse aanleiding geeft tot noodzakelijke maatregelen worden deze zo snel mogelijk getroffen. Over 2020 heeft Havensteder geen frauderisico's onderkend die niet of onvoldoende worden beheerst.

Financiële positie

Wij sturen op de financiële ratio's en de samenhang daartussen. We hanteren scherpere interne signaleringsnormen voor financiële ratio's ICR en LTV dan onze toezichthouders. Deze interne signaalnormen geven een minimale buffer om onzekerheden op te vangen. Bij elke mogelijke aanpassing in de strategie beoordelen we wat het effect is op alle ratio's, zowel op de korte als op de lange termijn. Zo borgen we dat we weloverwogen beslissingen nemen, die in het langetermijnbelang zijn van Havensteder. Monitoring, actualisering en bijsturing van de meerjarenbegroting is een continu proces in onze organisatie. Voor meer bijzonderheden omtrent de financiële positie verwijzen we naar hoofdstuk 4 van dit jaarverslag.

Financiële verslaggeving

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

Vooruitblik 2021

In 2021 stellen we een nieuw meerjarig strategisch Havenstederplan op waarin onze missie "Samen geven we thuis" uitwerken in strategische thema's en programma's. In samenhang evalueren en actualiseren we de strategische risicokaart.

We evalueren het 3-lines-model zoals we dat hanteren. We herdefiniëren rollen en verantwoordelijkheden om het samenspel te optimaliseren tussen eerste lijn (lijnmanagement), tweede lijn (directiecontrol) en derde lijn (concerncontrol). We gaan verder met het versterken van de risicobeheersing in onze dagelijkse processen en activiteiten met behulp van risicomatrices, benoemen van risico-eigenaren, en verbetering van de monitoring.



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 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 2020)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2020)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 10.764 (ultimo 2020)
k.	omzet verbinding	Nihil (2020)
l.	resultaat verbinding	-/- € 161 (2020)
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 en eventueel de spoorbogen en in 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 verkooptraject is in september 2019 afgerond met de levering van het vastgoed aan de nieuwe eigenaar.
f.	aandeelhouders	Havensteder 50%, Vestia 50%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 3.618.000 (ultimo 2020)*
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2020)*
i.	verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)*
j.	eigen vermogen verbinding	€ 5.270.345 (ultimo 2020)*
k.	omzet verbinding	€ 0 (2020)*
l.	resultaat verbinding	€ -40.305 (2020)*
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het vastgoed is in september 2019 verkocht. Behalve de afwikkeling vonden er in 2020 geen activiteiten meer plaats in de B.V. We verwachten Hofbogen B.V. in 2021 te kunnen ontbinden en vereffenen.
*concept cijfers 2020		



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 € 63.580 (ultimo 2019)
i.	verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2019)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 563.580 (ultimo 2019)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2019)
l.	resultaat verbinding	-/- € 5.105 (2019)
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	76 aandeelhouders (ultimo 2019); Havensteder bezit 1% van het geplaatst kapitaal.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.522.400 (ultimo 2019)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2019)
i.	verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2019)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 17.272.120 (ultimo 2019)
k.	omzet verbinding	€ 1.920.821 (ultimo 2019)
l.	resultaat verbinding	€ 478.741 (ultimo 2019)
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 2020)*
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van Dura Vermeer (ultimo 2020)*; kortlopende schulden aan Havensteder € 1.529.418 (ultimo 2020)*; kortlopende schulden aan Dura Vermeer € 1.529.418 (ultimo 2020)*.
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)*
j.	eigen vermogen verbinding	€ 20.834.846 (ultimo 2020)*
k.	omzet verbinding	€ 1.128.796 (2020)*
l.	resultaat verbinding	€ 238.361 (2020)*
m.	werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijks terrein, kades en haven; tijdelijk verhuurd. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. De vennootschap ontvangt hiervoor een retributie van de Stichting. Deze retributie staat verantwoord onder de post resultaat tijdelijke exploitatie; Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt verwerkt in de voorraad onderhanden werk.
*concept cijfers 2020		



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 2019)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 166.666 kortlopende schuld aan Havenstder en € 166.666 kortlopende schuld aan Woonbron (ultimo 2019)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2019)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 3.791.424 (ultimo 2019)
k.	omzet verbinding	€ 411.065 (2019)
l.	resultaat verbinding	€ 526.678 (2019)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 6,3 miljoen (ultimo 2019); Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.



Bijlage 2. Kengetallen

Vastgoed in exploitatie		31-12-2020	31-12-2019
woongelegenheden*		43.637	43.408
bedrijfsruimten, garages e.d.		4.791	4.870
Totaal aantal vhe's		48.428	48.278
<i>* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.</i>			
Leegstand en achterstand		2020	2019
Leegstandserving in % jaarhuur		1,95%	1,63%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur		1,52%	1,63%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur		0,54%	0,74%
Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)		2020	2019
Eigen vermogen totaal		5.433.826	4.917.105
Voorzieningen totaal		125.940	156.063
Huren totaal		308.295	302.353
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)		516.720	313.843
Ratio's toetsingskader Aw / WSW		2020	2019
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	norm ≥ 1,4	2,03	1,84
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,82	1,73
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	3,35	2,45
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 85%	48,4%	45,8%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 85%	50,9%	47,7%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 75%	36,7%	38,1%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 15%	43,8%	46,0%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 15%	44,9%	47,0%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 40%	58,7%	56,1%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	41,0%	40,7%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	41,6%	41,2%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	0,0%	0,0%
Overige financiële kengetallen		2020	2019
Solvabiliteit op Marktwaaarde		70,3%	69,1%
Direct rendement %		2,0%	2,1%
Rentabiliteit totaal vermogen in %		6,7%	4,4%
Rentabiliteit eigen vermogen (voor belasting) in %		9,5%	6,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %		26,3%	16,9%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)		112,20	101,85



Verslag Raad van Commissarissen

Inhoud

Verslag Raad van Commissarissen	64
1.1. Besturen en toezichthouden	64
1.2. Werkgeversrol.....	67
1.3. Raad van Commissarissen	68
1.4. Slotverklaring	74



Verslag Raad van Commissarissen

Het blijvend kunnen realiseren van de doelstellingen van Havensteder is en blijft de prioriteit van de Raad van Commissarissen. Thema's zoals betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroepen staan daarbij bovenaan. Gedurende het jaar is de Raad dan ook betrokken geweest bij de afwegingen die de organisatie maakt en de beslissingen die werden genomen aangaande deze onderwerpen. Mede hierom betrok de organisatie de Raad van Commissarissen in 2020 in een aantal sessies bij het proces van actualisatie van de portefeuillestrategie. Deze actualisatie werd noodzakelijk door enerzijds een verbetering van onze investeringsruimte en anderzijds het beroep dat vanuit de externe omgeving op Havensteder wordt gedaan. Voorbeelden hiervan zijn de toenemende zorgen met betrekking tot de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de ambities die leven als het gaat om duurzaamheid en de energietransitie en het groeiend aantal mensen dat in de knel komt te zitten.

Randvoorwaardelijk voor het behalen van de doelstellingen zijn een adequate financiële positie, het inzicht hebben in en het beheersen van de risico's en een goed functionerende en wendbare organisatie. In 2020 voldeed Havensteder aan de door onze toezichthouders in hun beoordelingskader vereiste ratio's, echter hoewel onze investeringsruimte is toegenomen blijft de opgave groot. Hierom liet de Raad van Commissarissen zich frequent informeren over de ontwikkelingen en volgden wij deze nauwgezet onder meer tijdens het bespreken van de tertiaalrapportages.

De Raad was nauw betrokken bij de keuzes die werden gemaakt bij het aanpassen van de topstructuur van Havensteder. Gekozen werd om de overstap te maken van een eenhoofdig naar een tweehoofdig bestuursmodel. Naast de leden van de remuneratiecommissie was de gehele Raad betrokken bij de afwegingen en keuzes die werden gemaakt. Het tweehoofdig bestuursmodel werd per 1 januari 2021 geëffectueerd.

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk om zich, naast de gesprekken met de bestuurder, ook te laten informeren door anderen. Mede hierom voert de Raad jaarlijks gesprekken met de voorzitter van de Ondernemingsraad, de senior manager HRM & Services, de concerncontroller en de huurderskoepel. Deze gesprekken leverden ons veel informatie op.

Ook het komende jaar zal de Raad zich weer richten op het correct invullen van onze rollen (toezichthouder, klankbord, adviseur en werkgever). Zij gaat dit doen in een vernieuwde samenstelling. Twee van de leden traden eind 2020 af. Hun opvolgers zijn gestart. Veranderingen brengen altijd uitdagingen mee, maar ook kansen, onder meer door nieuwe ideeën en het met een frisse blik kijken naar de vraagstukken.

Besturen en toezichthouden

Visie op toezicht

Toeziethouder, werkgever, adviseur / klankbord

De Raad van Commissarissen is zowel toezichthouder, klankbord, adviseur als werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Havensteder.

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

De voorzitter van de Raad bereidt samen met het bestuur de agenda voor de raadsvergaderingen voor. In dit bestuurlijke overleg komen ook inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbordrol van de raad waarin de Raad het bestuur en het directieteam gevraagd en ongevraagd adviseert.



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

Legitimatie

De Raad handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglementen van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de Raad zich ook aan deze bepalingen conformeert.

In de statuten staan de kaders welke 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, bepaalden met name het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

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

Kader extern toezicht

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

Selectie- en Remuneratiecommissie

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

In 2020 was de Selectie- en Remuneratiecommissie als volgt samengesteld:

- De heer B.J. van Bochove
- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (voorzitter)

De Selectie- en Remuneratiecommissie kwam in 2020 meerdere keren bijeen, vaker dan gebruikelijk. Reden is dat er in de organisatie een nieuwe topstructuur is neergezet, waarbij in samenspraak met de bestuurder ook de overgang is gemaakt naar een tweehoofdig bestuur. De commissie is betrokken geweest bij de profielen, de selectie, de besturingsvisie en de aanpak voor de implementatie. Ook zijn een nieuwe voorzitter en een nieuw lid op voordracht van de huurders voor de RvC geselecteerd. Hiertoe is gebruik gemaakt van een extern searchbureau. De gehele procedure is gezamenlijk met de huurderskoepel doorlopen, de bestuurder was eveneens als adviseur betrokken.

De selectiecommissie is vanwege de veelheid aan werkzaamheden vanaf medio 2020 uitgebreid met de heer R. Bosveld.

Audit Commissie en Commissie Wonen

Voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad komen ook de Audit Commissie, vanuit een financieel georiënteerde invalshoek, en de Commissie Wonen, georiënteerd op de volkshuisvestelijke aspecten, bijeen om de geagendeerde onderwerpen bij de raadsvergaderingen inhoudelijk te beoordelen en voorzien van een advies in hoeverre de Raad tot goedkeuring kan besluiten.

In 2020 was de Audit Commissie als volgt samengesteld:

- De heer R. Bosveld, voorzitter
- De heer A. van Vliet,

De Audit Commissie vergaderde in 2020 zes keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie:

- Huurbeleid en Huursombenadering
- Diverse investeringsvoorstellen
- Frauderisicoscan
- Auditplan Concerncontrol 2020
- Financiële doorrekening aankoop Vestia woningen
- Fiscaal Statuut
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2019
- Tertiaalrapportages 2020
- Controleplan 2020 accountant
- Zelfevaluatie
- P&C cyclus 2021
- Toezichtskader Verbindingen 2019
- Verzelfstandiging VvE Diensten
- Conversie erfpacht
- Fiscaliteiten (taxplanning en VBP)
- Extra investeringsruimte
- Managementletter, accountant
- Actualisatie Portefeuillestrategie 2020-2030
- Bedrijfsplan 2021 e.v.
- Routekaart 2020-2030
- Meerjarenbegroting 2021-2030
- MIDOB 2021-2025
- Treasuryplan 2021-2022
- Auditrapportage Concerncontrol 2020

In 2020 was de Commissie Wonen als volgt samengesteld:

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

De commissie vergaderde in 2020 zes keer.

Belangrijkste onderwerpen van Commissie Wonen:

- Tertiaalrapportage 2020
- Huurbeleid en Huursombenadering
- Jaarplan Wonen 2020
- Diverse investeringsvoorstellen



- Leefbaarheid
- Invloed huurders
- Huurdersvertegenwoordiging
- Woonfraude
- Visie Middenhuur
- Volkshuisvestelijk verslag 2019
- Biedingen 2021 i.h.k.v prestatieafspraken
- Projectplan sociale aanpak Gijssingflats.
- Extra investeringsruimte
- Aankoop woningen Vestia Barendrecht
- Verzelfstandiging VvE Diensten
- Reputatieonderzoek
- Aedes Benchmark
- Zelfevaluatie
- Actualisatie Portefeuillestrategie 2020-2030
- Bedrijfsplan 2021 e.v.
- MIDOB 2021-2025
- Digitaal Klantonderzoek

Toezichtvisie

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 Selectie- en Remuneratiecommissie. De visie op toezicht wordt door de Raad jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Toezicht op risicobeheersing

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

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

Werkgeversrol

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.

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het Reglement Raad van Commissarissen, spreekt de Remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurder over haar functioneren. Ze is sparringpartner van de bestuurder en denken mee en praten met haar.

De Remuneratiecommissie en de Raad zijn positief over het functioneren van de bestuurder. De beweging die is ingezet naar een nieuwe topstructuur en de scherpere focus op die daarmee komt op de



dienstverlening aan bewoners, coalitievorming met partners in de stad en aandacht voor operational excellence worden door de Raad van harte onderschreven.

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 in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De individuele leden van de Raad maken regelmatig gebruik van de mogelijkheden direct contact te hebben met medewerkers in de organisatie. Tevens vindt jaarlijks een gesprek plaats met een aantal sleutelfiguren binnen de organisatie om gevoel te krijgen bij de ontwikkelingen en de sfeer in het bedrijf.

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

Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

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

Bij (her)benoeming van leden van de Raad van Commissarissen volgt de Raad een zorgvuldig proces. Bij benoeming wordt de vacature openbaar gesteld. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk om een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende lid voldoet aan de competenties die ze vraagt. Binnen de Raad van Commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de Raad 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 2020 zijn er geen leden herbenoemd.

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2020

Medio 2020 is gestart met het werven van een nieuwe voorzitter en een lid op voordracht van de huurderskoepel per 1 januari 2021. Hierboven is toegelicht dat hiertoe een zorgvuldig proces is doorlopen.



Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming / herbenoeming	Aftredend	Hernoembaar
De heer B.J. van Bochove (1950) <i>Per 01-01-2021 opgevolgd door de heer prof. dr. E.J. Kuipers</i>	01-01-2013	01-01-2017	01-01-2021	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> <i>Per 01-01-2021 opgevolgd door mevrouw drs. C.G.M. Piqué</i>	01-03-2013	01-03-2017	01-01-2021	Nee
De heer dr. A. van Vliet (1967)	01-07-2019	01-07-2023		Ja

Tabel 1.1 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.

De Raad is van mening dat Havensteder op een gedegen manier wordt bestuurd en er deden zich 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, bijvoorbeeld tijdens de lunchbijeenkomst met de Ondernemingsraad.

Het is een goed gebruik dat bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en de commissies vrijwel altijd medewerkers vanuit de organisatie aanschuiven om onderwerpen toe te lichten en te bespreken.

Ook is door huurderscommissarissen regelmatig contact geweest met de Huurdersorganisatie en is online de Jaarvergadering van De Brug bijgewoond.



Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing.. Jaarlijks moet iedere commissaris minimaal 5 PE punten halen. Als er in voorgaand kalenderjaar meer PE-punten behaald zijn, kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar tot een maximum van 5 PE-punten.

Naam	PE-punten 2020	PE-punten 2019	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	21,5	34	55,5
De heer B.J. van Bochove	5	10	15
De heer drs. R. Bosveld	19	40	59
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	5	8	13
De heer drs. D.J. Schrijer	7	8	15
De heer dr. A. van Vliet	38	6	44

Tabel 1.2 Het totale aantal PE-punten per commissaris

Nevenfuncties

	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer B.J. van Bochove	Waarnemend burgemeester van de Gemeente Weesp	- Voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder (lid Remuneratie Commissie) - Voorzitter Raad van Commissarissen Centrada - Voorzitter van de Commissie Regionaal Overleg Luchthaven Lelystad - Voorzitter van het College van Deskundigen Openbare Ruimte SKG-IKOB certificatie - Eénmansbedrijf Van Bochove advies en management
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker <i>voordrachtscommissaris huurders</i>	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder (plaatsvervangend voorzitter, voorzitter Remuneratie Commissie en lid Commissie Wonen (benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie)) - Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.hhvl in Eindhoven (voorzitter investeringscommissie) - Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Vivent in Den Bosch (t/m 31 maart 2020) - Vice Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Thuisvester in Oosterhout - Lid Auditadvies Commissie UWV (vanaf 1 maart 2020)
De heer drs. R. Bosveld	Lid Board of Directors van PPF Group NV Board member Home Credit N.V.	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder (voorzitter Audit Commissie) - Bestuurslid Fonds NutsOhra (voorzitter Financiële Commissie) - Lid Raad van Commissarissen Rentree (voorzitter Audit Commissie) - Director FARO Benelux B.V.



Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	Via Algemene Bestuursdienst (ABD) interim directeur bij de Rijksoverheid (t/m 31 oktober 2020) Secretaris-directeur Huis voor Klokkenluiders (vanaf 1 november 2020)	- 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 (benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie)) - 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 Collega - Lid commissie toezicht arrestantenzorg (politie-eenheid Rotterdam) (vanaf augustus 2019) - Lid bestuur Stichting Stimular (vanaf mei 2019)
De heer dr. A. van Vliet	Geen	- Lid Raad van Commissarissen Havensteder en lid Auditcommissie - Bestuurslid Pensioenfonds ABP - Bestuurslid Hoogovens Pensioenfonds (tot 1 september 2020) - Bestuurslid Het Nederlandse Pensioenfonds - Bestuurslid (penningmeester) Van Ravesteyn Fonds

Tabel 1.3 Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Zelfevaluatie

Medio 2019 traden er twee commissarissen af en trad er een nieuwe commissaris aan. De Raad van Commissarissen besloot toen om de zelfevaluatie onder externe begeleiding door te schuiven naar februari 2020. Op 28 februari 2020 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. In deze bijeenkomst is aandacht besteed aan de teamrollen en de risico's in de samenstelling van de Raad van Commissarissen. De inzichten zijn gebruikt bij de werving van de twee nieuwe leden. De Raad vindt het noodzakelijk een goede afspiegeling van de samenleving te zijn en om een complementair team te vormen.

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 2020 staat een specificatie van de beloning van de Raad van Commissarissen leden over het gehele kalenderjaar.



RvC vergaderingen en besluiten

Datum	Overleg	Onderwerp	Karakter
28-02-2020	Regulier	- Derde tertiaalrapportage 2019 - Huursom beleid en- benadering - Jaarverslag 2019 RvC - Voorstel aankoop Vestia dossier	- Kennisname - Goedkeuring - Vaststellen - Goedkeuring
	Besloten	Ontwikkelingen vergoedingen RvC	Kennisname
17-4-2020	Regulier	- Investeringsvoorstel Reigerlaan Zuid - Investeringsvoorstel Wiekstraat - Investeringsvoorstel Vinkenstraat - Definitiedocument Aardgasvrij Tussendijken - Auditplan Concerncontrol 2020 - Fiscaal Statuut - Visie Middenhuur	- Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Kennisname
	Besloten	- Aangepast voorstel RvC vergoedingen per 1 januari 2020 - Profielschetsen werving voorzitter en lid RvC en voorstel procedure	- Goedkeuring - Goedkeuring
29-05-2020	Regulier	Verduurzaming Gijssinglaanflats	Kennisname
	Besloten	- Investeringsruimte na opheffen Bijzonder Beheer - Inrichting Bestuurlijke Structuur	- Vaststelling - Goedkeuring
17-06-2020	Regulier	- Accountantsverslag 2019 - Volkshuisvestingsverslag en Bestuursverslag (incl jaarrekening) 2019 - Gevoerd beleid door bestuurder in 2020 - Eerste tertiaalrapportage 2020 - Investeringsvoorstel ZoHo - Rapportage Operational Excellence - Bod i.h k.v. Prestatieafspraken 2021 en 2022 - Bestedingsruimte/beleidsopties	- Kennisname - Goedkeuring - Decharge - Kennisname - Goedkeuring - Kennisname - Vaststelling - Kennisname
01-09-2020	Besloten	- Besturingsvisie - Voortgang Vestia portefeuille	- Vaststelling - Kennisname
01-10-2020	Regulier	Investeringsvoorstel Wiekstraat XS 22 woningen	Goedkeuring
		- Investeringsvoorstel Baan locatie - Investeringsvoorstel Rubroekstraat - Tweede tertiaalrapportage 2020 - Aanpassing P&C cyclus - Toezietskader Verbindingen 2019 - Aankoop woningen Vestia Barendrecht - Conversie erfpacht - Verzelfstandiging VvE Diensten - Zelfevaluatie Audit Commissie	- Goedkeuring - Goedkeuring - Kennisname - Goedkeuring - Kennisname - Goedkeuring - Goedkeuring - Goedkeuring - Kennisname
	Besloten	- Voorgenomen benoeming 2 kandidaten voor RvC per 1 januari 2021 - Voorgenomen benoeming kandidaat 2^e bestuurder per 1 januari 2021	- Goedkeuring - Goedkeuring



4-12-2020	Regulier	• Managementletter KPMG 2020 • Actualisatie Portefeuillestrategie 2020-2030 • Bedrijfsplan 2021 e.v • Routekaart 2020-2023 • MIDOB 2021-2025 • Meerjarenbegroting 2021-2030 • Treasuryjaarplan 2021-2022 • Investeringsvoorstel Pirandello • Compliance Rapportage • Zelfevaluatie Commissie Wonen	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Kennisname
	Besloten	• Wijziging diverse reglementen per 1 januari 2021 • Controlstatutuut per 1 januari 2021 • Benoeming 2 nieuwe leden RvC per 1 januari 2021 • Honorering RvC leden per 1 januari 2021 • Zelfevaluatie Remuneratiecommissie	• Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname
31-12-2020 <i>Per mail</i>	Regulier	• Investeringsvoorstel Aardgasvrij Tussendijken • Benoeming 2^e bestuurder per 1 januari 2021	• Goedkeuring • Goedkeuring



Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2020 op, alsmede jaarrekening 2020. 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 2020 in de vergadering van 26 mei 2021 vast.

De Raad bedankt het bestuur en de medewerkers voor de prestaties en de inzet over het afgelopen jaar.

De Raad van Commissarissen

De heer prof. dr. E.J. Kuipers /voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

Mevrouw drs. C.G.M. Piqué

De heer dr. A. van Vliet

Getekend d.d. 26 mei 2021



Jaarrekening

Inhoud

Balans (vóór resultaatbestemming).....	76
Winst-en-verliesrekening 2020.....	78
Kasstroomoverzicht 2020 - directe methode	79
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020.....	81
Algemeen	81
Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	82
Toelichting op de balans.....	102
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	129
Toelichting winst-en-verliesrekening.....	131
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht	140
Overige toelichtingen.....	141

**Balans (vóór resultaatbestemming)**

ACTIVA	ref.	31-12-2020 € x 1.000	31-12-2019 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	6.491.681	5.983.209
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	641.385	601.635
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	142.505	131.560
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	19.592	20.374
		7.295.162	6.736.778
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	19.518	19.877
Financiële vaste activa	3		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.1	0	0
Andere deelnemingen	3.2	18.331	18.481
Latente belastingvorderingen	3.3	33.756	28.861
Leningen u/g	3.4	389	399
Overige vorderingen	3.5	301.661	286.485
		354.138	334.226
Totaal van vaste activa		7.668.818	7.090.881
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	2.147	1.992
Overige voorraden	4.2	14.814	14.159
		16.961	16.151
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	2.398	2.469
Overheid	5.2	40	441
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.3	1.529	1.530
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.4	0	0
Overige vorderingen	5.5	960	1.619
Overlopende activa	5.6	2.663	3.562
		7.591	9.621
Liquide middelen	6	32.356	741
Totaal van vlottende activa		56.908	26.513
Totaal Activa		7.725.726	7.117.394



PASSIVA	ref.	31-12-2020 € x 1.000	31-12-2019 € x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	4.532.690	4.161.906
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	1.194	0
Overige reserves		383.221	441.356
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>516.720</u>	<u>313.843</u>
		5.433.826	4.917.105
 <i>Voorzieningen</i>	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	125.034	153.805
Latente belastingverplichtingen	8.2	0	0
Overige voorzieningen	8.3	<u>907</u>	<u>2.257</u>
		125.940	156.063
 <i>Langlopende schulden</i>	9		
Schulden aan overheid	9.1	22.298	23.987
Schulden aan banken	9.2	1.902.071	1.782.875
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	131.164	122.552
Overige schulden	9.4	<u>1.811</u>	<u>2.072</u>
		2.057.344	1.931.486
 <i>Kortlopende schulden</i>	10		
Schulden aan overheid	10.1	1.700	1.646
Schulden aan banken	10.2	35.548	47.490
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	19.123	13.329
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	10.751	9.129
Overige schulden	10.5	9.657	10.470
Overlopende passiva	10.6	<u>31.836</u>	<u>30.676</u>
		108.615	112.740
 Totaal van passiva		<u>7.725.726</u>	<u>7.117.394</u>



Winst-en-verliesrekening

	ref	2020 € x 1.000	2019 € x 1.000
Huuropbrengsten	11	308.295	302.353
Opbrengsten servicecontracten	12.1	20.639	18.193
Lasten servicecontracten	12.2	-21.706	-22.015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-19.208	-18.425
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-92.267	-95.046
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-56.104	-51.700
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		139.650	133.359
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		412	13
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		412	13
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		60.050	49.627
Toegerekende organisatiekosten		-1.270	-1.417
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-56.208	-42.438
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	2.572	5.772
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	17	-51.829	-112.977
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	492.545	342.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	19	2.687	2.063
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		443.402	232.003
Opbrengsten overige activiteiten		1.806	3.708
Kosten overige activiteiten		-1.236	-3.308
Netto resultaat overige activiteiten	20	570	401
Overige organisatiekosten	21	-7.716	0
Kosten omtrent leefbaarheid	22	-6.044	-8.491
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	23	345	-14.365
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		175	253
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-62.563	-60.219
Totaal van financiële baten en lasten		-62.043	-74.331
Resultaat vóór belastingen		510.803	288.726
Belastingen	25	5.901	21.654
Resultaat deelnemingen	26	16	3.463
Resultaat na belastingen		516.720	313.843

**Kasstroombegroting - directe methode**

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	306.528	302.546
Vergoedingen	16.780	16.384
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	4.396	3.655
Ontvangen interest	104	117
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>327.807</i>	<i>322.701</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-32	-1
Betalingen aan werknemers	-29.945	-29.458
Onderhoudsuitgaven	-77.555	-84.868
Overige bedrijfsuitgaven	-59.844	-58.249
Betaalde interest	-60.355	-63.949
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-237	-345
Verhuurdersheffing	-34.612	-28.680
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.882	-3.478
Vennootschapsbelasting	0	-46
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-265.463</i>	<i>-269.075</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	62.345	53.626
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	53.214	48.581
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.443	2.805
Verkoopontvangsten nieuwbouw	406	17
Verkoopontvangsten grond	-10	0
(Des)investeringsontvangsten overig	682	856
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>56.734</i>	<i>52.258</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-23.911	-14.702
Verbeteruitgaven	-73.779	-51.157
Aankoop	-718	-36
Nieuwbouw verkoop	-10	-30
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-9.384	-8.294
Sloopuitgaven	-646	-180
Investerings overig	-2.069	-1.436
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-110.517</i>	<i>-75.835</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-53.783	-23.577



	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	167	3.000
Ontvangsten overig	429	149
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-1.419	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-824</i>	<i>3.149</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54.606	-20.427
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	59.254	25.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-27.268	-60.250
Aflossing ongeborgde leningen	0	-13.141
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	31.986	-48.391
Toename (afname) van geldmiddelen	39.724	-15.192
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	-7.369	7.823
Geldmiddelen per 31 december	32.356	-7.369
Mutatie van geldmiddelen	39.724	-15.192



Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020

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 kernwerkgebied van de toegelaten instelling betreft, conform hoofdstuk 4 Besturingsmodel van het governance handboek, Stadsregio Rotterdam.

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. Omdat onderliggend met onafgeronde bedragen wordt gerekend, kunnen er afrondingsverschillen bestaan tussen gepresenteerde (sub-)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 zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. 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. De uitgangspunten van het beleid op het gebied van streefhuren, onderhoudslasten en beheerlasten worden jaarlijks vastgesteld door vaststelling van de (meerjaren)begroting.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening voor 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 Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Fiscale positie en latente belastingvorderingen of -schulden: bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) worden veronderstellingen gehanteerd, zoals met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Reeds ingediende aangiften worden verondersteld definitief te zijn, ook al is de mogelijkheid tot aanpassing door middel van bezwaar opengehouden. Dit met uitzondering van het geval dat duidelijk is dat de afwijkingen uit een ingediend bezwaar worden gehonoreerd; in dat geval worden de effecten daarvan in de berekeningen van de fiscale positie en latenties meegenomen. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan afwijken. Voor de waardering van de latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Deelnemingen waarin de Havensteder de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring. Havensteder heeft één dochtermaatschappij die voldoet aan de consolidatiekring; op grond van artikel 407 lid 1 (te verwaarlozen betekenis) heeft echter geen consolidatie plaatsgevonden. Er is derhalve geen sprake van een van de enkelvoudige jaarrekening te onderscheiden geconsolideerde jaarrekening.

Samensmelting van belangen

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

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



Stelselwijziging

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de RTIV worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor de toegelaten instelling dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van beheerkosten aan de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten'.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities beheer evenals die van onderhoud en verbeteringen, de daaruit voortvloeiende wijziging van de herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling én de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. De toegelaten instelling maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken.

Dit betekent dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie volgens (de definities van) artikel 14a Rtv verwerkt, de herclassificatie conform de gewijzigde bepalingen toepast en de (eventueel) daaruit voortvloeiende voorziening voor onrendabele investeringen vormt. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Dit betekent tevens dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de beheerkosten volgens (de definitie van) artikel 14a Rtv toegerekend. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In RJ 645.504 is tevens bepaald dat bovenstaande stelselwijzigingen in het kader van de vergelijkbaarheid (uitsluitend) kwalitatief mogen worden toegelicht. De stelselwijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie:

De post Vastgoed in exploitatie en de post Lasten Onderhoudsactiviteiten alsmede de posten Onderhoudsuitgaven en Verbeteruitgaven van het Kasstroomoverzicht.

Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie:

De balansposten Vastgoed in exploitatie, Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille' en 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' van de Winst- en verliesrekening.

Hierbij wordt opgemerkt dat in de herbeoordeling van de definities inzake onderhoud versus investering en de verwerking daarvan is meegenomen om voor vastgoedinvesteringen gemaakte kosten met betrekking tot de zittende huurder, zoals een verhuis- of ongeriefvergoeding, te behandelen als onderdeel van de investering. Voorheen werden deze kosten in de post 'Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille' opgenomen.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

De posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' en 'Overige organisatiekosten' van de Winst- en verliesrekening.

Rubriceringswijzigingen binnen de winst-en-verliesrekening

Naast bovengenoemde wijzigingen hebben in de winst-en-verliesrekening een aantal rubriceringswijzigingen plaatsgevonden op basis van de toepassing van 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening 2020' en nadere analyse van de rubricering van de kosten. De wijzigingen zijn prospectief verwerkt, wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast. De rubriceringswijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

- Opbrengsten servicecontracten, Lasten servicecontracten, Opbrengsten overige activiteiten en Kosten overige activiteiten door het verschuiven van activiteiten rondom serviceabonnementen van overige activiteiten naar servicecontracten;
- Lasten onderhoudslasten en Overige directe operationele lasten exploitatie bezit door het beschouwen van kosten binnen het eigen risico op de opstalverzekering als onderhoudslast;
- Huuropbrengsten en Overige waardeveranderingen doordat huurkortingen op logeer- en wisselwoningen worden geclassificeerd binnen de huuropbrengsten;
- Huuropbrengsten en Lasten verhuur en beheeractiviteiten doordat mutaties op de voorziening huurdebiteuren die betrekking hebben op andere vorderingen dan huur niet meer anders worden gerubriceerd dan mutaties op de voorziening huurdebiteuren die wel betrekking hebben op huur en dus ook onder de huuropbrengsten worden opgenomen;
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit en Overige organisatiekosten door het opnemen van Aw bijdrage en saneringsheffing onder de Overige organisatiekosten.

Schattingswijziging

In 2020 heeft een wijziging in de schattingsmethode plaatsgevonden op basis van gewijzigde verwachtingen omtrent het moment waarop de feitelijke verplichtingen worden aangegaan. Met ingang van boekjaar 2020 wordt dit moment van feitelijke verplichting gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces, tenzij uit de specifieke omstandigheden blijkt dat deze verplichting op een eerder moment aanwezig is. In eerdere jaren werd gekoppeld aan het Investeringsbesluit. Deze wijziging in de schattingsmethode kwalificeert als een schattingswijziging. Schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

Toepassing van de oude schattingsmethode zou hebben geleid tot een € 46 miljoen hogere voorziening ultimo 2020.

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

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

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering 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 waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

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



VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutaties

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

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame



exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw- en/of nieuwbouwbesluit dan wel een besluit tot transformatie, vanaf het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurdersheffing.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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



Waardering

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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



Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

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

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen:	50 jaar
Verbouwing bedrijfsgebouwen in eigendom:	10 jaar
Verbouwing gehuurde bedrijfsgebouwen:	looptijd contract met maximum: 10 jaar
Roerende zaken in exploitatie (boilers, warmtemeters):	10 jaar
Inventaris:	5 jaar
Automatisering en communicatiemiddelen:	3-7 jaar
Vervoersmiddelen:	5 jaar

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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



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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

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



VLOTTENDE ACTIVA

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. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lagere opbrengstwaarde.

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 incurantheid 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.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

Vorderingen en effecten

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

Liquide middelen

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

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.



PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Voorzieningen

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

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

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

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

Voorzieningen worden, indien de tijdswaarde van geld materieel is, gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

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

Omdat het effect van de tijdswaarde van geld voor deze voorziening niet materieel is, wordt deze voorziening in afwijking van de hoofdregel opgenomen tegen nominale waarde.



Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen onder andere:

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Voorziening verlieslatende contracten

De voorziening voor verlieslatende contracten betreft het negatieve verschil tussen de verwachte voordelen uit de door de onderneming na de balansdatum te ontvangen prestaties en de onvermijdbare kosten om aan de verplichtingen te voldoen. De onvermijdbare kosten zijn de kosten die ten minste moeten worden gemaakt om van de overeenkomst af te komen, zijnde de laagste van enerzijds de kosten bij het voldoen aan de verplichtingen en anderzijds de vergoedingen of boetes bij het niet voldoen aan de verplichtingen.

Omdat het effect van de tijdwaarde van geld voor deze voorziening niet materieel is, wordt deze voorziening in afwijking van de hoofdregel opgenomen tegen nominale waarde

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet. Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.



Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

Zie de algemene kop Toegerekende organisatiekosten hieronder.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop. 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 transitievergoeding) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

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

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

Transitievergoedingen

Transitievergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een transitievergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de transitievergoeding opgenomen in een voorziening voor reorganisatiekosten.



Transitievergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de transitievergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere transitievergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

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

Financiële leases

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

De grondslagen voor de 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 van vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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



Kosten omtrent Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

Belastingen

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

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

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

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



Resultaat deelnemingen

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 biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije 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.



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 ref 1.1	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ref 1.2
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2020:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.145.490	401.247
Cumulatieve waardeveranderingen	3.837.718	200.388
Marktwaarde	5.983.209	601.635
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investerings:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)	67.124	6.858
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	64.785	526
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.063	54
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-26.327	-24.197
Herclassificaties:		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	670	960
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.659	-180
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	453.075	40.070
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructurerings	-53.559	-441
Overige mutaties:		
Overboeking voorziening onrendabele investeringen n.a.v. stelselwijziging	-82.069	-2.223
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-20.739	20.739
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	4.616	-4.616
Overige mutaties	-576	-24
Saldo	426.403	37.527
Stand per 31 december 2020:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.320.315	395.472
Cumulatieve waardeveranderingen	4.089.296	243.690
Marktwaarde	6.409.612	639.162
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	82.069	2.223
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	6.491.681	641.385



In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.763 (2019: 41.658) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.665 (2019: 6.620) verhuureenheden opgenomen.

Aankopen (initiële verkrijgen) hebben betrekking op 344 eenheden welke zijn verkregen van Vestia onder gelijktijdige overname van leningen.

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 waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen 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 2020 is 36% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De portefeuille is door Havensteder (in samenspraak met taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen 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	6,2% (2019: 6,4%)
• Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	8,5% (2019: 9,0%)
• Parkeergelegenheden	6,9% (2019: 7,6%)

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

Woongelegenheden

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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



Onderhoud en achterstallig onderhoud

Voor al het vastgoed wordt voor het onderhoud de VTW als basisnorm per complex gehanteerd. Deze norm inclusief opslagen voor installaties is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koëter.

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

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

Mutatiegraad

Voor de woningeenheden wordt het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in exploitatie zijnde woningen aan het begin van dat jaar, over een periode van vijf jaar gemiddeld. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitponden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (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 getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De leegwaarden in de interne waardering worden gebaseerd op de leegwaarden van de externe taxateur voor vergelijkbare woningen en/of andere marktreferenties.

Markthuur

De markthuur van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de markthuur op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De markthuren in de interne waardering worden bepaald op basis van een percentage van de leegwaarde, variërend op basis van leegwaarde per m2 en oppervlakte. De percentages zijn opgenomen in een tabel die is gebaseerd op marktverhuringen van afgelopen jaar.

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 en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed

Disconteringsvoet

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



Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per m2 bruto vloeroppervlakte conform opgenomen in het handboek Marktwaardering. Achterstallig onderhoud wordt opgenomen in de waardering als afslag voor het herstel ervan. Achterstallig onderhoud betreffen kosten die het gevolg zijn van:

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

Markthuur

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

Erfpacht

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

Markthuur

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

Erfpacht

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.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000,-	x € 1.000,-
DAEB	2.880.502	2.979.577
Niet-DAEB	<u>606.175</u>	<u>563.607</u>
Havensteder	<u><u>3.486.678</u></u>	<u><u>3.543.184</u></u>

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur per maand	€ 632,96	€ 640,89
Onderhoudsnorm	€ 1.999,09	€ 1.982,47
Beheerlasten	€ 861,88	€ 865,26
Disconteringsvoet	5,75%	5,89%

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

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

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	7.133.066	6.584.844
Afslag 1: Beschikbaarheid	-435.742	-920.696
Afslag 2: Betaalbaarheid	-2.273.394	-1.414.608
Afslag 3: Kwaliteit	-724.238	-468.473
Afslag 4: Beheer	-213.013	-237.884
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.646.388</i>	<i>-3.041.661</i>
Beleidswaarde	3.486.678	3.543.184

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	€ 376.019 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 138.429 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 138.240 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
	Aantal verhuureenheden	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2020	605	131.560
<i>Mutaties</i>		
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-6	-670
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-6	-960
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-32	-5.666
Overige	1	411
Waardeveranderingen		17.829
Stand per 31 december 2020	562	142.505

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 wordt de waardering aangepast.



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 2020:			
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 voor onrendabele investerings en herstructurerings	147.127	6.678	153.805
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>20.025</u>	<u>349</u>	<u>20.374</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	61.400	1.764	63.164
Desinvesterings	91	0	91
Waardeveranderingen	313	2.292	2.604
Overboekings naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-36.333	0	-36.333
Overboekings naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	-1.536	-1.536
Overboeking voorziening onrendabele investeringen naar vastgoed in exploitatie n.a.v. stelselwijziging	82.069	2.223	84.292
Totaal mutaties 2020	<u>107.539</u>	<u>4.743</u>	<u>112.282</u>
Stand per 31 december 2020:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.306	625	59.931
Cumulatieve waardeverminderingen	-78.869	-2.212	-81.081
Boekwaarde	-19.563	-1.587	-21.150
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investerings en herstructurerings	38.770	1.971	40.742
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>19.207</u>	<u>385</u>	<u>19.592</u>



2. Materiële vaste activa

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

	<u>Bedrijfsgebouwen</u>	<u>Overige roerende zaken</u>	<u>Totaal</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.432	11.793	40.225
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-14.391	-5.957	-20.348
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>14.041</u>	<u>5.836</u>	<u>19.877</u>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	1.550	734	2.284
Buitengebruikstellingen			
Afstotingen	0	0	0
Afschrijvingen	-1.124	-1.670	-2.794
Bijzondere waardeverminderingen			
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	151	0	151
Overige mutaties			
Totaal mutaties 2020	<u>577</u>	<u>-936</u>	<u>-359</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.982	11.449	41.431
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.364	-6.549	-21.913
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>14.618</u>	<u>4.900</u>	<u>19.518</u>

3. Financiële vaste activa

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 3.1)

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



Andere deelnemingen (ref 3.2)

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
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	66,67%	Nettovermogenswaarde

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2020	31-12-2019
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	0	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	1.264	1.004
Hofbogen BV	Rotterdam	2.635	2.722
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	11	11
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	14.287	14.609
Saldo		18.331	18.481

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

Deelneming	Voorziening	Waarde	Resultaat	Ontvangen	Deelneming	Voorziening	Waarde
1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020	boekjaar	dividend 2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
€ 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	135	0	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0	0	0	0	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.004	0	1.004	-167	1.264	0	1.264
Hofbogen BV	2.722	0	2.722	-87	2.635	0	2.635
Com-wonen FBI BV	11	0	11	0	11	0	11
Verolme Boulevard BV	14.610	0	14.610	-324	14.287	0	14.287
	18.481	0	18.482	-167	18.331	0	18.331

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.



Latente belastingvorderingen (ref 3.3)

Sinds 1 januari 2008 is Havensteder voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (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 2021 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 2,78% (2019: 2,85%).

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

	2020
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	28.861
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Dotatie latentie fiscale verliesverrekening	7.917
Vrijval latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-2.046
Vrijval latentie fiscaal afschrijvingspotentie vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.284
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	309
Stand per 31 december	33.756

Van deze vorderingen is een bedrag van € 11.519 duizend (2019: € 5.758 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.



De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waardeverschillen ultimo 2020 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)	36.481	9.120	6.752
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	20.901	5.225	4.934
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-1.849	-462	-236
Leningen o/g	71.054	17.763	13.277
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	4.787	1.197	1.112
Fiscale verliesverrekening	32.546	8.137	7.917
	163.919	40.980	33.756

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen ultimo 2020 nominaal € 2,4 miljard (2019: € 1,8 miljard).

Vastgoedbeleggingen

Doorexplotatie

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.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 17 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 111 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 128 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.

Afschrijvingspotentieel

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 6 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingmacht 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 lager is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op de contante waarde van het waarderingsverschil vermenigvuldigd met het belastingtarief geldend in het jaar van afwikkeling.

Leningen o/g, u/g en derivaten

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering 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.

ATAD

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 verrekenbaar 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.

Fiscale verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De verwachting is dat de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in 2021 vrijvallen, omdat de compensabele verliezen dan zullen worden verrekend.

In 2020 is overeenstemming bereikt met de belastingdienst over de verwerking van een afwaardering van het vastgoed in exploitatie in de aangifte van 2013. In de belastingpositie in de jaarrekening 2019 was deze afwaardering nog niet verwerkt, omdat te onzeker werd geacht dat deze overeenstemming zou kunnen worden bereikt. De verwerking van de afwaardering heeft invloed op de belastingaangiften van 2013, alsmede alle aangiften daarna. De verwerking heeft tot gevolg dat in 2013 een fiscaal verlies wordt geleden van € 166 miljoen (i.t.t. een winst van € 25 miljoen) en in de jaren daarna hogere fiscale winsten door opwaarderingen dan waar ultimo 2019 van werd uitgegaan. Hierdoor kunnen de nominaal € 23 miljoen aan beschikbare verrekenbare verliezen, waarvan in 2019 melding werd gemaakt dat deze niet geacht werden te kunnen worden verrekend, wel worden verrekend. Van het verlies uit 2013 resteert vervolgens ultimo 2020 nominaal € 32.546 duizend wat geacht wordt te kunnen worden verrekend met fiscale winsten binnen de termijn waarbinnen verliescompensatie mogelijk is.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de aangiften vennootschapsbelasting:

	Ingediend	aanslag ontvangen	bezwaar	definitief
<i>Jaartallen</i>				
<u>VPB</u>				
t/m 2012	x	x		x
2013	x	x	x	
2014	x	x	x	
2015	x	x	x	
2016	x	x	x	
2017	x			
2018				
2019				
2020				

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

Het betreft de volgende leningen:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stg. Walang	2.222	2.639
FMHC rental SA NPC	1.419	0
Starters Renteregeling	389	399
Subtotaal	4.030	3.038
Af: afwaarderingen	-3.641	-2.639
Subtotaal	389	399
Af: kortlopend deel	0	0
Saldo	389	399

Het verloop van de leningen kan als volgt worden weergegeven:

Schuldenaar	Lening 1-1-2020	Voorziening 1-1-2020	Waarde 1-1-2020	Aflossingen	Nieuwe leningen	Mutatie voorziening	Waarde 31-12-2020	Lening 31-12-2020	Voorziening 31-12-2020
Stg. Walang	2.639	-2.639	0	-417	0	417	0	2.222	-2.222
Starters Renteregeling	399	0	399	-10	0	0	389	389	0
FMHC Rental SA NPC	0	0	0	0	1.419	-1.419	0	1.419	-1.419
	3.038	-2.639	399	-427	1.419	-1.002	389	4.030	-3.641
Kortlopend deel:			0				0		
			399				389		

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

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

De vordering op First metro housing (FMHC Rental NPC) is voortgekomen uit een garantstelling aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH). De garantstelling is in 2020 vervangen door een rechtstreekse vordering op de Zuid-Afrikaanse corporatie, waaraan door DIGH geborgde leningen waren verstrekt. Voor de garantstelling was ultimo 2019 reeds een voorziening ad € 1.347 duizend opgenomen onder de Overige voorzieningen. Deze is overgebracht naar de Leningen u/g en maakt deel uit van het in het verloop onder Mutatie voorziening opgenomen bedrag ad € 1.419 duizend. De vordering is geheel voorzien vanwege verwachte oninbaarheid.



Overige vorderingen (ref 3.5)

Het verloop van de overige vorderingen is hierna opgenomen:

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	286.485	247.103
Herstructurering breaks	13.563	44.021
Toename vorderingen overig	7.437	-
Vrijval herstructurering	-5.824	-4.661
Overige mutaties	-	21
Boekwaarde per 31 december	301.661	286.485

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 € 13.563 duizend komt voort uit de transacties van 2017 en 2019 voor zover deze betrekking hadden op forward starting swaps, welke in 2020 zouden zijn ingegaan. Het opgenomen bedrag 'Toename vorderingen overig' ad € 7.437 duizend heeft betrekking op een verkooptransactie waarvan een deel in termijnen wordt afgewikkeld, gekoppeld aan het ontvangen van omgevingsvergunningen door de verkrijgende ontwikkelaar. Op het deel van de verkochte grond waarvoor de vordering is gekoppeld aan betreffende omgevingsvergunningen is ten gunste van Havensteder hypothecaire zekerheid gevestigd.

Ultimo 2020 bedraagt het onder in deze post opgenomen bedrag met betrekking tot het afwikkelen van derivaten € 146.033 duizend (2019: € 144.620 duizend) en met betrekking tot het doorzakken van derivaten € 148.006 duizend (2019: € 141.680 duizend).

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 6.368 duizend (2019: € 5.824 duizend).

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop (ref 4.1)

Deze post bestaat ultimo 2020 uit 10 woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en 55 nieuwbouw parkeerplaatsen. De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

In totaal zijn daarnaast per ultimo 2020 1.865 woningen (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 170 woningen met een boekwaarde van € 22 miljoen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 28 miljoen (exclusief verkoopkosten).



Overige voorraden (ref 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Grond	10.008	9.352
Erfpacht	4.755	4.755
Overige voorraden	<u>51</u>	<u>52</u>
Saldo	<u><u>14.814</u></u>	<u><u>14.159</u></u>

Vorraden 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:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huidige huurders	4.677	4.911
Vertrokken huurders	1.660	2.224
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-3.939</u>	<u>-4.665</u>
Saldo	<u><u>2.398</u></u>	<u><u>2.469</u></u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.665
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.361
Afgeboekte oninbare posten	-2.087
Vrijval ten bate van de exploitatie	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.939</u></u>



Overheid (ref 5.2)

De vordering op overheidsinstellingen betreft bedragen die Havensteder tegoed 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 2020 is evenals ultimo 2019 onder dit hoofd niets opgenomen.

Overige vorderingen (ref 5.5)

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	25	16
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	381	1.163
Overige	554	440
	<u>960</u>	<u>1.619</u>

Overlopende activa (ref 5.6)

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	2.522	3.295
Nog te ontvangen rente	0	0
Overige	141	267
	<u>2.663</u>	<u>3.562</u>

6. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kasmiddelen	17	7
Bank	32.337	727
Kruisposten	1	6
	<u>32.356</u>	<u>741</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:

	Herwaarderings- reserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal 2020
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	4.161.906	0	441.356	313.843	4.917.105
<i>Mutaties in het boekjaar</i>					
Winstverdeling vorig boekjaar	0	0	313.843	-313.843	0
Overboekingen	370.784	1.194	-371.978	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	516.720	516.720
Stand per 31 december	<u>4.532.690</u>	<u>1.194</u>	<u>383.221</u>	<u>516.720</u>	<u>5.433.826</u>

Het verloop gedurende het vorig boekjaar is als volgt:

	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
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Winstverdeling vorig boekjaar	0	1.166.011	-1.166.011	0
Overboekingen	316.531	-316.531	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	313.843	313.843
Stand per 31 december	<u>4.161.906</u>	<u>441.356</u>	<u>313.843</u>	<u>4.917.105</u>

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

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

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



Resultaatbestemming boekjaar

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 516.720 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 2019

De jaarrekening 2019 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 17-06-2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserves (ref 7.1)

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

Wettelijke en statutaire reserves (ref 7.2)

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen. De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 1.194 duizend EUR en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

8. Voorzieningen

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen (ref 8.1)

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

	ref 8.1
	€ 1.000
Stand per 1 januari 2020:	153.805
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Toevoeging ten laste van resultaat	47.174
Onttrekkingen	-20.478
Vrijval ten gunste van resultaat	-35.205
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-20.262
Stand per 31 december 2020:	125.034

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt circa € 125 miljoen. Het gehele bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 5 jaar afgewikkeld.

De voorziening ultimo 2020 heeft voor € 84.292 duizend betrekking op toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en voor € 40.742 duizend op toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling).



Latente belastingverplichtingen (ref 8.2)

De voorziening voor latente belastingverplichtingen bedraagt nihil (2019: nihil).

Overige voorzieningen (ref 8.3)

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.257	2.249
Mutaties:		
Toevoegingen ten laste van het resultaat	260	275
Onttrekkingen	-187	-173
Vrijval ten gunste van het resultaat	-76	-94
Overboeking naar Leningen u/g	-1.347	-
Stand per 31 december	<u>907</u>	<u>2.257</u>

De overige voorzieningen per einde boekjaar hebben betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling ad € 907 duizend (2019: € 909 duizend). In 2019 was tevens opgenomen een voorziening voor garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH) ad € 1.347 duizend, welke in 2020 is overgebracht naar de Leningen u/g alwaar de lening is opgenomen die uit de garantstelling is voortgekomen.

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 265 duizend. Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend.

9. Langlopende schulden

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

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

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2020	25.634	1.822.255	1.847.889
Mutaties in het boekjaar:			
- Nieuw opgenomen leningen	0	175.426	175.426
- Aflossingen	-1.635	-53.281	-54.916
- Amortisatie	0	-6.781	-6.781
Saldo	23.999	1.937.619	1.961.618
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	<u>-1.700</u>	<u>-35.548</u>	<u>-37.248</u>
Stand per 31 december	<u>22.298</u>	<u>1.902.071</u>	<u>1.924.369</u>



Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000) tegen nominale waarde. Hierbij is voor het rentepercentage geen rekening gehouden met eventuele hedgerelaties met derivaten. Ten behoeve van de aansluiting is in de tabel onderaan het bedrag aan agio ultimo boekjaar opgenomen. Deze agio is in 2017 t/m 2020 ontstaan en komt voort uit doorzak van derivaten, herziening van embedded derivaten en overname van leningen van een andere corporatie.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
-1% - 0%	18.300	15.000	33.300
0% - 1%	600	32.090	32.690
1% - 2%	-	204.283	204.283
2% - 3%	-	126.161	126.161
3% - 4%	-	453.383	453.383
4% - 5%	99.915	649.700	749.615
5% - 6%	-	47.451	47.451
6% - 7%	276	125	401
7% - 8%	-	-	-
8% - 9%	546	813	1.360
9% - 10%	1.159	1.195	2.354
agio			273.372
Totaal	120.796	1.530.201	1.924.369

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 37 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Type lening	31-12-2020	31-12-2019
Fixe	1.290.667	1.206.843
Annuïtair	157.029	166.224
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	57.600	57.350
Lineair	1.050	1.150
agio	273.372	234.422
Boekwaarde per 31 december	<u>1.961.618</u>	<u>1.847.889</u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële instrumenten, bedraagt 3,68% (in 2019: 3,71%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,62% (2019: 3,72%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,72% (2019: 3,82%).



Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2019: € 181,9 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,11% en 0,73%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen), voor zover niet betrokken in CMS-structuur, bestaan uit een lening nominaal € 15 miljoen met een variabel rentepercentage op de 6-maands Euribor-notering met een opslag van 0,08% en een lening nominaal € 0,6 miljoen met een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een opslag van 0,95%.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt nominaal € 1.688 miljoen (2019: € 1.613 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 2020 € 30 miljoen plus nog € 20 miljoen niet gecommiteerd, totaal € 50 miljoen (2019: € 50 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus 1,25%.

Over het boekjaar 2020 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 0,4 miljoen (2019: 1,5 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille exclusief amortisatie ad € 60,6 miljoen (2019: € 58,2 miljoen) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille 3,71% (2019: 3,80%).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 25 jaar (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 € 1.688 miljoen aan geborgde leningen.

Ultimo boekjaar zijn geen onroerende zaken hypothecair verbonden.

Convenanten

Aan de leningen zijn geen convenanten verbonden.

Voor verder toelichting op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële instrumenten.

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

Het verloop van deze verplichtingen kan als volgt worden weergegeven:

	2020
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	122.552
<i>Mutaties</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.443
Verminderen als gevolg van terugkoop	-10.037
Overige	402
Waardemutatie terugkoopverplichting	15.805
Stand per 31 december	131.164

Havensteder heeft ultimo 2020 een terugkoopverplichting inzake 562 woningen (2019: 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.

Overige schulden (ref 9.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	Waarborgsommen	Vooruitontvangen huur	Totaal
Stand per 1 januari 2020	1.736	337	2.072
<i>Mutaties 2020:</i>			
- Ontvangen waarborgsommen	336	0	336
- Terugbetaalde waarborgsommen	-531	0	-531
- Vrijval vooruitontvangen huur	0	-66	-66
Stand per 31 december 2020	1.541	270	1.811

Waarborgsommen

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

Vooruitontvangen huur

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft afgekochte huur. Over de schuld wordt 7% rente vergoed. Het kortlopend deel bedraagt € 71 duizend. De resterende € 199 duizend heeft een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.



10. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid (ref 10.1)

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	<u>1.700</u>	<u>1.646</u>

Schulden aan banken (ref 10.2)

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bankkrediet	0	8.110
Kortlopend deel langlopende schulden	<u>35.548</u>	<u>39.381</u>
	<u>35.548</u>	<u>47.490</u>

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2020 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2019: € 8,1 miljoen).

Schulden aan leveranciers en handelskredieten (ref 10.3)

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

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen (ref. 10.4)

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	9.741	7.116
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.011	1.005
Vennootschapsbelasting	0	1.007
Pensioenen	0	1
Gemeentelijke heffingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.751</u>	<u>9.129</u>



Overige schulden (ref 10.5)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te ontvangen facturen	6.488	8.005
Af te rekenen servicekosten	2.368	1.815
Reserve glasfonds	392	373
Overige	409	277
	<u>9.657</u>	<u>10.470</u>

Overlopende passiva (ref 10.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet vervallen rente	22.893	22.195
Vooruitontvangen huren	7.470	7.295
Vakantiedagen	1.442	1.160
Overige	31	26
	<u>31.837</u>	<u>30.676</u>

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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



Kredietrisico

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

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

Rente- en kasstroomrisico

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

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht op een gelijkmatig renterisico over de jaren. Bij renteherziening of herfinanciering worden looptijden gecontracteerd met het oog op het egaliseren van verval van contracten.

De toegelaten instelling loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering en renteconversie van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

	2020
	€ x 1.000
< 1 jaar	113.469
1-3 jaar	126.372
3-5 jaar	59.426
5-10 jaar	207.179
> 10 jaar	1.181.800
Totaal	1.688.245

Financieringsbeleid

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

Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Type	Nominaal totaal	Marktwaardes totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Constant Maturity Swap (payer)	42.000	-52.594	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000	44.561	6m Euribor	6m Euribor	2045	2046
Totaal	84.000	-8.034				

Havensteder heeft bovenstaande renteswaps met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. Het betreft een CMS-structuur van totaal € 42 miljoen. Het gaat hierbij om twee geldleningen met een gestructureerde coupon. Aan deze leningen is een structuur gekoppeld die bestaat uit vier swaps, waardoor de gestructureerde coupon wordt geneutraliseerd. Per saldo betaalt Havensteder hiermee op deze € 42 miljoen financiering een vaste rente van 4,75%. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2020 € 84 miljoen (2019: € 84 miljoen). De payer swaps zijn geneutraliseerd door de CMS structuur (leningen en derivaten). De netto positie komt daarmee op nihil.

Valutarisico

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



Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Havensteder heeft geen Credit Support Annexes (CSA's) in de huidige derivatencontracten en kan dus niet geconfronteerd worden met margin calls. Dit betekent dat met geen van de tegenpartijen afspraken zijn gemaakt over het verstrekken van onderpand als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde.

Concentratie liquiditeitsrisico

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

Geldverstrekker	31-12-2020	%
Nationale Waterschapsbank N.V.	907.069	54%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	687.642	41%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	10.000	1%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	536	0%
Overige	82.999	5%
	1.688.245	100%

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.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. Van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten worden alleen de reële waarden de langlopende schulden aan overheid en kredietinstellingen en de afgeleide instrumenten van belang geacht.

De reële waarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

De geschatte marktwaarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2020 € 2.918 miljoen (ultimo 2019: € 2.669 miljoen). Deze waardebepaling houdt geen rekening met eventuele renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

De geschatte marktwaarde van de afgeleide instrumenten bedraagt per 31-12-2020 -/- € 8,0 miljoen (ultimo 2019 -/- € 8,0 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente hebben impact op de marktwaarde van derivaten.



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 167 miljoen. Deze verplichtingen worden naar verwachting geheel binnen 3 jaar afgewikkeld.

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 2020 € 64,7 miljoen (2019: € 62,0 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2019 : 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 (Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De 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 Aw (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2020 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,73 per woongelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling 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 2020 voor de gehele sector is op nihil gesteld (2019: nihil). 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 2021-2025. 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 € 737,14 per maand), verminderd met 50 keer 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 2020 gemaximeerd op € 294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2020 bedraagt 0,562%. Dit tarief wordt jaarlijks opnieuw 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	Verplichting € x 1.000
Heer Bokelweg	31-12-2021	115
Anthonetta Kuijlstraat	31-10-2021	36
Totaal		151

De huurcontracten zullen niet worden verlengd.

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 € 92.360 (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. Dit betreffen voornamelijk huurrechtzaken, arbeidsrechtzaken en vastgoedrechtzaken. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.



Toelichting winst-en-verliesrekening

11. Huuropbrengsten

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huur	319.609	312.500
Af: huurkortingen	-4.521	-3.509
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.002	-4.914
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-791	-1.724
Totaal huuropbrengsten	<u>308.295</u>	<u>302.353</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 3,19%.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Voor verslagjaar 2020 mag de gemiddelde huursom voor zittende huurders in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging inclusief de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 2,6% (2019: 1,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 3,6% (2019: 2,6%).

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	20.988	18.495
Vergoedingsderiving	-349	-302
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>20.639</u>	<u>18.193</u>

12.2 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	17.993	17.205
Toegerekende organisatiekosten	3.713	4.810
Totaal lasten servicecontracten	<u>21.706</u>	<u>22.015</u>

De toegerekende organisatiekosten omvatten bij benadering de kosten van huismeesters, wijkbeheerders en administratiekosten voor zover hier vergoeding voor kan worden verkregen, alsmede de aan de dienst service-abonnementen toe te rekenen kosten.



13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe lasten verhuur en beheer	3.059	3.074
Toegerekende organisatiekosten	16.149	15.352
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.208	18.425

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	17.308	14.893
Mutatieonderhoud	14.647	11.670
Contractonderhoud	14.478	12.856
Planmatig onderhoud	31.035	40.886
Calamiteiten	4	29
Onderhoudsbijdrage VVE	4.534	4.476
Overige	1.197	66
Toegerekende organisatiekosten	9.065	10.169
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	92.267	95.046

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Verhuurdersheffing	36.887	31.982
Onroerende zaakbelasting	7.105	8.387
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	9.962	8.356
Verzekeringen	2.050	2.533
Aw-bijdrage	0	248
Verhuurderbijdrage huurcommissie	100	194
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	56.104	51.700

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. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	68.629	52.063
Af: Externe verkoopkosten	-8.579	-2.436
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	60.050	49.627
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1.270	-1.417
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-56.208	-42.438
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.572	5.772

In 2020 zijn 371 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 403 eenheden in 2019.

17. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille hebben betrekking op onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie.

18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	452.756	324.655
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	39.789	18.263
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	492.545	342.918

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 wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- De leegwaarde door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa € 0,3 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 € 0,2 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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.007	11.190
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-15.320	-9.127
Totaal	2.687	2.063

20. Netto resultaat overige activiteiten

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst VVE diensten	741	867
Opbrengst Serviceabonnementen	-	1.557
Opbrengst Beheer voor derden	0	49
Verkoop bloot eigendom	682	856
Verhuur GSM masten	383	380
Saldo opbrengsten overige activiteiten	1.806	3.708
Af: direct kosten serviceabonnement	-	-215
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.236	-3.093
Netto resultaat overige activiteiten	570	401

21. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt bepaald:

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Totale organisatiekosten	47.378	44.086
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-3.713	-4.810
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-16.149	-15.352
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-9.065	-10.169
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.270	-1.417
Af: toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-5.408	-3.947
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-3.057	-5.299
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-1.236	-3.093
Bij: Saneringsheffing en Obligo	0	0
Bij: Aw-bijdrage	237	0
Totaal	7.716	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. Leefbaarheid en servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, zijn hierbij uitgesloten van toerekening van niet-personele organisatiekosten. Toerekening aan servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, is voorts bij benadering begrensd door de hoogte van vergoedingen die hiervoor bij huurders in rekening mogen worden gebracht. Op de organisatiekosten zijn vóór verdeling de opbrengsten van derden (zoals bijvoorbeeld opbrengst van gedetacheerd personeel) in mindering gebracht.

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	30.433	29.608
Afschrijvingen	2.548	2.160
Overige bedrijfskosten	14.396	12.318
Totaal	47.378	44.086

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	23.026	22.421
Sociale lasten	3.638	3.804
Pensioenlasten	3.769	3.383
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	30.433	29.608

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 399 (2019: 401).

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

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2020	Gemiddeld aantal fte's 2019
Directie Bestuur	48,12	50,42
Directie Financiën	39,81	44,56
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	89,46	82,38
Directie Strategie	18,17	16,58
Directie Wonen	203,67	206,91
Totaal	399,24	400,84

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond exclusief stagiairs en inleen i.v.m. ziekte. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland.



Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een 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 is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- 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.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bedrijfsgebouwen	1.124	1.030
Inventaris	111	94
Automatisering en communicatiemiddelen	1.446	1.459
Vervoersmiddelen	23	18
Boekwinst verkoop activa	-5	0
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-151	-441
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.548	2.160



22. Kosten omtrent leefbaarheid

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	2.987	3.193
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	3.057	5.299
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	6.044	8.491

De kosten omtrent leefbaarheid per DAEB-woning gemiddeld over het boekjaar bedroegen in 2020 circa € 145.

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

De onder dit hoofd opgenomen post heeft betrekking op veranderingen in de afwaardering van leningen u/g vanwege verwachte oninbaarheid. In 2019 had de post betrekking op 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 last ad € 2,2 miljoen opgenomen die betrekking heeft op het overnemen van vastgoed onder gelijktijdige overname van leningen van Vestia. Dit verlies betreft het verschil tussen de getaxeerde waarde van het overgenomen vastgoed en de reële waarde waardering per transactiedatum van overgenomen leningen.



25. Belastingen

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

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute belastingdruk	0	-995
Correcties voorgaande perioden	1.007	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	-976	15.637
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	-2.046	18.453
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	7.917	-11.440
Totaal	<u>5.901</u>	<u>21.654</u>

Aan de hand van de commerciële jaarrekening van 2020 is het fiscale resultaat bepaald. Bij de berekening is rekening gehouden met de fiscale verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening.

Commercieel resultaat (Resultaat na belastingen)	516.720
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.979
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	495.661
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	5.473
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.809
Extra onderhoudslasten	46.218
Rentelasten	1.348
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	-45.935
Resultaat deelneming	-150
Vennootschapsbelasting	5.890
Gemengde kosten aftrek	-87
	<u>-472.247</u>
fiscaal resultaat	44.474
verrekend met verliezen uit vorige jaren	<u>-44.474</u>
Belastbaar bedrag	0
vennootschapsbelasting 2020	25% <u>0</u>
Effectief VPB tarief 2020 bedraagt	-1,14%
Effectief VPB tarief 2019 bedraagt	-8,19%

De fiscale winst over het boekjaar kan geheel worden verrekend met in het verleden geleden verliezen, waardoor het belastbaar resultaat over 2020 nihil bedraagt.



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

Zoals daar is beschreven is in 2020 het gevolg van een afwaardering van het vastgoed in exploitatie in de aangifte 2013 verwerkt. Hieronder is inzicht gegeven in het effect.

	2020
	€ x 1.000
Belastingen 2020	-14.140
Effect voorgaande jaren	<u>20.041</u>
Totaal	<u><u>5.901</u></u>

26. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	427	70
Hofbogen BV	-87	2.713
Com-wonen FBI BV	0	0
Verolme Boulevard BV	<u>-324</u>	<u>680</u>
	<u><u>16</u></u>	<u><u>3.463</u></u>

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar noot 3.1. Andere deelnemingen.



Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Bij het opstellen van het kasstroomoverzicht wordt de directe methode gehanteerd. Dit houdt in dat de ontvangsten en uitgaven als zodanig worden gerapporteerd.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht wijken af van de liquide middelen in de balans. In de onderstaande specificatie is de aansluiting tussen beide begrippen opgenomen.

	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Liquide middelen aan het begin van de periode	741	7.823
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	-8.110	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-7.369	7.823
Liquide middelen aan het einde van de periode	32.356	741
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	-8.110
Geldmiddelen aan het einde van de periode	32.356	-7.369

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Het betreft de volgende belangrijke afwijkingen (en hun oorzaken):

- De uitgaven verhuurdersheffing ad € 35 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de winst- en verliesrekening ad € 37 miljoen, vanwege de vermindering verhuurdersheffing waarop Havensteder door het plegen van investeringen aanspraak heeft gemaakt. In de balans wordt deze vermindering verwerkt als verlaging van de investeringen in Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie dan wel Vastgoed in exploitatie.
- De onder Financieringsactiviteiten nieuw te borgen leningen zijn € 116 miljoen lager dan de nieuw opgenomen leningen volgens de verloopstaat onder de langlopende schulden. Dit wordt ten eerste veroorzaakt door het verschil tussen geamortiseerde kostprijs en de nominale waarde van de leningen ontstaan bij het doorzakken van derivaten bij herstructurering (€ 13 miljoen). Ten tweede is van Vestia vastgoed overgenomen onder gelijktijdige overname van leningen. Dit genereerde derhalve geen kasstroom, maar wordt in het verloopoverzicht langlopende schulden meegenomen als nieuw te borgen lening (€ 75 miljoen). Tenslotte worden in het verloopoverzicht van de langlopende schulden bij zowel 'nieuw opgenomen leningen' als bij 'aflossingen' contractvernieuwingen meegenomen waarbij geen betalingen over en weer plaatsvinden (€ 28 miljoen). Ten opzichte het verloopoverzicht van de langlopende schulden wijken de aflossingen derhalve ook af met € 28 miljoen.

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 9 miljoen hoger en bedroeg over 2020 € 62 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is gestegen (€ 5 miljoen), terwijl de uitgaande kasstroom operationeel iets is gedaald (€ 4 miljoen). In de uitgaande kasstroom operationeel dalen de onderhoudsuitgaven met € 7 miljoen, wat valt te verklaren door de stelselwijziging met betrekking tot de definities onderhoud en verbeteringen. Deze afname wordt echter tegengegaan door een toename van de verhuurdersheffing van € 6 miljoen. De lager betaalde interest van € 3 miljoen kan worden toegeschreven aan de lage rentestand. De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt nihil. Dit wordt veroorzaakt doordat fiscale winsten worden verrekend met in het verleden gemaakte fiscale verliezen.

'Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA' is € 54 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 54 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan het bouwen en verbeteren van onroerend goed. Investerings in onroerend goed zijn daarbij ten opzichte van 2019 hoger.

De kasstroom 'Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA' is € 1 miljoen negatief, tegenover € 3 miljoen positief in 2019. De ontvangst in 2019 had betrekking op een uitkering uit deelneming Hofbogen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 32 miljoen meer is aangetrokken dan aan leningen is afgelost.

Overige toelichtingen

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

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 over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

De bezoldiging van de bestuurders en de commissarissen is hieronder opgenomen onder het hoofd Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2020	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	352	0	352
Andere controleopdrachten	28	0	28
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	380	0	380
2019	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	334	0	334
Andere controleopdrachten	24	0	24
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	358	0	358

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 die deels in 2021 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 € 201.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2020:

Leidinggevende topfunctionarissen					
bedragen x € 1					
Namen	Hedy van den Berk	Peter van Lieshout	Henk Rotgans	Bart Kesselaar	Sander Uiterwaal
Functiegegevens	bestuurder	directeur Wonen	directeur Onderhoud & Ontwikkeling	directeur Strategie	directeur Financiën
Gegevens 2020					
Dienstverband					
Aanvang en einde functievervulling in 2020	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	178.166	149.351	152.350	138.627	136.964
Beloningen betaalbaar op termijn	25.229	23.351	23.564	23.165	22.927
<i>Subtotaal</i>	<i>203.394</i>	<i>172.702</i>	<i>175.914</i>	<i>161.792</i>	<i>159.891</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	201.000	201.000	201.000	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2020	203.394	172.702	175.914	161.792	159.891
Bedrag van de overschrijding	2.394	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	overgangsrecht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019					
Aanvang en einde functievervulling 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 2019	194.000	194.000	194.000	194.000	194.000
Totaal bezoldiging 2019	208.495	165.958	168.931	154.015	143.415

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.



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
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Gegevens 2020						
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Datum benoeming	1-1-2017	1-3-2013	1-1-2015	1-1-2015	1-3-2018	1-7-2019
Datum aftreden	31-12-2020	28-2-2021	31-12-2022	31-12-2022	28-2-2022*1	30-6-2023*1
1) Hernoembaar						
Bezoldiging	23.895	15.975	15.975	15.975	15.975	15.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2020	23.895	15.975	15.975	15.975	15.975	15.975
Bedrag overschrijding en motivering	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019						
Aanvang en einde functievervulling 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
Bezoldiging 2019	18.539	14.830	14.830	14.830	14.830	7.415
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	9.700



Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van een zodanig belang zijn voor de oordeelsvorming bij deze jaarrekening dat deze moeten worden toegelicht.

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.

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 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.

**Gescheiden balans per 31-12-2020***(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)*

ACTIVA - DAEB	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.491.681	5.983.209
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.346	41.179
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.207	20.025
	6.555.234	6.044.412
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.518	19.877
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	496.239	440.811
Vorderingen op groepsmaatschappijen	222.500	215.000
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	28.693	17.342
Leningen u/g	259	270
Overige vorderingen	295.489	286.485
	1.043.178	959.908
Som der vaste activa	7.617.931	7.024.197
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	301	934
Overige voorraden	721	139
	1.022	1.074
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.227	2.286
Overheid	38	409
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	892	1.499
Overlopende activa	2.474	3.300
	5.630	7.493
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	6.652	8.566
Totaal Activa	7.624.583	7.032.763

**PASSIVA – DAEB****31-12-2020****31-12-2019**

€ x 1.000

€ x 1.000

Eigen vermogen

Overige reserves

4.917.105

4.603.262

Resultaat na belastingen van het boekjaar

516.720

313.843

5.433.826**4.917.105*****Voorzieningen***

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

120.839

147.127

Latente belastingverplichtingen

0

0

Overige voorzieningen

842

834

121.681**147.961*****Langlopende schulden***

Schulden aan overheid

22.298

23.987

Schulden aan banken

1.902.071

1.782.875

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

39.605

37.356

Overige schulden

178

187

1.964.152**1.844.405*****Kortlopende schulden***

Schulden aan overheid

1.700

1.646

Schulden aan banken

36.936

63.092

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

17.761

12.338

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

9.986

8.127

Overige schulden

8.970

9.692

Overlopende passiva

29.570

28.397

104.923**123.292****Totaal van passiva****7.624.583****7.032.763**



ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2020	31-12-2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	641.385	601.635
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.158	90.381
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	385	349
	739.928	692.366
 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
 Financiële vaste activa		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Andere deelnemingen	18.331	18.481
Latente belastingvorderingen	5.063	11.519
Leningen u/g	131	129
Overige vorderingen	6.173	0
	29.698	30.130
 Totaal van vaste activa	769.626	722.495
 Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.847	1.058
Overige voorraden	14.093	14.020
	15.940	15.078
 Vorderingen		
Huurdebiteuren	171	184
Overheid	3	33
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.529	1.530
Overige vorderingen	68	120
Overlopende activa	189	262
	1.961	2.129
 Liquide middelen	33.744	16.342
 Totaal van vlottende activa	51.644	33.548
 Totaal van activa	821.270	756.044

**PASSIVA - Niet-DAEB****31-12-2020****31-12-2019**

€ x 1.000

€ x 1.000

Eigen vermogen

Overige reserves

440.811

401.943

Resultaat na belastingen van het boekjaar

55.427

38.868

496.239**440.811*****Voorzieningen***

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

4.194

6.678

Latente belastingverplichtingen

0

0

Overige voorzieningen

65

1.423

4.259**8.102*****Langlopende schulden***

Schulden aan overheid

0

0

Schulden aan banken

0

0

Schulden aan groepsmaatschappijen

222.500

215.000

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

91.559

85.196

Overige schulden

1.633

1.885

315.692**302.082*****Kortlopende schulden***

Schulden aan overheid

0

0

Schulden aan banken

0

0

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

1.361

991

Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

765

1.002

Overige schulden

687

778

Overlopende passiva

2.266

2.279

5.080**5.050****Totaal van passiva****821.270****756.044**

**Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2020***(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

DAEB	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	274.941	269.846
Opbrengsten servicecontracten	19.417	16.959
Lasten servicecontracten	-20.257	-20.474
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.293	-16.618
Lasten onderhoudsactiviteiten	-85.688	-88.873
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-54.179	-49.711
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	116.942	111.129
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	56.772	54.046
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.129	-1.295
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-48.895	-44.473
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.748	8.278
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-53.357	-107.615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	452.075	322.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	919	782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	399.637	215.821
Opbrengsten overige activiteiten	326	2.371
Kosten overige activiteiten	-540	-2.863
Netto resultaat overige activiteiten	-214	-492
Overige organisatiekosten	-7.151	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-5.609	-7.861
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	-72	-14.470
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.679	9.152
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.681	-59.614
Totaal van financiële baten en lasten	-54.074	-64.932
Resultaat voor belastingen	456.280	261.943
Belastingen	5.013	13.032
Resultaat deelnemingen	55.427	38.868
Resultaat na belastingen	516.720	313.843



Niet-DAEB	2020	2019
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huuropbrengsten	33.354	32.507
Opbrengsten servicecontracten	1.223	1.233
Lasten servicecontracten	-1.449	-1.541
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.915	-1.807
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.579	-6.173
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.926	-1.989
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	22.708	22.230
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	412	13
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	412	13
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34.780	24.222
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-141	-122
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-32.336	-20.728
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.304	3.372
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.527	-5.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.990	14.387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.769	1.280
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.285	10.304
Opbrengsten overige activiteiten	1.480	1.338
Kosten overige activiteiten	-696	-444
Netto resultaat overige activiteiten	784	893
Overige organisatiekosten	-565	0
Kosten omtrent leefbaarheid	-435	-630
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	417	105
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	97	135
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.482	-9.639
Totaal van financiële baten en lasten	-7.969	-9.399
Resultaat voor belastingen	54.523	26.783
Belastingen	888	8.622
Resultaat deelnemingen	16	3.463
Resultaat na belastingen	55.427	38.868

**Gescheiden kasstroomoverzicht over 2020***(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

	DAEB	2020	DAEB	2019
		€ x 1.000		€ x 1.000
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	274.569		268.483	
Vergoedingen	15.904		15.343	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	4.203		3.484	
Ontvangen interest	8.604		9.039	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		303.279		296.349
Uitgaven				
Erfpacht	-32		-1	
Betalingen aan werknemers	-27.848		-27.396	
Onderhoudsuitgaven	-72.126		-79.451	
Overige bedrijfsuitgaven	-55.732		-54.280	
Betaalde interest	-60.518		-63.392	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-219		-319	
Verhuurdersheffing	-34.524		-28.611	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.666		-3.218	
Vennootschapsbelasting	-7.190		-46	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-260.857		-256.713
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		42.422		39.636
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	55.201		53.630	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0		0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	-10		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		55.191		53.630
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-23.072		-14.703	
Verbeteruitgaven	-71.999		-50.416	
Aankoop	-5.653		-10.711	
Nieuwbouw verkoop	0		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.449		-1.854	
Sloopuitgaven	-646		-173	
Investerings overig	-2.069		-1.436	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		-105.888		-79.292
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-50.697		-25.663



	DAEB	2020	DAEB	2019
		€ x 1.000		€ x 1.000
FVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	31		10.992	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-1.419		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-1.388		10.992
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-52.085		-14.670
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	59.254		25.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Aflossing geborgde leningen	-27.268		-60.250	
Aflossing ongeborgde leningen	0		0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		31.986		-35.250
Toename (afname) van geldmiddelen		22.323		-10.284
Wijziging kortgeld		0		0
Aansluiting geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		-23.711		-13.427
Geldmiddelen aan het einde van de periode		-1.388		-23.711
Mutatie van geldmiddelen		22.323		-10.284

De liquide middelen per 31 december 2020 van de DAEB-tak zijn in de balans van de DAEB-tak ondergebracht onder de Schulden aan banken onder de Kortlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo liquide middelen ad € 1.388 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken ad € 35.548 duizend, samen € 36.936 duizend.

De liquide middelen per 31 december 2019 van de DAEB-tak zijn in de balans van de DAEB-tak ondergebracht onder de Schulden aan banken onder de Kortlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo liquide middelen ad € 23.711 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken ad € 39.381 duizend, samen € 63.092 duizend.



	Niet-DAEB	2020	Niet-DAEB	2019
	€ x 1.000		€ x 1.000	
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	31.959		34.063	
Vergoedingen	875		1.040	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	193		171	
Ontvangen interest	100		112	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		33.128		35.386
Uitgaven				
Erfpacht	0		0	
Betalingen aan werknemers	-2.096		-2.062	
Onderhoudsuitgaven	-5.429		-5.417	
Overige bedrijfsuitgaven	-4.112		-3.969	
Betaalde interest	-8.436		-9.591	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-18		-26	
Verhuurdersheffing	-88		-70	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-216		-261	
Vennootschapsbelasting	7.190		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-13.205		-21.396
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		19.923		13.990
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	29.516		23.593	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.443		2.805	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	406		17	
Verkoopontvangsten grond	0		0	
(Des)investeringsontvangsten overig	682		856	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		33.046		27.270
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-840		1	
Verbeteruitgaven	-1.780		-742	
Aankoop	-26.568		-17.966	
Nieuwbouw verkoop	-10		-30	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.934		-6.440	
Sloopuitgaven	0		-7	
Investerings overig	0		0	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		-36.132		-25.184
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-3.085		2.086



	Niet-DAEB	2020	Niet-DAEB	2019
		€ x 1.000		€ x 1.000
FVA				
Ontvangsten verbindingen	167		3.000	
Ontvangsten overig	398		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		<i>564</i>		<i>3.000</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.521		5.086
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	0		0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Aflossing geborgde leningen	0		0	
Aflossing ongeborgde leningen	0		-23.984	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		0		-23.984
Toename (afname) van geldmiddelen		17.402		-4.908
Wijziging kortgeld		0		0
Aansluiting geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		16.342		21.251
Geldmiddelen aan het einde van de periode		33.744		16.342
Mutatie van geldmiddelen		17.402		-4.908



Ondertekening jaarrekening d.d. 26 mei 2021

Opgemaakt door het bestuur van Havensteder:

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
bestuursvoorzitter

De heer drs. S. Uiterwaal RA
bestuurslid

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Havensteder:

De heer Prof. Dr. E.J. Kuipers
voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker
Plaatsvervangend voorzitter

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

Mevrouw drs. C.G.M. Piqué

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 de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Havensteder (hierna 'de toegelaten instelling') te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

1939935 21W00176914DHG

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 71 miljoen
- 1% van de totale activa

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 71 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 6,4 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3,5 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 320.000 en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. We verwijzen naar het hoofdstuk 5.3 Integriteit en 5.5 Risicomanagement van het bestuursverslag waarin de risico-inschatting door het bestuur is opgenomen.

Onze risicobeoordeling

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen.

Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben we werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben we het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben we correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

We hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving zijn besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben we aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen.

We verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

We hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

Onze controlewerkzaamheden

We hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- We hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben we aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.

- We hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en we hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar we journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van zaken die zijn gerapporteerd via het incidentenregister, de klokkenluidersregeling en/of overige klachtenprocedures van de toegelaten instelling en indien van toepassing de resultaten van het onderzoek door het management naar deze zaken.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het uitvoeren van een deelwaarneming.
- We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- We hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

We merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de toepasselijke Nederlandse controlestandaarden. Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben we de volgende aanvullende procedure uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een 'kernpunt van de controle'. We verwijzen naar het kernpunt van de controle 'Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen', met hierin onze aanpak.

Verder merken we op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van 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, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Hoe minder direct de gevolgen van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren.

Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van spanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, bedraagt per 31 december 2020 EUR 7.133 miljoen. Dat komt neer op 92% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere veronderstellingen gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere veronderstellingen worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur mede op basis van de inschattingen van de externe taxateur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en veronderstellingen die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de externe taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de toegepaste vrijheidsgraden en andere veronderstellingen aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en veronderstellingen voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1. en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1. en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjaren-kasstroombegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1. en 1.2. DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie met betrekking tot de beleidswaarde toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2020 EUR 98 miljoen uitgegeven aan nieuwbouw en verbeteruitgaven en EUR 78 miljoen aan onderhoud. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/NL_oob_01. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen.

Den Haag, 26 mei 2021

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA



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