



Havensteder

sterk in de buurt



Jaarverslag 2017

Goed voor elkaar

Inhoud

Bestuursverslag

1. Bestuur	2
2. Verslag Raad van Commissarissen	9
3. Maatschappelijke bijdrage	20
4. Portefeuille	45
5. Financiën	57
6. Organisatie	65

Bijlage 1. Verbindingen	81
Bijlage 2. Kengetallen	87

Jaarrekening	89
--------------	----

Overige gegevens	152
------------------	-----



1. Bestuur



1. Bestuur

Goed voor elkaar

Het gaat weer veel beter met Nederland. De crisis is voorbij, de economie draait op volle toeren, de werkloosheid was in jaren niet zo laag. Ook in Rotterdam plukken we de vruchten van een aantrekkelijke markt: er is een grote vraag naar koopwoningen, de stad is door de vele opgeleverde iconen en hoogbouwflats in trek bij jonge, koopkrachtige starters en gezinnen en de prijzen van het vastgoed rijzen de pan uit.

Er zit een keerzijde aan dit positieve verhaal. De lonen bleven achter bij de prijsstijgingen en veel mensen hebben moeite om de hogere huren en andere kosten voor levensonderhoud te betalen. Het aantal huishoudens dat leeft onder de armoedegrens is in Rotterdam nog altijd alarmerend.

Alleenstaande ouders en ouderen zijn een risicogroep; de meesten profiteren niet van de economische voorspoed.

In de Stadsregio Rotterdam hebben we daarnaast te maken met een ingewikkelde politieke omgeving. De gedachte van een inclusieve samenleving, die ondermeer gekenmerkt wordt door solidariteit voor de zwakkeren, is geen vanzelfsprekendheid. Onze missie om te zorgen voor betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen staat regelmatig ter discussie.

In dit spanningsveld doet Havensteder haar werk. In het afgelopen jaar richtten we de organisatie volledig in volgens de wet- en regelgeving die aan corporaties is opgelegd. Dat vroeg veel aandacht en inzet. We richtten onze blik op de toekomst en gingen met onze belanghebbenden het gesprek aan over rolopvatting en koers. Dat resulteerde in het Havenstederplan 'Goed voor elkaar' 2017-2021.

We bepaalden in 2017 een strategie waarin we een balans zochten tussen onze maatschappelijke doelen, onze financiële positie en de kwaliteit van het vastgoed. Steeds opnieuw moeten we vaststellen of de allocatie van onze middelen goed en verantwoord is. De dilemma's die we daarbij tegenkomen, zijn tevens de agenda voor het gesprek met onder andere onze huurdersorganisatie en de toezichthouders. Havensteder vaart scherp aan de wind, onze opgaven zijn nog steeds vele malen groter dan de financiële spankracht. Gelukkig bereikten we in 2017 een situatie waarin we (net) voldoen aan de minimaal vereiste ratio's. De risicopositie brachten we fors terug door herstructurering van de leningenportefeuille en afbouw van de derivatenpositie. De organisatie is niet duurder dan de gemiddelde corporatie. We sturen daar strak op.

De huurders organisatie spreekt ons aan op onze sociale taak en pleit voor lagere huren en een lagere huursomstijging. Tegelijkertijd zien we dat de opgaven om de investeren in verbetering, verduurzaming en nieuwbouw van sociale huurwoningen alleen maar toenemen, ook onder druk van de politiek. De verschillen tussen corporaties zijn groot als het gaat om hoe ze ervoor staan en wat ze kunnen investeren. Maar deze nuances gaan in tumult van de politieke arena helaas vaak verloren. Het betekent dat Havensteder meer dan ooit haar zaken goed voor elkaar moet hebben, weten hoe we ervoor staan en wat we kunnen doen, welke keuzes en afwegingen er mogelijk zijn. En dat we hierover het goede gesprek hebben met hen die het aangaat.

Deze jaarrekening laat een resultaat zien van K€ 682.402. Dit is gebaseerd op de marktwaarde. De woningmarkt trekt aan en de huizenprijzen stijgen. Ook onze woningen werden dus meer waard. Maar net als bij elke andere huizenbezitter zit dat geld 'in de stenen' en niet in onze portemonnee. Door de keuzes voor onze maatschappelijke doelstelling – doorexpluiten en huren matigen - boven financieel



rendement realiseren we een groot deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dat deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar is voor inzet voor investeringen. Met andere woorden: dit resultaat zit in de waarde van ons vastgoed. Het is geen beschikbaar geld dat we morgen kunnen besteden. Het is geen geld dat we kunnen aanwenden voor huurverlaging, voor investeringen in duurzaamheid of in woningverbetering. Het zit opgesloten in de stenen. Alleen als we woningen verkopen, kunnen we de marktwaarde incasseren. We verkopen echter beperkt om voldoende woningen voor de huurders beschikbaar te houden.

Havensteder verkoopt jaarlijks ongeveer 350 woningen. Ook in 2017 realiseerden we de verkoopambities ruim. Na aftrek van kosten investeren we de opbrengst opnieuw. In het afgelopen jaar realiseerden we een flink aantal investeringsprojecten en ook de komende jaren staat veel op het programma. Op die manier werken we aan een regio waarin huurders een goed en betaalbaar (t)huis hebben.

In het afgelopen jaar legden we een belangrijke basis voor een klantgerichte, professionele organisatie die weer voldoet aan alle eisen die aan ons gesteld worden. We zijn op weg naar een netwerkorganisatie die haar rol en positie kent en die haar partners maximaal benut om tot goede woonarrangementen te komen. Ook op gebied van portefeuille- en assetmanagement brachten we de organisatie op een hoger plan; het is inzichtelijk en navolgbaar welke afwegingen we maken en hoe we sturen om onze doelen te realiseren. Over de operationele performance ben ik tevreden, de organisatie presteerde grotendeels conform begroting en bleek in staat binnen het vrij strakke kader haar werkzaamheden uit te voeren. Ik realiseer me goed dat we daarbij veel van onze medewerkers vragen. Uiteraard zijn er genoeg verbeterpunten, ook op belangrijke thema's als dienstverlening en klanttevredenheid. En de interne organisatie kan op gebied van datakwaliteit, informatievoorziening en projectmanagement nog stappen vooruit maken. Dit alles draagt bij aan een dienstverlening die helder en gedegen is, gebaseerd op wat onze huurders van een betrouwbare maatschappelijke organisatie mogen verwachten. Dat wordt de opgave voor 2018.

Hedy van den Berk
bestuurder Havensteder

Sturing

Taken & verantwoordelijkheden

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

In 2017 ging de aandacht van de bestuurder uit naar de nieuwe ondernemingskoers incl. portefeuille en financiële strategie voor de periode 2017-2021. Hierop aansluitend de inrichting van onze vastgoedsturing. Basis op orde en de implementatie van een nieuw bedrijfsinformatiesysteem bleef ook in 2017 de aandacht eisen. In 2017 werkten we aan de gedeeltelijke afwikkeling van de derivatenportefeuille, waarmee bijbehorende risico's afnamen.

Met betrekking tot de organisatie lag de focus voornamelijk bij de implementatie woningwet zoals de administratieve scheiding Daeb/niet-Daeb en governance. Havensteder kent geen grootschalige reorganisatie, wel stuurde ze constant bij, om er voor te zorgen dat de medewerkers toegerust blijven

op hun taken en duurzaam inzetbaar zijn. Havensteder bouwt aan een organisatiestructuur en -cultuur die past bij meer ruimte voor zelforganisatie.

Directieteam

Het collegiaal directieteam bestaat uit:

- Henk Rotgans, directeur Onderhoud & Ontwikkeling (plaatsvervangend bestuurder)
- Peter van Lieshout, directeur Wonen
- Rinus Kroon, directeur Financiën & Middelen
- Peter Maagdenberg, Concerncontroller

Belangrijkste bestuursbesluiten

- Scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb;
- (Des)investeringsvoorstellen, onder andere:
 - o Mathenesserflats
 - o Toendra-Savanna
 - o Isaac Hubert 3-47
 - o Landbouwbuur
 - o Hugo de Groot/Goudse Rijkweg
 - o Vuurjuffer
 - o Snelleman-Vletstraat
- Jaarverslag en jaarrekening 2016;
- Prestatieafspraken 2018 met de Gemeente Barendrecht, Krimpen aan den IJssel en Hellevoetsluis en de prestatieafspraken 2018 en 2019 met de Gemeente Capelle aan den IJssel en Lansingerland;
- Geactualiseerde reglementen Directie, Raad van Commissarissen, Klokkenluiders, en Belanghouders;
- Voorstel voorwaarden uitvoering herziening derivatenportefeuille.

In dialoog

Belanghouders

De bestuurder en haar directieteam zijn regelmatig in gesprek met haar belanghouders. Intern overlegt ze met de Ondernemingsraad en heeft ze contact met onze huurderskoepel Stichting Huurdersalliantie De Brug.

De Commissie Wonen van de Raad van Commissarissen was in gesprek met De Brug over onze dienstverlening, KWH en de Aedes Benchmark. Daarnaast organiseerden we een themabijeenkomst over de 'huurderscommissaris van de toekomst' met de Brug en Raad van Commissarissen.

Door middel van dialogen met onze belanghouders maken we onze taken als corporatie helder. Wat doen we en waarom, hiermee zijn we transparant over de motivatie van onze keuzes. We onderzoeken op deze wijze of onze huurders en andere belanghouders voldoende draagvlak hebben voor het werk dat wij als corporatie verrichten. Dit draagt bij aan onze maatschappelijk legitimatie.

De bestuurder neemt deel aan een aantal platforms waarin ze met collega's kennis en ervaring deelt en inspiratie opdoet. Zo maakt ze onderdeel uit van De Vernieuwde Stad en het Staverdens Genootschap.

Daarnaast is ze regelmatig spreker bij de Leergang Leiderschap bij het Corporatiehuis en verzorgt ze over dit onderwerp een aantal masterclasses.

We pleegden dit jaar veel inzet op het gebied van stakeholdermanagement. Inzicht in en samenwerking met onze partners (in de wijken) droeg bij aan het realiseren van een prettig thuis voor onze bewoners. We staan aan de vooravond van de vierjaarlijkse visitatie, we hopen dat een goede samenwerking met onze stakeholders hieruit ook blijkt.

Samen met partners

Havensteder heeft binnen het wonen te maken met een breed scala aan thema's die verder strekken dan het verhuren van woningen, zoals bijvoorbeeld armoede en wonen-zorg. Havensteder is van mening dat deze zaken integraal opgepakt dienen te worden. Ze zoekt dan ook de samenwerking met andere partners. Zo heeft Havensteder in 2017 aandacht gevraagd voor aanpak voor bewoners met verward gedrag, waar een samenwerking tussen partijen onontbeerlijk is

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

Bestuurder

Nevenfuncties

De bestuurder vervult de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Functie	Sinds
Stichting Vrienden van het Maasstad Ziekenhuis	Lid bestuur	2017
Quatrospect	Lid Raad van Inspiratie	2017
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid Raad van Toezicht	2016
	Voorzitter financiële commissie	2016
Wonen en Leefbaarheid, Het Vanenburg Bestuurdersoverleg Woningcorporaties	Lid Raad van Inspiratie	2015
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter Raad van Commissarissen	2014

Tabel 1.1 Nevenfuncties bestuurder

PE-punten

De bestuurder volgde een aantal opleidingen in het kader van haar permanente educatie (PE). Met de gevolgde opleidingen in 2015, 2016 en 2017 voldoet de bestuurder aan de gestelde verplichtingen.

PE-punten	2017	2016	2015	Totaal
Het totale aantal PE-punten *)	109	75	54	238

*) 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 2017 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.”

In 2016 maakten we een start met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2017-2021. Het plan geeft weer wie we willen zijn, wat we als corporatie willen bijdragen en hoe we daar komen, onze koers tot 2021. Samen met De Brug benoemden we belangrijke thema's voor het nieuwe koersplan. We voerden gesprekken en organiseerden bijeenkomsten met medewerkers van Havensteder, de Raad van Commissarissen en onze belanghouders over deze thema's. We zochten input en inspiratie binnen en buiten de organisatie. Gelijktijdig formuleerden we met elkaar de gedragswaarden van Havensteder. Halverwege 2017 stelden we ons nieuwe Havenstederplan 'Goed voor elkaar' vast.

Wij zorgen ervoor dat de woningen en woonomgeving aansluiten bij onze 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 buurt. En zo samen werken aan een betaalbaar thuis en een betere samenleving.

Het Havenstederplan bevat de volgende speerpunten:

1. Dienstverlening;
2. Basis op orde.

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

In lijn met ons koersplan en onze routekaart benoemden we in het bedrijfsplan 2017 de volgende vijf speerpunten voor 2017:

1. Dienstverlening
2. Participatie
3. Portefeuillestrategie/assetmanagement



4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem

In dit bestuurs- en volkshuisvestingsverslag leggen we verantwoording af over hoe we in 2017 invulling gaven aan deze speerpunten.



2. Verslag Raad van Commissarissen



2. Verslag Raad van Commissarissen

De RvC heeft in 2017 relatief veel tijd besteed aan het 'compliant' maken van de organisatie aan de nieuwe wet- en regelgeving. Dit leidde onder meer tot aanpassing van statuten, reglementen en het opstellen van kaders ten behoeve van investeringsbesluiten.

Ook is aandacht besteed aan bewustwording voor risico's op gebied van privacy en data-veiligheid. Daarnaast is een nieuwe ondernemingsstrategie (het Havenstederplan 2017-2021) opgesteld in samenspraak met de belanghouders in de regio. Tijdens de bijeenkomsten die bedoeld waren om inhoud op te halen, is de RvC steeds uitgenodigd en met een aantal leden aanwezig geweest. De RvC is in etappes meegenomen in het doorgronden en vervolgens vaststellen van de strategie. Daarbij hebben we met elkaar gesproken over de afwegingen op gebied van vastgoed, maatschappij en financiën en is aandacht besteed aan de spanningen en dilemma's. De RvC houdt vinger aan de pols als het gaat om het realiseren van de doelen en het vaststellen of de portefeuillestrategie nog steeds aansluit bij de woningmarktontwikkelingen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroepen van beleid staat daarbij bovenaan in prioriteit.

De bestuurder heeft met de Raad gesproken over het functioneren van de organisatie. Er is versterking aangebracht op gebied van portefeuille- en assetmanagement. Daarnaast wordt in 2018 zwaar ingezet op het verder op orde brengen van informatisering, datakwaliteit en automatisering. De topstructuur is hierop aangepast.

De Raad is zich bewust geweest van een mogelijke kwetsbaarheid binnen eigen geleding, omdat twee leden van de auditcommissie tegelijkertijd zullen aftreden (medio 2019). Hierop is geanticipeerd door vooruitlopend op dit vertrek nu al een nieuw RvC-lid met financieel profiel te werven. Deze start in maart 2018 en loopt dus ruime een jaar mee, zodat de overdracht soepel verloopt. De mogelijkheid van een tijdelijke uitbreiding naar zeven leden is voorzien in de statuten en is afgestemd met de huurderskoepel.

De Raad vindt het belangrijk om de signalen vanuit de omgeving te weten, te duiden en te laten landen in de koers van de organisatie. Om die reden vinden – naast alle andere contactmomenten met de organisatie - jaarlijks gesprekken plaats met het bestuur van de Ondernemingsraad, de manager HRM, de Concerncontroller en de huurderskoepel. Deze leveren veel informatie op. Wij constateren dat de bestuurder op een correcte en plezierige wijze invulling geeft aan constructieve samenwerking binnen en buiten de organisatie. De verbeterpunten worden besproken in een tweemaandelijks afstemmingsoverleg tussen voorzitter, vicevoorzitter en bestuurder. Regelmatig zijn hierbij ook de Concerncontroller en plaatsvervangend bestuurder aanwezig.

De context waarbinnen Havensteder functioneert – binnen de Stadsregio Rotterdam – staat regelmatig op de agenda. Ingewikkelde thema's zijn de collegiale samenwerking tussen de corporaties onderling, de lobby vanuit Aedes, de rol die Havensteder inneemt in relatie tot de politiek en de inzet en investeringen in het kader van NPRZ. De Raad waardeert de openheid en helderheid waarin de problematiek besproken en adviseert de bestuurder gevraagd en ongevraagd.

Sinds dit jaar organiseert Havensteder een 24-uurs bijeenkomst voor de RvC. Dit programma behelst onder meer een excursie in de wijken, een inhoudelijke verdieping op een thema en een evaluatie / reflectie op de samenwerking over het afgelopen jaar (inclusief externe begeleiding). Dit jaar waren we in Crooswijk, spraken we over de investeringsagenda en de wijze waarop afwegingen plaatsvinden en behandelden we het thema inclusieve stad.

Het is mooi om te zien dat de verschillende rollen (toezichthouder, klankbord en adviseur én die van werkgever) in 2017 op een correcte en gedegen manier zijn ingevuld. Daarbij geldt ook hier dat er altijd verbeterpunten zijn. Die pakken we in 2018 verder op.

2.1 Besturen en toezichthouden

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur / klankbord

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

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

De voorzitter en vicevoorzitter van de Raad bereiden samen met de bestuurder 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 de bestuurder 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 RvC 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 reglement van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de Raad zich ook aan deze bepalingen conformeert.

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

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

Kader extern toezicht

- Governancecode Woningcorporaties;
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTiV) 2015;
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)).

Kader intern toezicht

- Statuten Stichting Havensteder;
- Besturingsmodel;

- Reglement Raad van Commissarissen;
- Toezichtskader;
- Controlstatuut;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer, inclusief alle bijbehorende documenten zoals het treasury statuut, etc.;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Toezichtskader verbindingen;
- Compliance charter.

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

Remuneratiecommissie

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

De leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie zijn:

- De heer B.J. van Bochove
- De heer G. Erents RA (voorzitter)

Tijdens de overleggen van de Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2017 twee keer.

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.

De leden van de Audit Commissie zijn:

- De heer B.J. van Bochove
- De heer G. Erents RA (voorzitter)
- De heer Ir. P.O. Vermeulen

De Audit Commissie vergaderde in 2017 vijf keer.

De leden van de Commissie Wonen zijn:

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

De commissie vergaderde in 2017 vijf keer.

Toeichtvisie

De werkwijze van de Raad van Commissarissen ligt vast in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement beschrijft ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad. Daarnaast gaat het

Reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van de Audit Commissie, Commissie Wonen en Remuneratiecommissie.

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.

2.2 Werkgeversrol

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

Nevenfuncties

	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
De heer B.J. van Bochove	Waarnemend burgemeester van de Gemeente Weesp	• Voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Centrada • Lid van het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (tot 1 juli 2017) • Voorzitter van de Commissie Regionaal Overleg Luchthaven Lelystad • Voorzitter van het College van Deskundigen BRL Openbare Ruimte • Eénmansbedrijf Van Bochove advies en management
De heer G. Erents RA	Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam Orka-Advies Gerard Erents	• Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Kennemer Wonen • Lid Raad van Commissarissen Herstructurering Maatschappij Overijssel (HMO) • Lid Raad van Commissarissen Domesta • Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker <i>voordrachts-commissaris huurders</i>	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder • Lid Raad van Toezicht Woonbedrijf SWS.hhvl.nl in Eindhoven (voordrachtscommissaris huurders, voorzitter vastgoed/volkshuisvestingscommissie) • Lid Raad van Toezicht van De Wever in Tilburg • Voorzitter Raad van Toezicht van Vivent in Den Bosch



Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	Via Algemene Bestuursdienst (ABD) Interim bij de Rijksoverheid	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder • Lid Bestuur Stichting mediation in strafzaken • Lid Bestuur Stichting ABCzetje
De heer drs. D.J. Schrijer <i>voordrachts-commissaris huurders</i>	Burgemeester van de Gemeente Zwijndrecht	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder • Lid Raad van Commissarissen Haag Wonen • Lid Raad van Toezicht Landelijk Bureau HALT • Lid Raad van Toezicht Binnenvaart Kredietunie Nederland
De heer Ir. P.O. Vermeulen	Geen	• Lid Raad van Commissarissen Havensteder • Voorzitter Raad van Commissarissen Groothandelsgebouwen N.V. Rotterdam • Penningmeester Bestuur Stichting Groenfonds • Lid Raad van Commissarissen van 1012 Inc.

Tabel 2.1 Nevenfuncties Raad van Commissarissen

Beoordelingskader en beoordeling

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

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

Beloningskader en beloning

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

Aandelen, leningen en garanties

Aan de bestuurder verstrekten de Raad geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere (financiële) voordelen.

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.

Havensteder heeft een integriteitscode waar ze naar handelt. In de code staat wat we van elkaar verlangen en waarop we elkaar aanspreken. 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.

2.3 Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft door de aanwezige diversiteit, kennis en ervaring. Wanneer hier aanleiding toe is valt de Raad, voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden,

terug op vastgestelde profielschetsen. Beoogd nieuwe leden toetst de AW op Geschiktheid en Betrouwbaarheid. Ten behoeve van aankomende mutaties zijn in 2017 een aantal beoordelingen uitgevoerd ten aanzien van kandidaten om de vrijkomende plaatsen in de Raad in te mogen gaan vullen.

Bij herbenoeming van leden van de Raad van Commissarissen volgt de Raad een zorgvuldig proces. 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 herbenoeming 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 2017 zijn 2 leden herbenoemd voor hun laatste termijn, de heer B.J. van Bochove en de heer D.J. Schrijer.

Samenstelling en rooster van aftreden

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

Tabel 2.2 benoemings- en aftredingsdata van de commissarissen

Meldingsplicht

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

Havensteder wordt op een gedegen manier 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 betrokken van binnen en buiten Havensteder, bijvoorbeeld in gesprekken met de Ondernemingsraad en vertegenwoordigers van De Brug.

Naast deze bijeenkomsten vinden regelmatig bijeenkomsten plaats waar leden van de Raad op een meer informele manier aanwezig zijn. In 2017 waren leden van de Raad onder meer aanwezig bij de nieuwjaarsreceptie voor de medewerkers, een dialoogsessie over betaalbaarheid met de huurders, een informele lunchbespreking met bestuur en OR, diverse wijk safari's en een rondwandeling door Vreewijk met belanghouders en huurders.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Concreet betekent dit dat in de jaren 2017 en 2018 tezamen, de Raad minimaal 10 uren aan PE-activiteiten (5 PE punten per jaar) moeten volgen. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Naam	PE-punten 2017	PE-punten 2016	PE-punten 2015	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (RvC)	19	16	37	72
De heer B.J. van Bochove (RvC)	13	10	13	36
De heer G. Erents RA (RvC)	44	37	48	129
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (RvC)	18	16	40	74
De heer drs. D.J. Schrijer (RvC)	5	3	12	20
De heer Ir. P.O. Vermeulen (RvC)	5	6	7	18

Tabel 2.3 Het totale aantal PE-punten per commissaris

Zelfevaluatie

In september 2017 voerde de Raad een zelfevaluatie uit, begeleid door een externe en onafhankelijke deskundige. Deze evaluatie is uitgevoerd langs een aantal invalshoeken waarbij onder meer onderscheid gemaakt is naar inhoud, aansturing en cultuuraspecten.

Uit deze evaluatie zijn een aantal actiepunten benoemd waar aan gewerkt zal gaan worden, onder andere:

- Opstellen van een jaaragenda waardoor er focus ontstaat op de onderwerpen die belangrijk zijn en waardoor de gekozen onderwerpen ruim van te voren voorbereid kunnen worden door de organisatie
- Bespreken aansluiting van de onderwerpen waarmee de RvC bezig is en de prestatieafspraken tussen de RvC en bestuurder, zal vaker plaatsvinden
- Het resultaat van intern gevoerde discussies moeten zichtbaar zijn in besluitvorming.

Bezoldiging

De Raad besloot in de vergadering van december 2015 om in drie jaar de vergoeding evenredig te laten groeien naar het VTW-maximum dat hoort bij bezoldigingsklasse H (woningen > 25.001).



Bezoldigings- klasse	Maximale bezoldiging bestuurder	Maximale bezoldiging RvC-lid	Maximale bezoldiging RvC- voorzitter	Gemiddelde maximale bezoldiging RvC
H	€ 179.000	€ 14.500	€ 21.750	€ 18.125

Tabel 2.4 Bezoldiging bestuurder en leden RvC

Dat betekent dat de vergoedingen 2017 als volgt zijn aangepast:

	Lid RvC	(Vice-) voorzitter RvC
Vergoeding 2016	€ 11.533	€ 14.417
<i>Streefbezoldiging na 3 jaar</i>	€ 14.500	€ 18.125
Verhoging 2017	€ 1.363	€ 1.705
Vergoeding 2017	€ 12.896	€ 16.122

Tabel 2.5 Vergoedingen RvC

Vergaderingen en besluiten

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
24-02-2017	Thema	• Derivaten • Wonen & Zorg	• Kennisname • Kennisname
24-03-2017	Regulier	• Voorstel voorwaarden uitvoering herziening derivatenportefeuille • Investeringsvoorstel Mathenesserflats • Investeringsvoorstel Toendra-Savanna • Audit-jaarplan 2017 • 3^e tertiaalrapportage 2016	• Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname
19-05-2017	Regulier	• Jaarverslag en jaarrekening 2016 • Gevoerd beleid door bestuurder in 2016 • Reglementen Directie en Raad van Commissarissen • Investeringsvoorstel Vinkenstraat • Definitief scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb	• Goedkeuring • Decharge • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring
12-07-2017	Regulier	• 1^e tertiaalrapportage 2017 • Kadernotitie 2018 • Bod 2018 per gemeente • Investeringsvoorstel Isaac Hubert 3-47 • Investeringsvoorstel Landbouwbuurt • Investeringsvoorstel Hugo de Groot/Goudserijweg • 1^e compliancerapportage 2017 • Wijzigingen ten aanzien van: ○ Reglement Klokkenluidersregeling ○ Reglement Belanghouders ○ Profielschets bestuurder	• Goedkeuring • Instemming • Vaststelling • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring
27-09-2017	Regulier	• Addendum reglement financieel beleid en beheer	• Goedkeuring



08-11-2017	Regulier	• Bedrijfsplan 2018 • Investeringsprogramma 2018, zoals opgenomen in MIDOB 2018 – 2022 • 2^e tertiaalrapportage 2017 • Controleplan KPMG 2017 • Havenstederplan 2017-2021	• Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Vaststellen • Goedkeuring
8-12-2017	Regulier	• Managementletter • Statutenwijziging Com·Wonen FBI BV • Statutenwijziging Hofbogen BV • Prestatieafspraken per gemeente • Investeringsvoorstel Vuurjuffer • Investeringsvoorstel Snelleman-en Vletstraat	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring

Tabel 2.6 Vergaderingen en besluiten RvC



Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2017 op, alsmede jaarrekening 2017. KPMG Accountants N.V. controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. Als Raad kunnen wij ons 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.

Als Raad en als individuele leden verklaren wij dat wij integer en onafhankelijk hebben gehandeld.

De Raad stelde de jaarstukken 2017 in de vergadering van 15 juni 2018 vast.

De Raad van Commissarissen

De heer B.J. van Bochove/voorzitter

De heer G. Erents RA/vicevoorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

De heer drs. D.J. Schrijer

De heer Ir. P.O. Vermeulen

Getekend d.d. 15 juni 2018



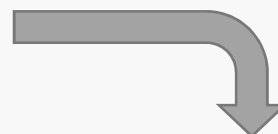
3. Maatschappelijke bijdrage

3. Maatschappelijke bijdrage

3.1 Kerndoelen maatschappelijke bijdrage

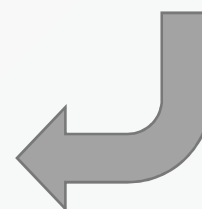
Koersplan 2014-2017 / Havenstederplan 2017-2021:

1. Dienstverlening
2. Basis op orde



Kadernotitie 2017:

1. Dienstverlening
2. Participatie
3. Portefeuillestrategie/assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem



Bedrijfsplan 2017:

1. Dienstverlening
2. Samen denken, samen doen
3. Portefeuillestrategie / Assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem

We huisvesten mensen met een laag (-midden) inkomen of 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 de inclusieve stad, wonen en zorg, betaalbaarheid, samen denken samen doen, thuis in de wijk en sterk in werk.

3.2 Externe ontwikkelingen

De omgeving waarin Havensteder werkt verandert voortdurend en heeft invloed op ons doen en laten met betrekking tot onze doelgroep, vastgoed en dienstverlening. Hieronder een overzicht van (nieuwe) wetgeving, ontwikkelingen en trends op nationaal en lokaal niveau.

Nationale politiek

- Woningwet 2015
- Wet doorstroming huurmarkt
- Verhuurdersheffing
- Decentralisatie sociaal domein
- Eisen op gebied van duurzaamheid

Lokale politiek

- Woonvisie/prestatieafspraken
- Woonruimteverordening
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid
- Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)
- Decentralisaties sociale domein

Economie

- Werkloosheid/schuldenproblematiek
- Gap haves/haves not
- Gespannen verkoopmarkt
- Flexibel werken
- Klant kiest voor of goedkoop of voor kwaliteit/belevens die wat mag kosten

Ecologisch

- Uitputting fossiele energiebronnen
- Recycling

Technologisch

- Digitalisering dienstverlening (incl. betalingen)
- Social media
- ICT in relatie tot wonen-zorg (robotisering, quantify me)
- Transformatie kantoorruimtes

Sociaal

- Wantrouwen richting overheids- / maatschappelijke instellingen
- Participatiesamenleving /meer beroep op zelfredzaamheid
- Meer invloed huurders
- Do-it-ourselves
- Gebruiken i.p.v. bezit/ruilen
- Van zorgen voor, naar zorgen dat (faciliteren)
- Nieuwe samenwerkingsvormen
- 24/7 service verwacht
- Belang van authenticiteit
- Kloof tussen haves en haves not
- 24/7 service verwacht
- Belang van authenticiteit

Demografisch

- Gezinshereniging statushouders
- Meer éénpersoonshuishoudens
- Vergrijzing/langer thuis
- Verwarde personen wonen meer zelfstandig/eerder thuis
- Hoger opgeleide vrouwen/dolende mannen
- Aantrekkingskracht van de stad

Figuur 3.1 Externe ontwikkelingen



3.3 Inclusieve stad

Havensteder legt in het Havenstederplan de focus op het streven naar een inclusieve stad. De basis van een inclusieve stad is dat er voor iedereen een plek is in de stad én iedereen kan meedoen in de stad. Als we dit in de praktijk brengen leidt dit tot 'wijken van waarde'. Dit doen we door bestaande programma's beter op elkaar af te stemmen en te richten op hetzelfde doel: een inclusieve stad. Door die samenhang aan te brengen is ons handelen beter te begrijpen binnen en buiten Havensteder. Bovendien maakt het in een klap duidelijk waar Havensteder voor staat: samen met partners kwetsbare wijken aanpakken tot wijken van waarde en (kwetsbare) bewoners helpen mee te doen.

De pijler inclusieve stad krijgt vorm in de volgende programma's:

- Betaalbaarheid
- Thuis in de Wijk
- Samen Denken, Samen Doen
- Wonen en Zorg
- Sterk door Werk (SROI/ROSI)

De projecten in deze programma's dragen ieder op hun eigen manier bij aan de ontwikkeling richting een inclusieve stad. In de uitvoering van deze programma's werken we vanuit onze gedragswaarden.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor Havensteder. Huurdersorganisatie De Brug was nauw betrokken bij de uitwerking van dit thema voor onze koers voor de komende 5 jaar. In het najaar van 2016 organiseerden we een dialoog met huurders en de gemeente (MO) over dit onderwerp. NIBUD verzorgde een inleiding over kwetsbare doelgroepen. Daarnaast maakten we een film waarin we collega's interviewden over het onderwerp om te verkennen welke betekenis betaalbaarheid kan hebben. Al deze zaken hebben we gebruikt als input voor het Havenstederplan.

Onze rol is met name het beschikbaar houden van voldoende betaalbare woningen. Betalingsrisico's van huurders verlagen kunnen we niet alleen. Daarvoor werken we nauw samen met andere partijen zoals de gemeente. We hebben zicht op relevante partijen in het lokale netwerk en onderhouden daar goed contact mee. We hebben geen actueel zicht op inkomensgegevens van onze huurders. In de zomermaanden organiseerden we meerdere wijk safari's rond het thema betaalbaarheid waarin Havensteders kennis maakten met verschillende aspecten van de problematiek rond betaalbaarheid, schulden en ondersteuning. We bezochten bijvoorbeeld de Voedselbank en speelden een game over betaalbaarheid.

Betaalbaarheidsafspraken gemeente

Om betalingsrisico's van huurders te voorkomen zijn naast een passende betaalbare woning ook veel andere factoren van invloed, zoals: betaald werk, voldoende uitkering, gezinssamenstelling, gezondheidskosten, opleiding etc. We streven er dan ook naar om met de gemeenten en andere woningcorporaties in ons werkgebied structurele afspraken te maken over gezamenlijke inspanningen op dit gebied. Op sommige terreinen werken reeds samen zoals met het Convenant Preventie Huisuitzettingen in Rotterdam en Capelle aan den IJssel en in het Eropaf team in Capelle. Huurders met een betalingsrisico zijn vaak huurders met een minimuminkomen. Boven de huurtoeslaggrens wordt de jaarlijkse huurverhoging niet voor iedereen gecompenseerd. We werkten



daarom samen met de Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam zodat corporaties bij de huurverhoging 2018 gericht huurders kunnen ontzien.

Om te waarborgen dat we voldoende betaalbare woningen ook daadwerkelijk beschikbaar hebben, maakten we met de gemeente Rotterdam en Capelle de prestatieafpraak om minimaal 60% van de vrijkomende woningen aan te bieden onder de hoogste aftoppingsgrens. In Rotterdam behaalden we 76% en in Capelle 79%.

Passend toewijzen en huurbeleid

We realiseren de norm van passend toewijzen. Hierdoor komen de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag terecht in de goedkoopste woningen.

Om te zorgen dat we voldoende betaalbare woningen hebben, verlaagden we bij mutatie bij een groot aantal woningen de huur. Hierdoor werden deze woningen bereikbaar voor huishoudens met inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

In ons huurbeleid 2017 namen we een aantal betaalbaarheidsmaatregelen:

- Om gezinnen met recht op huurtoeslag te ontzien, verhoogden we de huren boven € 635 (tweede aftoppingsgrens) maximaal met inflatie;
- We voerden de inkomensafhankelijke huurverhoging niet maximaal door, maar met een lager percentage om te voorkomen dat de sterke schouders uit de wijken trekken;
- We vroegen niemand de maximale huurverhoging (2,8%) maar maximaal 2%;
- Huurders met een huur boven 95% van maximaal kregen een huurverlaging van 1%.

Thuis in de Wijk

Als onze bewoners zich thuis voelen in hun woning en in hun buurt, draagt dat bij aan hun woongenot. Om dit thuisgevoel in onze buurten en woongebouwen op peil te houden en waar mogelijk te versterken werken we samen met onze partners in de wijk. Dat doen we op diverse gebieden: Schoon, Heel en veilig, Woonoverlast, Wijkuitvoeringsprogramma's met Thuis in de Wijk-projecten.

Schoon, heel en veilig

We besteden veel aandacht aan het schoon, heel en veilig houden van ons bezit. Alle wijkbeheerders voeren kennismakingsgesprekken met nieuwe bewoners om onze bewoners nog beter te leren kennen, maar ook met het oog op leefbaarheid, participatie en juiste bewoning.

In het kader van het Rotterdamse project High Impact Crime vervangen we hang- en sluitwerk in Vreewijk en Bospolder-Tussendijken. In samenwerking met gemeente, politie en bewoners uit Buurt bepalen we waar we dit doen, gericht op een zo groot mogelijk effectiviteit. Om het thuisgevoel te versterken pakte Havensteder, in nauwe samenspraak met onze bewoners, veel portieken en bergingsgangen aan.

Een betere kwaliteit van de buitenruimte draagt bij aan het vergroten van de veiligheid en leefbaarheid. We behaalden resultaat met het beter verlichten van achterpaden en de uitrol van 'De vervuiler betaalt' Door direct contact met de bewoners gaat Wijkbeheer de vervuiling van de gemeenschappelijke ruimte tegen. We hopen door het directe contact positief gedrag bij de bewoners te stimuleren. Alleen voor de



echt hardnekkige vervuiling heeft het wijkbeheer de mogelijkheid om de verwijderingskosten bij bewoners in rekening te brengen.

In Vreewijk speelt groen een belangrijke rol in het woongenot. Ondanks update van de tuinclausule, is het lastig om verwaarloosde tuinen echt aan te pakken. Daarom spraken we af om meer gezamenlijk met partners met het groen aan de slag te gaan. Dat hebben we geleerd van het gezamenlijke achtertuinen-project in de Landbouwbuur in Vreewijk.

Langdurige leegstand brengt soms onveiligheidsgevoelens met zich mee. Door een intensieve aanpak en creatieve samenwerkingen verminderden we de leegstand van incurante woningen en bedrijfspanden in Vreewijk en Bospolder-Tussendijken. Daarnaast bouwden we een aantal incurante en leegstaande bedrijfsruimtes om naar woningen. Hiermee voegen we gewilde woningen toe aan onze wijken.

Woonoverlast

Woonoverlast is een veelomvattend onderwerp waarbij we opnieuw een toename zien van multiproblematische zaken die alleen door middel van goede samenwerking met gemeente en zorg- en welzijnspartijen op te lossen zijn. Als gevolg van decentralisatie van wetgeving en het efficiënter inzetten van overheidsmiddelen blijven mensen langer thuis wonen en ontvangen ze daar de nodige zorg. Het spectrum van de doelgroepen die woonoverlast veroorzaken wordt hierdoor steeds breder. Dit vergt een andere en meer intensieve inzet vanuit Havensteder. We focuste dan ook op de verbreding en verbetering van kennis en kwaliteiten binnen de wijkteams van Havensteder.

De nauwe samenwerking met de sociale wijkteams van de gemeenten en woonoverlastcoördinatoren (Rotterdam) en stads- en zorgmariniers (Capelle) verloopt wisselend. We investeerden in bepaalde wijken in het opbouwen van betere contacten. Gezien de positieve effecten, zetten we dit voort in 2018.

We intensiverden de aanpak van woonfraude en zowel in Rotterdam als Capelle losten we veel zaken op. Bij eerste meldingen van overlast verwijzen wij actief door naar Buurtbemiddeling. Het nieuwe aanbestedingstraject is opgestart en Havensteder is betrokken als medeopdrachtgever.

Wijkvisies en Wijkuitvoeringsprogramma's

We stelden onze wijkvisies vast in 2016. Samen met onze stakeholders, gemeente en huurdersorganisaties stelden we het uitvoeringsprogramma (WUP) op voor onze negen wijken op basis van deze wijkvisies. Over het algemeen constateerden we dat zowel wij als onze stakeholders op wijkniveau dezelfde kijk hebben op onze wijken. In de WUP's staat beschreven welke onderling samenhangende projecten Havensteder in de wijk uitvoert. Hiermee weten onze stakeholders wat we gaan doen en daarmee is het makkelijker om met elkaar samen te werken.

De projecten die we hieronder bespreken, hebben allemaal een plek in het WUP van de wijk. We benoemen er een aantal per gebied, die de breedte van onze Thuis-in-de-wijk-projecten goed weergeven.

In de Landbouwbuur in Vreewijk werken we aan de sociale verbetering van de buurt samen met Freehouse. Dat doen we onder andere door met jongeren te werken aan slecht onderhouden tuinen in de buurt. We openen het Praathuis (de Fabeltjeskrant komt oorspronkelijk uit Vreewijk) als buurthuisje in de Disselstraat. Dit soort ingrepen maakt de buurt minder anoniem en biedt kansen om met de buurt de volgende stappen in de ontwikkeling te zetten.



In Lombardijen werkten we aan het project Thuisgevoel 2.0. We onderzochten in vier portieken in de Terentiusstraat wat maakt dat bewoners zich er thuis voelen. Dit levert ons veel inzicht op in hoe we onze bewoners zich nog meer thuis kunnen laten voelen. Met dit inzicht richten we portieken samen met bewoners anders in.

We maakten een doorstart met de ontwikkeling van het Tamboergebied in Crooswijk. Met de gemeente en één ontwikkelaar trekken we samen op om het gebied te verbeteren. Inmiddels zijn we gestart met de herhuisvesting van Tamboer 3, dat we in lege staat op hoog niveau renoveren. In het kader van de goedgekeurde motie van Oud Crooswijk, maakten we afspraken om samen met de gemeente twee gebieden te onderzoeken. Het betreft het Marnixplein en het Van Meekerenplein. Naast het onderzoeken van sociale maatregelen, onderzoeken we bij het Van Meekerenplein ook het vastgoed en de openbare ruimten.

Bewoners, Gemeente Rotterdam, Havensteder en andere wijkpartners bliezen De Branding nieuw leven in en vormden het om tot het Huis van de Wijk (buurthuis nieuwe stijl). Dit is voor Crooswijk een belangrijke locatie voor bewoners om zichzelf te ontwikkelen om hoger op de sociale ladder te komen, door (taal)cursussen, vrijwilligerswerk e.d. Zo spelen we in op de hulpvraag van bewoners van Crooswijk.

De Gemeente Rotterdam stelde in co-creatie een integraal verbeterplan vast voor Oud-Crooswijk. Voor Havensteder is dit een belangrijke ontwikkeling, want we hebben een groot belang bij investeringen in deze wijk. In 2017 maakten we een start om de projecten integraal uit te voeren zodat je elkaar versterkt in de wijk. Dit gaat om praktische zaken als een grofvuil-dag of het plaatsen van een broodbak. Op een ander niveau gaat om inzet om meer jongeren klaar voor de arbeidsmarkt te maken. Dit helpt om de wijk positief te verbeteren.

Zomerhofkwartier (ZOHO) is nog steeds een levendig experimentgebied. We werkten aan de voorbereiding van de verkoop van de bedrijfspanden in ZOHO. Met Fakton en de gemeente Rotterdam startten we het verkoopproces op. We werken toe naar een concurrentie gerichte dialoog; een proces waarbij biedende marktpartijen worden uitgedaagd op de inhoud en de kwaliteit van het plan. De ZOHO Citizens -de georganiseerde ondernemers in het gebied- werkten in een participatieproces de vijf principes van ZOHO uit legden deze vast in een document. Dit is input voor het verkoop traject; de mate waaraan voldaan kan worden aan deze principes weegt mee in de gunning.

Door de klimaatverandering is wateroverlast steeds vaker een issue. In Schiebroek Zuid, het Zomerhofkwartier, de Agniesebuurt, Hoevebuurt, Lombardijen en Bospolder-Tussendijken (in de Mathenesser-flats) werken we met de gemeente (water sensitive), bewoners, waterschappen en andere partners aan oplossingen. In de Agniesebuurt leerden we dat het betrekken van bewoners hierbij op complexniveau noodzakelijk is.

In Bospolder-Tussendijken vraagt vastgoedontwikkeling extra energie van de wijkteams. Denk hierbij aan de forse ingreep in de Mathenesserflats en de Schans, maar ook aan diverse funderingsherstelwerkzaamheden. Behalve de sociale begeleiding vraagt de herhuisvesting van bewoners extra aandacht.

De bijzondere samenwerking in Bospolder-Tussendijken met de stadsmarinier, de Delfshaven Coöperatie, de gemeente levert extra energie en kansen op. Buurcare zet zich in in woongebouw professor Oud (samen met de gemeente voor beheer en participatie in de buitenruimte). Dit vraagt echter ook extra inspanningen van onze organisatie. Positief resultaat is dat zowel de wijkindex op het



gebied van sociaal en veilig verbeterde. Dit is met name voor Bospolder-Tussendijken een zeer gewenst en positief resultaat.

Gebouw De Hamakerstraat in Schiebroek leverden we op aan Timon. Op de 1e verdieping van het gebouw huisvesten we 20 minderjarige statushouders. Vier omwonenden begeleiden de minderjarige statushouders. In de laagbouw, huisvest Firmitas tienermoeders. In het verleden was hier sprake van drugs-, geluids- en jeugdoverlast. Deze overlast pakten we gezamenlijk aan. Daarnaast richtten we de tuin opnieuw in.

Het complex de Hogeboom in Schiebroek aan de Aronskelkweg onderging een face lift. De entree verbeterde enorm. Maar we pakten ook de tuinen en looppaden aan. De bewoners zijn er blij mee en het geheel ziet er weer netjes uit.

In Schiebroek pakten we samen met de gemeente de hondenpoep-actie op. We benaderen bewoners actief. Ook ons beleid “de vervuiler betaalt” droeg in Schiebroek bij aan een leefbare omgeving.

In Prins Alexander stelde de gemeente huismeesters aan. Onze huismeesters werken nauw samen met deze gemeentelijke huismeesters. Onze huismeesters pakken allerlei zaken op in het kader van schoon, heel en veilig. De gemeentelijke houden zich meer bezig met de problematiek achter de voordeur, zoals eenzaamheid en/of armoede.

Wat betreft Capelle Noord: In de Ets deden we een pilot rondom groene erfafscheidingen. Doel hiervan is de uitstraling van de buurt te verbeteren. In de Florabuurt in Schenkel ontwikkelde het wijkbeheer een plan voor het verbeteren op gebied van schoon, heel en veilig in de algemene ruimten. We werkten met de gemeente aan een plan voor veiligere routes en entrees in de Opera/gebouwenbuurt. In Capelle Zuid hadden onze huurders in de Rondelen te maken met veel inbraken. De leefbaarheid en veiligheid kwamen in het geding. We zetten daarom extra personeel in op gebied van leefbaarheid, we verbeterden de portiekentrees en besloten tot extra investeringen in veiligheid. We werkten daarbij intensief samen met de Stadsmarinier van de gemeente en een buurtpanel. Als onderdeel van de veiligheidsaanpak vervangen we de woningtoegangsdeuren. De veiligheidsplannen worden in 2018 uitgevoerd.

Samen Denken, Samen Doen

We vinden het belangrijk dat huurders niet alleen tijdige en gelijkwaardige invloed en zeggenschap hebben op beleid en uitvoering, maar ook (samen met ons) aan de slag zijn in hun woongebouw en woonomgeving. Havensteder wil bewoners meer in hun kracht zetten door ze te betrekken bij en verantwoordelijkheden geven in het beheer, onderhoud en betaalbaarheid van de eigen directe woonomgeving. Dit alles onder de titel ‘Samen denken, Samen doen’. In 2017 implementeerden we de lessen die we leerden in de participatie ‘Proeftuin’ van Aedes en de Woonbond waaraan we in 2016 samen met onze huurderskoepel De Brug deelnamen. Samen met bestuursleden van De Brug gaven we aan de Commissie Wonen van de Raad van Commissarissen een terugkoppeling en vooruitblik over Samen Denken, Samen Doen naar aanleiding van deze Proeftuin.

Huurdersorganisaties en actieve huurders

Op basis van de beleidsagenda 2017 van Havensteder stelden we samen met onze huurderskoepel De Brug een gezamenlijke jaaragenda op. In deze agenda geeft De Brug aan welke onderwerpen/ beleidsstukken voor haar prioriteit hebben en op welke wijze De Brug betrokken wil worden. Dit



varieert van informatie tot co-creatie. Co-creatie vond bijvoorbeeld plaats rondom de huurverhoging/ huursombenadering door middel van zogenaamde knoppensessies, de ontwikkeling van een tool voor digitaal klantonderzoek (DKO) en de biedingen/prestatieafspraken (organisatie achterbanbijeenkomst met betrekking tot eerder thuis/langer thuis). In dit laatste geval co-creëerden medewerkers van Havensteder in een traject van De Brug.

In 2017 vroegen we aan De Brug op de volgende onderwerpen advies:

- Huurverhoging
- Huursombenadering
- Algemene huurvoorwaarden
- Wijkbeheer-beleid 'Vervuiler betaalt'

We werkten samen met De Brug aan ons Havenstederplan. In gezamenlijke werkgroepen dachten we na over thema's zoals klant centraal, participatie (Samen denken, Samen doen), inclusieve stad, betaalbaarheid, duurzaamheid, eerder thuis en langer thuis. Over het Thema Thuis in de wijk organiseerden we een thema-avond die meer dan 100 huurders trok. Bestuursleden van De Brug waren aanwezig bij de presentatie van het Havenstederplan en namen rond de zomer deel aan diverse wijk safari's die we organiseerden ten behoeve van de implementatie van het Havenstederplan.

Met De Brug organiseerden we een themabijeenkomst over Langer Thuis en Eerder Thuis in het kader van de prestatieafspraken in Rotterdam. De Brug koos dit thema als een van haar speerpunten en gebruikte de avond als input voor haar onderhandelingen. De Huurdersraad Capelle aan den IJssel organiseerde met ons in het kader van de Samenwerkingsafspraken in Capelle een thema-avond over duurzaamheid.

De nieuwe Woningwet zorgt voor een stevigere positie van huurdersorganisaties, terwijl de participatie-samenleving meer en meer eigen verantwoordelijkheid legt bij bewoners. We vragen dus steeds meer van onze huurdersorganisaties en actieve huurders. We vinden het daarom belangrijk dat onze actieve huurders goed beslagen ten ijs komen. Samen met De Brug ontwikkelden we hiervoor de Havensteder Huurders Academie. Hierin bieden we workshops op gebied van kennis, kunde en vaardigheden voor huurdersorganisaties en actieve huurders. We stonden stil bij de huurdersorganisatie van de toekomst en bij het financiële plaatje van Havensteder. In 2018 komen onder andere werken met de transparantietool, service kosten, de veranderingen na de nieuwe Woningwet en herkennen en doorverwijzen van psychosociale problematiek aan de orde. De onderwerpen kiezen we op basis van vragen en behoefte van onze actieve huurders.

Op zaterdag 7 oktober gingen circa 100 Havensteders op "De Dag van het huren" met onze huurders aan de slag om buurten te verbeteren onder de titel Havensteder Doet!. Huurders droegen projecten aan en samen gingen we in Barendrecht, Capelle aan den IJssel en Rotterdam aan de slag. Bijvoorbeeld op binnenterreinen in Crooswijk, in de Landbouwbouwt of met het opknappen van een gezamenlijke activiteitenruimte in het Oude Noorden.



We ronden Het Europese energiebewustzijns-project 'TRIME' af. We onderzoeken hoe we het in een ander jasje de komende jaren willen voortzetten. We hebben namelijk veel geleerd van de deelnemende organisaties, wat we willen doorgeven aan onze huurders.

In september bedankten we al onze vrijwilligers met ons jaarlijks vrijwilligersfeest. Meer dan 500 actieve bewoners uit onze complexen zetten we dit jaar in het zonnetje.

Wooncoöperatie

Havensteder participeert in een onderzoek van Het Rotterdams Woongenootschap naar de mogelijkheden voor samenwerking met een wooncoöperatie in oprichting.

Wonen en Zorg

Kwetsbare doelgroepen

We vinden het belangrijk dat we niet alleen voldoende (betaalbare) woningen voor de kwetsbare doelgroepen beschikbaar hebben, maar ook samen met onze partners een thuis voor hen creëren. Met name door het beperkte recht op intramurale zorg verhuizen inwoners van Nederland minder vaak naar een beschermde woonvorm, zoals een verzorgingshuis of naar een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Het aantal bewoners met zorg in reguliere woningen stijgt. Naast fysieke aanpassingen pleegden we in een aantal gevallen intensiever beheer.

Senioren

We werken samen met vrijwilligersorganisaties, zoals 'Het zal werken!' en De Uil. Deze organisaties helpen individuele bewoners met kleine woningaanpassingen, veelal als de gemeentelijke afdeling WMO een aanvraag voor een individuele aanpassing afwijst.

We vinden het belangrijk dat ook onze oudere bewoners zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Om aan deze wens te voldoen, biedt Havensteder passende woningen. In de afgelopen jaren maakten we honderden woningen geschikt voor levensloopbestendige bewoning (rollator toe- en doorgankelijk). Inmiddels is het aanbod van 55+ woningen in de meeste wijken voldoende voor de vraag, alleen in de oude stadsvernieuwingswijken is het lastig om aan de vraag te voldoen vanwege het ontbreken van woningen met een lift. Vanaf 2018 tot en met 2021 maken we jaarlijks 200 extra woningen levensloopbestendig. Daarnaast haalden wij een subsidie van € 250.000,- van de gemeente Rotterdam binnen, waarmee het project een extra stimulans krijgt.

We startten met de administratieve omzetting van onze vijf servicecomplexen Hoppesteyn, Mazesteyn, Oostmolensteyn, Schinckelhove en Bermensteyn. Bij nieuwe mutaties gaan we deze woningen verhuren als woningen voor senioren met het label 55+. We voerden het project 'Van Groot naar Beter' uit, waarin we ouderen met een grote woning die kleiner wilden wonen hielpen met het vinden van een nieuwe woning. We werken samen met vrijwilligersorganisaties, zoals 'Het zal werken!' en De Uil. Deze organisaties helpen individuele bewoners met kleine woningaanpassingen. Veelal als de gemeentelijke afdeling WMO een aanvraag voor een individuele aanpassing afwijst.



Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Er is een grote behoefte aan grote rolstoelwoningen voor de doelgroep met een zware lichamelijke beperking. Na de oplevering van ons project Goudse Rijkweg in 2016 onderzoeken wij altijd de mogelijkheden om deze woningen te realiseren. Omdat de focus van de vraag ligt in de oude wijken, is dit lastig te realiseren. In 2017 waren we bezig met de ontwikkeling van één vierkamer rolstoelwoning in een klein project in de van der Sluysstraat.

Statushouders

Waar in 2016 de nadruk lag op een vraag naar kleine woningen voor éénpersoons huishoudens, lag de nadruk in 2017 op gezinswoningen voor nareizigers en daarbij relatief veel op grote vijf en meer kamerwoningen. Er is een continue kleine instroom van vluchtelingen jongeren onder de 18 jaar, pleegzorgorganisatie Nidos is voor hen verantwoordelijk. Eind 2017 leverden wij de locatie Wilgenstaete op, waarin 20 jongeren onder de 18 jaar wonen en worden begeleid door een zorgorganisatie. Jongeren tussen de 18 en 23 jaar worden met zijn drieën tegelijk gehuisvest in een reguliere vierkamer woningen. We verhuren de woningen aan een intermediair die deze kamergewijze verhuur begeleidt.

Met de gemeenten maakte Havensteder in haar prestatieafspraken afspraken over de taakstelling huisvesten van statushouders. De taakstellingen worden per half jaar afgegeven, maar regelmatig worden cijfers tussendoor opgehoogd of juist verlaagd.

In Rotterdam hoefden we minder personen te huisvesten dan gepland volgens de Taakstelling. De gemeente had het druk met de vele nareizigers. Het kostte haar veel tijd om de administratie van deze nareizigers op orde te krijgen. Relatief weinig statushouders hadden daadwerkelijk een woning nodig en daarnaast werden veel statushouders gehuisvest in woningen van de Stichting Nieuw Thuis Rotterdam (SNTR). Aan het eind van het jaar was vrijwel de gehele wachtlijst geslonken. De vraag komt nu nog van twee groepen: jongeren van bijna 23 jaar en grote gezinnen met een gezinslid in een rolstoel. Ondanks dat wij en ook de andere corporaties de officiële oorspronkelijke taakstelling niet haalden, is de gemeente Rotterdam tevreden over de leveringen van de corporaties. Er zijn als gevolg van de vele nareizigers zelfs 70 personen méér gehuisvest. Dit aantal brengt de gemeente Rotterdam op de Taakstelling 2018 in mindering, resulterend in een Taakstelling voor Havensteder van 88 personen voor het 1^e half jaar 2018.

De taakstelling in Capelle realiseerden we volledig. Havensteder plaatsten in totaal 104 personen. De officiële taakstelling van Capelle voor de 1^e helft van 2018 is door de Rijksoverheid vastgesteld op 50 personen, waarvan we in 2017 al 4 personen aan een woning hielpen.

Havensteder maakten met de gemeente Krimpen de afspraak dat zij 2% van de Taakstelling voor Krimpen realiseert, in de praktijk gaat het om 1 à 2 personen per jaar. We leverden 1 woning. De officiële Taakstelling voor de 1^e helft van 2018 is in Krimpen voor Havensteder 0,44 persoon. In de praktijk zal de gemeente ons contacten als er een woning nodig is.

In de gemeente Barendrecht heeft Havensteder de afspraak dat zij 12,5 % van de taakstelling voor Barendrecht realiseert. Wij moesten 8 personen huisvesten, maar lukte slechts in 3 gevallen. Probleem in Barendrecht is dat er zeer weinig mutaties zijn en de mutaties die er zijn, zijn vaak in de 55+ complexen. Daarnaast topt Havensteder de huren voor statushouders met maximaal € 50,- af, in Barendrecht is vaak een hogere aftopping nodig.



In de gemeente Albrandswaard heeft Havensteder de verantwoordelijkheid voor 20 % van de taakstelling. We moesten 7 personen huisvesten, we huisvesten er uiteindelijk 11. Ook in Albrandswaard zijn er weinig mutaties, maar de kleinere woningen hebben geen 55+ label, waardoor we meer personen konden helpen.

Bijzondere doelgroepen

Tot de bijzondere doelgroepen rekenen we onder andere GGZ-cliënten, ex-gedetineerden, ex-dak- en thuislozen, tienermoeders, slachtoffers van huiselijk geweld en jongeren die begeleiding nodig hebben. In elke wijk in Rotterdam waar we woonruimte verhuren, werken we samen met lokale zorgpartijen. We maakten in Rotterdam afspraken in het Platform Huisvesting Bijzondere doelgroepen en tekenden met de vier grote corporaties en de WMO gecontracteerde zorgpartijen een geactualiseerde Samenwerkingsovereenkomst. Huurders die uitstromen uit zorginstellingen maar nog nazorg nodig hebben, tekenen speciale huurzorgcontracten in plaats van standaard huurcontracten. Hierdoor zijn juridische zaken geregeld bij overlast of bij het opzeggen van de begeleiding.

Bijzondere aandacht besteedden we aan de doorstroom uit de Rotterdamse nachtopvang (inclusief dakloze gezinnen in hotels) naar een reguliere woning bij Havensteder.

Met de gemeente Rotterdam maakten we in onze prestatieafspraken afspraken over de taakstelling huisvesten van bijzondere doelgroepen. In de gemeente Capelle is er geen getalsmatige taakstelling huisvesting bijzondere doelgroepen, maar levert Havensteder woningen op vraag vanuit de gemeente en zorgorganisaties. In de tabel staan de taaktellingen en resultaten over 2017.

Bijzondere doelgroepen	Taakstelling 2017	Gehuisvest in 2017	Resultaat 2017	Taakstelling 2018
Gemeente Rotterdam	143 woningen	93 woningen	-50 woningen	143 woningen
Gemeente Capelle	0 woningen	12 woningen	12 woningen	0 woningen

Tabel 3.2 Taakstelling Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

De huisvesting van bijzondere doelgroepen verliep begin van het jaar moeizaam ten gevolge van problemen met ons primair systeem. In de rest van het jaar leverden we relatief meer, maar uiteindelijk onvoldoende om de Rotterdamse taakstelling te halen. In 2018 voeren we veranderingen in het proces door, zodat we de Taakstelling gaan halen. De druk op de woningmarkt vanuit allerlei verschillende groepen in de vorm van urgenties en directe bemiddelingen begint groter te worden. Huurders uit de bijzondere doelgroepen leven vrijwel altijd van een uitkering en hebben woningen met een lage huurprijs nodig.

Ten behoeve van de toekomstige scheiding van Wonen en Zorg troffen we in twee complexen administratieve maatregelen ten behoeve van het geschikt maken van het vastgoed voor extramurale zorg. In één locatie waar wonen en zorg al daadwerkelijk gescheiden was, ontstonden dermate grote problemen dat de zorgpartij besloot om er in overleg met de gemeente weer een Beschermd wonen locatie van te maken. De bijdragen voor ambulante zorg zijn veel lager dan die in het Beschermd wonen. Het grootste probleem was het ontbreken van nachtelijke aanwezigheid van de zorgpartij. Sommige zorgdoelgroepen kunnen deze vrijheid niet aan en anderen in hun omgeving maken daar gebruik van.

Samenwerking

Om de kwetsbare doelgroepen goed te bedienen is samenwerking met diverse partijen belangrijk. We werken dan ook intensief samen met gemeenten, sociale wijkteams, welzijnsinstellingen, zorgpartijen, sociale ondernemers, vrijwilligersorganisaties en de bewoner/huurder. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakten we specifieke afspraken in het kader van wonen-zorg. Havensteder signaleert en agendeert richting samenwerkingspartners de zaken die ze niet zelf kan oplossen. De problematiek omtrent bewoners met verward gedrag agendeerde Havensteder nadrukkelijk.

Havensteder werkt in Rotterdam per gebied samen met wijkgerichte zorgpartijen. Met een beperkt aantal zorginstellingen tekenden we een samenwerkingsovereenkomst voor heel ons bezit. We vinden het belangrijk om deze zorgcliënten verspreid over ons bezit te huisvesten. Soms om concentratie te voorkomen en in andere gevallen om ze een nieuwe start te laten maken in een nieuwe wijk. In onderstaande tabel staat weergegeven met welke zorgpartijen we in welke wijken afspraken maakten.

Gebieden Havensteder	De zorgpartijen
NW Noord	CVD, Stichting Pameijer en Nico Adriaans Stichting
NW Centrum	Stichting Pameijer, Nico Adriaans Stichting en Stichting Corridor
NW Delfshaven	Stichting Timon, Stichting Pameijer, Maaszicht, NAS en Flexus Jeugdplein
Oost Kralingen Crooswijk	CVD, Stichting de Ontmoeting en Middin, Jan Arends B.V.
Oost Schiebroek	Stichting Timon en Stichting Pameijer
Oost Alexander	Leger des Heils, Stichting Pameijer, Stichting Timon
ZW Vreewijk	Bavo Europoort, Middin en Arosa
ZW Lombardijen	Middin en Bavo Europoort. Arosa voor het project in de Dura Coignetwoningen in Lombardijen
Rotterdam	(Z)onder dak
Havenstederbreed	Stichting Humanitas (ex-gedetineerden), Kijvelanden en Arosa
Havenstederbreed Rotterdam	Nachtopvang gezinnen: Prokino en Timon
Capelle	Stichting Pameijer, Stichting Timon, ASVZ en Leger des Heils, Stek Jeugdhulp

Tabel 3.3 Zorgpartijen huisvesting bijzondere doelgroepen

Sterk door werk (SROI)

We vroegen 27 partners met wie we een contract aangingen om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van arbeidskansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hiervoor zetten zij arbeidsplaatsen tijdens het werk aan ons vastgoed in, of vervullen vacatures in bijvoorbeeld administratieve functies in de eigen bedrijfsvoering. Dit heeft in 2017 geleid tot 32 werkervaringsplaatsen (SIRO, 2017). Dit is 25% minder dan het voorgaande jaar. De reden hiervoor is enerzijds dat niet alle contractpartners bijdroegen. Anderzijds lag de focus afgelopen jaar op het versterken van het aanbod, dat in de komende jaren gaat leiden tot een betere aansluiting van werkzoekenden op beschikbare SROI vacatures.

Een voorbeeld is de samenwerking met Stichting Nieuwe Kans in Crooswijk, zij leiden jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt op en begeleiden ze naar werk. Zij verzorgen voor ons het schilderen van



bergingsgangen en schoffelen van achterpaden. In Bospolder-Tussendijken zetten we met onze gebiedsaannemers SROI vaker in voor jongeren uit de wijk. Dit levert hen extra kansen op voor een volgende stap naar echt werk.

Ook het beschikbaar stellen van ons vastgoed aan sociale ondernemers leidde tot social return. Voorbeelden hiervan zijn HotspotHutspot en Naaiatelier. De focus ligt daarbij op sociale activering van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Via het naaiatelier krijgen wijkbewoners de kans een opleiding te volgen op het gebied van werken met naaimachines, terwijl ze leren van en met andere buurtbewoners. In 2017 startte het naaiatelier ook in Crooswijk.

3.4 Dienstverlening

Dienstverlening aan onze klanten is het belangrijkste bestaansrecht van Havensteder. Wij vinden het dan ook belangrijk aandacht te besteden aan de kwaliteit en continue verbetering daarvan. We hebben de voorbereidingen getroffen voor de implementatie van een nieuw klantbedieningsconcept passend bij het Havenstederplan. Onze dienstverlening is helder en gedegen, gebaseerd op wat klanten van een maatschappelijke organisatie mogen verwachten: dus zonder fratsen of poespas, gewoon *goed voor elkaar*. De beste dienstverlening is in één keer, zonder moeite, en goed geregeld. En met respect voor elkaar.

Klant & Service

Onze afdeling Klant & Service (K&S) speelt een grote rol in het contact met de klant omtrent deze dienstverlening. Ook in het afgelopen jaar hebben wij binnen, maar ook zeker buiten deze afdeling zaken aangepast en verbeterd om onze klanten beter van dienst te kunnen zijn. In de onderstaande infographic geven we de dagelijkse werkzaamheden weer bij afdeling K&S: Telefonie, Webcare en administratie.

Havensteder ontving in 2017 zo'n 280.000 telefoontjes. Het bereikbaarheidspercentage was 83 %. Daarnaast ontvingen we zo'n 173.000 berichten via onze web-care. Naast telefonisch en aan de balie zijn we op social media, chat en WhatsApp bereikbaar. Voor de digitale diensten zijn de 'openingstijden' verruimd. Klanten weten daar dankbaar gebruik van te maken en waardeerde deze service met een 6,8 in onze aftersales enquête.

We startten met de Call back optie: Wanneer er sprake is van een wachtrij groter dan 02:00 minuten, wordt in het telefoonmenu de optie geboden om op dezelfde werkdag na 17.00 uur teruggebeld te worden. Hiermee romen we de pieken in de wachtrij af. Daarnaast voerden we het project Klant feedback uit. We vragen klanten die ons bellen om feedback. De vragen gaan over de klantvriendelijkheid van de collega en of de klant een juiste reactie heeft gekregen. De feedback gebruiken we voor coaching en beoordelingen.

We hebben de keuze gemaakt om in de loop van 2017/2018 afscheid te nemen van een groot deel van de uitzendkrachten en deze te vervangen door medewerkers onder contract van Havensteder. We houden enkele uitzendkrachten om bij ziekte en verlof in te zetten.

Geschillenadviescommissie

Havensteder vindt tevreden huurders belangrijk en probeert zoveel mogelijk geschillen te voorkomen. Indien huurders toch een geschil hebben kunnen ze deze indienen bij de onafhankelijke Geschillenadviescommissie (GAC).

GAC-zaken	2017	2016	2015	2014
Ingediende geschillen:	71	65	44	56
Niet ontvankelijk	38	40	26	14
Voor of tijdens zitting opgelost	11	2	3	6
Lopende zaken + aangehouden	3	2	2	3
Behandelde geschillen	19	21	13	33
(Deels) gegrond	3	8	5	12
Ongegrond	16	13	8	21

Tabel 3.4 Aantal GAC-zaken

We zien het aantal ingediende geschillen, na een daling in 2015 weer oplopen. Een groot deel van de ingediende geschillen bleek echter niet ontvankelijk. Het aantal (deels) gegronde geschillen daalden behoorlijk.

KWH-Huurlabel

Als meetinstrument voor onze geleverde dienstverlening en te monitoren Havensteder-doelen gebruiken we het KWH-Huurlabel. Havensteder heeft als doel om op elk onderwerp minimaal een 7 te halen en minimaal 85% van de huurders een 6 of hoger te laten scoren. In de tabel hieronder staan de resultaten voor 2017.

KWH-Huurlabel scores	2017		2016	2015
Contact	6,8	75%	7,5	6,6
Woning zoeken	7,3	89%	7,6	7,8
Nieuwe woning	7,2	84%	7,7	7,8
Huur opzeggen	7,7	91%	7,6	7,5
Reparatie verzoeken	7,2	83%	7,1	7,3
Onderhoud	7,4	85%	7,4	6,9

Tabel 3.5 KWH-Huurlabel scores

Tweejaarlijks reikt KWH het Huurlabel uit. In 2016 ontvingen we dit label en deze is dus ook voor 2018 nog geldig. Met de resultaten van 2017 zouden we het Huurlabel niet behalen.

In 2017 zetten we in op het verhogen van de tevredenheid over het afhandelen van reparaties. We hielden luisterpanels, waarin huurders hun ervaringen rond een reparatie met elkaar en met betrokken aannemers en Havensteders deelden. Mede op basis hiervan maakten we een verbeterplan.

Belangrijkste les is dat Havensteder de grootste kans heeft op ontevredenheid als er meerdere afdelingen nodig zijn om het probleem bij de klant op te lossen. Daarom betrokken we zowel de afdelingen Dagelijks Onderhoud, Contract Onderhoud, K&S en wijkteams bij dit verbetertraject. Onze inzet leidde tot een verbetering van de waardering van onze huurders op dit onderdeel. De daling van



de tevredenheid bij het thema Nieuwe Woning zit voornamelijk in het sub proces mutatieonderhoud, dus de manier waarop wij onze afspraken nakomen bij reparaties bij een nieuwe verhuring. De verbeteraanpak op reparatieonderhoud geeft ons input voor de aanpak voor dit proces voor 2018. Voor het onderdeel Contact is de daling te wijten aan een andere manier van meten door KWH. Het gevolg van deze veranderingen is dat het cijfer landelijk met 0,5/0,6 punt is gezakt. Voor Havensteder geldt dat we daarin gelijk op gaan met het landelijk beeld. In 2018 starten we met een analyse op dit onderdeel om na te gaan waar we verbeterlagen kunnen maken.

Aedes benchmark

Havensteder leert en verbetert door benchmarken en benchlearnen. We doen dit onder andere aan de hand van de Aedes-benchmark, die de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar maakt.

Resultaten Aedes-benchmark 2017

Stichting Havensteder (L0392)

Prestatieveld Huurdersoordeel	2017	2016
Nieuwe huurders	7,4	7,6
Huurders met reparatieverzoek	6,9	6,7
Vertrokken huurders	7,4	7,2
Prestatieveld Bedrijfslasten	2017	2016
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 809	€ 885
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2017	2016
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 2068	€ 1785
Ervaren woningkwaliteit	6,5	
Energie-Index	1,89	
Prestatieveld Duurzaamheid	2017	2016
Energie-Index	1,89	1,99
CO2-uitstoot	21,5	
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid	2017	2016
Ontwikkeling betaalbare voorraad	2,9 %	-0,8 %
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	-1,7 %	-1,0 %
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	54,3 %	47,3 %
Match voorraad en doelgroep	83,5 %	
Huurprijs (gereguleerde voorraad)	€ 515	€ 502
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (gereguleerde voorraad)	78,7 %	77,4 %
Toewijzingen aan huishoudens onder huurtoeslaggrens	74,4 %	87,3 %
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens	25,0 %	12,3 %

Tabel 3.6 Resultaten Aedes benchmark

Onze relatieve positie ten opzichte van andere corporaties, landelijk gezien, leidt er toe dat wij in de Benchmark 2017 een zogenaamde CB-score kregen, C voor wat betreft het huurdersoordeel en B ten



aanzien van de bedrijfslasten.

Om onze prestaties te verbeteren nemen we actief deel aan Aedes-benchlearning bijeenkomsten, specifiek voor zogenaamde XL-corporaties (> 25.000 verhuureenheden) en overleggen we ook met andere corporaties om van elkaar te leren en verbeteren.

VvE-beheer

VvE diensten werkt in opdracht van 131 besturen van Vereniging van Eigenaren (VvE). In al deze VvE's organiseerden we ten minste één ledenvergadering, stelden jaarrekening en begroting op en vast. Meerjarenonderhoudsplanningen actualiseerden we waar nodig en we zetten groot-onderhoud uit. We brachten een betere stroomlijning aan in het telefoonverkeer door een keuzemenu aan telefoon toe te voegen, we voerden een nieuwe opzet voor de fiatteringen van betalingen door, we brachten het aantal banken vanwaar dagelijkse betalingen worden verricht namens de VvE's terug naar één en brachten diverse grotere en kleinere procesverbeteringen aan in het VvE-beheerproces aan. Dit alles met een flinke wisseling van medewerkers.

In het najaar vroegen we alle externe besturen met behulp van een digitale enquête om feedback over onze dienstverlening. De reactie van de enquêtes lieten een beeld zien dat men over het algemeen erg tevreden is met de samenwerking. De VvE's waarbij wij een beheerderswissel toepasten gaven aan dat zij hoopten dat dit niet te vaak zou gebeuren. Als verbeterpunt gaven een aantal besturen aan dat ze meer ondersteuning op technisch vlak op prijs stellen.

Klantonderzoek

We willen, binnen de grenzen van het redelijke en onze financiële mogelijkheden, voldoen aan de wensen van de huurder. Om een beter inzicht te krijgen in deze wensen en verwachtingen doen we klantonderzoek.

We startten met Digitaal Klant Onderzoek (DKO). Dit middel geeft ons de mogelijkheid om buiten de bekende manieren van huurdersinvloed, een groter deel van onze huurders te bereiken. Door de vergadercultuur die vast zit aan de veel gebruikte vormen van huurdersinvloed, voelt niet iedereen zich aangesproken. Samen met De Brug dachten we na over uitgangspunten, doelstellingen, randvoorwaarden voor digitaal klantonderzoek en spraken we af om samen de onderzoeksagenda op te stellen. Het doel van DKO is huurders zowel vooraf, tijdens als achteraf feedback te laten geven op uiteenlopende projecten en werkwijzen van Havensteder. Eind 2017 zetten we het DKO in voor de evaluatie van het beleid De vervuiler betaalt en om de tevredenheid van het onderhoudstraject in het complex De Zonnetrap te meten.

Rondom het dagelijks onderhoud organiseerden we een aantal bijeenkomsten met een luisterpanel. In onze werkgebieden gingen onderzoekers in gesprek met groepen huurders over de uitvoering van de reparatieverzoeken, de melding van reparatieverzoeken en de terugkoppeling vanuit Havensteder. Onze collega's en wijkannemers luisterden mee. Met de uitkomsten van de panels verbeterden we ons proces en maakten we nieuwe afspraken met onze wijkannemers.



We voerden een klantonderzoek uit over de tevredenheid en verwachtingen van onze huurders rond de werkzaamheden van de wijkbeheerder in Lombardijen en Vreewijk. We focussen op werkzaamheden rond zichtbaarheid en veiligheid.

Het ontwerp en de werking van de nieuwe Havensteder website testten we uit met een huurderspanel. Via onze eigen (social) media en via het netwerk van De Brug vonden we hiervoor een enthousiaste groep huurders.

3.5 Woonruimteverdeling

Primaire en secundaire doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. We geven in paragraaf 3.3 een toelichting op onze huisvesting aan kwetsbare doelgroepen. We bieden daarnaast ook in beperkte mate huisvesting aan de middeninkomens² en in zeer beperkte mate aan mensen met een inkomen vanaf € 40.349,-. Deze doelgroep huisvesten we bij voorkeur in onze vrijesectorwoningen.

Woonruimtebemiddeling

Om woningzoekenden meer keuze, regie en transparantie te bieden om tot een rechtvaardige en optimale match te komen, maken we binnen de regio Rijnmond gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem. Bij het adverteren op de website van Woonnet Rijnmond zetten we verschillende aanbodmodellen³ in. Ook bieden we woningen aan via 'directe bemiddeling'. Dit laatste gebeurt bij onder andere specifieke doelgroepen, 2^e fase en herhuisvestingsurgenten, in geval van calamiteiten en na tweemaal tevergeefs adverteren.

In het onderstaande taartmodel staat de verdeling tussen de modellen in 2017.

¹ Tot maximaal € 36.165,- per jaar, prijspeil 2017.

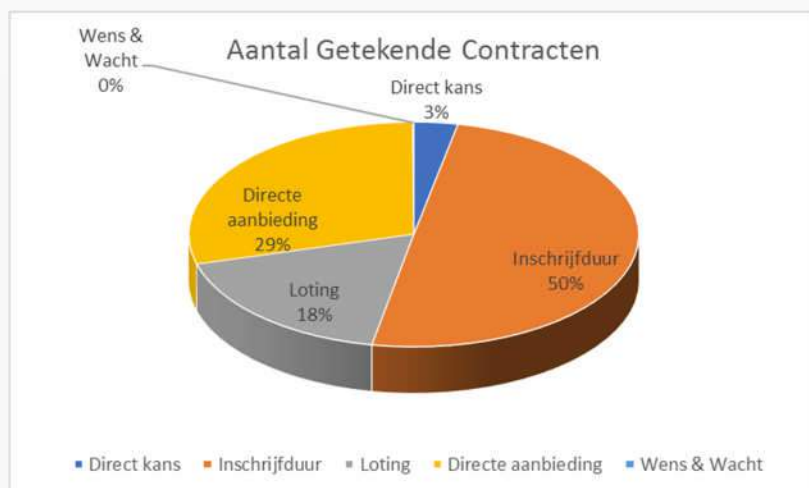
² Tussen de € 36.165,- en € 40.349,- per jaar, prijspeil 2017.

³ **Direct Kans;** Hoe sneller woningzoekende reageert, hoe hoger hij op de lijst komt te staan (mits hij voldoet aan de gestelde eisen).

Woningloting; Na het sluiten van de reactietermijn wordt de woning verloot onder de woningzoekende die voldoet aan de gestelde eisen (woningzoekende met urgentie krijgen voorrang).

Wens&Wacht; Woningzoekende schrijft zich in op een wachtlijst voor een specifieke woning. Aan de eerst wachtende wijst de corporatie de woning toe (mits hij voldoet aan de gestelde eisen).

Inschrijfduur; Corporatie wijst woning toe op basis van opgebouwde inschrijfduur (mits de woningzoekende aan de gestelde eisen voldoet en woningzoekende met urgentie krijgen voorrang).



Figuur 3.7 Verdeling aanbodmodellen

De meeste woningen adverteerden we met het inschrijfduurmodel. Het wens&wacht model pasten we minder toe, omdat we de woningen in 55+ complexen dit jaar ook goed verhuren via het inschrijfmodel. Vrijesectorwoningen adverteren we zowel op Woonnet Rijnmond als op de Havensteder website en via makelaars. Parkeerplekken bieden we via het vrije selectiemodel aan.

Verdeling woonruimte

In 2017 verhuurden wij 2.601 woningen, waarvan 2.325 met een huurprijs tot en met € 710,68 per maand en 276 vrijesectorwoningen (huurprijs boven de € 710,68 per maand). In onderstaande tabel staat een overzicht van onze verhuringen tot € 710,68, per categorie.

**1.a Eenpersoonshuishoudens**

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **22.200**

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **22.200**

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **22.200**

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **22.200**

Totaal

Huurgrenzen		
≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	>kwaliteits-kortingsgrens ≤ laagste aftoppings-grens € 414,02 - € 592,55	> laagste aftoppings-grens ≤ liberalisatie-grens € 592,55 - € 710,68
273	697	12
4	34	272
21	83	3
1	5	33
299	819	320

1.b Tweepersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **30.150**

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **30.150**

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **30.175**

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **30.175**

Totaal

Huurgrenzen		
≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	>kwaliteits-kortingsgrens ≤ laagste aftoppings-grens € 414,02 - € 592,55	> laagste aftoppings-grens ≤ liberalisatie-grens € 592,55 - € 710,68
11	258	14
2	11	81
1	34	2
0	1	8
14	304	105

1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **30.150**

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **30.150**

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € **30.175**

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € **30.175**

Totaal

Huurgrenzen		
≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	>kwaliteits-kortingsgrens ≤ hoogste aftoppings-grens € 414,02 - € 635,05	> hoogste aftoppings-grens ≤ liberalisatie-grens € 635,05 - € 710,68
1	347	4
1	11	52
0	41	2
0	1	4
2	400	62

Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)

2325

Tabel 3.8 Overzicht woonruimteverdeling



Passend toewijzen

We moeten minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden, die bij ons een woning accepteren, huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Van onze verhuringen wezen we 98,4% aan huurtoeslaggerechtigden passend toe. Hiermee zorgden we ervoor dat deze woningen voor de doelgroep beschikbaar kwamen. We houden aandacht voor de samenstelling van onze wijken met veel goedkope huurwoningen om een goede mix te behouden.

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 inkomen⁴. In 2017 verhuurden wij met 98,7% ruimschoots aan deze doelgroep. Aan huurders met een middeninkomen⁵ mogen we in 2017 maximaal 10% van onze woningen verhuren. Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 1,2%. We wezen in project de Schans bewust woningen aan de middeninkomens toe. Aan huishoudens met een inkomen vanaf € 40.349,- met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking of een herhuisvestingsurgentie, mogen we maximaal 10% van onze woningen verhuren. Vanwege de geringe vraag van deze doelgroep, verhuurden we aan deze groep slechts 0,1% van onze woningen.

3.6 Huurbeleid

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

Huursombenadering

Per 1 januari 2017 geldt de huursombenadering. De huur van onze gereguleerde woningen mag op jaarbasis maximaal 1,3% stijgen. Conform portefeuillestrategie benutten we deze wettelijke ruimte. Daarbij telt zowel de jaarlijkse huurverhoging als de harmonisatie (huurverhoging bij verhuizing) mee.

We verhuren woningen bij mutatie voor 85% van maximaal redelijk, tenzij ze daardoor niet in de juiste huurcategorie (passend toewijzen) vallen. Bij de jaarlijkse huurverhoging betekent dit dat de huren onder 85% van het maximum stijgen en daarboven gelijk blijven of dalen. Hierdoor groeien huren binnen een complex meer naar elkaar toe en verkleinen de verschillen tussen huren van nieuwe en zittende bewoners. Dat laatste stimuleert de doorstroming en verkleint betalingsrisico's die de afgelopen jaren hoger waren bij nieuwe huurders. We kregen een positief advies van huurdersorganisatie De Brug die we vroegtijdig bij de besluitvorming betrokken.

⁴ Tot € 36.165,- per jaar, prijspeil 2017.

⁵ Vanaf € 36.165 tot en met € 40.349.

Huurverhoging

De huurverhoging 2017 is een uitwerking van de huursombenadering. De Brug gaf in het advies op de huursombenadering duidelijke kaders aan. We werkten de huurverhoging uit aan de hand van deze kaders:

- Prijs-kwaliteit is leidend voor het huurbeleid
- Huurverlaging voor woningen boven de streefhuur
- Consequenties betaalbaarheid kwetsbare doelgroepen
- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

De staffel voor de jaarlijkse huurverhoging richtten we in op basis van prijs-kwaliteit: hoe verder de woning onder de streefhuur ligt, hoe hoger de huurverhoging. Boven de streefhuur van 85% krijgen huurders geen huurverhoging of huurverlaging (boven 95%). Omdat uit onderzoek blijkt dat vooral gezinnen een groot betalingsrisico hebben én omdat zij geen huurtoeslag ontvangen boven de tweede aftoppingsgrens, besloten we de huur boven deze grens maximaal met inflatie te verhogen. De inkomensafhankelijke huurverhoging voerden we vanwege onze financiële situatie wel door, maar met een gematigd percentage: 3%, in plaats van de wettelijk toegestane 4,3%. We ontvingen een positief advies van De Brug.

Prijs - Kwaliteit	Regulier (tot €635)	Regulier (boven €635)	Boven €40.349
< 75 % max huur	2,0%	0,3%	3,0%
75% - 85% max huur	1,0%	0,3%	3,0%
85% - 95% max huur	0,0%	0,0%	3,0%
> 95% max huur	-1,0%	-1,0%	3,0%

Tabel 3.9 Huurverhoging sociale huurwoningen

Huurincasso

De achterstanden bij incasso dalen gestaag. In het afgelopen jaar is de daling bij de zittende huurders een resultaat van een goede navolging van het proces. Hierin staat de 100% benadering van de medewerkers incasso voorop en zien we dat er op de korte achterstanden de meeste vooruitgang wordt geboekt. Al binnen 1 á 1,5 maand incasseren we gemiddeld 98,5% (peildatum december 2017). Dit terwijl het doel 99% na een jaar is. Dit heeft grote gevolgen voor de huurachterstanden bij zittende huurders. We maakten stappen in de samenwerking met het incassobureau en de deurwaarder. Begin 2018 herzien we de afspraken met deze partners, met als doel om ook in het externe minnelijk incassoproces verdere stappen te maken in het terugdringen van de achterstand.

De achterstanden bij de vertrokken huurders daalden verder. De lijn die we in 2015 en 2016 inzetten, heeft vervolg gekregen in 2017. Met het afscheid van Bazuin en GGN zijn er veel oude dossiers afgeboekt. Momenteel werken we met één deurwaarder en duidelijke doorlooptijden. Een opstapeling van het aantal dossiers en daarmee de totale achterstand op vertrokken huurders is daarmee ondervangen.

In 2017 implementeerde Havensteder Dynamics Empire. Dit leidde tot aanpassingen in de administratie binnen het incassoproces. De eerste maanden van 2017 heeft in het teken gestaan van een goede systematische ondersteuning op de uitvoering van het proces. Belangrijk om te vermelden is de centrale rol van ons proces, het resultaat en dus de klant bij deze zoektocht. Het succes van incasso is dan ook terug te zien in de resultaten op de achterstanden en het aantal ontruiming.

	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015
Achterstand bij deurwaarders (x € 1.000)	€ 6.160	€ 5.949	€ 7.191
Percentage bij deurwaarder van alle vorderingen	61,9%	54,0%	55,0%
Aantal dossiers bij deurwaarder	2.155	1.969	2.263
Achterstand bij incassobureau	€ 292.710	€ 601.163	€ 703.755
Percentage bij incassobureau van alle vorderingen	2,9%	5,5%	5,4%
Aantal dossiers bij incassobureau	403	508	535

Tabel 3.10 Overzicht deurwaarders en incassobureaus

Huisuitzetting is het laatste wat we willen, maar toch soms doen vanwege overlast of betalingsachterstanden. De vergelijking van het aantal huisuitzettingen in 2017 met eerdere jaren laat zien dat we het aantal huisuitzettingen ten opzichte van 2016 flink daalden en zelfs onder het totaal van 2015 uitkomt. In 2017 ontruimden we 190 woningen op basis van huurachterstand. Dit zijn 74 ontruiming minder dan in 2016. Met behulp van operationele personeelsplanning namen we incasso onder de loep. We herverdeelden de wijkteams op basis van kwaliteit, ervaring en formatie, in relatie tot de opgave per wijkteam.

Huisuitzettingen	2017	2016	2015
Rotterdam	140	192	135
Capelle	50	67	83
Krimpen aan den IJssel	0	1	1
Barendrecht	0	1	0
Albrandswaard	0	2	0
Totaal	190	263	219

Tabel 3.11 Aantal huisuitzettingen per gemeente

3.7 Prestatieafspraken

Havensteder sloot in 2017 prestatieafspraken voor het jaar 2018 af in vijf gemeenten conform de vereisten uit de Woningwet 2015. Dit leverde een belangrijke bijdrage aan onze democratische legitimatie.

Prestatieafspraken	Prestatieafspraken Nieuw afgesloten	Prestatieafspraken Lopend
Rotterdam	2018	2017
Capelle	2018 +2019	2016+2017
Barendrecht	2018	2017
Albrandswaard	2018	2017
Lansingerland	2018+2019	2016+2017
Krimpen aan den IJssel	2018	2017
Hellevoetsluis	2018	2017

Tabel 3.12 Overzicht prestatieafspraken per gemeente



We maakten afspraken met de huurdersvertegenwoordigingen en de gemeenten. De Brug, Huurdersraad Capelle en de bewonersvereniging Lansingerland waren partner aan tafel en leverden een bijdrage aan concrete afspraken in het belang van onze huurders. We keken gezamenlijk naar welke opgaven en prioriteiten ieder had en welke doelen in de gemeente bereikt dienden te worden.

We maakten afspraken over onder andere:

- Beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad;
- Betaalbaarheid;
- Kwaliteit van de voorraad, inclusief duurzaamheid;
- Wonen-zorg.

Een belangrijk onderhandelingspunt voor de Huurdersraad in Capelle was de inzet van extra wijkbeheer in de Rondelen en Hoekenbuurt. Dit gaan we samen in 2018 realiseren. In de gemeente Rotterdam en Albrandswaard ronden we de onderhandelingen over de prestatieafspraken begin 2018 af. In Rotterdam tekende De Brug niet mee aangezien ze van mening waren dat Havensteder te veel is meegegaan in de woonvisie van de gemeente Rotterdam op onderdelen die De Brug niet in het belang van haar huurders ziet, zoals het huisvesten in het middeldure segment. Daarnaast vond De Brug dat ze niet serieus werd genomen door de gemeente Rotterdam.

3.8 Verbindingen

Havensteder heeft een zevental verbindingen, in de vorm van dochterondernemingen of deelnemingen in andere rechtspersonen. In alfabetische volgorde kent Havensteder in 2017 onderstaande verbindingen:

- Com.wonen FBI B.V.
- Hofbogen B.V.
- Stichting I Tech You
- Combinatie Pompenburg V.O.F.
- Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.
- Verolme Boulevard B.V.
- WOM Mathenesserkwartier B.V.

Bijlage 1 biedt inzicht in de aard van de werkzaamheden en de financiële situatie van verbindingen. Eveneens staat hier aangegeven in hoeverre de activiteiten, die de verbinding ontplooit, zijn toegestaan en of deze een relatie hebben met de portefeuillestrategie van Havensteder. Naast de vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's. Hieronder lichten we de belangrijkste verbindingen nader toe.

Hofbogen B.V.

Hofbogen B.V. is op 22 december 2005 opgericht met als doelstelling het zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het 1,9 kilometer lange monumentale Hofpleinspoortracé in Rotterdam. Door het bieden van kansen aan gewenste bedrijvigheid onder en eventueel op de spoorbogen en in de twee stations van de Hofpleinlijn verbetert de leefbaarheid in de buurt en versterkt de wijkkracht rond het tracé. De vennootschap verhuurt bedrijfsruimten onder de bogen. Het aanhouden van deze verbinding staat de wet toe, maar heeft geen relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder. Om deze reden

ontwikkelden we een exit-strategie, waarbij we op termijn afscheid nemen van dit bedrijfsonroerend goed.

Verolme Boulevard B.V.

Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer. De doelstelling van deze vennootschap is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken op het Verolme- en YVC-terrein. Dit is een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van 10 jaar. 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 de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Deze stichting betaalt hiervoor jaarlijks een retributie aan de vennootschap. In 2017 lag de focus van de werkzaamheden op het optimaliseren van de exploitatie, zowel op het terrein van het beheer als de verhuur. Zo zijn alle huurovereenkomsten op het Verolme-terrein per 31 december 2017 beëindigd met als doel om met ingang van 2018 nieuwe contracten af te sluiten onder meer marktconforme huurvoorwaarden. Het aanhouden van deze verbinding als louter grondpositie staat de (woning)wet toe en heeft, vanwege de mogelijkheden tot verjonging van de vastgoedportefeuille in relatie tot de transformatieopgave, ook een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

WOM Mathenesserkwartier B.V.

De doelstelling van de WOM Mathenesserkwartier is het verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier in het belang van de volkshuisvesting. De vastgoedportefeuille van de WOM omvat 94 verhuureenheden, uitgesplitst naar 75 woningen en 19 eenheden bedrijfsonroerend goed. In het afgelopen jaar intensiveerden we samen met de gemeente het beheer in en om bedrijfsruimtes op de Mathenesserweg om zodoende de leefbaarheid van de directe woonomgeving te verbeteren. Het aanhouden van deze verbinding staat de wet toe en heeft een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder. Door middel van uitpanden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

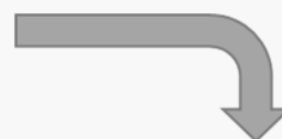
4. Portefeuille

4. Portefeuille

4.1 Kerndoelen portefeuille

Koersplan 2014-2017 / Havenstederplan 2017-2021:

1. Dienstverlening
2. Basis op orde



Kadernotitie 2017:

1. Dienstverlening
2. Participatie
3. Portefeuillestrategie/assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem

Bedrijfsplan 2017:

1. Dienstverlening
2. Samen denken, samen doen
3. Portefeuillestrategie / Assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem



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 (inkomen tot aan € 36.135 (prijsspeil 2017)).



4.2 Portefeuillestrategie

In maart 2016 stelden we een geactualiseerde portefeuille- en financiële strategie vast. De portefeuillestrategie bestaat uit drie onderling samenhangende pijlers, te weten: maatschappij, vastgoed en financiën.

Maatschappij: voldoende woningen voor mensen met een laag inkomen

Op basis van marktonderzoek brachten we de omvang en wensen van onze doelgroep tot 2025 in beeld. We bedienen de primaire en secundaire doelgroep naar recht evenredig deel in Rotterdam en Capelle. In de overige gemeenten handhaven wij voorsnog onze huidige betaalbare portefeuille. We bestemmen daarnaast woningen voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren/starters, grote gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen (extramuraal).

Vastgoed: toekomstbestendige vastgoedportefeuille

Om de maatschappelijke taak te blijven uitvoeren, wil Havensteder ook op de lange termijn beschikken over een goed renderende en evenwichtig samengestelde vastgoedportefeuille. We transformeren de vastgoedportefeuille continu naar eisen van de toekomst. De toekomstbestendige vastgoedportefeuille bouwden we op uit een mix van woningtypes (eengezinswoning of meergezinswoning, met of zonder lift) uit verschillende bouwjaren met uiteenlopende niveaus van kwaliteit en/of comfort. We verkopen, slopen of verbeteren enerzijds de woningen die minder goed aansluiten bij de toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Anderzijds voegen we woningen toe die bijdragen aan de gewenste transformatie via sloop/nieuwbouw, renovatie en aankopen.

Financieel: financieel gezond

We werkten ook een financiële strategie uit, waarbij we gestaag toewerken naar een gezonde financiële huishouding, nu en in de toekomst. Hierbij vonden we een balans tussen onze maatschappelijke, vastgoed en financiële doelstellingen. Onze financiële continuïteit en financierbaarheid vormen onze belangrijkste financiële kaders. Dit meten we af aan de normen die we geformuleerd hebben op de belangrijkste financiële indicatoren: solvabiliteit, loan-to-value (LTV), interest coverage ratio (ICR) en debt service coverage ratio (DSCR). Daarbinnen zetten we beschikbare financieringsbronnen optimaal in om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

Na het vaststellen van de portefeuillestrategie in 2016 stelden we een implementatieplan op en werkten we de volgende actiepunten uit het implementatieplan verder uit:

- We implementeerden de huursombenadering en de huurverhoging 2017 kreeg nadere invulling.
- We herijkten het verkoopbeleid.
- Een risico-inventarisatie van verkoop van minder courant bezit vond plaats en we stelden een beheersmaatregelenplan op.
- We werkten een risicoanalyse en maatregelenplan van kwetsbare complexen uit.
- We actualiseerden en verbeterden de kwaliteitsmonitor.
- We stelden een 5 jaars isolatieprogramma duurzaamheid op.
- We stelden de MJOB op complexniveau op.
- We verfijnden de BOG-strategie verder.

- Daarnaast gebruikten we de portefeuillestrategie als belangrijke onderlegger bij het opstellen van het onderhouds-, duurzaamheid en investeringsprogramma.

Portefeuille informatie

De vastgoedportefeuille van Havensteder bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. In onderstaande tabellen staan de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2017.

Woningen in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2017	42.180	1.761	43.941
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	10	23	33
Overige mutaties bij	41	2	43
Verkoop	-261	-65	-326
Sloop	-48	0	-48
Uit door renovatie	0	0	0
Overige mutaties af	-4	0	-4
Herclassificatie	-73	73	0
Her-typering	2	3	5
Woningen in exploitatie per 31 december 2017	41.847	1.797	43.644

Tabel 4.1 Woningen in exploitatie

Overige eenheden in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2017	101	4.924	5.025
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	-1	9	8
Overige mutaties bij	0	8	8
Verkoop	0	-77	-77
Sloop	-1	-8	-9
Uit door renovatie	0	0	0
Overige mutaties af	-1	-15	-16
Herclassificatie	0	0	0
Her-typering	-5	-3	-8
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2017	93	4.838	4.931

Tabel 4.2 Overige eenheden in exploitatie

Voor het verloop in euro's 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 2017 uit naar gemeente. Een groot aandeel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit meergezinswoningen gebouwd tussen 1960 en 1989. Met de transformatieopgave in de portefeuillestrategie streven we een verdere mix na qua woningtype en bouwperiode. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de Gemeente

Rotterdam en Capelle. Daarnaast hebben we ook woningen in Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Krimpen aan den IJssel.

Gemeente	Daeb	niet-Daeb	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.936	4.537	35.473	73,0%
Capelle aan den IJssel	9.815	1.785	11.600	23,9%
Albrandswaard	492	19	511	1,1%
Barendrecht	454	60	514	1,1%
Lansingerland	154	234	388	0,8%
Krimpen aan den IJssel	89	0	89	0,2%
Totaal	41.940	6.635	48.575	100,0%

4.3 Overzicht vastgoedvoorraad

Omvang voorraad sociale huurwoningen

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

Huurcategorie	2017	Aandeel (%)	2016	Aandeel (%)
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (< €635,05)	35.494	81,3%	34.163	77,8%
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€635,05 - €710,68)	4.969	11,4%	6.819	15,5%
Boven liberalisatiegrens (> €710,68)	2.683	6,2%	2.544	5,8%
Onzelfstandige/Overige eenheden	498	1,1%	415	0,9%
Totaal	43.644	100,00%	43.941	100,00%

4.4 Omvang voorraad sociale huurwoningen

4.3 Assetmanagement

In 2017 startten we formeel met de nieuwe afdeling vastgoedsturing, waar assetmanagement onderdeel van is. Met vier assetmanagers Wonen en één assetmanager bedrijfsonroerend goed gingen we aan de slag op basis van de eerdere voorbereidingen. Eén van de doelen van assetmanagement is om de portefeuillestrategie te realiseren. Dat doen we door o.a. de streefhuren van de complexen aan te passen, de juiste complexen te verkopen of behouden en interventies te plegen bij complexen die financieel, maatschappelijk en/of portefeuille-technisch onderpresteren.

Per gebied een assetmanager en één assetmanager voor alle bedrijfsonroerend goed; op die manier geven we vorm aan het vastgoedsturen. We vertaalden de opgave voor de totale Havenstederportefeuille (portefeuillestrategie) naar de vastgoedopgave per gebied. Samen met collega's van verschillende directies en afdelingen zetten we de eerste stappen in het opstellen van de 'integrale assetmanagement driehoek'. Een samenwerking die er voor moet zorgen dat we de keuzes die we maken baseren op de verschillende invalshoeken van Havensteder. We pasten het ontwikkelproces aan, aan de nieuwe organisatiestructuur en de eerste projecten startten we op in de nieuwe samenstelling (zoals Tamboerlocaties, Hartenruststraat, Almondestraat, Schans II, Wiekslag, Capelle grondlocaties, Virgilius en Pirandello) . De assetmanager bedrijfsonroerend goed pakte de



samenwerking met afdeling Bedrijfsonroerend goed op en zette een aantal projecten in gang (transformatie bedrijfsonroerend goed, Herenplaats, Erasmusstraat).

Assetmanagement gaf input voor belangrijke onderdelen van de marktwaardewaaardering.

Verder is in 2017 in samenwerking met de afdelingen Wijken en Beleid en Strategie het ontwikkelproces geoptimaliseerd. Hierbij is het assetmanagement geïmplementeerd en zijn de nieuwe rollen binnen O&P verwerkt. Het verwachte resultaat is dat de ontwikkeling van en de besluitvorming over de ontwikkelprojecten effectiever en efficiënter zal plaatsvinden.

4.4 Meerjaren Investerings-, desinvesterings- en onderhoudsbegroting (MIDOB)

Om invulling te geven aan de portefeuillestrategie actualiseren we jaarlijks de Meerjaren begroting voor Investerings-, Desinvesterings- en Onderhoud (MIDOB). De MIDOB betreft een weergave van alle investerings-, desinvesterings- en onderhoudskasstroomen welke de komende vijf jaren nodig zijn om invulling te geven aan onze portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie vertaalden we naar een ontwikkelprogramma/transformatieprogramma en instandhoudingsprogramma. Het instandhoudingsprogramma bestaat uit Dagelijks Onderhoud (DO) en diverse onderhoudsprogramma's, waarin we ook thema's als Duurzaamheid, Veiligheid & Gezondheid en Wonen & Zorg integreerden. Eind 2016 constateerden we op een aantal aspecten dat, om de geplande opgave voor onderhoud en investeringen tijdig te kunnen realiseren, verbeteringen nodig zijn. We benoemden in een actieplan op de aspecten organisatie, programma en proces, instrumenten en omgeving een aantal maatregelen die we eind 2016 en in 2017 doorvoerden. We pasten de organisatiestructuur aan en stelden voor de strategische projecten rondom de NPRZ opgaven en de gebiedsontwikkeling ZoHo een extern procesmanager aan. Wat betreft het programma en proces voerden we een herziening van het ontwikkelproces door, waarbij we het assetmanagement implementeerden. Hiermee verschuift de strategische en tactische afweging van de ontwikkeling van een project naar voren in het proces waarmee we een kortere doorlooptijd van het totale proces bereiken. Daarnaast helpt dit bij het opbouwen van een meerjarige projectenportefeuille met realiseerbare en haalbare projecten, zodat we voorbereidingen tijdig kunnen opstarten. Verder professionaliseerden we door opleidingen, het beschikbaar stellen van rekentools en planningtools. We maakten meer ruimte in het proces voor afstemming met relevante stakeholders als de gemeente en voor bewonersparticipatie. Hiermee verhogen we het draagvlak voor de projecten intern en extern, dit draagt ook bij aan een meer beheersbaar proces met een kortere doorlooptijd en hogere klanttevredenheid.

Ontwikkelen (Investeren)

Ontwikkelen richt zich op onze transformatieopgave in de vastgoedportefeuille. Hierbij creëren we daadwerkelijk nieuwe product-marktcombinaties. De maatregelen die we hierbij inzetten zijn sloop/nieuwbouw, renovaties en grootschalige transformaties.

Nieuwbouwprojecten

We leverden project HaDeKa (Hendrik de Keyser) op en werkten aan het in uitvoering nemen van een aantal nieuwbouwprojecten in 2018. Dit zijn de projecten Landbouwbuurt fase 2B, Dordtsestraatweg Oud 1, de Vuurjuffer en de Snelleman/Vletstraat. Voor deze projecten keurden in 2017 de Raad van Commissarissen de verschillende investeringsbesluiten goed. Verder bereikten we programmatische

overeenstemming met de gemeente over een tweetal grote gebiedsontwikkelingen. Dit zijn de gebiedsontwikkelingen Smeetsland en Zomerhofkwartier, waar we in 2018 in samenwerking met marktpartijen en de gemeente de plannen verder ontwikkelen en investeringsbesluiten nemen.

Renovatie- en of verbeterprojecten

We leverden de volgende verbeterprojecten op: Sinclair Lewis-/Eliotplaats, Zonnelicht, Bijenpark, Klushuur, Wilgenstaete en Schollebaar. We startten met de uitvoering van het vervolg van het verbeterprogramma Vreewijk in de Valkeniersbuurt, de uitvoering aan de Mathenesserflats, Schans Watergeus Fase 2 en de Toendra/Savanne. Deze projecten lopen door in 2018.

Transformatieprojecten bedrijfsonroerend goed naar Wonen

We leverden transformatieprojecten in Delfshaven en in Vreewijk op. Hierbij transformeerden we meerdere leegstaande bedrijfsruimten tot woningruimte. Deze transformaties bereiden we voor en voeren we uit in nauwe samenwerking met de gemeente en dit transformatieprogramma zetten we ook de komende jaren voort.

Verkoop (Desinvesteren)

Verkoopstrategie

De verkoop van woningen is minder dan voorheen gericht op het genereren van financiële middelen en meer op de transformatie van de vastgoedportefeuille.

Bij verkoop richten we ons met name op het regulier uitpanden van woningen. Een belangrijke reden om ons met name op uitpanden te focussen is dat we per woning een hogere opbrengst realiseren. Slechts een klein deel van de verkopen realiseren we via complexgewijze verkoop, bijvoorbeeld een klein complex met zowel een woning als een bedrijfsonroerend goed-ruimte of onzelfstandige woningen. Daarnaast kan er sprake zijn van een klein complex, waarbij een flinke technische ingreep noodzakelijk is.

Nieuw verkoopbeleid

In 2017 pasten we het verkoopbeleid aan. In het nieuwe verkoopbeleid namen we op dat we, op een tweetal complexen na, geen woningen meer verkopen met bijzondere verkoopvormen, zoals Koopgarant. Daarnaast spraken we af dat we geen woningen meer verkopen met particulier erfpacht of ondererfpacht. In verband met opbrengstenmaximalisatie is de koopsom minimaal gelijk aan de getaxeerde leegwaarde. We verlenen geen kortingen meer, ook niet aan zittende huurders.

Verkoopmiddelen

Koopzeker

Het afgelopen jaar lanceerden we voor de verkoop van onze woningen het KoopZeker-label. KoopZeker gaat over de kwaliteit, service, zekerheid en keuzevrijheid op de woningen die we verkopen.

Turnkey

In 2017 verkochten we 10 woningen die een externe partij (Woongold) vóór de verkoop renoveerde. Deze woningen waren allemaal in slechte, soms zelfs onverkoopbare staat en leverden en werden



turnkey opgeleverd en verkocht. In alle gevallen was de opbrengst hoger dan verwacht. Niet alleen was dit goed voor het resultaat, ook beïnvloedde het de waarde van omliggende panden positief. Daarnaast trekken we hierdoor een andere doelgroep naar de betreffende woningen.

Verkooprealisatie

In 2017 was er een steeds groter wordende schaarste op de Rotterdamse woningmarkt. De vraag naar woningen was vele male hoger dan het aanbod. Dit leidde tot prijsstijgingen en zeer snelle verkopen.

Instandhouden (Onderhoud)

Via diverse instandhoudingsprogramma's voegen we kwaliteit toe om de woningen te laten voldoen aan de eisen van nu en de toekomst. In het instandhouden voeren we naast dagelijks- en regulier (planmatig) onderhoud (al dan niet in VvE's en door middel van contracten) ook een aantal thematische programma's uit, te weten: duurzaamheid, veiligheid & gezondheid, wonen & zorg. In 2017 verantwoordden we een bedrag van € 78,0 miljoen aan het instandhouden, waarmee we de technische kwaliteit van de portefeuille verbeterden. Daarnaast werd € 8,4 miljoen aan duurzaamheid uitgegeven.

Het onderhoud van onze woningen gebeurt steeds meer per bouwdeel. Contractpartners zijn daarbij verantwoordelijk voor zowel het planmatig onderhoud als het dagelijks onderhoud. Per bouwdeel monitoren we ook de kwaliteit. Deze monitoring krijgt langzamerhand steeds beter vorm. In 2017 hebben we de kwaliteit van alle daken vastgelegd. We zijn net gestart met de monitoring van de gevels. We kijken niet alleen naar de condities van bouwdelen, maar ook naar bijvoorbeeld storingsgraad.

Voor een specificatie van de onderhoudslasten verwijzen we naar de post lasten onderhoudsactiviteiten in de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

Planmatig onderhoud

De realisatie van het instandhoudingsonderhoud exclusief contractonderhoud is eind 2017 € 32,3 miljoen. Dit komt neer op 96% van het beschikbare budget. Ten opzichte van 2016 is de realisatie van het instandhoudingsonderhoud gestegen met € 4,6 miljoen. Door aanpassingen van het proces, de contractering van vaste gevel- en dakpartners én aanpassingen in de organisatie verwachten we in 2018 100% realisatie te behalen.

Contracten

De prognose voor contracten is ongeveer gelijk aan de begroting, d.w.z. € 18,4 miljoen. Het vaste (niet beïnvloedbare) fixed-fee gedeelte (afkoop) in de contracten bedraagt € 8,1 miljoen. Een deel (€ 2,7 miljoen) bestaat uit een (beperkt beïnvloedbaar) deel storing- of reparatiemeldingen aan bijvoorbeeld liften, MV en elektrische deuren. Het laatste deel (€ 7,2 miljoen) belegden we in het planmatig vervangen van installaties. Hier ligt een programma onder (bijvoorbeeld vervanging o.a. elektrische deuren, hydroforen, Cv-ketels).



Dagelijks Onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Dit gebeurt door vier wijkaannemers, waarmee we contracten hebben. In 2017 namen we afscheid van één van de wijkaannemers. Toen bleek dat zij niet aan onze kwaliteitseisen en kritische prestatie indicatoren kon voldoen. De woningen die door deze wijkaannemer onderhouden werden, worden nu onderhouden door een nieuwe wijkaannemer en een wijkaannemer die al langer in andere wijken werkzaam was. We volgden daarmee de aanbestedingsprocedure om met nummer 5 van de tender een contract aan te gaan.

Reparatieonderhoud

We gaven € 12,4 miljoen uit aan reparatieonderhoud, waarvan we € 8,1 miljoen afkochten bij onze wijkaannemers. Onze wijkaannemers handelden in 2017 43.194 reparatieverzoeken af.

Het ServiceTeam Onderhoud (STO) voert reparaties uit binnen het vastgoed van Havensteder met als hoofdp opdrachtgever de bewoners. Dit zijn reparaties die vallen onder het Serviceabonnement, het vervangen van naamplaatjes en openbare verlichting, en het beheer van het sluitplan. Daarnaast verricht STO interventiewerkzaamheden waarbij “schoon, heel en veilig” het uitgangspunt is. Ook draagt STO zorg voor het verkoopklaar maken van woningen. Belangrijk bij dit alles is:

- De herkenbaarheid van Havensteder voor onze bewoners.
- Fungeren als “ogen en oren” in de wijk.
- Efficiënte bedrijfsvoering, de businesscase heeft voor het 5e jaar achtereenvolgend een positief resultaat.
- De hoge klantwaardering voor het reparatieonderhoud. KWH-metingen tonen een 8,0 gemiddeld voor reparatieonderhoud door STO.

STO voerden in 2017 21.507 reparatieverzoeken uit in 10.216 verschillende woningen. Van de reparatieverzoeken vielen er 17.247 onder het serviceabonnement.

Mutatieonderhoud

Bij een huuropzegging nemen we de staat van de woning op en krijgt zo nodig de wijkaannemer opdracht de kwaliteit van de woning op het niveau van de afgesproken kwaliteit te brengen. Daarnaast laten we extra werk uitvoeren om woningen beter in de markt te zetten en daardoor sneller te kunnen verhuren, dit noemen we “verhuurbaar maken bij mutatie”. Op dit onderdeel van het mutatieonderhoud gaven we meer geld uit dan begroot (€ 1.196.000 ten opzichte van begroot € 558.000). In de periode van de stadvernieuwing zijn er huurders die niet hebben meegedaan met de renovatie van de woningen. Wanneer deze woningen leegkomen dan brengt dat hogere kosten met zich mee wat onder andere leidde tot een overschrijding op het budget.

De kosten voor het vervangen van keukens, douches en toiletten waren in 2017 hoger dan in 2016 (€ 4,3 miljoen ten opzichte van € 3,9 miljoen). De noodzaak om in een woning zowel de keuken, douche en toilet te vervangen deed zich in 2017 vaker voor.

VvE Onderhoudsbijdrage

In de gemengde complexen met huur en koopwoningen (Verenigingen van Eigenaren, VVE's) draagt Havensteder een bijdrage af voor het beheer, exploitatielasten en casco-onderhoud. Deze zogenaamde onderhoudsdotatie maakt onderdeel uit van de totale onderhoudsbegroting van Havensteder. De



algemene ledenvergadering van een VVE bepaalt de hoogte van de bijdrage en de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de verenigingen heeft Havensteder zitting als groot eigenaar, maar in veel gevallen niet met een beslissende stem. Door de inrichting van het assetmanagement binnen Havensteder in 2017 gaan we in 2018 vooraf meer sturen op de onderhoudsdotatie voor de huurwoningen in de VVE's waardoor er een betere aansluiting ontstaat op de totale onderhoudsbegroting van Havensteder.

Veiligheid & Gezondheid

In 2017 voerden we 11 brandscans uit. Urgente maatregelen voerden we direct uit. Overige brandveiligheidsmaatregelen plannen we in voor uitvoering in 2018 en de jaren daarna. In de periode 2018-2022 scannen we ca. 25 gebouwen per jaar op brandrisico's. We verwachten onze gehele portefeuille in 2018 geïnventariseerd te hebben op de aanwezigheid van asbest. Eind 2017 onderzochten we al 94% van de totale portefeuille; alleen een deel van de woningen in Delfshaven moet we nog onderzoeken. Legionella-inspecties plannen we periodiek in met als doel besmettingen voor te zijn.

Fundering

We herstelden in 2017 van 77 woningen de fundering. Dit betreft 7 locaties in het Oude Noorden en Crooswijk. Daarnaast voerden we circa 10 funderingsonderzoeken uit en monitoren we circa 15 gebouwen periodiek ter plaatse. Ten behoeve van vroegtijdige signalering van funderingsproblematiek monitoren we ook verzakking met behulp van satellietdata.

We herstelden de fundering van:

Straat	Nummer
vd Sluysstraat	76-138
Hendrikstraat	1-11
Jacob Catsstraat	99-103
Rembrandtstraat	15-17
Schoonoordstraat	9-15
Boezemstraat	192-222
Rembrandtstraat	19-21

4.5 Funderingsherstel

Duurzaamheid

Eind 2016 had 53% van onze woningen een groen energielabel. In 2017 leverden we 2300 woningen op met een energie index-waarde gelijk aan een groen energielabel, hiermee heeft 58% van onze woningen een groen label. De woningen van Havensteder hebben eind 2017 een gemiddelde (pre) energie index van 1,85 en een gemiddeld (pre) energielabel D.

In 2016 bepaalden we (in afstemming met onder andere De Brug en gemeenten) een nieuwe ambitieuze koers richting het jaar 2050 en in 2017 werkten we dit in een energie transitieprogramma uit. Ons doel is dat in 2050 onze woningen niet meer verwarmd worden door gas, maar door (rest)warmte uit de bodem of lucht of door wind- en zonne-energie. Daarvoor moet er veel veranderen aan de woningen zelf en de energievoorziening.



Havensteder stuurt niet meer op het verbeteren van het energielabel, maar op het voorbereiden van ons woningbestand op een gasloze toekomst. De belangrijkste verandering in het duurzaamheidsprogramma is dat we veel steviger inzetten op isolatie zodat de totale warmtebehoefte afneemt, het comfort van de woningen verbetert en de bewoners lagere energielasten hebben. In 2017 is een ambitieus isolatieprogramma uitgewerkt waarin we circa 750 woningen per jaar, de gehele gebouwschil isoleren en van mechanische ventilatie voorzien. Daarnaast isoleren we woningen op het onderhoudsmoment. Een belangrijke stap naar het aardgasvrij maken van onze woningen. Havensteder kan de energietransitie niet alleen en om dit te onderstrepen stelden we op 6 juni 2017 een gezamenlijke communicatieboodschap Rotterdam Aardgasvrij op met de gemeenten en corporaties. Met onze belanghouders in Rotterdam (onder andere gemeente, Stedin, collega corporaties) werkten we aan een WAT-kaart waarin per gebied staat welke vorm van warmte geschikt is. Zo weten we welke aanpassingen nodig zijn in onze woningen. Zolang hier nog geen duidelijkheid over is, zorgen we voor goede cv-ketels in onze woningen. In 2017 hingen we bij circa 2.500 woningen een nieuwe cv-ketel op.

Samenwerking

Bij het instandhouden van onze portefeuille maken we gebruik van gespecialiseerde partners, waarmee we strategische samenwerkingsrelaties aangaan. Het zijn onze kennispartners, adviseurs en uitvoerders. Zij hebben een belangrijke adviserende rol bij het jaarlijks actualiseren van meerjaren instandhoudingsprogramma's en bijbehorende begroting (MIDOB). Samenwerking met en tussen gespecialiseerde partners heeft als doel het instandhoudingsproces efficiënter te organiseren waardoor we onze klanten sneller en in een keer goed helpen, de kosten voor instandhouden voorspelbaarder worden en we deze vervolgens beter begroten in de MIDOB. De gespecialiseerde partners selecteerden en contracteerden we vanuit aanbestedingen. Met behulp van kritische prestatie-eisen (KPI's) monitoren we of de partners voldoen aan de gemaakte afspraken. In 2017 pasten we de organisatie van Onderhoud&Projectmanagement binnen Havensteder aan op deze wijze van samenwerken. Hierdoor kunnen we nog beter samenwerken met de gespecialiseerde partners.

Om het instandhoudingsprogramma op te stellen voor meerdere jaren, voerden we diverse inventarisaties van de kwaliteit uit. Alle daken zijn geïnspecteerd en voorzien van een kwaliteitsscore. Alle gevels kregen een quick scan waardoor we het gevelonderhoud beter kunnen prioriteren. Eind 2017 maakten we een start om de quick scan van de gevels verder uit te werken naar scenario's per complex. Hierdoor kunnen we het onderhoud aan de gevels beter voorspellen. In 2017 startten we met het beter inzichtelijk maken van de collectieve installaties om de kosten beter in te kunnen begroten.

We werkten aan het bouwen van een organisatienetwerk voor de instandhoudingsopgave. We integreerden ketensamenwerking in inkoop en contractmanagement. Naast de inkoop van de instandhoudingsopgave zetten we verschillende projecten meervoudig op de markt. We digitaliseerden de inkoop volledig met een gecertificeerd inkooppakket. Het voordeel hiervan is een volledig transparant, objectief en herleidbaar inkooptraject. Daarnaast boden we verschillende projecten aan via Tendered -een online platform voor aanbestedingen- met als doel de meest geschikte partner te vinden, waarbij we aan de voorkant geen keuze maken voor een shortlist van partijen. Eind



2017startten we met het maken van een spendanalyse binnen onze gehele organisatie. Vanuit deze spendanalyse benoemen en waar mogelijk benutten we Havensteder-brede inkoopkansen.

4.5 Bedrijfsonroerend goed / Maatschappelijk onroerend goed

BOG/MOG strategie

In 2016 benoemden we drie strategieën voor de portefeuille bedrijfsonroerend goed, te weten: afstoten, omvormen en behouden. In 2017 werkten we deze strategieën verder uit en pasten we ze toe op de portefeuille. We startten in 2017 met het omvormen van bedrijfspanden naar woningen. Daarnaast wezen we 10 complexen aan die we in 2018 in verkoop willen nemen. De resultaten en ervaringen aangaande het afstoten van deze complexen gebruiken we als input voor de verdere uitwerking van het verkoopbeleid voor de portefeuille bedrijfsonroerend goed. We maakten flinke vorderingen in het administratief scheiden van de portefeuille in Daeb en niet-Daeb.

BOG/MOG resultaten

Het verder aantrekken van de markt zien we terug in de cijfers. De huurderving/huurskorting begrootten we op 14,5% van de jaarhuur (17,4 miljoen), uiteindelijk wisten we de huurderving en huurskorting terug te dringen tot 10,7% van de jaarhuur. We gaven een bureau opdracht voor het opstellen van NEN2580 tekeningen. Deze rapporten zijn nodig voor verschillende zaken zoals de portefeulletaxatie, dispositie en verhuur. We namen het online verhuurplatform “kantoor dossier” in gebruik, lopende het jaar optimaliseerden we het gebruik hiervan. Het verhuurplatform zorgt ervoor dat we op een meer efficiënte en flexibele wijze de mutaties van bedrijfsonroerend goed af kunnen handelen. Na administratieve splitsing van de portefeuille in Daeb (maatschappelijk) en niet-Daeb (commercieel) merken we dat de strenge regels voor de Daeb portefeuille van invloed zijn op de verhuurcijfers. Het duurt langer en het kost meer moeite om geschikte, passende partijen te vinden voor deze panden. Toch behaalden we hierin ook successen, we verhuurden ons oude wijkkantoor (750m²) aan de Spanjaardstraat aan een partij die voldoet aan de eisen van de woningwet.



5. Financiën



5. Financiën

5.1 Kerndoelen financiën

Koersplan 2014-2017 / Havenstederplan 2017-2021:

1. Dienstverlening
2. Basis op orde

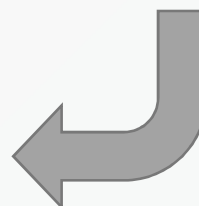


Kadernotitie 2017:

1. Dienstverlening
2. Participatie
3. Portefeuillestrategie/assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem

Bedrijfsplan 2017:

1. Dienstverlening
2. Samen denken, samen doen
3. Portefeuillestrategie / Assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem



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

5.2 Verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde

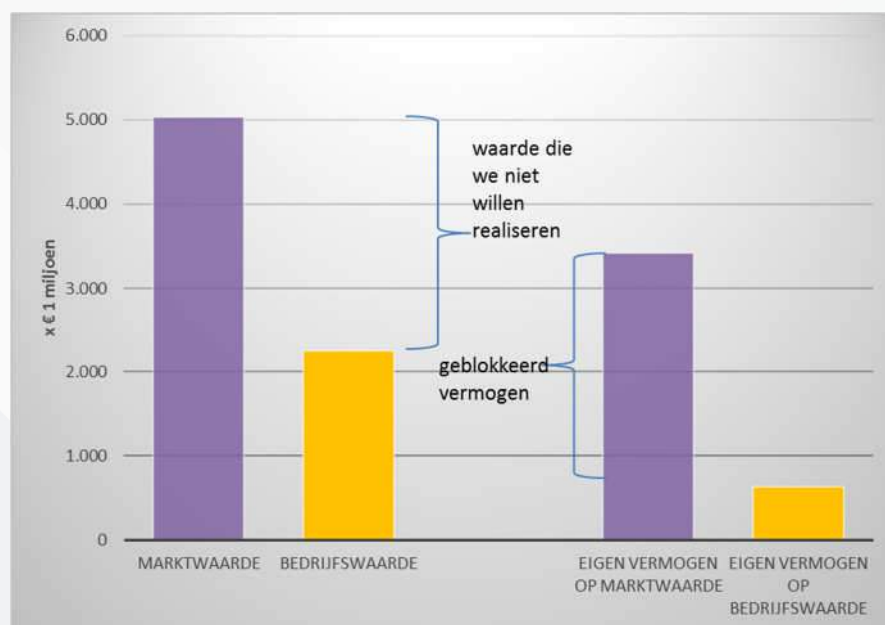
Niet realiseerbaar deel van het vermogen: uitleg over verschillende vastgoedwaarderingen

Sinds 2015 past Havensteder voor het waarderen van haar woningen de waarderingsgrondslag “Marktwaarde in verhuurde staat” toe. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2017 € 5.036 miljoen (2016: € 4.444 miljoen).

De marktwaarde geeft weer wat de maximale waarde is die je zou kunnen verdienen als je het vastgoed exploiteert als commerciële belegger: huren maximaliseren en de woning verkopen als dat meer oplevert dan blijven verhuren. Dit zijn twee bepalende elementen waarin een corporatie zich anders gedraagt dan een belegger: om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze doelgroep houden we een deel van de huren laag. We verkopen wel wat woningen, maar het merendeel houden we beschikbaar voor onze doelgroep en blijven we dus exploiteren.

Door deze keuzes - doorexpluiten en huren matigen - ten behoeve van onze maatschappelijke doelstelling boven het financieel rendement, realiseren we een groot deel van de marktwaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dat deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar is voor inzet voor investeringen.

Onze maatschappelijke doelstelling komt wel tot uiting wanneer we het vastgoed waarderen tegen bedrijfswaarde. Dit achten we vooralsnog de beste maatstaf voor de verdien capaciteit van ons vastgoed gelet op de reële mogelijkheden en functie van een woningcorporatie. Hierbij baseren we de waardering op de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven op basis van het gevoerde beleid.



Figuur 5.1 Verschil marktwaarde en bedrijfswaarde



De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2017 € 2.250 miljoen⁶ (2016 € 2.199 miljoen). Het toepassen van verschillende waarderingsgrondslagen op de waarde van het vastgoed geeft verschillende uitkomsten voor wat betreft het eigen vermogen. Deze verschillen brengen we in bovenstaande grafiek tot uitdrukking (31-12-2017). Het verschil tussen het vermogen waarbij we het vastgoed waarderen op bedrijfswaarde (€ 636 miljoen) en het vermogen waarbij we het vastgoed waarderen op marktwaarde (€ 3.422 miljoen) is € 2.786 miljoen. Dit beschouwen we als het deel van ons vermogen dat we bewust niet realiseren.

5.3 Toekomstbestendig Havensteder

We willen een corporatie zijn, die betrouwbaar en financieel duurzaam is. We willen op een effectieve en efficiënte manier voor onze bewoners aan het werk zijn. Onze strategie is het bereiken van een duurzaam verdienmodel. Deze doelstelling kunnen we alleen op langere termijn bereiken. Het duurzaam verdienmodel houdt het volgende in:

1. We baseren de structurele uitgaven op de structurele inkomsten (huur) en niet op incidentele inkomsten uit woningverkoop. We maken als dat nodig is gebruik van de huurruimte die de wetgever biedt.
2. De operationele kasstroom is groot genoeg om de uitgaven te kunnen bekostigen van zowel de beheer- en onderhoudslasten, de rentelasten en de aflossing van leningen als de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille.
3. De portefeuille is 'duurzaam' in balans. Dit betekent:
 - Een Havensteder-kwaliteitsniveau dat aansluit op de klantvraag;
 - Voldoende risicospreiding door verschillende vastgoedtypen van verschillende bouwperiodes en leeftijden;
 - Financieel voldoende renderende woningen en gebouwen.

De portefeuillestrategie sluit aan bij de eerder ingeslagen weg om terug te gaan naar de kerntaken en de organisatie om te vormen naar een robuuste en slagvaardige woningcorporatie. Hiermee zijn we in staat om onze volkshuisvestelijke activiteiten uit te voeren vanuit een solide financiële positie.

Met de vrijgekomen middelen door het afstoten van vastgoed, lossen we leningen af en investeren we in de kwaliteit van ons bezit. Ook een deel van de operationele kasstroom wenden we hiervoor aan. Het aflossen van leningen draagt bij aan het verbeteren van onze financiële ratio's en vergroot hierdoor onze financierbaarheid in de toekomst. Hierbij hebben we echter te stellen met een aantal derivatencontracten met zogenoemde break clauses die tot afwikkeling van deze contracten zullen leiden tussen 2020 en 2022. Met de lage rentestand (2016 en 2017) zou het afwickelen aanzienlijke verplichtingen betekenen, waarvoor middelen zouden moeten worden gereserveerd. Om de risico's van de concentratie van breaks te verkleinen zochten we met derivaat- en sectorbanken naar een manier om de derivatenportefeuille te herstructureren. Dit leidde in 2017 tot transacties waarmee de omvang van derivatencontracten met break clause met circa 50% - op basis van nominale waarde - afnam.

⁶ de bedrijfswaarde wijkt af van de WSW-bedrijfswaarde, zoals is toegelicht in de jaarrekening. De WSW-bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2017 € 2.398 miljoen.

Scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb

In 2017 dienden we ons definitieve voorstel bij AW in om onze Daeb en niet-Daeb onder te brengen in twee administratief gescheiden bedrijven. Binnen Havensteder ontstaat hierdoor (administratief) een tak die zich richt op de sociale kerntaken en een tak voor de commerciële activiteiten. Het voorstel baseerden we op de portefeuillestrategie. In het najaar ontvingen we goedkeuring op ons voorstel. Tevens zijn voorbereidingen getroffen om de scheiding door te voeren in de administratie, opdat we inzicht hebben in de ontwikkelingen, wanneer de Daeb tak en niet-Daeb tak afzonderlijk worden beschouwd. Het niet-Daeb vastgoed bedraagt in marktwaarde gemeten minder dan 10% van ons totale vastgoed.

Sturen op financiële ratio's

Om financieel duurzaam te worden stuurt Havensteder op de samenhang tussen kasstromen en balansratio's. De kasstromen geven weer hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De balansratio's geven voor de lange termijn inzicht in de financiële conditie. We meten dat af aan de financiële indicatoren zoals AW en WSW die hebben benoemd. Mede dankzij de stijging van de waarde van het vastgoed voldoet Havensteder aan alle gestelde normen. In onderstaande tabel staat de verwachte ontwikkeling van de te onderscheiden ratio's op basis van onze huidige plannen.

Financiële indicatoren	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit (marktwaarde) vhv best	≥ 20%	49,6	51,3	52,0	52,4	53,4	54,4	55,5	57,2	59,2
Loan-to-value (bedrijfswaarde)	≤ 75%	70,5	68,1	68,0	68,7	67,1	66,3	65,1	63,7	61,1
ICR (Aw/WSW)	≥ 1,4	1,97	1,97	1,97	1,97	1,95	2,01	2,07	2,14	2,32
DSCR (Aw/WSW)	≥ 1,0	1,24	1,24	1,24	1,24	1,35	1,38	1,42	1,45	1,04
Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	35,5	34,5	34,7	35,0	33,9	33,2	32,3	31,1	29,6
Dekkingsratio (WOZ)	≤ 50%	28,3	27,0	25,9	25,2	23,9	23,0	22,2	21,0	19,8

Tabel 5.1 Financiële ratio's Havensteder; gebaseerd op dPi 2017; Loan-to-value op basis van nominale schulden

Een beschouwing van de ratio's voor de Daeb en de niet-Daeb tak afzonderlijk laat echter zien dat de niet-Daeb tak in enige jaren niet voldoet aan de signaleringsnorm voor de DSCR. Dit wordt veroorzaakt door de in die jaren ingerekende aflossing op de interne lening. Bij het scheiden van de twee takken geeft de Daeb tak financiering mee aan de niet-Daeb tak in de vorm van een interne lening. Deze lening dient in stappen te worden afgelost, welke aflossing meeweegt in de DSCR. De niet-Daeb tak kan dit gekozen aflossingstempo financieel dragen.

Financiële indicatoren	Norm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
DSCR (Aw/WSW)	≥ 1,0	1,02	0,75	1,26	0,49	2,00	1,99	1,93	1,79	0,32

Tabel 5.2 DSCR in de niet-Daeb tak van Havensteder; ; gebaseerd op dPi 2017

5.4 Treasury & financiering

De hoofddoelstelling van treasury is het waarborgen van de financiële continuïteit. Als belangrijkste taakgebieden onderscheiden we:

- 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;
- Goede investor relations onderhouden met bestaande en potentiële relaties.

Bij de treasury activiteiten richten we ons dus op het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico, het beheersen van het renterisico en het optimaliseren van het renteresultaat. Het beleid van de treasury activiteiten is onderdeel van de portefeuille- en financiële strategie. Het formele kader voor deze activiteiten liggen vast in ons reglement financieel beleid en beheer en ons treasurystatuut. Het treasurystatuut geldt voor zowel de Toegelaten Instelling als voor verbindingen waarvan Havensteder meer dan de helft van de bestuurders kan benoemen of ontslaan. Zij voldoet aan de wettelijke bepalingen opgenomen in de Woningwet en aan het reglement financieel beleid en beheer. Het treasurystatuut gaat onder meer in op de interne organisatie, met bijvoorbeeld regels over de bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording en de beheersingsstructuren. Daarnaast staat in dit statuut op welke wijze Havensteder invulling geeft aan verantwoord gebruik van beleggingen en afgeleide financiële instrumenten (rentederivaten).

In het treasury jaarplan werkten we het treasurybeleid voor het eerstkomende jaar uit. De Administratieve Organisatie en Interne Controle met betrekking tot transacties op geld- en kapitaalmarkt en met betrekking tot geldmiddelenbeheer legden we vast in aparte, gedetailleerde procesbeschrijvingen.

Minimaliseren beschikbaarheidsrisico

Een van de doelstellingen in het treasurybeleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat voldoende faciliteiten beschikbaar moeten zijn om de financieringsbehoefte op korte en lange termijn af te dekken. Zowel het prognosticeren van de toekomstige financieringsbehoefte als het sturen op de operationele kasstromen en de rentedekkingsgraad zijn belangrijk bij het sturen van de organisatie.

Havensteder maakt prognoses van de liquiditeitenontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning, die we op basis van het financieel meerjaren plan, met daarin de kasstromen uit het meerjaren investeringsprogramma, opstelden.

Financiering

Het saldo van de operationele, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen bepaalt de financieringsbehoefte. Structurele kapitaalbehoefte financieren we grotendeels met langlopende WSW-geborgde leningen. In lijn met onze strategie bouwden we de leningportefeuille in 2017 voor € 53 miljoen af (nominaal) door middel van reguliere en vervroegde aflossingen. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikt Havensteder over een rekeningcourant faciliteit van € 30



miljoen euro plus nog € 20 miljoen euro niet gecommiteerd (direct opzegbaar en binnen een kwartaal aan te zuiveren).

De administratieve scheiding Daeb niet-Daeb heeft tot gevolg dat de financiering in de niet-Daeb tak op termijn geheel op ongeborgde basis moet berusten. Bij de aanvang van de administratieve scheiding worden de niet-Daeb activiteiten gefinancierd met een interne lening vanuit de Daeb-tak.

Rentemanagement

Op basis van de liquiditeitenplanning en het bedrijfseconomisch renterisico voert Havensteder een actief rentemanagement. Renteswaps dekken gedeeltelijk het toekomstig renterisico door rentewijzigingen en herfinancieringen af. Bij renteswaps gaat het om contracten waarbij twee partijen hun rentebetalingen ruilen.

Derivaten

Havensteder heeft derivatencontracten zonder Credit Support Annex (CSA's). Dit betekent dat deze contracten geen bepalingen bevatten tot het afdragen (of ontvangen) van gelden tot zekerheid voor het nakomen van verplichtingen aan (of door) de bank bij wijzigende rente. Met andere woorden: er kunnen geen margin calls opgelegd worden. De meeste rentederivaten bevatten daarentegen break clauses in de jaren 2020 tot en met 2022. In 2017 heeft havensteder goedkeuring van Aw en WSW gekregen op haar herstructureringsplan derivatenportefeuille voor het verkleinen van de risico's samenhangende met deze breakclausules. Dit leidde in 2017 tot het afwikkelen van nominaal € 290 miljoen aan derivaten. De renteafspraken uit deze derivaten zijn opgenomen in het bijbehorende leningcontract. Hierdoor zijn de gevolgen van deze transactie voor Havensteder beperkt en behoeft de negatieve marktwaarde van de verdwenen contracten niet ineens in het resultaat te worden verwerkt. In de jaarrekening lichten we dit nader toe. Havensteder is met een derivaatbank in gesprek om ook het tweede deel van het herstructureringsplan uit te voeren. We informeren WSW en ILT/AW steeds over de voortgang hiervan.

We sloten in 2017 geen nieuwe derivatencontracten af.

Op 1 oktober 2012 werden beleidsregels van kracht voor het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen. Deze beleidsregels zijn inmiddels opgenomen in de nieuwe Woningwet.

Havensteder sloot alleen derivatencontracten af voor 1 oktober 2012. Deze contracten waren toegestaan. In deze contracten staan clausules die de uitoefening van het toezicht op de toegelaten instellingen kunnen belemmeren. Havensteder spant zich in om in overleg met de banken te komen tot het verwijderen van deze toezicht belemmerende bepalingen en informeert de AW over de voortgang daarvan. In de toelichting bij de jaarrekening gaan we nader in op de inzet en bijzonderheden inzake derivaten.

5.5 Kwalitatieve analyseresultaten

Onze jaarrekening 2017 stelden we op overeenkomstig de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 Toegelaten Instellingen voor de Volkshuisvesting. In onderstaande tabel geven we een samenvatting weer van de resultaatposten, zoals opgenomen in de jaarrekening 2017. Hierin valt direct op dat het jaarresultaat zeer wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in het woningbezit, welke bepalend zijn voor de post ‘Waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

	2017 € x 1.000	2016 € x 1.000	Ontwikkeling € x 1.000	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 141.441	€ 143.812	€ -2.371	-2%
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 20	€ 331	€ -311	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 7.605	€ 5.603	€ 2.002	36%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 609.028	€ 329.925	€ 279.103	85%
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 145	€ 272	€ -127	
Overige organisatiekosten	€ -	€ -679	€ 679	
Leefbaarheid	€ -9.199	€ -8.987	€ -212	2%
Saldo financiële baten en lasten	€ -69.967	€ -77.530	€ 7.563	-10%
Resultaat voor belastingen	€ 679.073	€ 392.747	€ 286.326	73%

De waardestijging van het vastgoedbezit bepaalt voor een belangrijk deel de positieve ontwikkeling in het resultaat (voor belastingen). Deze ontwikkeling houdt verband met de hausse op de woningmarkt, waardoor een belangrijke factor in de marktwaardebepaling, de leegwaarde, sterk toenam.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam echter licht af (van 144 miljoen in 2016 naar 141 miljoen in 2017). Hoewel de netto-huuropbrengsten stegen, leidde dit niet tot een stijging van het exploitatieresultaat. De twee belangrijkste oorzaken hiervan zijn dan we meer uitgeven aan onderhoud - conform de wens van Havensteder de kwaliteit van haar vastgoed te verbeteren – en dat de verhuurdersheffing toenam.

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is evenals in 2016 gering, omdat dit een aflopende activiteit is. Dit verklaart tevens de daling.

Naast dat we meer eenheden uit portefeuille verkochten in 2017 dan in 2016, gaf de prijsstijging van vastgoed een belangrijke impuls aan het verkoopresultaat. Hierdoor realiseerden we een betere marge. Wanneer we corrigeren voor de waardeveranderingen vastgoedportefeuille is het resultaat (voor belastingen) over 2017 € 70,0 miljoen, tegenover € 62,8 miljoen in 2016. Dit resultaat is hoger met name doordat waardeveranderingen van embedded derivaten, welke zijn opgenomen in de financiële baten en lasten, als gevolg van de renteontwikkelingen in 2017 positief uitsloegen terwijl deze in 2016 negatief waren.



6. Organisatie

6. Organisatie

6.1 Kerndoelen organisatie

Koersplan 2014-2017 / Havenstederplan 2017-2021:

1. Dienstverlening
2. Basis op orde

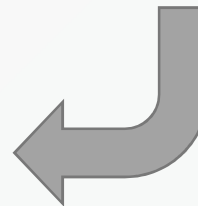


Kadernotitie 2017:

1. Dienstverlening
2. Participatie
3. Portefeuillestrategie/assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem

Bedrijfsplan 2017:

1. Dienstverlening
2. Samen denken, samen doen
3. Portefeuillestrategie / Assetmanagement
4. Implementatie wetgeving
5. Nieuw primair systeem



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 vraagstukken die we niet alleen kunnen en willen oplossen. Onze dienstverlening is goed voor elkaar: de basis is op orde en we gaan respectvol met de klant om.

Structureel laten we zien wat we doen, waarom en op welke manier. We willen ons handelen legitimeren. Bij onze bedrijfsvoering staat een goede balans tussen kosten en (maatschappelijke) baten centraal.

6.2 Medewerkers

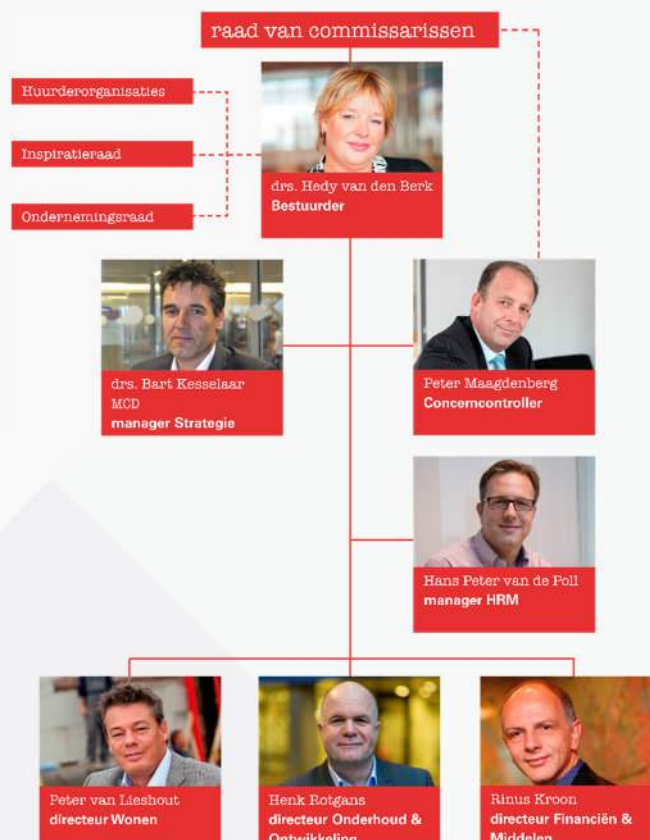
Duurzame Inzetbaarheid vinden wij belangrijk. We houden medewerkers vitaal, gemotiveerd en zetten hen in hun kracht. We bieden mooie programma's en goede ontwikkelmogelijkheden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- De 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.

Strategische personeelsplanning

We zetten Strategische personeelsplanning in als hulpmiddel om bij de directie Wonen (de Gebieden) de meest vitale coalities te vormen: een samenstelling van capaciteiten van medewerkers gericht op de doelstellingen en opgaven in de wijken. Dit leverde zowel korte als lange termijn uitkomsten op. Korte termijn: een roulatieplan waarbij collega's van werkplek wisselen om hun talenten in te zetten op een bij hen passende opgave, waarbij capaciteiten beter aansluiten op wijkopgaven. Op de langere termijn gaan we aan de slag met thema's als: cultuur/mentaliteit, zelf organiserend en veranderbereidheid. Belangrijke uitgangspunten bij deze exercitie waren: de medewerkers in hun kracht zetten en de wijkuitvoeringsplannen. Ook de kerncompetenties wendbaar, flexibel en communicatief (uit ons Havenstederplan) speelden een belangrijke rol.

Organogram



Bezetting per 31 december 2017	
Formatie (FTE)	390,43
Bezetting op formatie (FTE)*	393,35

*Inclusief stagiairs, exclusief inleen ten behoeve van ziekte

Tabel 6.1 Bezetting medewerkers

De formatie van Havensteder kent de volgende verhoudingen:

Leeftijdsverdeling per 31 december 2017							
Leeftijdsverdeling	< 25	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 64	65 +	Totaal
Aantal medewerkers	5	55	126	106	104	5	401
Procentuele verdeling	1,25%	13,72%	31,42%	26,43%	25,94%	1,25%	100%

Tabel 3.2 Leeftijdsverdeling medewerkers

Man-vrouw verhouding per 31 december 2017			
	Mannen	Vrouwen	Totaal
Fulltime	196	87	283
Parttime	11	107	118
Totaal	207	194	401

Tabel 6.3 Man-vrouw verhouding

Relatieve Salaris Positie (RSP) per 31 december 2017							
RSP-verdeling	70 – 79 %	80 – 89 %	90 - 99 %	100%	> 100%	N.v.t.*	Totaal
Aantal medewerkers	6	71	115	116	86	7	401
% verdeling	1,50%	17,71%	28,68%	28,93%	21,45%	1,75%	100%

*Niet van toepassing bij onder meer leden van het directieteam

Tabel 6.4 Relatieve Salaris Positie

Dienstjaren verdeling per 31 december 2017					
Dienstjaren	<12	13 – 25	26 – 40	>40	Gemiddeld
Aantal medewerkers	241	114	42	4	12
% verdeling	60,10%	28,43%	10,47%	1,00%	2,99%

Tabel 6.5 Dienstjaren

We formuleerden voor 2017 de doelstellingen 5% doorstroom en 10% uitstroom. We haalden beide doelstellingen op een haar na. De arbeidsmarkt trekt weer aan en collega's vertrokken om elders een nieuwe uitdaging aan te gaan. We kozen er dit jaar bewust voor om meer vacatures in te vullen met nieuwe collega's vanuit de arbeidsmarkt. Een frisse wind en een andere en nieuwe blik op het werk zorgden voor een gewenste verandering in de dynamiek van Havensteder.

Mobiliteit per 31 december 2017					
Instroom	38	9,48%			
Doorstroom	17	4,24%			
Uitstroom	40	9,98%	Waarvan:	17	Eigen initiatief
				1	Wegens arbeidsongeschiktheid
				9	(vroeg)Pensioen
				4	Tijdelijk dienstverband
				9	Vaststellingsovereenkomst

Tabel 6.6 Mobiliteit

Vervullen vacatures

De gemiddelde looptijd van een vacature was 2,6 maanden. De looptijd betreft de periode tussen de vacaturestelling en de dag dat de arbeidsovereenkomst wordt ondertekend. Twee vacatures hadden een doorlooptijd van 6 maanden.

Ontwikkeling medewerkers

Bij Havensteder staat ontwikkeling hoog in het vaandel. Via de Havensteder academie stimuleren we medewerkers zich in te schrijven voor trainingen of workshops die bijdragen aan het vormgeven van hun loopbaan of hun duurzame inzetbaarheid. Medewerkers van Havensteder verzorgen hierbinnen ook zelf trainingen. We hadden circa 1.500 aanmeldingen voor trainingen waarmee medewerkers hun kennis, vaardigheden en competenties ontwikkelden of workshop die bijdragen aan een positieve levensstijl (yoga, mindfulness, bootcamp). Tevens waren er in 2017 enkele grote thema's waar collega's zich met veel enthousiasme voor inschreven: feedback geven & ontvangen, awarenesscampagne privacy & informatiebeveiliging en de wijk safari's.

Flexibele inzet medewerkers

Havensteder hecht belang aan flexibele inzet, hiermee kan de organisatie sneller inspelen op ontwikkelingen en kunnen medewerkers in een veilige omgeving andere werkervaring opdoen. Zes medewerkers verrichtten andere werkzaamheden dan hun eigen werkzaamheden in geval van vakantie, een zieke collega of extra taken. Het flexibel inzetten van medewerkers blijkt in de praktijk een uitdaging. Wanneer het een langere periode betreft, ontstaat er een probleem bij de afdeling waar de collega is gevestigd. Of vraag en aanbod van werkzaamheden sluiten simpelweg niet bij elkaar aan. Toch blijven we in 2018 flexibele inzet van onze medewerkers nastreven.

Traineeprogramma

In september 2016 startten drie trainees. In een periode van anderhalf jaar ronden zij twee verschillende opdrachten op twee verschillende afdelingen af. Zo kunnen zij werkervaring opdoen, op verschillende manieren kennis maken met de organisatie en Havensteder maakt gebruik van hun frisse blik. Het traineeprogramma loopt tot maart 2018. Twee van de trainees hebben wij een mooie functie binnen de organisatie kunnen bieden, waardoor Havensteder de vruchten kan plukken van hun talenten en vernieuwende ideeën en zij een mooie loopbaan in het vooruitzicht hebben. Van één trainee hebben we het programma verlengd tot en met september 2018.

Ziekteverzuim

Ten opzichte van 2016 is het verzuimcijfer van 2017 lager. Reden hiervan is:

- De leidinggevenden voerden weer ‘strakker’ het beleid omtrent verzuim uit en hanteerden een meer actieve aansturing, d.w.z.: uitgaan van wat de medewerker nog wel kan i.p.v. “de medewerker is ziek en kan daardoor niets doen.”

Streefpercentage ziekteverzuim*	2017	2016	2015	2014
< 3,5%	3,9%	4,6%	3,8%	3,9%

*Gemeten per 1 maart

Tabel 6.7 Streefpercentage ziekteverzuim

6.3 Integriteit

We besteedden veel aandacht aan ons integriteitsbeleid. Door proactief te blijven werken aan integriteit voorkomen we schade, beschermen we onze reputatie en behouden we het vertrouwen van onze belanghouders.

Vertrouwenspersoon

Negen medewerkers deden een beroep op de twee interne vertrouwenspersonen. Met deze medewerkers voerden de vertrouwenspersonen een gesprek. In een enkel geval kwam het tot meerdere vervolggesprekken. Uiteindelijk kwam het niet tot het indienen van formele klachten. De externe vertrouwenspersoon ontving geen meldingen van onze medewerkers.

Integriteitscode

Onze integriteitscode “Integer handelen” is onderdeel van onze Governance. Dit is de manier waarop Havensteder wordt bestuurd. Integer handelen geeft de hoofdlijnen van ons integriteitsbeleid weer en was ook in 2017 de leidraad voor ons gedrag: van zowel de organisatie als geheel als van individuele medewerkers. De integriteitscode staat gepubliceerd in ons Governance Handboek en is kenbaar gemaakt aan de buitenwereld, zodat anderen ons kunnen aanspreken op ons gedrag. De manier waarop medewerkers van Havensteder met elkaar behoren om te gaan staat omschreven in ons beleid “Ongewenst gedrag”.

Integriteitsworkshop

In de eerste helft van 2017 ronden wij de integriteitsworkshops af. De algemene indruk is nog steeds dat het thema integriteit vrij goed tussen de oren zit bij onze medewerkers. Ook in 2017 hield Havensteder blijvend aandacht voor respect en integriteit. Deze thema’s keerden periodiek terug in teamoverleggen en functioneringsgesprekken. In 2018 zullen wij het onderwerp integriteit met regelmaat onder de aandacht brengen bij onze medewerkers.

Screeningsbeleid

Werken aan integriteit betekent ook goed screenen bij de werving van nieuw personeel. Het doel van ons screeningsbeleid is het verkleinen van (integriteits)risico’s bij het in dienst nemen van personeel en bij interne functiewisselingen op gevoelige functies.



Klokkenluidersregeling

We pasten -na instemming van de OR- onze klokkenluidersregeling aan, naar aanleiding van de wet Huis voor Klokkenluiders die op 1 juli van kracht ging. Onze klokkenluidersregeling sluit aan bij ons integriteitsbeleid en is opgenomen in ons Governance Handboek. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers op een juiste en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden of onregelmatigheden binnen de organisatie, waarbij de medewerker die aan de bel trekt persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn/haar melding ondervindt.

Awarenesstrainingen privacy en informatiebeveiliging

Havensteder vindt het belangrijk om transparant te handelen, vooral in het kader van de verwerking van persoonsgegevens. Daarom gaan we veilig en integer met persoonsgegevens om en is compliant met de wet- en regelgeving op het gebied van bescherming van persoonsgegevens. Havensteder startte een awarenesscampagne, waarbij alle medewerkers getraind worden op het gebied van privacy en informatiebeveiliging om ervoor te zorgen dat de bescherming van persoonsgegevens verzekerd wordt. Uiteindelijk is elke medewerker verantwoordelijk voor een juiste omgang met persoonsgegevens.

6.4 Medezeggenschap

Ondernemingsraad

Het was een jaar van veel beweging en verandering. De maatschappelijke ontwikkelingen en het politieke klimaat vragen veel van ons en ook om voortdurende aanpassing van onze organisatie. Deze veranderingen waren voor de OR en de bestuurder aanleiding voor het maken van sociale kaderafspraken. Deze afspraken zijn gegoten in “Ons Akkoord”. Met Ons Akkoord hebben we duidelijke en eenduidige (spel)regels en uitgangspunten die gelden voor alle toekomstige organisatiewijzigingen. Een overeenkomst als Ons Akkoord is uniek binnen de Wooncorporatiesector. Wij zijn trots dat wij dit samen hebben bereikt.

De Ondernemingsraad (OR) gaf instemming en advies op de volgende onderwerpen:

- Aanstelling preventiemedewerker;
- Identiteit Havensteder;
- Beleid langer doorwerken en remotiebeleid;
- Beleid Havensteder Educatie (*Op voorstel OR is het ontwikkelbudget hieraan gekoppeld*);
- Tijdelijke aanstelling teamleider Klant & Service;
- Herziening functie medewerkers Wonen / medewerkers Klant & Service;
- Organisatie aanpassing afdeling Onderhoud & Projectontwikkeling;
- Pilot Waarderingsgesprek 2018 (*Bestuurder en OR kwamen overeen de pilot over heel Havensteder door te voeren*);
- Wijzigingen directie Wonen;
- Wijzigingen Asset Management;
- Aanpassing topstructuur;
- Plan van aanpak nieuwe Privacywetgeving;
- Functieprofiel bestuurder.

OR gaf de volgende adviezen op eigen initiatief:

- Zichtbaarheid Directieteam;
- Opstellen sociaal beleidskader (met als resultaat 'Ons Akkoord');
- Strategische Personeelsplanning;
- Moderne vormen van introductie van medewerkers;
- Mobiliteit;
- Beloningsbeleid;
- Opvolging Medewerkersonderzoek.

De OR heeft het afgelopen jaar onderzoek gedaan naar nieuwe vormen van medezeggenschap, die passen bij de wendbare organisatie die we willen zijn. Gezien het gebrek aan voorbeelden uit de sector hebben we ons hiervoor breed georiënteerd. 2018 staat in het teken van de verdere uitwerking en mogelijke implementatie hiervan. We hebben veel professionaliteit in huis om die dingen te doen die van ons gevraagd worden. De keuze om onze medewerkers daarvoor in te zetten waar hij/zij de beste bijdrage aan het succes van onze organisatie levert, past daarbij en geeft de flexibele en wendbare medewerker hiermee een gezicht.

6.5 Visitatie

In 2015 ontvingen we het visitatierapport met zes aanbevelingen. In 2017 keken we wat we uiteindelijk met deze aanbevelingen deden als organisatie. We concludeerden dat we de aanbevelingen goed opvolgden, daarnaast ontstond het beeld dat we nog beter aandacht kunnen besteden aan het consistent doorlopen van de Plan Do Check Act cyclus, en dit bij alles wat we doen. Oftewel onze implementatiekracht vergroten. Dit idee toetsten we bij verschillende Havensteders en zij bevestigden dit beeld en reikten verbeterpunten aan. Continu verbeteren en duidelijkheid rond eigenaarschap zijn hier twee belangrijke elementen.

De volgende maatschappelijke visitatie vindt plaats in 2018. We startten de voorbereidingen hiervoor. Een belangrijke eerste stap is ons besluit om aan te sluiten bij het experiment van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. De focus bij dit experiment ligt wat ons betreft op het vergroten van de toegevoegde waarde van de visitatie door de belanghouders een belangrijkere rol te geven bij deze visitatie. Hier zetten we op in qua experiment.

6.6 Woningwet

De minister heeft in november 2017 goedkeuring verleend voor de administratieve scheiding Daeb/niet-Daeb conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek. De statuten van onze dochtermaatschappijen zijn in 2017 in overeenstemming gebracht met de Woningwet, getoetst aan het beoordelingskader van de AW en tijdig ingediend bij de AW. Het gaat hierbij om Comwonen FBI B.V. en Hofbogen B.V. Als laatste is er een Addendum reglement financieel beleid en beheer opgesteld.



6.7 Organisatieontwikkeling

Bij de afdeling Onderhoud & Projectontwikkeling wijzigden we de organisatiestructuur. Hiermee werden taken en verantwoordelijkheden op een andere wijze vormgegeven, waardoor de medewerkers beter in hun kracht staan en onze doelstellingen op een meer effectieve wijze behaald kunnen worden. We maakten onderscheid in de aansturing en bemensing van de onderhoudsprojecten enerzijds en de ontwikkelprojecten anderzijds en onderscheid tussen de ontwikkelfase en de realisatiefase van de investeringsprojecten. De aangebrachte focus verkort de doorlooptijd van projecten. Daarnaast huurden we vanwege het hoge afbreukrisico extra capaciteit op procesmanagement en financial engineering in voor de NPRZ-projecten en de gebiedsontwikkeling Zomerhofkwartier (ZoHo). Bij de directie Wonen werd op basis van operationele personeelsplanning een roulatieplan vormgegeven. Dit plan houdt in dat medewerkers wisselen van team en/of wijkkantoor waarmee een betere aansluiting is gemaakt tussen de kwaliteiten van de medewerker en de opgave vanuit de wijkuitvoeringsprogramma's.

We bereidden een samensmelting van twee functies voor: medewerker Wonen en medewerker Klant & Service onder aansturing van de afdeling Klant & Service. Door het combineren van deze functies onder eenzelfde aansturing kunnen we meer eenduidige uitvoering realiseren met betrekking tot onze dienstverlening en het klantcontact. 2017 stond in het teken van gesprekken met de medewerkers en draagvlaksessies. We werken naar een implementatie in 2018.

We startten met circa 80 medewerkers een pilot met betrekking tot een nieuwe beoordelingssystematiek. We vervingen de huidige beoordelingssystematiek door "Het Waarderingsgesprek". In deze nieuwe systematiek staat de medewerker meer aan het roer van zijn loopbaan en persoonlijke ontwikkeling. De nadruk ligt – naast de te behalen resultaten – op zelfreflectie en het vragen van feedback. Het stimuleert het echte en eerlijke gesprek tussen medewerker en leidinggevende. Daarnaast worden de papieren beoordelingsformulieren vervangen door digitale formulieren en dit draagt bij aan de ambitie van Havensteder om zoveel als mogelijk papierloos te werken.

Parellel aan het opstellen van het Havenstederplan voerden we een interne campagne over onze gedragswaarden onder de titel "Wij zijn allemaal bewoner". We brachten hiermee onze gedragswaarden onder de aandacht en voerden met elkaar het gesprek over wat dit betekent voor ons dagelijks handelen. Hierbij maakten we onder andere gebruik van het instrument klantreizen.

Onderzoek en ontwikkeling

Vanaf 1 januari 2017 namen we het nieuwe primaire systeem Dynamics Empire in gebruik. Ondanks dat we vanaf dag één in staat waren om ons werk uit te voeren had deze verandering behoorlijk wat voeten in de aarde en leidde op verschillende vlakken tot teleurstellingen. De invoering van een nieuwe systeem had grote impact op onze werkwijze en vraagt nog om aanvullende training en opleiding van onze collega's. Voor zowel Dynamics Empire als Office 365 staat 2018 in het teken van het verder opleiden van onze medewerkers en waar mogelijk verder optimaliseren van beide pakketten. We werkten we met SKARP verder aan de verschillende informatieproducten uit de eerste fase (verantwoordingsinformatie). Ook ontwikkelden we dit jaar een aantal producten om de wat meer operationele informatievoorziening vanuit het nieuwe ERP-systeem te ondersteunen zoals de budgetuitputting. Nu de technische architectuur staat, is het belangrijk dat de organisatie de vele



mogelijkheden van data-analyse verder gaat benutten. Daarom onderzochten we in de tweede helft van 2017 hoe Havensteder datamanagement heeft georganiseerd. In het advies beschreven we waar de kansen liggen om dit te verbeteren of hoe we ons klaar kunnen maken voor de toekomst, waarbij we vooral de integraliteit van proces, informatie en systeem in acht dienen te nemen.

We gingen werken met de applicatie Iris, hiermee vinden de medewerkers van Klant & Service sneller de juiste informatie in onze systemen. We voegden nieuwe functionaliteiten toe, zo is er inmiddels een koppeling met Tracebuzz (social media tool), diverse koppelingen met Empire, koppeling met STC (telefonische achtervang) en telefooncentrale (identificeren van klanten op basis van telefoonnummer). Daarnaast werken we sinds 2017 met een Workforce managementsysteem voor de afdeling Klant & Service.

Onze partners genereren veel data over ons vastgoed. We startten in 2016 met het ontwikkelen van een vastgoed database, die vastgoed data vanuit verschillende bronsystemen (veelal bij partners onder gebracht) bij elkaar brengt en beschikbaar maakt voor meerdere gebruikers en processen. De eerste testomgeving van de vastgoeddatabase is opgeleverd. Daarnaast sloten we met Vabi een overeenkomst over het gebruik van de vastgoeddatabase voor alle medewerkers van Havensteder in 2018. Het eerste gebruik richt zich voornamelijk op het ontsluiten van verhuurplattengronden. Daarvoor is de koppeling met het primair systeem van Havensteder voorwaardelijk. Hier werkten we eind 2017 aan met als doel het in 2018 in gebruik te nemen. Vervolg van dit traject is het koppelen en ontsluiten van meerdere bronsystemen en het integreren in bestaande werkprocessen.

Havensteder digitaliseert haar woningvoorraad in 3D gebouwmodellen. Deze 3D modellen maakt men voor geometrische informatie waar o.a. woningplattengronden, NEN2580 rapportages en hoeveelheden voor de MJOB mee kan bepalen. Op dit moment verwerkten we al 500 eenheden in deze 3D gebouwmodellen. Met deze 3D modellen kunnen we, naast de directe producten als de woningplattengronden, een digitale structuur opbouwen om vastgoeddata op te slaan, te visualiseren en te analyseren.

We ontwikkelden we samen met onze stakeholders een nieuw ondernemingsplan, het Havenstederplan. De open aanpak om te komen tot dit plan zorgde gedurende het proces voor betrokkenheid, accountability en draagvlak binnen de organisatie en De Brug. We gebruikten input van buiten en binnen de organisatie in diverse werkvormen en merkten dat dit zorgde voor nieuwe energie in de organisatie. Na het vaststellen van het Havenstederplan organiseerden we voor en door medewerkers een vijftigtal wijk safari's over de diverse thema's uit ons Havenstederplan, waarmee we de inhoud van ons Havenstederplan in de praktijk lieten laten zien en ervaren. Om de nieuwe energie in de organisatie vast te houden en te borgen dat we de stippen op de horizon ook daadwerkelijk bereiken stelden we eind 2017 een Havensteder Implementatieteam (HIT) in. Doelstelling van het door hun ontwikkelde strategie implementatieprogramma is het Havenstederplan in het DNA van de Havensteders te krijgen. Met behulp van een strategie-implementatie maken we de gedragswaarden, uitgangspunten en concrete acties voor alle Havensteders duidelijk (to know), zorgen we dat dit in het hart terecht komt (to care) en bieden we handvaten om hiermee aan de slag te gaan (to do). Hierbij letten we nadrukkelijk op wat we van de organisatie (kunnen) vragen.



We werkten aan interne bewustwording van het belang van 'stakeholdermanagement', met als doel het verbeteren van onze besluitvorming en reputatie. Als Havensteder willen we relevante belanghouders betrekken bij beleidsontwikkeling en projecten waarbij vertrouwen centraal staat. We zijn ons bewust van onze eigen rol en die van anderen. We werken vanuit gezamenlijke belangen en brengen in kaart op welke onderdelen samenwerking nodig is. Op steeds meer plekken in de organisatie en over steeds meer thema's hielden we stakeholderanalyses, bijvoorbeeld Zoho, prestatieafspraken, NPRZ.

Continu verbeteren

Grote thema's als dienstverlening en data op orde pakken we met behulp van PDCA op en dienen hiermee als voorbeeld voor de gewenste aanpak binnen onze organisatie. Hiermee houden we vast aan de beweging die we in 2013 zijn ingeslagen. Na jarenlang opleiden, voornamelijk gericht op het toepassen van Lean, is het moment aangebroken om 'continu verbeteren' wat meer ruimte te geven in de organisatie. Hiermee sturen we erop aan dat onze medewerkers, al dan niet met behulp van onze 'lean toolbox', concreet aan de slag gaan met (proces)verbeteringen en onze organisatie iedere keer een stapje verder brengen.

6.8 Risicomanagement

Ten aanzien van risicomanagement en het jaarverslag hanteren we onder meer de bepalingen zoals staan verwoord in de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in dit geval specifiek Richtlijn 400 (RJ400). Daar waar we afzonderlijk ingegaan op specifieke zaken die in deze richtlijn staan, identificeren we deze niet als de grootste risico's en/of onzekerheden en behandelen we deze niet verder in deze paragraaf. Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en het vaststellen van beheersmaatregelen. Dit doen we periodiek met de verschillende directies binnen Havensteder. Met beheersmaatregelen bedoelen we activiteiten waarmee we de kans van optreden of de gevolgen van risico's beïnvloeden.

De afgelopen jaren zetten we stappen met het '*in control*' komen van de organisatie. Het doel is om nog nadrukkelijker grip te krijgen op de processen en bedrijfsvoering, maar ook om het risicobewustzijn te bevorderen, gedrag met betrekking tot risicomanagement te beïnvloeden en draagvlak te creëren.

Deze risicoattitude heeft impliciet een groot cultuuraspect in zich en benoemde zowel het directieteam als de Raad van Commissarissen als speerpunt voor de komende jaren.

Bij de inschatting en impact van geconstateerde risico's hanteert Havensteder een indeling op hoofdlijnen, gebaseerd op de ernst van de gevolgen van een gebeurtenis: kwantitatief, kwalitatief, financieel, etc. Om hierbij enigszins richting te geven:

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

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

Strategische risico's

Onder de strategische risico's vallen risico's en onzekerheden, vaak met een externe oriëntatie/ontstaansgrond, die een belemmering kunnen vormen om de strategie en/of de businessplannen van de rechtspersoon te realiseren en mogelijk invloed hebben op de lange termijn doelstellingen.

Marktvraag naar de producten en of diensten

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<i>De samenstelling van de vastgoedportefeuille sluit niet aan bij de verwachte ontwikkeling van de vraag</i> <i>Veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden kunnen er voor zorgen dat onze strategieën en plannen niet meer juist zijn.</i>	<i>Uitvoering vastgestelde portefeuillestrategie.</i> <i>In 2017 afzonderlijke risico-inventarisatie, benoemen beheersmaatregelen, concretisering afspraken per betrokken directie, etc.</i> <i>Maatregel: scenarioplanning.</i>	<i>Hoog</i>

Tabel 6.8 Risico marktvraag

Marktwaaarde van ons bezit

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<i>Vastgoedportefeuille rendeert onvoldoende.</i>	<i>Gedurende het jaar 2017 gingen de nieuw aangestelde assetmanagers aan de slag. Zij gingen concreet aan de slag met de eerder ontwikkelde aanpak, gericht op het meten van individuele complexrendementen ten behoeve van waarde- en rendementssturing.</i>	<i>Hoog</i>

Tabel 6.9 Risico marktwaaarde bezit

Maatschappelijke ontwikkelingen

Risico	Maatregelen	Impact
'Kwetsbare' bewoners bedreigen de leefomgeving en veiligheid van overige bewoners.	- Landelijke lobby om de urgentie wat betreft dit onderwerp te benadrukken; - Inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen; - Agenderen bij bestuurlijke overleggen; - Projecten "Langer thuis" en "Verwarde personen".	Hoog
Veranderingen in de samenleving leiden tot verschuivingen in de vraag en daarmee ons aanbod.	Het analyseren van demografische ontwikkelingen en onderzoeken van de toekomstige woonbehoeften in ons werkgebied.	Hoog

Tabel 6.10 Risico's maatschappelijke ontwikkelingen

Duurzaamheidsaspecten

Risico	Maatregelen	Impact
Achterstand in uitvoering van de maatregelen op het gebied van duurzaamheid waardoor: - Woonlasten niet positief worden beïnvloed; - Wooncomfort van onze huurders niet verbeterd; - CO2-normen niet worden gehaald; - Energiezuinige labels niet verbeteren.	- Duurzaamheid is een thema in onze portefeuillestrategie; - Onderdeel complexbeheerplannen; - Verder vormgegeven in het nieuwe ondernemingsplan; - Versnelling in relevante projecten en de besluitvorming hieromtrent.	Hoog

Tabel 6.11 Risico's duurzaamheid

Operationele risico's

De operationele risico's betreffen de risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten van een rechtspersoon beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen binnen de rechtspersoon en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Interne organisatie en administratie

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<i>Onvoldoende effectieve en efficiënte bedrijfsvoering.</i>	• <i>Uitvoering interne controleplannen, op basis van procesbeschrijvingen (opzet, bestaan en werking) met aanbevelingen om de processen verder te optimaliseren;</i> • <i>Aanpak en uitkomst werkzaamheden verbeterteams per (deel)proces, onder leiding van de procesbeheerders en ondersteunt door middel van betrokken afdelingen.</i>	<i>Midden</i>

Tabel 6.12 Risico interne organisatie en administratie

Fraudegevoeligheid

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<i>Het bewust misleiden of bedriegen waardoor een oneerlijk of onrechtvaardig voordeel wordt verkregen.</i>	• <i>Frauderisicoscan;</i> • <i>Compliance Officer;</i> • <i>Vertrouwenspersonen;</i> • <i>Workshops Integriteit;</i> • <i>Klokkenluidersregeling;</i> • <i>Screeningsbeleid medewerkers;</i> • <i>Et cetera.</i>	<i>Midden</i>

Tabel 6.13 Risico fraudegevoeligheid

Kwaliteit van personeel

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<i>Kwaliteit van de huidige medewerkers sluit onvoldoende aan voor het behalen van de doelstellingen van de organisatie.</i> <i>Organisatie en medewerkers zijn onvoldoende in staat om tijdig in te springen op veranderende omstandigheden.</i>	• <i>Het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, stimulering medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten), et cetera;</i> • <i>Inzetten op duurzame inzetbare medewerkers, ook door het aanbieden van workshops, stagemogelijkheden (bijvoorbeeld o.b.v. het initiatief Corporaties in Beweging), etc.</i> • <i>Zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie om de</i>	<i>Hoog</i>

	<i>juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te verbinden;</i> • <i>Medewerkers van begin tot einde meenemen met de organisatie- en omgevingsveranderingen;</i> • <i>Verwachtingen ten aanzien van de prestatie en het gedrag zo concreet mogelijk benoemen;</i> • <i>Strategische PersoneelsPlanning.</i>	
--	---	--

Tabel 6.15 Risico's kwaliteit personeel

Reputatie van de rechtspersoon of haar producten en diensten

Risico	Maatregelen	Impact
<i>Het ontstaan van reputatieschade.</i>	• <i>Transparant communiceren met onze belanghouders;</i> • <i>Het organiseren van integriteitssessies en communicatietrainingen.</i>	<i>Hoog</i>

Tabel 6.16 Risico reputatie rechtspersoon, producten en diensten

Wet- en regelgeving

De risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen van de rechtspersoon zijn als volgt.

Risico	Maatregelen	Impact
<i>Als corporatie onvoldoende in staat om in de context van de nieuwe woningwet en de netwerksamenleving een stevige en zelfbewuste rol en positie in te nemen.</i>	<i>Op eigen kracht door middel van kennis van de eigen portefeuille en inzichten in marktontwikkelingen de regie in handen nemen en daarnaar handelen.</i>	<i>Hoog</i>
<i>Niet (tijdig) voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving (compliance) en impact regeerakkoord inzake fiscale regime / rente beperkingsaftrek en ontwikkeling inzake 'gasloos' etc.</i>	<i>Inventariseren van de mogelijke effecten van de nieuwe wet- en regelgeving, regeerakkoord en het bijstellen van de (portefeuille)strategie.</i> <i>Noodzakelijke aanpassingen implementeerden we in geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden (bijvoorbeeld passend toewijzen maar ook de impact van wetgeving op het gebied van privacy en dergelijke).</i>	<i>Hoog</i>

Tabel 6.17 Risico's wet- en regelgeving

Financiële positie

Havensteder houdt rekening met risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van de rechtspersoon, zoals koersrisico's, liquiditeitsrisico's, valutarisico's, renterisico's en onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. Daarnaast zijn ook ontwikkelingen op het gebied van

verplichte maatregelen inzake duurzaamheid en fiscaliteit (denk aan vennootschapsbelasting en verhuurderheffing) belangrijk.

Risico	Maatregelen	Impact
<i>Havensteder is sterk inflatie- en rente-gevoelig. Lage inflatieniveaus hebben een negatieve invloed op de groei in inkomsten en de ontwikkeling van de waardering van het bezit.</i> <i>Door middel van scenario-analyses brengen we in kaart wat de stuurbaarheid van onze uitgaven is om ook bij lage inflatie de continuïteit van het bedrijf te kunnen waarborgen.</i> <i>Doordat Havensteder sterk extern gefinancierd is, zijn de lange termijn renteontwikkelingen van invloed op de kasstromen. Hierom maken we gebruik van lange rentelooptijden zodat we de gevoeligheid voor renteontwikkelingen beperken.</i>	• Bewaking ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de gestelde parameters WSW; • Functioneren Treasury Commissie, inclusief aanstelling nieuwe externe adviseur; • Herstructurering van onze derivatenportefeuille; • Treasurystatuut en -jaarplan.	Hoog

Tabel 6.18 Risico financiële positie

Financiële verslaggeving

Met betrekking tot financiële verslaggeving zijn risico's en onzekerheden van invloed op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

Risico	Maatregelen	Impact
<i>De waardering van onze woningen is gebaseerd op toekomstverwachtingen omtrent verhuur en exploitatie inkomsten en -lasten. Naar de aard van toekomstgerichte waardering kleven hieraan onzekerheden of de aannames waarop de waardering gebaseerd is zich ook daadwerkelijk zo voordoen.</i>	<i>Objectivering waardering van de woningen door:</i> • Inzet van in- en externe deskundigen; • Waardering op basis van internationaal geaccepteerde standaarden; • Validatie waardering en toetsing op aannemelijkheid door vergelijkende externe taxaties.	Hoog

Tabel 6.19 Risico financiële verslaggeving



Bijlage 1. Verbindingen



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 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2016)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 11.933 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	Nihil (2016)
l.	resultaat verbinding	-/- € 60 (2016)
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	Na het afscheid van NS van het Hofpleinspoortracé in Rotterdam zorgdragen voor een nieuwe toekomst voor het monumentale complex; 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.
f.	aandeelhouders	Havensteder 50%, Vestia 50%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 9.618.000 (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 3.057.170 (ultimo 2016) Eind 2017 is de schuld aan participanten volledig afgelost



i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 6.885.462 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 945.380 (2016)
l.	resultaat verbinding	€ 443.594 (2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Verhuur van bedrijfsruimten; restauratie station Hofplein; er is overeenstemming bereikt met de betrokken partijen over het opstellen van een uitvoeringsplan voor het ontmantelen en lekvrij maken van het dak enerzijds en het herstellen en verhuurbaar maken van de in slechte staat verkerende boogruimten anderzijds.

I Tech You		
a.	naam/rechtsvorm	I Tech You Rotterdam/Stichting
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	19 juni 2012
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Bevorderen bij de jeugd van belangstelling voor techniek in het algemeen en technische studies in het bijzonder, zowel in regionale als globale zin.
f.	bestuurders	Natuurlijke personen en Havensteder
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	n.v.t. (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	Nihil (ultimo 2016)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 4.258 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 1.000 (ultimo 2016)
l.	resultaat verbinding	€ -9.327 (ultimo 2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het opzetten en in stand houden van een high tech paviljoen, het verkrijgen van subsidies en het werven van fondsen en giften.

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 Havensteder € 77.071 (ultimo 2016)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 573.869 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2016)
l.	resultaat verbinding	-/- € 3.202 (2016)
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	74 aandeelhouders (ultimo 2016); Havensteder bezit 1,05% van de aandelen.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 12.877.400 (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 15.246.159 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 1.632.276 (ultimo 2016)
l.	resultaat verbinding	€ 397.367 (ultimo 2016)
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 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van DVBZW (ultimo 2016); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.522.782 (ultimo 2016); kortlopende schulden aan DVBZW € 1.563.032 (ultimo 2016).
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 21.103.183 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 925.736 (2016)
l.	resultaat verbinding	€ -242.591 (2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijks terrein, kades en haven; tijdelijk verhuurd; op termijn ontwikkeling van circa 1.500 woningen. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal voor de duur van een jaar aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. De vennootschap ontvangt hiervoor een retributie van de Stichting. Deze retributie staat verantwoord onder de post resultaat tijdelijke exploitatie; Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt verwerkt in de voorraad onderhanden werk.

WOM Mathenesserkwartier		
a.	naam/rechtsvorm	WOM Mathenesserkwartier/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	27 januari 2004
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	In het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn door met name verwerven, verbeteren, exploiteren van



		panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier (Rotterdam West).
f.	aandeelhouders	Gebr. Verschoor 33⅓% Woonbron 33⅓% Havensteder 33⅓%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2016)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
i.	verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2016)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 3.204.333 (ultimo 2016)
k.	omzet verbinding	€ 537.102 (2016)
l.	resultaat verbinding	€ 95.484 (2016)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 7,6 miljoen (ultimo 2016); voornemen is om de WOM binnen enkele jaren te beëindigen.



Bijlage 2. Kengetallen



Bijlage 2. Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2017	31-12-2016
Woongelegenheden*	43.644	43.943
Bedrijfsruimten, garages e.d.	4.931	5.027
<i>Totale aantal vhe's</i>	<i>48.575</i>	<i>48.970</i>

* Vanaf 2013 worden de kamers vermeld (conform dVl) in plaats van het gebouw.

Leegstand en achterstand	2017	2016
Leegstandsderiving in % jaarhuur	2,12%	2,06%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	2,07%	2,44%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	1,13%	1,24%

Balans/winst-en-verliesrekening	2017	2016
Eigen vermogen totaal	3.422.859	2.744.947
Voorzieningen totaal	12.363	40.087
Huren totaal	291.988	288.623
Jaarresultaat totaal	677.912	377.333

Financiële continuïteit	2017	2016
Solvabiliteit in %	63,3	58,4
Solvabiliteit, vastgoed in exploitatie op bedrijfswaarde in %	24,3	20,3
Direct rendement %	3,0	3,4
Rentabiliteit totaal vermogen in %	13,9	10,0
Rentabiliteit eigen vermogen (voor belasting) in %	19,8	14,5
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	4,3	4,1
Eigen vermogen per verhuureenheid	70.465	56.054

Stichting Havensteder – Jaarrekening 2017

Inhoud

Jaarrekening 2017

Balans 31 december 2017	90
Winst-en-verliesrekening over 2017	92
Kasstroomoverzicht over 2017	93
Toelichting op de jaarrekening	95

Overige gegevens	152
------------------	-----

Balans (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	ref.	31-12-2017 € x 1.000	31-12-2016 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	4.538.126	4.005.478
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	497.913	438.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	110.808	104.059
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	10.506	3.840
		5.157.353	4.552.331
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	21.396	22.162
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen	3.1	16.550	14.138
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.2	0	0
Latente belastingvordering(en)	3.3	20.262	24.125
Leningen u/g	3.4	429	513
Overige vorderingen	3.5	101.754	0
		138.995	38.776
Som der vaste activa		5.317.744	4.613.269
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.611	1.444
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	4.2	0	0
Overige voorraden	4.3	13.663	13.609
		15.274	15.053
Onderhanden projecten	5	0	0
Vorderingen	6		
Huurdebiteuren	6.1	2.897	4.271
Overheid	6.2	178	19
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.3	1.563	3.088
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	0	0
Overige vorderingen	6.5	1.977	2.563
Overlopende activa	6.6	5.071	3.095
		11.687	13.036
Liquide middelen	7	62.382	53.693
Som der vlottende activa		89.343	81.783
Totaal Activa		5.407.087	4.695.051

PASSIVA	ref.	31-12-2017 € x 1.000	31-12-2016 € x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>	8		
Overige reserves	8.1	39.283	188.352
Herwaarderingsreserve	8.2	2.705.664	2.179.262
Onverdeeld resultaat	8.3	<u>677.912</u>	<u>377.333</u>
		3.422.859	2.744.947
<i>Voorzieningen</i>	9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.1	11.463	38.853
Voorziening deelnemingen	9.2	0	291
Overige voorzieningen	9.3	<u>901</u>	<u>943</u>
		12.363	40.087
<i>Langlopende schulden</i>	10		
Schulden/leningen overheid	10.1	28.244	29.706
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.2	1.651.446	1.546.060
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	106.905	102.000
Overige schulden	10.4	<u>35.347</u>	<u>40.286</u>
		1.821.942	1.718.052
<i>Kortlopende schulden</i>	11		
Schulden aan kredietinstellingen	11.1	80.111	119.644
Schulden aan leveranciers	11.2	14.054	12.531
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	6.950	5.340
Schulden ter zake van pensioenen	11.4	682	376
Overige schulden	11.5	17.220	20.515
Overlopende passiva	11.6	<u>30.907</u>	<u>33.559</u>
		149.923	191.965
Totaal Passiva		<u>5.407.087</u>	<u>4.695.051</u>

Winst-en-verliesrekening 2017

	ref	2017 € x 1.000	2016 € x 1.000
Huuropbrengsten	12	291.988	288.524
Opbrengst servicecontracten	13.1	16.143	20.626
Lasten servicecontracten	13.2	-18.292	-23.793
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-20.286	-20.877
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-83.805	-78.452
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-44.307	-42.216
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		141.441	143.812
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		20	2.744
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-2.413
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		20	331
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		49.136	46.308
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)		-1.651	-1.543
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-39.880	-39.162
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	7.605	5.603
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-20.055	-34.286
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	627.039	362.260
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	2.044	1.951
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		609.028	329.925
Opbrengsten overige activiteiten		2.865	2.698
Kosten overige activiteiten		-2.720	-2.426
Netto resultaat overige activiteiten	21	145	272
Overige organisatiekosten	22	-	-679
Leefbaarheid	23	-9.199	-8.987
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		271	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		262	380
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-75.411	-70.533
Waardeveranderingen derivaten	25	4.911	-7.377
Saldo financiële baten en lasten		-69.967	-77.530
Resultaat voor belastingen		679.073	392.747
Belastingen	26	-3.864	-21.678
Resultaat deelnemingen	27	2.703	6.264
Resultaat na belastingen		679.912	377.333

Kasstroomoverzicht 2017 - directe methode

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Ontvangsten		
<u>Huren</u>		
Zelfstandige huurwoningen	269.683	269.983
Onzelfstandig wooneenheden	849	3.483
Intramuraal	5.540	1.021
Maatschappelijk onroerend goed	1.806	2.143
Bedrijfsmatig onroerend goed	10.540	12.610
Parkeervoorzieningen	2.194	2.936
	290.612	292.177
Vergoedingen	14.356	18.558
Overheidsontvangsten	0	424
Overige bedrijfsontvangsten	3.500	63
Renteontvangsten	179	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	308.648	311.221
Uitgaven		
Erpacht	-46	-72
<u>Personeelsuitgaven</u>		
Lonen en salarissen	-13.245	-13.638
Sociale lasten	-9.614	-9.591
Pensioenlasten	-3.860	-4.225
	-26.719	-27.454
Onderhoudsuitgaven	-76.829	-77.011
Overige bedrijfsuitgaven	-52.758	-52.553
Rente-uitgaven	-62.343	-70.976
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-219	0
Verhuurdersheffing	-24.202	-23.290
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.175	-3.136
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-245.291	-254.492
Kasstroom uit operationele activiteiten	63.356	56.729

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>van vorige pagina: Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	63.356	56.729
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	50.503	47.144
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.361	5.968
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	1.357
Verkoopontvangsten grond	1.500	3.277
(Des)investeringsontvangsten overig	22	0
<i>Saldo ingaande kasstromen MVA</i>	55.386	57.746
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-1.456	-2.677
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-46.933	-20.718
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	219
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-7.323	-5.219
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-524	-226
Investeringen overig	-784	-4.401
Externe kosten bij verkoop	-1.581	-539
<i>Saldo uitgaande kasstroom MVA</i>	-58.600	-33.561
Ontvangsten verbindingen	1.529	0
Ontvangsten overig	153	524
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-577	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	1.104	524
Kasstroom uit (des) investeringen	-2.111	24.710
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	78.000	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	
Financieringsactiviteiten uitgaand	0	
Aflossingen geborgde leningen	-126.770	-88.944
Aflossingen ongeborgde leningen	-3.787	-5.690
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-52.557	-64.634
Mutatie geldmiddelen	8.689	16.805
Liquide middelen per 1 januari	53.693	36.888
Liquide middelen per 31 december	62.382	53.693
Toe-of afname liquide middelen	8.689	16.805

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Woningcorporatie Havensteder is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Het KvK-nummer van Woningcorporatie Havensteder is 24108317.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen zijn x € 1.000 tenzij anders vermeld.

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

Groepsverhoudingen

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde of verkrijgingsprijs

Verolme Boulevard BV, te Rotterdam (66,67% belang) projectontwikkeling, (joint venture)

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV, te Rotterdam (33,33% belang) projectontwikkeling

Hofbogen BV, te Rotterdam (50,0% belang) projectontwikkeling, (joint venture)

Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, te Rotterdam (1,05% belang)

Com-wonen FBI BV (100% belang) te Rotterdam wordt niet geconsolideerd o.b.v. te verwaarlozen betekenis.

Combinatie Pompenburg v.o.f. te Rotterdam (25,00% belang) projectontwikkeling, (joint venture)

Havensteder heeft de volgende verbindingen (allen te Rotterdam):

Stichting I Tech You

Deze verbindingen worden niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van een economische eenheid.

Transacties verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de stichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de stichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de stichting en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Havensteder is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). 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 2016) 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.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs of actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting 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 waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op 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 ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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

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

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijzigingen/presentatiewijzigingen

Stelselwijziging proportioneel consolideren

De financiële gegevens van Verolme Boulevard BV (joint venture) zijn tot en met 31 december 2016 proportioneel (voor een evenredig deel) in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Vanaf 01 januari 2017 is Verolme Boulevard BV niet in de consolidatiekring betrokken, maar als deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Reden om deze stelselwijziging door te voeren is dat na beleids- en structuurwijzigingen in de voorheen geconsolideerde onderneming, consolidatie niet langer ten dienste staat aan het inzicht voor de gebruiker van de jaarrekening, waardoor een beter inzicht wordt verkregen door alle joint ventures te verwerken als deelneming volgens de vermogensmutatie, zonder consolidatie.

Op basis van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2017 herrekend. Het eigen vermogen is niet afgenomen/toegenomen. De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het resultaat na belastingen over 2016 bedraagt nihil. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2016 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. De verschillen als gevolg van deze stelselwijziging zijn als volgt weergegeven:

Balans verschillen 2016

ACTIVA

Bedrag x € 1.000,-	2016 Na stelselwijziging	2016 Voor stelselwijziging	2016 verschil
Deelnemingen	14.138	3.367	10.771
Overige voorraden	13.609	30.837	-17.228
Huurdebiteuren	4.271	4.277	-6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.088	1.566	1.523
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	13	-13
Overige vorderingen	2.563	2.921	-358
Overlopende activa	3.095	3.139	-44
Liquide middelen	53.693	53.780	-87
Totaal			-5.442

PASSIVA

Bedrag x € 1.000,-	2016 Na stelselwijziging	2016 Voor stelselwijziging	2016 verschil
Overige schulden (langlopend)	40.286	45.167	-4.881
Schulden aan leveranciers	12.531	12.680	-149
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.340	5.344	-4
Overige schulden	20.515	20.913	-398
Overlopende passiva	33.559	33.569	-10
Totaal			-5.442

Verschillen winst-en-verliesrekening 2016

Bedrag x € 1.000,-	2016 Na stelstelwijziging	2016 Voor stelstelwijziging	2016 verschil
Huuropbrengsten	288.524	288.623	-99
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.877	-21.068	191
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.286	-28.308	-5.978
Opbrengsten overige activiteiten	2.698	3.206	-508
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	380	378	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-70.533	-70.536	3
Belastingen	-21.678	-21.805	127
Resultaat deelnemingen	6.264	2	6.262
Totaal			0

Schattingen en schattingswijzigingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Naast Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie, Voorzieningen en Latente belastingvorderingen is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het Vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningcorporatie Havensteder.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Financiële instrumenten en waarderingsgrondslagen

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor waardering van activa en passiva'.

Algemene grondslagen financiële instrumenten

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.

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Havensteder maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Financiële derivaten worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs hedge accounting wordt toegepast.

Havensteder past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie wordt dit door Havensteder per individuele hedgerelatie gedocumenteerd. Havensteder stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Havensteder derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Afgescheiden embedded derivaten

Havensteder heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. In extendible leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze afgesplitste derivaten worden verwerkt conform voornoemde grondslagen voor derivaten waarbij voor deze embedded derivaten geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast. De waardeveranderingen van de embedded derivaten worden onder de financiële baten en lasten als waardeveranderingen derivaten verantwoord. In geval van een lagere marktwaarde worden de waardeveranderingen ten laste van de W&V afgewaardeerd. Indien en voor zover de marktwaarde in een volgende periode toeneemt, worden de voorheen opgenomen bijzondere waardevermindervingsverliezen teruggenomen tot maximaal de (geamortiseerde) kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Rentederivaten

Havensteder maakt binnen de mogelijkheden die de Woningwet daartoe biedt, gebruik van afgeleide financiële instrumenten. De belangrijkste observaties van de derivatenportefeuille van Havensteder ten aanzien van de wettelijke bepalingen zijn als volgt:

- De rentederivaten worden uitsluitend ingezet bij het uitvoeren van het rentemanagement ter beperking van renterisico's;
- De derivaten zijn gecontracteerd vóór inwerkingtreding van de beleidsregels uit 2012, die in de nieuwe Woningwet 2015 zijn opgenomen;
- De raamcontracten die voor de inwerkingtreding van de Woningwet zijn afgesloten bevatten toezichtbelemmerende bepalingen;
- De derivatenportefeuille is afgesloten onder de bestaande raamcontracten uit 2011;
- Bestaande raamcontracten en derivatenposities worden in de Woningwet gerespecteerd;
- De derivaten hebben een lange looptijd;
- De derivatenportefeuille is opgebouwd uit met name plain vanilla swaps, die zijn gesloten met een tegenpartij met minimaal twee internationale A-ratings;
- Na de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet zijn geen nieuwe derivatenposities aangegaan.

Havensteder beperkt het renterisico tot vooraf bepaalde grenzen. Derivaten voldoen aan de kaders van het Treasurystatuut en zijn uitsluitend bedoeld voor het afdekken van renterisico. 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.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Havensteder heeft in de raamcontracten van de derivaten toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's). Met de betreffende tegenpartijen is gesproken over het elimineren van de toezichtbelemmerende bepalingen, zodat de strijdigheid met de regelgeving kan worden opgeheven. De met de banken gevoerde gesprekken hebben (nog) niet tot het gewenste resultaat geleid. In 2017 heeft Havensteder voor € 290 miljoen aan derivatencontracten afgewikkeld waardoor het aantal derivatencontracten met een TBB sterk is afgenomen. Een deel van de derivatencontracten bevatten derhalve per 31-12-2017 nog TBB's. Havensteder zet het overleg met de banken voort om tot een passende oplossing te komen. Periodiek wordt de status van de onderhandelingen inzake TBB's gerapporteerd aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Valutarisico

Havensteder voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

Havensteder loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Havensteder maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Havensteder risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Havensteder renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Over deze rentederivaten, alsmede over schulden met vaste renteaftspraken, loopt Havensteder risico met betrekking tot de reële waarde. De basispuntgevoeligheid van de swaps bedraagt € 1,2 miljoen. Bij een daling/stijging van de marktrente van 0,01% neemt de marktwaarde van de derivaten onder gelijkblijvende omstandigheden dus af/toe met € 1,2 miljoen.

Waardeveranderingen hebben geen directe impact op de winst- en verliesrekening en het eigen vermogen omdat sprake is van een effectieve hedgerelatie.

Daarnaast loopt Havensteder prijsrisico met betrekking tot twee extendible leningen, zowel wat betreft de reële waarde van de lening gedurende het eerste tijdvak als op de reële waarde van het recht van de tegenpartij om na afloop van het eerste tijdvak de lening te verlengen tegen een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente, dan wel de lening te beëindigen, welke wordt beschouwd als een optierecht. De basispuntgevoeligheid van het optierecht bedraagt € 0,17 miljoen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen, huurdebiteuren en andere partijen van wie Havensteder iets te vorderen heeft niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen.

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in de nieuwe Woningwet en op het daarop geënte nieuwe Treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten. De marktwaarde van de derivaten is per 31-12-2017 negatief, zodat de facto geen sprake is van kredietrisico op tegenpartijen. De derivatenportefeuille kent concentraties bij de bank Credit Suisse.

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.

De andere vorderingen bestaan met name uit vorderingen op overheden en gemeenten waarbij het risico op oninbaarheid laag is.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat onvoldoende middelen beschikbaar zijn om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Dit geldt voor alle verplichtingen van Havensteder en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Havensteder heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, kan een rekening-courantfaciliteit worden benut die per 31-12-2017 € 50 miljoen bedraagt (31-12-2016: € 50 miljoen).

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. Wel heeft Havensteder break clauses in de derivatencontracten. Het gaat om mandatory breaks in de contracten van de renteswaps die als volgt over de jaren zijn verdeeld:

Jaar	Nominale waarde swaps met break	Marktwaarde op breakmoment (rentecurve 31-12-2017)
2020	€ 10 mln.	€ -4,0 mln.
2021	€ 237 mln.	€ -87,9 mln.
2022	€ 60 mln.	€ -22,9 mln.
Totaal	€ 307 mln.	€ -114,8 mln.

Het nieuwe wettelijk kader schrijft voor dat twaalf maanden voor de datum van de break clauses een liquiditeitsbuffer opgebouwd moet zijn, rekening houdend met een stress analyse waarbij de rente 2-procentpunt onder de marktrente ligt. Derhalve bestaat er voor Havensteder ultimo 2017 geen verplichting tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Wel is voorzien in de mogelijkheid tot het opbouwen van een dergelijke buffer, zodat in de toekomst aan op te leggen verplichtingen kan worden voldaan.

Op het moment van de mandatory break kan een liquiditeitsbehoefte ontstaan indien de betreffende renteswap een negatieve marktwaarde heeft. Vanwege de concentratie van de break clauses in de aangegeven jaren, is Havensteder in het verslagjaar met de derivaatbanken in overleg getreden met het oog op het reduceren van de verbonden risico's. In 2017 heeft dit geresulteerd in een reductie van swaps met break clauses van nominaal € 290 miljoen. In 2018 is voorts nominaal € 149 miljoen afgewikkeld (t/m mei). In 2018 wordt het overleg om te komen tot een oplossing voor dit vraagstuk voortgezet. De toezichthouder is over de voortgang van dit traject steeds op de hoogte gehouden.

Bij één tegenpartij heeft Havensteder swaps ter hoogte van € 42,0 miljoen waarbij sprake is van een "negatieve rescontre limiet" (NRL) ter hoogte van € 19,2 miljoen. In de afgesloten raamovereenkomst is echter geen verplichting opgenomen dat bij overschrijden van deze limiet zekerheden gesteld moeten worden. Ultimo 2017 bedroeg de marktwaarde van deze posities -/- € 7,5 miljoen (gelijk aan de waarde per ultimo 2016).

Beschikbaarheidsrisico

Hierbij gaat het om het risico dat niet voldoende faciliteiten beschikbaar zijn om in de toekomstige (her)financieringsbehoefte te voorzien.

Op korte en lange termijn is Havensteder voor de toegang tot de kapitaalmarkt afhankelijk van de beschikbaarheid van de borging door het WSW. Het door WSW in februari 2018 vastgestelde borgingsplafond voor Havensteder ad € 1.870 miljoen biedt Havensteder voldoende ruimte in relatie tot de financieringsbehoefte. De inspanningen van Havensteder zijn er steeds op gericht optimale toegang tot de markt te behouden.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie die op contractdatum een huurprijs kennen onder of gelijk aan de dan geldende liberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De liberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. In 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68).

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

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie die op contractdatum een huurprijs kennen boven de dan geldende liberalisatiegrens, het bedrijfsonroerend goed (BOG) en het overig commercieel vastgoed.

Waarderingsgrondslag

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting is opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden eveneens rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructurerings-projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluit-vormingsproces van Havensteder.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post Voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

Materiële vaste activa

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Havensteder.

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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

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

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen en- verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen- en verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden en naar verwachting van toepassing zullen zijn op het moment dat de gerelateerde latente belastingvorderingen worden gerealiseerd of de latente belastingverplichtingen worden betaald, voor zover deze al bij de wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerde en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de voor Havensteder geldende rente voor langlopende leningen.

Leningen u/g

De leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad opgeleverde koopwoningen die nog niet zijn verkocht, alsmede teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' die zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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 bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en bijkomende kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van voorraden. Kortingen en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de stichting, worden gerubriceerd als financiële vaste activa. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

PASSIVA

Herwaarderingsreserve

De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van vastgoed in exploitatie. De waardeveranderingen van deze activa worden in de winst- en verliesrekening opgenomen en er bestaan geen frequente marktnoteringen voor. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door de positieve waarderingsverschillen tussen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde, en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van voornoemde activa. Deze waarderingsverschillen worden per waarderingscomplex berekend, waarbij in voorkomende gevallen het complex tevens wordt gesplitst in het DAEB-gedeelte en het niet-DAEB-gedeelte en het waarderingsverschil per gedeelte apart wordt bepaald. Negatieve waarderingsverschillen worden niet in de herwaarderingsreserve meegenomen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis uit het verleden, waarbij het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch Havensteder 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 Havensteder nadelige gevolgen heeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening reorganisatiekosten

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen indien op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan heeft gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie, of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. In de reorganisatievoorziening worden de als gevolg van de reorganisatie noodzakelijke kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van Havensteder.

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder het hoofd Financiële vaste activa.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

Langlopende geldleningen aangetrokken bij overheidsinstanties en kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Havensteder een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Zie ook de grondslagen onder het hoofd Vastgoedbeleggingen.

Overige langlopende schulden

Met uitzondering van embedded derivaten worden overige langlopende schulden gewaardeerd tegen nominale waarde. De wijze van verwerking van embedded derivaten staat eerder beschreven onder het kopje "Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)".

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Kortlopende schulden 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.

Lease

Havensteder 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.

Operationele leasing

Als Havensteder 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.

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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

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

De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten van externe verhuurmakelaars;
- Afbouwingen wegens oninbaarheid van vorderingen op huurders, niet betreffende de huur.

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid van lasten 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. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting;
- Verhuurdersheffing;
- Verzekeringskosten.

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling / onderhandenprojecten in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling / onderhanden projecten in opdracht van derden.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten worden verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte

projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De wijziging in vastgoed in ontwikkeling inzake onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten en de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De omzet van de verkochte nieuwbouwkooptoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft de aan derden uitbestede kosten alsmede de toegerekende interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen en herstructureringen, waardevermindering van vastgoed in ontwikkeling of eventuele terugnemingen van dergelijke waardeverminderingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Leefbaarheid

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

Overige organisatiekosten

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

De vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute'-belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balans ter zake van latente belastingvorderingen en/of –verplichtingen. De acute belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen volgens de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Sinds 1 januari 2008 zijn de woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de 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.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Havensteder toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Havensteder 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.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. 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.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie". De afschrijvingen zijn om toegerekend aan de activiteit "Verhuur en beheer".

Lonen, salarissen en sociale lasten

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. De verplichting uit hoofde van beloningen tijdens dienstverband wordt gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. 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 Havensteder.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

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

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de stichting. 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.

Pensioenlasten

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

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

Verder wordt verwezen naar de toelichting 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen - Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen'.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting balans

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (ref 1.1 en 1.2)

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie ref 1.1 € x 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ref 1.2 € x 1.000	Totaal € x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.103.292	401.119	2.504.410
Cumulatieve herwaarderings	2.853.265	160.606	3.013.871
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-951.079	-122.771	-1.073.850
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>4.005.478</u>	<u>438.954</u>	<u>4.444.431</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-	3.540	3.540
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.913	35	2.948
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-24.001	-12.170	-36.171
Subsidies	-	-	-
Overboekings van voorraden	-	-	-
Overboekings naar voorraden	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.438	-819	-7.258
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	-	271	271
Overboeking naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboekings van DAEB- naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-14.830	14.830	-
Overboekings van niet-DAEB- naar DAEB-vastgoed in exploitatie	5.217	-5.217	-
Aanpassing marktwaarde	569.787	58.734	628.521
Overige mutaties	-	-243	-243
Totaal mutaties 2017	<u>532.648</u>	<u>58.960</u>	<u>591.608</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.108.501	403.780	2.512.281
Cumulatieve herwaarderings	3.447.471	226.872	3.674.343
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.017.846	-132.739	-1.150.585
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>4.538.126</u>	<u>497.913</u>	<u>5.036.039</u>

Omdat het inmiddels goedgekeurde scheidingsvoorstel reeds in jaarrekening 2016 is verwerkt is geen invloed van de administratieve scheiding op de beginbalans in het verloopoverzicht opgenomen.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 41.797 (2016: 42.138) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 6.605 (2016: 6.685) verhuureenheden opgenomen.

Er kan sprake zijn van erfpacht in plaats van volledig eigendom. In de waardering wordt hiermee rekening gehouden. Inzake het verstrekken van hypothecaire zekerheden voor vreemd vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de 'Langlopende schulden'.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Schematische vrijheid

Op en in complexen kunnen verhuureenheden aanwezig zijn waarvan je kunt bediscussiëren of het tot het vastgoed behoort en dus of het van invloed is op de waardering van het complex. Concreet gaat het bij Havensteder om antenne-sites en plaatsen voor een scooter. De kasstromen van de eenheden worden beschouwd als niet materieel voor de waardering, terwijl het vormen van een mening over de waarde van deze eenheden relatief bewerkelijk en dus kostbaar is. Daarom worden deze vhe's niet in de marktwaardeberekeningen meegenomen. Ook de wederverhuur tijd in maanden voor woningeenheden staat als schematische vrijheid omschreven. Voor alle woningcomplexen is deze op 0 maanden gezet wat impliceert dat een belegger binnen 1 maand de woning weer verhuurt zou kunnen hebben. Tot slot behoren afspraken over huurkorting (incentives) voor Bedrijfsmatig Onroerend Goed tot de schematische vrijheden.

Leegwaarde(stijging)

Voor de woningeenheden wordt de leegwaarde op 2 manieren bepaald.

- 1) De externe taxateur bepaalt voor bijna 27.000 vhe's de leegwaarde op basis van referentiewoningen per complex.
- 2) Uit de door de externe taxateur getaxeerde leegwaarde worden voor bijna 16.500 eenheden per complex referenties gefilterd op basis van woningtype, locatie (wijk), grootte en bouwperiode. Van deze referenties wordt de leegwaarde per m² berekend en die wordt bij gelijke referenties vermenigvuldigd met de oppervlakte voor de leegwaarde. Binnen een complex wordt ten aanzien van de referentiewoning nog een oppervlakte correctie toegepast. Wanneer er op basis van de gestelde criteria geen referentie blijkt te zijn, wordt per complex een referentiecomplex/referentiewoning gezocht in de door de externe taxateur getaxeerde complexen. De leegwaarde per m² van de referentiewoning wordt met een oppervlaktecorrectie per verhuureenheid over het gehele complex overgenomen.

De leegwaardestijging voor alle woningen komen voort uit een overleg van Rotterdamse corporaties. Voor alle woningen wordt op wijkniveau bepaald of dit een gewilde locatie, een locatie die gemiddeld aantrekkelijk is of dat de wijk een risicogebied betreft. Voor elke classificatie Top, Gemiddeld of Risico wordt een verwachting van de leegwaardestijging uitgesproken. Voor 2018 is dat achtereenvolgend 7%, 6% en 5%; Voor de jaren daarna is de inschatting moeilijk te maken, daarom is afgestemd met taxateurs dat 2% voor elk segment gebruikt wordt.

Voor ruim 2.610 parkeerplaatsen wordt de leegwaarde afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen – bijna 1.040 stuks – worden aan de hand van referenties uit het door taxateur getaxeerde deel per regio en type, leegwaarde per m² gefilterd. Wanneer er geen referenties beschikbaar zijn, wordt er een index gebruikt om van de leegwaarde van 2016 de leegwaarde per 31-12-2017 te verkrijgen.

Markthuur(stijging)

Qua methode van vaststellen volgt de markthuur de methode van bepaling van de leegwaarde. Net als bij de Leegwaarde wordt ook de markthuur op 2 verschillende manieren bepaald:

1. De taxateur geeft voor bijna 27.000 vhe's de markthuur af op basis van referentie (volledige en update taxatie).
2. Havensteder schat voor bijna 16.500 eenheden van de complexen de markthuur (taxaties met aannemelijkheidsverklaring). De markthuur per m² wordt gebaseerd op complex referenties van de taxateur, gefilterd op basis van woningtype, locatie (wijk), grootte en bouwperiode. Wanneer er op basis van de gestelde criteria geen referentie blijkt te zijn, wordt per complex één of twee referentiecomplexen gezocht in de door externe taxateur getaxeerde complexen.

Indien beschikbaar kan bij bepaling van de markthuur ook gebruik worden gemaakt van de markthuren van referentieobjecten of een markthuur taxatie. De externe taxateur controleert door middel van recente huurtransacties of de markthuren aannemelijk zijn.

Voor Bedrijfsmatig Onroerend Goed wordt de markthuur uitgedrukt in een prijs per m² VVO. Deze wordt voor het volledig bezit door de taxateur afgegeven.

In artikel 7:290 BW is een aantal extra beschermende maatregelen opgenomen voor huurders van zogenaamde middenstandsbedrijfsruimte. De bedoeling van deze wetgeving is om kleine zelfstandigen te beschermen tegen al te grote huurschommelingen. Bij het type contract dat corporaties afsluiten op het BOG is het moeilijk om een herzieningshuur in te schatten. Daarom wordt in de waardering niet gewerkt met een herzieningshuur, maar met het huidige contract en een eventuele markthuur na afloop van het contract.

Voor ruim 70% van de parkeerplaatsen wordt de markthuur afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen wordt de markthuur, gebruikt bij de bepaling van balanswaarde per 31-12-2016, geïndexeerd met de prijsinflatie.

Voor de markthuurstijging wordt aansluiting gezocht bij hetgeen dat voorgeschreven is binnen het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Daarmee is de jaarlijkse stijging van de markthuur gelijk aan de prijsinflatie van het voorafgaande jaar.

Mutatie- en verkoopkans

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. In het verleden gerealiseerde meerjarige gemiddelde mutatiegraden kunnen een goede inschatting voor de toekomst bieden. Echter bij veranderende omstandigheden kan dit ook uitdrukkelijk niet het geval zijn. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitpanden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (3%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (20% of 25%).

Voor afloop van het contract zullen de huurder en verhuurder van bedrijfsmatig onroerend goed opnieuw gaan onderhandelen over een eventueel nieuw contract. De mutatiekans is de inschatting of de huurder zal blijven of vertrekken na afloop van het contract.

Onderhoud

Voor al het vastgoed wordt voor het onderhoud de VEX (of VTX) als basisnorm per complex gehanteerd. Deze norm is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koëter. De bedragen voor onderhoud aan installaties - opslagen genaamd - komen niet rechtstreeks uit de VEX, maar daarvoor zijn de bedragen uit de balanswaardering per 31-12-2016 geïndexeerd met de bouwkosteninflatie.

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 IRS¹ 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 en leeftijd.

Technische splitsingskosten

Er worden geen aanvullende eisen gesteld aan de technische staat van het vastgoed voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning. Voor de waardering van het vastgoed blijven deze kosten dus buiten beschouwing.

Eindwaarde

De marktwaarde berekening 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 is gelijk aan de contante waarde van de kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht met een voortdurende looptijd. Er wordt rekening gehouden met veroudering door vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% te verhogen. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De

¹ IRS = Interest Rate Swap o.b.v. een 24 maandsgemiddelde voor een 10 jarige contractperiode

eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponen van de, aan het eind van het 15e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden.

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 de presentatie Waardering Rotterdamse Erfpacht van Woonstad. 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.

Achterstallig onderhoud

Ten behoeve van de jaarrekening 2017 is er een financiële inschatting gemaakt van het achterstallig onderhoud per complex. Deze inschatting geldt als afslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bijzondere uitgangspunten

In de eerder genoemde akte van levering kunnen ook aanvullende afspraken staan ten behoeve van het verkrijgen van de grond. Deze belemmering op het handelen geeft aan hoe lang een woning niet mag worden verkocht en verhuurd moet worden en wat de maximale huur mag zijn. Zo wordt in de berekening de mutatiegraad uitponen gedurende deze periode op 0 gezet en de maximale huur op dit niveau ingezet.

Beleidskader verkoop gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft in september 2017 een beleidskader verkoop vastgesteld. Het beleidskader is relevant voor de waardering want:

- Het geldt als toetsingskader voor het afgeven van een zienswijze bij complex-gewijze verkoop van huurwoningen.
- Het stelt kwaliteitseisen aan de te verkopen woningen met betrekking tot het casco, asbest, funderingen en energielabel. Aan deze eisen hoeft niet direct voldaan te worden, een verbetering mag in de toekomst gepland worden. Echter, BZK mag deze zienswijze naast zich neerleggen, en de handhaving door de gemeente is onzeker.

In samenwerking met taxateurs en Rotterdamse corporaties is een richtlijn opgesteld op welke wijze het beleidskader verkoop in de waardering moet worden verwerkt. In het kort worden de volgende afslagen in jaar 0 toegepast op de waardering:

Energieprestatie van de woning	Afslag jaar 0, voor verbetering naar Label B
Label E	-€5.000
Label F	-€6.650
Label G	-€8.300

Nadere uitgangspunten Niet-vrijheidsgraden

Exploitatieverplichting

Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Kort samengevat heeft dat consequenties voor blijvend reguleerde woningen: woningen met 144 of minder WWS-punten en bijgevolg een huur onder de liberalisatiegrens. De kopende partij is verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponen is pas vanaf het achtste jaar toegestaan. In het Handboek 2017 is gekozen om de exploitatieverplichting methodisch te implementeren in de kasstromen in het uitpondscenario indien het blijvend gereguleerd bezit betreft: jaar 1 t/m 7 niet uitponen.

Met de Rotterdamse woningcorporaties is een Best Practice opgesteld hoe deze exploitatieverplichting in de waardering verwerkt dient te worden. Kort gezegd komt het erop neer dat:

- wanneer er tot 10% van de woningen binnen een complex verhuurt wordt voor 144 woningwaarderingpunten of minder er geen exploitatieverplichting geldt. Wanneer dit meer dan 10% is worden de exploitatieverplichting ingevoerd in de taxatie.
- In een complex met meer dan 20 woningen worden de exploitatieverplichting gecorrigeerd door aanpassing van de discontovoet. Reden hiervoor is dat deze complexen aantrekkelijk zijn en blijven voor institutionele beleggers. Die zoeken juist complexen met enige omvang om vervolgens een langjarig exploitatiebeleid te voeren en dus zekere huurinkomsten te hebben. 7 jaar niet kunnen uitponden is in de prijsstelling voor het complex daarom minder relevant.
- In een complex met 20 woningen of minder worden de exploitatieverplichting niet gecorrigeerd. Deze complexen zijn aantrekkelijker onder particuliere beleggers die in hun prijsstelling wel degelijk rekening houden met het niet kunnen verkopen bij het vertrek van een huurder.

Complexindeling

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn aan de hand van de onderstaande criteria bepaald:

- Wijk
- Type: van woningen worden afgescheiden BOG/MOG en parkeerplaatsen
- Bouwkundige eenheid, waaronder bouwperiode
- Complexomvang (losse eenheden gelijksoortig nabij elkaar gelegen vastgoed, worden als 1 complex beschouwd)

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (2017 e.v. gemiddelde gewogen naar marktwaarde van segment)	6,12%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 918	€ 939	€ 959	€ 980	€ 1005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 935	€ 955	€ 976	€ 998	€ 1023
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 757	€ 773	€ 790	€ 808	€ 828
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid	€ 903	€ 923	€ 943	€ 964	€ 988
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836	€ 854	€ 873	€ 892	€ 915
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628	€ 642	€ 656	€ 670	€ 687
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 188	€ 192	€ 196	€ 201	€ 206
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 628	€ 642	€ 656	€ 670	€ 687
Achterstallig onderhoud totaal – EGW	M€ 10,8				
Achterstallig onderhoud totaal – MGW	M€ 51,2				
Achterstallig onderhoud totaal – Studenteneenheid	M€ 0,2				
Achterstallig onderhoud totaal – Zorgeenheid (extra muraal)	M€ <0,1				
Energieprestatie afslag totaal – EGW	M€ 11,3				
Energieprestatie afslag totaal – MGW	M€ 18,5				
Energieprestatie afslag totaal – Studenteneenheid	M€ 0				
Energieprestatie afslag totaal – Zorgeenheid (extra muraal)	M€ 0				
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 427	€ 436	€ 446	€ 456	€ 467
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 420	€ 429	€ 439	€ 448	€ 460
Beheerkosten per VHE – Studenteneenheid	€ 395	€ 404	€ 413	€ 422	€ 432
Beheerkosten per VHE – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 387	€ 396	€ 404	€ 413	€ 423
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	nvt	1,0%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,543%				
Gemeentelijke OZB	Albrandswaard	0,1400%			
(% van de WOZ)	Barendrecht	0,1238%			
	Capelle aan den IJssel	0,1207%			
	Krimpen aan den IJssel	0,1353%			
	Lansingerland	0,1407%			
	Rotterdam	0,1246%			
	Schiedam	0,1240%			

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Erfpacht conversie & suppletie – EGW	€ 2.993				
Erfpacht conversie & suppletie – MGW	€ 3.204				
Erfpacht conversie & suppletie – Studenteneenheid	€ 1.084				
Erfpacht conversie & suppletie – Zorgeenheid	€ 3.374				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,0%				
Disconteringsvoet uitpanden EGW (gewogen gemiddelde)	7,18%				
Disconteringsvoet uitpanden MGW (gewogen gemiddelde)	6,99%				
Disconteringsvoet doorexpluiten EGW (gewogen gem.)	6,46%				
Disconteringsvoet doorexpluiten MGW (gewogen gem.)	6,27%				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 4,7	€ 4,8	€ 4,9	€ 5,0	€ 5,1
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,2	€ 10,4	€ 10,7	€ 10,9	€ 11,2
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud totaal berekend in BOG/MOG	M€ 0,8				
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB etc. (% van de WOZ)	0,481%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%				
Disconteringsvoet winkel (gewogen gemiddelde)	13,1%				
Disconteringsvoet kantoor (gewogen gemiddelde)	8,4%				
Disconteringsvoet bedrijf (gewogen gemiddelde)	8,9%				

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 47,9	€ 49,0	€ 50,1	€ 51,2	€ 52,5
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 58,5	€ 59,8	€ 61,1	€ 62,5	€ 64,1
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 25,5	€ 26,1	€ 26,6	€ 27,2	€ 27,9
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 36,0	€ 36,8	€ 37,6	€ 38,4	€ 39,4
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 500				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten per eenheid	€ 508,0	€ 519,2	€ 530,6	€ 542,3	€ 555,8
Mutatieleegstand (in maanden)	1	1	1	1	1
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%
Disconteringsvoet uitpanden parkeerplaats (gewogen gemiddelde)	7,29%				
Disconteringsvoet uitpanden garagebox (gewogen gemiddelde)	6,91%				
Disconteringsvoet doorexpluiten parkeerplaats (gewogen gemiddelde)	6,84%				
Disconteringsvoet doorexpluiten garagebox (gewogen gemiddelde)	6,64%				

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 4,0	€ 4,1	€ 4,2	€ 4,3	€ 4,4
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 10,2	€ 10,4	€ 10,7	€ 10,9	€ 11,2
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud totaal berekend in zorgvastgoed	M€ 1,0				
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen (incl. OZB), verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%				
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%
Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	8,5%				

Rol taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Deze complexen worden beoordeeld tijdens een bezichtiging. Sinds dit jaar wordt er voor de woningtaxatie – net als voor de BOG taxaties in voorgaande jaren – een update gevraagd van de getaxeerde complexwaarde. Deze marktupdate krijgt net als de volledige taxaties per complex 3 referenties voor de markthuur, de leegwaarde en de beleggingstransacties. Dit volgt uit de richtlijnen van het handboek marktwaardering.

Inhoudelijk wordt de rol van de taxateur dus veel groter. De taxateur zal voor ongeveer 2/3 van de woningportefeuille en de gehele BOG-portefeuille de waarde vaststellen.

De selectie van de te taxeren objecten geschied daarom op 2 gronden.

- a.) Welke eenheden heeft de taxateur vorig jaar bezichtigd en gewaardeerd en kunnen op grond daarvan dit jaar een update krijgen.
- b.) Welke objecten zijn de afgelopen 2 jaar niet getaxeerd door een taxateur

In het jaar dat niet getaxeerd wordt door een externe taxateur, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Havensteder en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningcorporatie Havensteder is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningcorporatie Havensteder en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 K€1.851.477 (31 december 2016 K€ 1.834.454). De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 K€ 398.722 (31 december 2016 K€ 364.483). De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn hieronder beschreven. Conform percentages verhuurderheffing Corpodata: DAEB-vastgoed K€ 1.999.377 en niet-DAEB-vastgoed K€ 398.851.

Indexcijfers

Jaar	Huurstijging (%)	Prijsinflatie (%)	Stijging loonkosten (%)	Stijging kosten onderhoud/ Bouwindex (%)	Leegwaarde stijging (%)
2017	0,30	1,40	1,70	1,70	17,70
2018	1,40	1,30	2,20	2,20	6,10
2019	1,30	1,50	2,20	2,20	2,00
2020	1,50	1,70	2,20	2,20	2,00
2021	1,70	2,00	2,50	2,50	2,00
2022	2,00	2,00	2,50	2,50	2,00
2023 ev	2,00	2,00	2,50	2,50	2,00

Huurverhoging

Per 1 januari 2017 is de huursombenadering ingegaan. De huursombenadering is de wettelijke begrenzing van de stijging van de totale huursom van de woningen met een DAEB huurcontract. Binnen de huursom valt de jaarlijkse huurverhoging én de huurverhoging bij mutatie (harmonisatie). De wettelijke maximale huursomstijging is inflatie + 1% (per kalenderjaar). In de bedrijfswaardeberekening behorende bij jaarrekening 2017 is de huursombenadering ingerekend voor de jaren 2018-2021.

Huurderving

Vanaf 2017 is de huurderving voor de woningen en parkeerplaatsen betreffende leegstand 1,25% van de huuropbrengsten. Daarnaast wordt nog 1% ingerekend voor oninbaarheid. Voor BOG/MOG is per complex de leegstandverwachting ingeschat.

Mutatiegraad

De mutatiegraad van de bedrijfswaarde is aangesloten op de mutatiegraad van de marktwaarde in verhuurde staat (vóór eventuele aanpassingen gedaan door de taxateurs). Afwijkend van het handboek marktwaarde kan de eerste 7 jaren wel een mutatie plaatsvinden (uitponden).

Onderhoud

Dit gaat over klachten-, mutatie-, planmatig, contract- en VvE onderhoud. De onderhoudsnorm hanteert als basis de vex-specifieke normen (gebaseerd op de Vastgoed Exploatiwijzer van Koëter Vastgoed Adviseurs). Dit is aangevuld met opslagen waar de vex-norm niet in voorziet. Bij de meeste complexen in een VvE zijn de bedragen gebaseerd op de bedragen uit de onderhoudsbegroting van de VvE plus een bedrag voor verhuurdersonderhoud.

Gemiddeld onderhoud per gewogen verhuureenheid: gemiddeld over de periode 2018 t/m 2026 komt het totaal aan onderhoudsuitgaven neer op € 1.466 per gewogen verhuureenheid (prijsspeil 2018). Over de periode 2019 t/m 2026 is dat € 1.460 (prijsspeil 2018). Deze "norm" is indicatief. Dat wil zeggen, de vex-specifieke normen op complexniveau zijn leidend. Bij een andere samenstelling van de woningvoorraad leidt dat automatisch tot een ander portefeuillegemiddelde.

Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Beheernorm
- Belastingen: OZB, erfpacht, waterschapslasten e.d.
- Verhuurderheffing
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Tot de beheerkosten worden gerekend personeelskosten, verzekeringen, organisatiekosten waaronder huisvesting, communicatie, ICT, accountant, advies en contributies en vastgoed-gerelateerde kosten waaronder sleutels, huurdersparticipatie, oninbare vorderingen huurders anders dan huur, externe verhuurmakelaars, en 35% regeling.

Belastingen:

Aan de hand van de werkelijke kosten wordt een percentage van de WOZ waarde berekend voor het hele bezit. Met dit percentage wordt per vhe de ingerekende WOZ waarde voor het betreffende jaar vermenigvuldigd.

Verhuurderheffing:

De heffing wordt bepaald aan de hand van een % van de WOZ waarde en is alleen van toepassing op woningen onder of gelijk aan de liberaliseringsgrens van € 710,68. Havensteder hanteert na 2018 een hoger percentages dan wat Aw/Corpodata voorschrijft. Havensteder gaat er nog steeds vanuit dat het percentage harder stijgt (conform Rijksbegroting 2016) en wijkt bewust af van Aw/Corpodata. De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierdoor in totaal € 147,9 miljoen lager dan wanneer het voorgeschreven percentage zou zijn gehanteerd. De invloed op de bedrijfswaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is € 0,1 miljoen negatief. De WSW-bedrijfswaardes bedragen voor DAEB € 1.999 miljoen en voor niet-DAEB € 399 miljoen.

Bij de bedrijfswaardeberekening van jaarrekening 2017 rekent Havensteder ook de heffingskorting voor onze investeringsopgaven in Rotterdam Zuid en een aantal transformaties van BOG naar woning in.

Saneringssteun:

Havensteder rekent (conform instructie van Corpodata) 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar voor de eerste 5 jaar in de bedrijfswaarde.

Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2018 € 2.861, 2019 € 2.899, 2020 € 2.928, 2021 € 2.978 en 2022 € 3.022 (x € 1.000,-)

Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties:

Voor kosten van het toezicht door AW wordt (conform instructie van Corpodata) gerekend met een tarief van € 3,15 per woongelegenheden en € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag wordt voor de woningen en parkeerplaatsen de leegwaarde bepaald. Voor de BOG/MOG hanteert Havensteder de Netto Open Marktwaaarde.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken:

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	600	541	622	494	432
Opbrengstwaarde (x € 1.000,-)	61.455	64.937	75.638	65.059	64.467

Levensduur

We streven naar een levensduur die passend is bij het risicoprofiel van het vastgoed. Uitgangspunt is de veronderstelling dat de minimale levensduur van een complex vijftien jaar is, tenzij dit door technische of markttechnische kwaliteit te risicovol wordt geacht. De levensduur beoordelen we met behulp van de kwaliteitsmonitor en de markttechnische kwaliteit (o.a. verhuurbaarheid). De levensduur beoordelen we jaarlijks opnieuw met behulp van deze methodiek. Uitgangspunt is dat we door het goed instandhouden onze complexen minimaal in de categorie 10 of categorie 15 jaar kunnen houden. Mits de technische en markttechnische kwaliteit dat toestaat, verlengen we de levensduur van de complexen in deze categoriën jaarlijks met 1 jaar. De minimale levensduur is 1 jaar en de maximale levensduur is 50 jaar.

32

Restwaarde

De restwaarde van de grond is opgenomen in de bedrijfswaarde. Voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden. De restwaarde is € 5.000,- per oge en wordt jaarlijks geïndexeerd en weer contant gemaakt.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

Voor de indeling in kasstroomgenererende eenheden wordt aangesloten bij de complexindeling zoals gehanteerd ter bepaling van de marktwaarde.

Disconteringsvoet

Havensteder rekent voor het bepalen van de bedrijfswaarde met 5%. Het moment van discontering is medio numerando.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaarbepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref 1.3)

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	ref 1.3
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2017	104.059
<i>Mutaties</i>	
Verkopen koopgarant	3.589
Terugkopen	-7.423
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaarderingen	10.583
Boekwaarde per 31 december 2017	110.808

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

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

	2017	2016
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	699	721
Verkopen boekjaar	28	18
Terugkopen boekjaar	-58	-40
Herclassificatie/herkwalificatie	2	0
Aantal verhuureenheden 31 december	671	699

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	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2017:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	21.419	4.815	26.234
Cumulatieve waardeveranderingen	-58.074	-3.173	-61.247
Boekwaarde	-36.655	1.642	-35.013
Opgenomen in voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	38.185	668	38.853
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	1.530	2.310	3.840
<i>Mutaties</i>			-
Investerings	47.851	2.186	50.037
Desinvesterings	-1.355		-1.355
Waardeveranderingen	-8.569	-71	-8.640
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.305		-2.305
Overboekingen naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		-3.681	-3.681
Overboekingen naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden			-
Totaal mutaties 2017	35.622	-1.566	34.056
Stand per 31 december 2017:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.454	335	33.789
Cumulatieve waardeveranderingen	-34.487	-259	-34.746
Boekwaarde	-1.033	76	-957
Opgenomen in voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	11.126	337	11.463
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	10.093	413	10.506

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

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ref 2.1
	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	37.157
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-14.995
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>22.162</u>
Mutaties	
Investeringen	902
Afschrijvingen op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-3.016
Verkrijgingsprijs desinvesteringen	-2.872
Afschrijvingen desinvesteringen	2.872
Terugname (deel) herwaardering	1.348
Totaal mutaties 2017	<u>-766</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.535
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-15.139
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>21.396</u>

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

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

Investeringen gedurende het boekjaar worden aan het einde van het boekjaar geactiveerd, zodat de afschrijvingen voor het eerst plaatsvinden in het daaropvolgende jaar.

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen (ref 3.1)

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2017	31-12-2016
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	767	-
Hofbogen BV	Rotterdam	3.442	3.220
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	12	12
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	12.194	10.771
Saldo		16.550	14.138

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

	Deelneming 1-1-2017	Voorziening 1-1-2017	Waarde 1-1-2017	Vrijval voor- ziening 2017	Resultaat boekjaar	Deelneming 31-12-2017	Voorziening 31-12-2017	Waarde 31-12-2017
	€ 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	-	135	-	-	135	-	135
Combinatie Pompenburg vof	-	-	-	-	-	-	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	-	-291	-291	291	767	767	-	767
Hofbogen BV	3.220	-	3.220	-	222	3.442	-	3.442
Com-wonen FBI BV	12	-	12	-	-	12	-	12
Verolme Boulevard BV	10.771	-	10.771	-	1.423	12.194	-	12.194
	14.138	-291	13.847	291	2.412	16.550	-	16.550

Deelneming Verolme Boulevard bezit grond op Verolme- en YCT-locatie te Rotterdam/Ridderkerk, waarvan de opstal wordt 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 verkrijgen van retributie voor het opstalrecht van het bestaande bedrijfsmatig vastgoed.

Latente belastingvordering(en) (ref 3.3)

Een overzicht van de belastinglatenties is hierna opgenomen:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Actieve belastinglatentie	7.114	5.779
Vastgoed bestemd voor verkopen	1.903	3.355
Verliescompensatie	11.245	14.991
Saldo	20.262	24.125

Actieve belastinglatentie

Deze post betreft de per saldo latente belastingvorderingen die ontstaan als gevolg van tijdelijke verschillen in fiscale waardering en waardering volgens de grondslagen in deze jaarrekening van verscheidende activa en passiva. Commerciële en fiscale waardering van activa en passiva kunnen van elkaar verschillen doordat uiteenlopende commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen worden toegestaan en toegepast. Het ongelijk zijn van deze waarden is vaak van tijdelijke, zij het mogelijk, langdurige aard. Door het bestaan van deze verschillen ontstaan belastingvorderingen (actieve latenties) en belastingsschulden (passieve latenties) die op termijn verrekend worden.

De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 3,95% (2016: 4,06%). Om de contante waarde te berekenen, maken we een inschatting van het moment waarop de latentie wordt gerealiseerd.

Het verloop van het waarderingsverschil kan als volgt worden weergegeven:

waarderingsverschillen	31-12-2016	mutaties '17	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g	4.112	1.228	5.341
Overige	1.666	107	1.774
	5.779	1.336	7.114

specificatie mutatie	toevoeging	jaarlijkse vrijval	oprenting	aanpassing%	totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g	-524	240	157	31	-576
Overige	2.090	271	57	36	1.911
	1.567	511	214	66	1.336

Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt € 0,6 miljoen. De nominale waarde van het waardeverschil is € 42,6 miljoen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op het verschil van waardering van de balansposten lening u/g, derivaten, leningen o/g en activa ten dienste van de organisatie en op de fiscale verwerking van korting bij vastgoedverkoop aan huurders. Voor de overige balans posten is niet aan te duiden of en wanneer de eventuele waarderingsverschillen worden gerealiseerd. Vanwege de omvang van de balansposten betreffen de belangrijkste posten met waarderingsverschillen de posten met betrekking tot het vastgoed in exploitatie. Dit waardeverschil bedraagt nominaal circa € 420 miljoen (lagere fiscale boekwaarde). Mede gelet op de functie van Havensteder als woningcorporatie hebben deze verschillen een dusdanig langdurig en terugkerend karakter dat de contante waarde nihil is. Met uitzondering van vastgoed dat op grond van doorrekening van de portefeuillestrategie de komende vijf jaar verkocht zal worden, worden deze verschillen daarom niet opgenomen.

Latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen

Op basis van de verkoopprognoses op basis van de portefeuillestrategie is er een inschatting gemaakt van het moment van verkoop van het vastgoed en dus de realisatie van het commercieel-fiscaal verschil van onroerende zaken in exploitatie in de komende 5 jaren. De latentie is berekend door het verschil te bepalen tussen de commerciële en de fiscale boekwaarde op balansdatum en dit bedrag maal het VPB-tarief vervolgens contant te maken tegen de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 3,95% (2016: 4,06%) over de periode balansdatum tot verwachte verkoopdatum.

Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt +/- € 0,2 miljoen. De nominale waarde van het waardeverschil is € 8,3 miljoen.

Verliescompensatie

Fiscale verliezen zijn tot 9 jaar te verrekenen met daarna behaalde fiscale winsten. Op basis van de MIDOB 2017-2021 is een inschatting gemaakt van de toekomstige fiscale resultaten en daarmee in hoeverre en in welke jaren verlies kan worden verrekend. De verwachting is dat circa 55% van de fiscale verliezen kunnen worden benut. De bedragen die naar verwachting in de toekomst hierdoor minder aan vennootschapsbelasting zullen hoeven worden betaald zijn contant gemaakt. Als disconteringsvoet is gehanteerd de gemiddelde rente voor langlopende leningen ad 3,95% (2016: 4,06%).

De opbouw van de latente belastingvordering uit hoofde van verliescompensatie en het verloop kunnen als volgt worden weergegeven.

Verliescompensatie	31-12-2016	mutatie 2017	31-12-2017
2008	703	-703	0
2009	1.436	-316	1.120
2010	1.903	-1.903	0
2011	0	1.350	1.350
2012	10.950	-2.175	8.775
	14.991	-3.747	11.245

De totale nominale waarde van de nog te verrekenen verliezen ultimo 2017 bedraagt € 126,1 miljoen waarvan wordt verwacht nominaal € 69,9 miljoen daadwerkelijk te kunnen verrekenen. Het kortlopend deel van de latentie bedraagt € 3,7 miljoen.

Leningen u/g (ref 3.4)

Het betreft de volgende leningen:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stg Walang	2.844	3.085
Hofbogen	0	1.529
Stg Gezondheidscentrum Zuiderkroon	24	54
VVE Hanrath I	25	50
Starters Renteregeling	429	488
Subtotaal	3.323	5.206
Af: afwaarderingen	-2.868	-3.139
Subtotaal	454	2.067
af: Kortlopend deel	-25	-1.554
Saldo	429	513

Het verloop van de leningen kan als volgt worden weergegeven:

Schuldenaar	Rente	Looptijd tot	Lening 1-1-2017	Voorziening 1-1-2017	Waarde 1-1-2017	Aflossingen	Bijstelling kortlopend	Mutatie voorziening	Waarde 31-12-2017	Lening 31-12-2017	Voorziening 31-12-2017
Stg. Walang	4,00%	2-1-2024	3.085	-3.085	-	-241	-	241	-	2.844	-2.844
Hofbogen	1,75%	30-12-2017	1.529	-	1.529	-1.529	-	-	-	0	0
Stg. Gezondheidscentrum Zuiderkroon	5,00%	1-12-2012	54	-54	-	-30	-	30	-	24	-24
VVE Hanrath	5,00%	15-12-2018	50	-	50	-25	-	-	25	25	-
StartersRenteregeling		10 jaar	488	-	488	-58	-	-	429	429	-
			5.206	-3.139	2.067	-1.883	-	271	454	3.322	-2.868
Kortlopend deel:					-1554				-25		
					513				429		

De vordering op Stichting Walang betreft een verstrekte hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van door de Stichting Walang aangekochte woningen. Het betreft een lening met een rentepercentage van 4% en met een looptijd van 20 jaar. Havensteder heeft het recht van 1e hypotheek op de woningen van Walang.

De aan de Stichting Walang en Stichting Zuiderkroon verstrekte leningen zijn afgewaardeerd naar nihil als gevolg van verwachte oninbaarheid. De overige leningen u/g zijn verstrekt aan VVE's welke in beheer zijn bij Havensteder, aan deelneming Hofbogen en aan kopers middels de Starters Rente Regeling.

Overige vorderingen (ref 3.5)

Een overzicht van de overige vorderingen is hierna opgenomen:

Overige vorderingen

	31-12-2017 € x 1.000	31-12-2016 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Herrubricering van vlottende activa	192	-
Herstructurering breaks	102.255	-
Vrijval herstructurering breaks	-693	-
Boekwaarde per 31 december	101.754	-

Naar aanleiding van herstructurering van derivaten met mandatory breaks 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, in de komende 44 jaar af conform het oorspronkelijke derivatencontract. Ultimo 2017 bedraagt het onder in deze post opgenomen bedrag met betrekking tot het doorzakken van derivaten K€ 101.570.

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (ref 4.1)

Deze post bestaat ultimo 2017 uit 14 woningen en 1 parkeerplaats verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en 81 nieuwbouw parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

In totaal zijn daarnaast per ultimo 2017 4.337 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 320 woningen met een boekwaarde van K€ 46.607 binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt K€ 48.347 (exclusief verkoopkosten).

Overige voorraden (ref 4.3)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Grond	8.777	8.730
Erfpacht	4.800	4.800
Overige voorraden	86	79
Saldo	13.663	13.609

6. Vorderingen

Huurdebiteuren (ref 6.1)

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huidige huurders	6.046	8.434
Vertrokken huurders	3.314	2.544
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-6.463	-6.707
Saldo	2.897	4.271

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	6.707
Dotatie ten laste van de exploitatie	3.013
Afgeboekte oninbare posten	-3.256
Boekwaarde per 31 december	6.463

Overheidsinstellingen (ref 6.2)

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 6.3)

De onder dit hoofd opgenomen post betreft vrijwel geheel het kortlopende deel van de langlopende vorderingen Leningen u/g welke betrekking heeft op deelnemingen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 6.4.)

De onder dit hoofd opgenomen post heeft betrekking op vennootschapsbelasting.

Overige vorderingen (ref 6.5)

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

Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Te declareren korting verhuurdersheffing	-	1.480
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	476	308
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	805	290
Debetnota's crediteuren	-	120
Overige	696	364
	<u>1.977</u>	<u>2.563</u>

Overlopende activa (ref 6.6)

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

Overlopende activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitbetaalde / gefactureerde kosten	4.773	2.786
Nog te ontvangen rente	117	39
Overige	181	270
	<u>5.071</u>	<u>3.095</u>

7. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kas	11	5
Bank	62.361	54.301
Kruisposten	10	-613
	<u>62.382</u>	<u>53.693</u>

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

8. 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."

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2017
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	2.744.947
Resultaat boekjaar	<u>677.912</u>
Stand per 31 december	<u>3.422.859</u>

Overige reserves (ref 8.1)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2017
	€ x 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	188.352
Winstverdeling vorig boekjaar	377.333
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	<u>-526.402</u>
Stand per 31 december	<u>39.283</u>

Herwaarderingsreserve (ref 8.2)

Het verloop van de herwaarderingsreserve gedurende het boekjaar is als volgt:

	2017
	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2017	2.179.262
Realisatie uit hoofde van verkoop	-14.553
Afname uit hoofde van toevoeging uit vastgoed in ontwikkeling	-24.351
Afname uit hoofde van sloop / omzetting naar vastgoed in ontwikkeling	-6.368
Toename uit hoofde van marktwaardemutatie	571.582
Herclassificaties/herkwalificaties	130
Overige mutaties	-39
Stand per 31-12-2017	<u>2.705.664</u>

Binnen het eigen vermogen is een herwaarderingsreserve te onderscheiden als gevolg van waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie. Dit ongerealiseerd deel van het vermogen is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve	<u>2.705.664</u>	<u>2.179.262</u>

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

Onverdeeld resultaat (ref 8.3)

Het verloop van het onverdeeld resultaat kan als volgt worden weergegeven:

	2017
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	377.333
Resultaatverdeling	-377.333
Resultaat boekjaar	<u>677.912</u>
Stand per 31 december	<u>677.912</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van K€ 677.912 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 2016

De jaarrekening 2016 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 29-05-2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen (ref 9.1)

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

Voorziening deelnemingen (ref 9.2)

Voor toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Deelnemingen (ref 3.1).

Overige voorzieningen (ref 9.3)

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	943	827
Dotatie	236	274
Onttrekkingen	-171	-114
Vrijval	<u>-107</u>	<u>-44</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>901</u></u>	<u><u>943</u></u>

De overige voorzieningen per einde boekjaar hebben evenals vorig jaar geheel betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling.

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

10. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (ref 10.1 en 10.2)

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

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.695.410	1.760.043
Bij: nieuwe leningen	394.694	30.000
Af: aflossingen	-330.303	-94.633
	<u>1.759.801</u>	<u>1.695.410</u>
Af: Kortlopend deel langlopende leningen	<u>-80.111</u>	<u>-119.644</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.679.690</u>	<u>1.575.766</u>

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Hiervoor geldt jegens WSW een obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting is per ultimo 2017 € 62 miljoen (2016: € 63,8 miljoen).

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 € 1.691 miljoen aan geborgde leningen. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 8,9 miljoen is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden tot een bedrag van € 15,4 miljoen.

Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000) tegen nominale waarde, zonder rekening te houden met eventuele hedgerelaties met derivaten. Ten behoeve van de aansluiting is tevens het bedrag aan agio opgenomen. Deze agio is in 2017 en heeft betrekking op de onder Renteswaps genoemde herstructureringstransactie, waarbij derivaten zijn doorgezakt.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
-1% - 0%	0	94.000	94.000
0% - 1%	9.284	118.500	127.784
1% - 2%	20.408	13.581	33.989
2% - 3%	0	90.722	90.722
3% - 4%	37.935	363.723	401.658
4% - 5%	70.890	672.371	743.261
5% - 6%	0	61.399	61.399
6% - 7%	1.010	136	1.146
7% - 8%	3.107	0	3.107
8% - 9%	0	2.192	2.192
9% - 10%	0	3.485	3.485
agio			116.947
Totaal	142.634	1.420.109	1.679.690

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 80 miljoen (31-12-2016: € 120 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De gemiddelde rente van de leningenportefeuille inclusief derivaten bedraagt 3,95% (in 2016: 4,06%). De gemiddelde restant looptijd bedraagt 20 jaar.

Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar vaste en variabele rente:

Type lening	31-12-2017	31-12-2016
Fixe	1.122.085	910.136
Annuïtair	192.387	213.097
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	263.430	390.277
Totaal	1.759.802	1.695.410
Af: kortlopend deel langlopende lening	-80.111	-119.644
Boekwaarde per 31 december	1.679.691	1.575.766

De marktwaarde van de leningen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2017 € 2.361 miljoen. Deze waardebeoordeling houdt geen rekening met de renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

Op de variabel rentende leningen bedraagt het rentepercentage ultimo 2017 gemiddeld 0,27%. Deze leningen zijn voor 81,2% effectief gehedged. Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De kredietopslag (credit spread) die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Herziening van de opslagen op deze leningen vindt plaats in de jaren 2018 tot 2026. De huidige couponrentes liggen tussen de 3,28% en 4,07%. Einddata van de basisrenteleningen liggen tussen 2054 en 2062. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt per 31-12-2017 € 93 miljoen.

Onder de leningen is voor een bedrag aan € 64 miljoen aan zogenaamde extendible leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Havensteder gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Havensteder aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of de op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat de lening op dat moment wordt beëindigd. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder Afgeleide financiële instrumenten onder de Overige schulden.

Renteswaps

In 2017 heeft een herstructurering transactie plaatsgevonden waarin voor €290 miljoen aan derivaten is doorgezakt in vaste geldleningen met lange looptijd. De met de breaks samenhangende risico's zijn daarmee voor een aanzienlijk deel verminderd. Voor zover de negatieve marktwaarde van deze doorgezakte derivaten zich heeft vertaald naar een hogere rentecoupon in de ontstane lening in de waardering van de lening agio meegenomen, waarbij tegelijkertijd hetzelfde bedrag onder de overige vorderingen onder Financiële vaste activa is opgenomen om uitdrukking te geven aan de marktwaarde van de verdwijnende swaps. Voor zover transactiekosten zijn verwerkt in een hogere rentecoupon in de ontstane lening is dit eveneens in de waardering van de lening als agio meegenomen, maar gaat dit ten laste van het resultaat.

Havensteder heeft renteswaps afgesloten met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2017 € 441 miljoen (2016: € 821 miljoen). Een aantal payer swaps is geneutraliseerd door receiver swaps. De netto positie komt daarmee op € 257 miljoen per ultimo 2017 (ultimo 2016 € 589 miljoen). De expiratedata van de swaps variëren van 2023 tot 2061.

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2017 -/- € 157,2 miljoen (ultimo 2016 -/- € 375,2 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente kunnen grote impact hebben op de marktwaarde van derivaten. Van de derivaten die in de jaren 2018 tot en met 2020 starten, heeft € 40 miljoen betrekking op nog aan te trekken leningen voor de herfinanciering van aflopende leningen (ultimo 2016 € 210 miljoen). Havensteder zal voor nog aan te trekken leningen dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum etc. afspreken met financiers, als de kenmerken van de swapcontracten.

Een overzicht van de derivatenportefeuille per 31-12-2017 is hieronder weergegeven. Van contracten met toezichtbelemmerende bepalingen (TBB's) is hierin de totale nominale waarde weergegeven.

Type	Nominaal totaal	Nominaal derivaten met TBB	Marktwaardes totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Payer swap (lang)	257.000.000	257.000.000	-149.699.244	2,89%	3,80%	2054	2061
Payer swap (kort)	50.000.000	-	-13.284.385	4,65%	4,65%	2023	2023
Receiver swap	50.000.000	50.000.000	13.382.984	3M EUR	3M EUR	2023	2023
Constant Maturity Swap (payer)	42.000.000	-	-34.169.187	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000.000	-	26.606.961	6M EUR	6M EUR	2045	2046
Totaal	441.000.000	307.000.000	-157.162.871				

Constant Maturity Swaps (CMS)

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (ref 10.3)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. Het verloop van de terugkoopverplichting kan als volgt worden weergegeven:

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	102.000	97.358
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.589	2.478
Verminderings als gevolg van terugkoop	-7.242	-5.204
Waardeontwikkeling	8.558	7.368
Boekwaarde per 31 december	106.905	102.000

Overige schulden (ref 10.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen	1.922	1.896
Vooruitontvangen huur	457	511
Afgeleide financiële instrumenten	32.968	37.879
	<u>35.347</u>	<u>40.286</u>

Waarborgsommen

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft de negatieve waarde van embedded derivaten. Onder de langlopende schulden zijn twee extendible leningen opgenomen, waaruit het recht van de tegenpartij om de lening te verlengen tegen een vooraf vastgestelde rente, embedded derivaten vormen die hier afzonderlijk worden weergegeven conform RJ 290. De belangrijkste kenmerken van deze embedded derivaten alsmede de reële waarden zijn hieronder weergegeven:

Type	Hoofdsom	Bank	Marktwaaarde 31-12-2017	Marktwaaarde 31-12-2016	Eerste vervaldatum	Tweede vervaldatum	Rente
Extendible (fixe) lening	34.000	ABN	-16.350	-18.465	31-12-2023	31-12-2043	4,64%
Extendible (fixe) lening	30.000	ABN	-16.618	-19.414	31-12-2028	31-12-2053	4,68%
Totaal	<u>64.000</u>		<u>-32.968</u>	<u>-37.879</u>			

De reële waarde bedraagt per 31-12-2017 -/- € 33,0 miljoen (2016: -/- €37,9 miljoen). De waardemutatie is verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

11. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen (ref 11.1)

Schulden aan kredietinstellingen betreffen de rekening-courant schulden bij kredietinstellingen van Havensteder en het deel van de langlopende schulden bij de kredietinstellingen dat het binnen het jaar moet zijn voldaan.

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2017 is deze kredietfaciliteit evenals ultimo 2016 niet aangesproken. Onder het kortlopende deel van de langlopende schulden is ook het kortlopende deel van de leningen van gemeenten opgenomen.

Schulden aan leveranciers (ref 11.2)

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref. 11.3)

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	6.150	4.455
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	800	885
	<u>6.950</u>	<u>5.340</u>

Schulden ter zake van pensioenen (ref. 11.4)

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

Overige schulden (ref 11.5)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te ontvangen facturen	13.006	14.187
Af te rekenen servicekosten	3.286	4.981
Nog te betalen incassokosten	524	997
Reserve glasfonds	322	299
Overige	82	51
	<u>17.220</u>	<u>20.515</u>

Overlopende passiva (ref 11.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet vervallen rente	23.869	26.112
Vooruitontvangen huren	5.690	6.289
Vakantiedagen	1.070	1.122
Overige	278	36
	<u>30.907</u>	<u>33.559</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

AW en Saneringsheffing

Heffing voor toezicht Autoriteit Woningcorporaties

Met ingang van 2015 worden door de minister voor Wonen en Rijksdienst de kosten van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties belast aan de corporatie. Havensteder houdt rekening met een bedrag van €0,3 miljoen per jaar. Deze heffingen zijn ingerekend in de bedrijfswaarde maar niet als verplichting in de balans opgenomen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De begroting van de Autoriteit voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa EUR 15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa EUR 3,15 per wooneenheid en circa EUR 0,025 per EUR 1.000 WOZ waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft in 2015 de saneringstaak gemandateerd aan WSW. Over 2015 t/m 2017 is geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

In de meerjarenbegroting heeft Havensteder voor de jaren 2018 en verder echter wel een heffing ingerekend van 1% van de jaarlijkse huursom. Deze toekomstige heffing wordt voor de eerste vijf jaren meegenomen in de bepaling van de bedrijfswaarde. Havensteder rekent (conform instructie van Corpodata) 1% van de totale jaarhuur van de wooneenheden in het betreffende jaar voor de eerste 5 jaar in de bedrijfswaarde.

Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2018 € 2.861, 2019 € 2.899, 2020 € 2.928, 2021 € 2.978 en 2022 € 3.022 (x € 1.000,-)

Bankgaranties

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

Hypotheek en Obligoverplichting

Deze onderwerpen worden behandeld onder de toelichting op de post schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen onder de Langlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van projecten

Havensteder heeft ultimo 2017 verplichtingen uitstaan ten behoeve van de ontwikkelingsprojecten ad € 16,1 miljoen (2016: € 16,3 miljoen).

Huur(verplichtingen) kantoorpanden eigen gebruik

Hieronder is een overzicht opgenomen van kantoorpanden voor eigen gebruik. De huurprijzen zijn exclusief toekomstige huurstijgingen van desbetreffende kantoorpanden en zoals vermeld in desbetreffende huurovereenkomsten.

Kantoorpand	Contract tot en met	Jaarhuur € x 1.000
Heer Bokelweg	31-12-2021	106
Anthonetta Kuijlstraat	31-10-2021	42
Totaal		148

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Als aangesloten werkgever bij SPW is Havensteder slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers.

Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW.

Vanaf 1 januari 2015 berekent SPW haar dekkingsgraad over het gemiddelde van de laatste 12 maanden. Dit heet beleidsdekkingsgraad. Door het gemiddelde van twaalf maanden te nemen verandert de dekkingsgraad minder snel. De beleidsdekkingsgraad van SPW per 31-12-2017 is 113,4% (eind 2016: 104%). Per 31-12-2017 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 115,8% (eind 2016: 109,7%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van de DNB.

Eind 2016 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste vermogen van ongeveer 125,5%. Daarom hebben zij voor 01 april 2017 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Dit herstelplan 2017 is goedgekeurd. SPW verwacht binnen de maximaal gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereiste eigen vermogen. Herstel moet komen uit het beleggingsrendement. Zolang het vereiste eigen vermogen nog niet is bereikt moet SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

Prestatieafspraken met gemeenten

Havensteder heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten waar haar bezit is gelegen. Deze afspraken hebben onder andere betrekking op woonruimtebemiddeling, betaalbaarheid, leefbaarheid, schuldhulpverlening en productieafspraken over nieuwbouw.

Geschillen

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

Inzake twee contracten met derivatencomponenten loopt een dispuut met de verstreckende bank. Dit dispuut is onder de rechter. Deze leningen zijn in de jaarrekening opgenomen op basis van de uitgangspunten van de verstreckende bank. Als Havensteder in het gelijk wordt gesteld zal sprake zijn van een positief effect op verplichtingen en vermogen van Havensteder.

Garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH)

Havensteder staat borg voor de jaarlijkse annuïteit van de volgende leningen:

Omschrijving	Annuïteit 2016 in EUR
Lening 1 First Metro Housing Company	98.874
Lening 2 First Metro Housing Company	17.855
Totaal	116.729

De garantiestellingen lopen tot en met 2035. Havensteder stond over 2017 garant voor 0,0019% van haar balanstotaal. Dit valt binnen de door het ministerie van BZK gestelde grenzen.

Afnameverplichting

Verolme Boulevard B.V.

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, welke Havensteder afneemt tegen nader overeen te komen voorwaarden.

Toelichting winst-en-verliesrekening

12. Huuropbrengsten

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

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huur	301.018	298.731
Af: huurkortingen	-1.387	-1.281
Af: huurderiving wegens leegstand	-5.233	-6.143
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.410	-2.773
Af: betaalbaarheidsbijdragen		-10
Totaal huuropbrengsten	291.988	288.524

13.1 Opbrengst servicecontracten

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	16.403	21.049
Vergoedingsderiving	-260	-423
Totaal opbrengst servicecontracten	16.143	20.626

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar 13.2 Lasten servicecontracten hieronder

13.2 Lasten servicecontracten

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	14.381	20.284
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	3.911	3.509
Totaal lasten servicecontracten	18.292	23.793

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

De daling van zowel de opbrengst servicecontracten als de lasten servicecontracten wordt vooral veroorzaakt door een verandering in de verwerking van af te rekenen servicekosten bij de implementatie van het nieuwe primair systeem. Vóór 2016 kwamen de per saldo terug te betalen afrekeningen in de lasten terecht, vanaf 2017 worden zij in mindering gebracht op de opbrengsten. Dit laatste geeft uitdrukking aan het feit dat afrekeningen betrekking hebben op de vergoedingen die voor servicecontracten door de huurders worden betaald, ofwel in relatie staan tot de opbrengsten, niet tot de voor servicecontracten gemaakte kosten. "

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe lasten verhuur en beheer	2.765	2.915
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	17.521	17.962
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.286	20.877

De toegerekende lasten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden onder andere de totale loonkosten verdeeld over de activiteiten.

De relevante categoriale posten die in de toerekening worden betrokken worden hieronder behandeld.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	20.429	18.766
Sociale lasten	3.339	3.157
Pensioenlasten	3.056	2.959
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	26.824	24.882

Het aantal bij Havensteder werkzame werknemers, berekend op fulltime basis, kan als volgt worden uitgesplitst op directieniveau:

Afdeling	Bezetting per 31-12-2017	Bezetting per 31-12-2016
Directie Bestuur	42,9	34,3
Directie Financiën & Middelen	67,4	71,0
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	81,0	81,4
Directie Wonen	186,3	182,2
Bestuur	1,0	1,0
Totaal	378,6	369,9

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond inclusief stagiairs en exclusief inleen i.v.m. ziekte. Alle medewerkers zijn werkzaam in Nederland. Voor een toelichting inzake pensioenen wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bedrijfsauto's en andere vervoermiddelen	9	7
Communicatiemiddelen	83	142
Computerapparatuur en software	1.625	1.671
Inventaris	243	464
Kantoren in eigen gebruik en gerelateerde verbouwingen	1.170	1.141
Boekwinst verkoop activa	-11	0
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-1.541	0
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	1.579	3.427

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	11.999	12.372
Mutatieonderhoud	9.957	10.228
Contractonderhoud	16.385	14.245
Planmatig onderhoud	33.302	30.072
Calamiteiten	13	22
Onderhoudsbijdrage VVE	4.229	4.192
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	7.920	7.321
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	83.805	78.452

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerende zaakbelasting	7.198	7.226
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	8.951	9.034
Verzekeringen	2.142	2.331
Verhuurdersheffing	25.797	23.405
Extern toezicht	219	220
Saneringssteun	0	0
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	44.307	42.216

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.

17. Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	50.825	47.900
Af: Externe verkoopkosten	-1.689	-1.592
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	49.136	46.308
Af: Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.651	-1.543
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-39.880	-39.162
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.605	5.603

In 2017 zijn 470 eenheden (inclusief dispositie) uit het bestaande bezit verkocht tegenover 452 eenheden in 2017.

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Projectresultaten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-16.128	-30.839
Toegerekende personeels- en organisatiekosten projecten	-2.238	-2.707
Kosten van leegmaken	-1.290	-394
Toegerekende personeels- en organisatiekosten kosten van leegmaken	-399	-346
Totaal Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-20.055</u>	<u>-34.286</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	567.840	340.098
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>59.199</u>	<u>22.162</u>
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>627.039</u>	<u>362.260</u>

De stijging van de marktwaarde wordt verklaard door het aantrekkelijker worden van het woningvastgoed. De autonome stijging van het woningvastgoed, die circa € 630 miljoen bedraagt, wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- Een sterk verlaagd risicoprofiel bij de woningen mede als gevolg van een gunstige rentestand, resulteert in een lagere disconteringsvoet (circa € 305 miljoen).
- De leegwaarde en de toekomstige verwachting van de leegwaarde door de sterk toegenomen vraag naar vastgoed (circa € 261 miljoen).
- Hogere huren als gevolg van indexatie en huurbeleid (circa € 26 miljoen).
- Positievare kijk op de ontwikkeling van de markthuren in de toekomst (circa € 20 miljoen).
- Overige verschillen (circa € 18 miljoen), bestaande uit ontwikkelingen in overige parameters.

De uitgangspunten en parameters zijn toegelicht in de toelichting op de post DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (ref 1.1 en 1.2).

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.601	9.242
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-8.557</u>	<u>-7.291</u>
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>2.044</u>	<u>1.951</u>

21. Netto resultaat overige activiteiten

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst VVE diensten	891	897
Opbrengst Serviceabonnementen	1.513	1.494
Opbrengst Beheer voor derden/overig	107	-3
Verhuur GSM masten	354	310
Saldo opbrengsten overige activiteiten	2.865	2.698
Af: directe kosten serviceabonnement	-234	-226
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.486	-2.200
Netto resultaat overige activiteiten	145	272

22. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten hadden in 2016 betrekking op incidentele lasten, hoofdzakelijk gerelateerd met reorganisatie, welke in dat jaar ten einde liep. In 2017 bedragen deze kosten nihil.

23. Leefbaarheid

Leefbaarheidskosten bestaan uit kosten voor sociaal- en fysiek gebiedsbeheer, kleinschalige huurdersinitiatieven en groenonderhoud. De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	4.175	4.460
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	5.024	4.527
Totaal kosten leefbaarheid	9.199	8.987

Het saldo 2017 bestaat voor K€ 2.155 aan kosten groenonderhoud (2016: K€ 1.912).

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

In de rentelasten zijn eenmalige lasten verwerkt ad M€ 4,6 welke samenhangen met de herstructurering van een deel van de derivaten met break clauses. Deze herstructurering heeft plaatsgevonden ter reductie van het liquiditeitsrisico, zoals beschreven onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing' onder de 'Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

25. Waardeveranderingen derivaten

De onder dit hoofd opgenomen post betreft de waardeverandering van de embedded derivaten ten opzichte van 31-12-2016.

26. Belastingen

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

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute belastingdruk	0	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	1.336	-1.214
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	-1.453	-4.901
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	-3.747	-15.562
Totaal	<u>-3.864</u>	<u>-21.678</u>

Aan de hand van de commerciële jaarrekening van 2017 is het fiscale resultaat bepaald. Bij de berekening is rekening gehouden met de fiscale verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening.

Commercieel resultaat 677.912

correctie afschrijving en herwaardering vastgoed	643.636
onrendabele toppen	-16.981
fiscaal resultaat projecten	13.161
correctie mutatie marktwaarde derivaten	4.911
correctie opbrengst verkopen	7.100
fiscale afschrijving op agio leningen o/g	619
correctie onderhoud	20.621
correctie rentebaten	-2.160
resultaat deelneming	2.703
correctie rentekosten	-15.378
gemengde kosten aftrek	-77
correctie belastingen	-3.863
	654.290
fiscaal resultaat	23.622
verrekend met verliezen uit vorige jaren	-23.622
vennootschapsbelasting 2017	25% 0
Effectief VPB tarief 2017 bedraagt	0,57%
Effectief VPB tarief 2016 bedraagt	5,46%

De fiscale winst over het boekjaar kan geheel worden verrekend met in het verleden geleden verliezen. Per saldo bedraagt het belastbaar resultaat over 2017 daarom nihil en is over het boekjaar geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De post Belastingen in het resultaat heeft daardoor uitsluitende betrekking op mutaties van latente belastingen.

27. Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.058	0
Hofbogen BV	222	1
Com-wonen FBI BV	0	0
Verolme Boulevard BV	1.423	6.263
	<u>2.703</u>	<u>6.264</u>

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

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

Over 2017 zijn de liquide middelen toegenomen met € 9 miljoen (2016: toename € 17 miljoen).

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 6 miljoen hoger en bedroeg over 2017 € 63 miljoen. Zowel de ingaande kasstroom operationeel als de uitgaande kasstroom operationeel zijn gedaald (€ 2 miljoen resp. € 9 miljoen). De daling van de uitgaande kasstroom operationeel kan worden toegeschreven aan lagere renteuitgaven. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de renteuitgaven de herstructurering van de breaks in belangrijke mate van invloed is en tevens verantwoordelijk is voor het verschil in renteuitgaven volgens het kasstroomoverzicht en de rentelasten volgens de winst- en verliesrekening.

De betaling van verhuurdersheffing komt ten opzichte van 2016 € 1 miljoen hoger uit. De uitgaven ad € 24 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de Winst- en verliesrekening ad € 26 miljoen, vanwege de vermindering verhuurdersheffing waarop Havensteder aanspraak heeft gemaakt in het kader van investeringen in Vreewijk.

De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt nihil. Dit wordt veroorzaakt doordat fiscale winsten geheel worden verrekend met in het verleden gemaakte fiscale verliezen. In het resultaat wordt een kleine bate gepresenteerd, welke voortkomt uit mutaties in de latente belastingen. Deze leiden echter niet tot kasstromen.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is € 2 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 2 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan het aanschaffen van nieuw onroerend goed en aan herontwikkeling en dergelijke. Investeringsactiviteiten ten behoeve van verbetering van bestaand bezit zijn ten opzichte van 2016 meer dan verdubbeld. Dit sluit aan bij de daling van de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten ten opzichte van 2016.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laten zien dat per saldo € 53 miljoen liquide middelen zijn aangewend om schulden af te lossen.

Ten opzichte het verloopoverzicht van de langlopende schulden wijken de nieuwe leningen af met € 317 miljoen. Voor € 118 miljoen wordt dit veroorzaakt door het verschil tussen geamortiseerde kostprijs en de nominale waarde van de leningen ontstaan bij het doorzakken van de derivaten bij herstructurering. Het resterend verschil ad € 199 miljoen wordt veroorzaakt door de herziening van leningen, waarbij wel sprake is van aflossen van oude leningen en aangaan van nieuwe, maar waarbij geen kasstroom plaatsvindt. Dit verklaart tevens het verschil tussen de aflossingen volgens het kasstroomoverzicht en het verloopoverzicht onder de langlopende schulden.

Ten aanzien van de personeelsuitgaven kan worden opgemerkt dat de betalingen van loonbelasting zijn meegenomen in de post Sociale lasten, omdat dit telkens om dezelfde betaling gaat. Dit geeft een afwijking ten opzichte van presentatie in de Winst- en verliesrekening, waar de loonbelasting in het brutoloon is inbegrepen.

Overige toelichtingen

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2017 ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	2017	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening		244	-	244
Andere controleopdrachten		75	-	75
Fiscale adviesdiensten		-	-	-
Andere niet-controlediensten		-	-	-
Totaal		319	-	319
	2016	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening		-	-	-
Andere controleopdrachten		-	-	-
Fiscale adviesdiensten		-	-	-
Andere niet-controlediensten		-	-	-
Totaal		-	-	-

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 die deels in 2018 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. Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2017:

Bezoldiging toefunctionarissen				
Namen	H.J. van den Berk	P.A.F. van Lieshout	M. Kroon	H.H. Rotgans
Functie(s)	bestuurder	directeur Wonen	directeur Financien & Middelen	directeur Onderhoud & Ontwikkeling
Dienstverband				
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Bezoldiging				
Bruto salaris incl vakantiegeld	173.003	120.930	122.083	124.999
Compensatie pensioen	11.979	3.028	3.226	3.727
Fiscale bijtelling auto	7.856	8.599	3.087	7.780
Overige salariscomponenten	-	2.192	12.025	600
Belastbare onkostenvergoedingen	2.971	3.000	3.000	3.000
Beloningen betaalbaar op termijn	22.875	20.427	20.481	20.618
Totaal bezoldiging 2017	218.684	158.175	163.902	160.725
<i>Totaal bezoldiging 2016</i>	<i>218.814</i>	<i>160.488</i>	<i>153.470</i>	<i>159.249</i>
WNT-maximum woningcorporaties klasse I	181.000	181.000	167.611	181.000
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	overgangsrecht	nvt	nvt	nvt

De directeur Financien & Middelen neemt in 2018 afscheid van Havensteder. Eind 2017 is hij, vooruitlopend op zijn afscheid, vrijgesteld van werk. Deze vrijstelling van werk wordt in de WNT gezien als een uitkering wegens beëindiging van het dienstverband. Van de totale bezoldiging 2017 die de directeur Financien & Middelen heeft gekregen heeft €11.067 betrekking op vrijstelling van werk en moet worden beschouwd als uitkering wegens beëindiging van het dienstverband.

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

Bezoldiging toezichthoudende toefunctionarissen						
Namen	B.J. van Bochove	G. Erents RA	ir. P.O. Vermeulen	drs. D.J. Schrijer	N.M. Dane	M.C.C. Bekker
Functie(s)	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC
Duur in 2017	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	1-7-2015	1-7-2015	1-3-2013	1-1-2015	1-1-2015
Datum aftreden	31-12-2020	30-6-2019	30-6-2019	28-2-2021	31-12-2018 ¹⁾	31-12-2018 ¹⁾
Bezoldiging 2017	16.122	16.122	12.896	12.896	12.896	12.896
<i>Bezoldiging 2016</i>	<i>14.417</i>	<i>14.417</i>	<i>11.533</i>	<i>11.533</i>	<i>11.533</i>	<i>11.533</i>
WNT-maximum woningcorporaties klasse I	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	18.100
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

1) Hernoembaar

Gebeurtenissen na balansdatum

Van de onder Renteswaps onder 10. Langlopende schulden beschreven aanwezige derivatenportefeuille op 31-12-2017 is een gedeelte van de payerswaps (lang) met een hoofdsom van € 149 miljoen in 2018 afgewikkeld. De rente op de gekoppelde variabele lening is gelijktijdig vastgezet. Door het beëindigen van deze contracten verbetert het risicoprofiel van Havensteder uit hoofde van breaks en toezichtbelemmerende bepalingen.

Ondertekening jaarrekening d.d. 15 juni 2018

Het bestuur van Havensteder

Raad van Commissarissen
van Havensteder

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
bestuurder

De heer B.J. van Bochove
voorzitter

De heer G. Erents RA
vice-voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

De heer drs. D.J. Schrijer

De heer ir. P.O. Vermeulen

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Stichting Havensteder

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Havensteder (hierna 'de stichting') te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2017; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Havensteder zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening .

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

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

Den Haag, 18 juni 2018

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA

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.

Openingsbalans per 1-1-2018

Op grond van artikel 15 lid 6 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voegt de toegelaten instelling bij de jaarrekening 2017 een balans per 1 januari 2018 waarin zijn opgenomen de activa en passiva die betrekking hebben op de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en een balans voor de overige activa en passiva. In bijlage 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is opgenomen dat deze balansen worden toegevoegd aan de overige gegevens. Op de volgende pagina's is deze balans, waarin het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB is aangebracht. Conform voorschriften is het niet-DAEB-“bedrijf” als deelneming verwerkt in het DAEB-“bedrijf”, zodat het vermogen van het DAEB-“bedrijf” gelijk is aan het vermogen van de toegelaten instelling.

ACTIVA per 1-1-2018	DAEB	niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	4.538.126	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	497.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.975	74.833
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.093	413
	4.584.194	573.159
 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	21.396	0
 Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	16.550
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvordering(en)	12.157	8.105
Leningen u/g	267	162
Overige vorderingen	101.754	0
Interne lening	235.000	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	307.122	
	656.300	24.817
 Som der vaste activa	5.261.890	597.976
 Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	838	773
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0
Overige voorraden	79	13.584
	917	14.357
 Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.682	215
Overheid	165	13
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	1.563
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	
Overige vorderingen	1.830	147
Overlopende activa	4.694	377
	9.371	2.316
 Liquide middelen	38.816	23.566
 Som der vlottende activa	49.104	40.239
 Totaal Activa	5.310.994	638.215

PASSIVA per 1-1-2018

	DAEB	niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	2.744.947	236.227
Resultaat boekjaar	677.912	70.895
	3.422.859	307.122
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.126	337
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	834	67
	11.959	404
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen overheid	28.244	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.635.298	16.148
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.274	72.630
Overige schulden	33.145	2.202
Interne Lening		235.000
	1.730.961	325.980
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	79.241	870
Schulden aan leveranciers	13.009	1.044
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.434	517
Schulden ter zake van pensioenen	631	51
Overige schulden	15.940	1.280
Overlopende passiva	29.959	948
	145.214	4.709
Totaal Passiva	5.310.994	638.215