



Jaarverslag 2018

Elkaar vooruit helpen



Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1. Bestuur	2
2. Verslag raad van commissarissen	6
3. Maatschappelijke bijdrage	16
4. Portefeuille	28
5. Financiën	32
6. Organisatie	39
Bijlage 1. Verbindingen	52
Bijlage 2. Kengetallen	58

Jaarrekening	59
---------------------	-----------

Overige gegevens	131
-------------------------	------------



1. Bestuursverslag

Goed voor elkaar

Stappen vooruit maken als betrouwbare maatschappelijke organisatie, met een heldere en gedegen dienstverlening. En daarmee voldoen aan de verwachtingen van de huurders. Dat was onze opgave in 2018. Vanuit onze strategie 'goed voor elkaar' gaven we daar invulling aan.

'Goed voor elkaar' is het motto van ons Havenstederplan 2017-2021. Belangrijk hierin is het vinden en behouden van de balans tussen onze maatschappelijke doelen, de kwaliteit van ons vastgoed en onze financiële positie.

Onze maatschappelijke doelen gaan over 'goed voor elkaar zijn' en 'elkaar vooruit helpen'. Onze primaire taak daarin is dat we mensen een betaalbaar thuis bieden. Een betaalbaar thuis is niet voor iedereen vanzelfsprekend, ook niet nu de economie in de lift zit. Nog steeds heeft een grote groep huurders het financieel lastig. Wij komen deze huurders zo veel mogelijk tegemoet. In samenspraak met huurdersalliantie De Brug hielden we in 2018 de huurverhoging beperkt. Ook namen we duurzaamheidsmaatregelen, zoals isoleren, om de energielasten te verlagen. Samen met De Brug maakten we ons tevens hard voor het behoud van voldoende sociale huurwoningen in en rond Rotterdam.

Een 'thuis' is meer dan een dak boven het hoofd. Ook dat is niet voor iedere huurder vanzelfsprekend. In meerdere wijken waar wij woningen verhuren, kampen bewoners met sociale problemen. Denk aan armoede, werkloosheid en eenzaamheid. Ook zien we steeds meer de gevolgen van 'langer thuis'. Personen die verward gedrag vertonen en volgens de wet zelfstandig moeten wonen, kunnen zichzelf of anderen in gevaar brengen. Juist bij sociale problemen is het belangrijk dat bewoners aangehaakt blijven in de maatschappij. Dat ze de hulp ontvangen die ze nodig hebben. En tegelijkertijd niet voor onaanvaardbare overlast zorgen. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak met gemeenten en wijkpartners. Onze wijkbeheerders hebben hierin een belangrijke, signalerende rol. Zij komen bij de bewoners over de vloer en hebben korte lijnen met de maatschappelijke partners in de wijk. Zo dragen wij als netwerkorganisatie bij aan het creëren van een inclusieve stad: een stedelijke gemeenschap waarin iedereen naar vermogen meedoet.

Niet alleen in de wijk, ook op andere niveaus werken wij samen. In 2018 gingen we diverse ontmoetingen en dialogen aan. Zoeken naar gezamenlijkheid en leren van elkaar stonden hierin centraal. Een mooi voorbeeld hiervan is de bestuurstop rond verwarde personen, met als thema: het voorkomen van en omgaan met risicovolle woonsituaties waarbij bewoners zijn betrokken die verward gedrag vertonen. Op initiatief van Havensteder kwamen bestuurders van zorgpartijen, de politie, woningcorporaties, welzijnspartijen en de politiek bijeen om écht de verbinding met elkaar aan te gaan. Om samen verantwoordelijkheid te nemen voor een menswaardige, passende en veilige manier van wonen voor iedereen. En vanuit die gedeelde verantwoordelijkheid tot serieuze, solide afspraken te komen.

'Goed voor elkaar' gaat ook over onze eigen organisatie. Zowel financieel als organisatorisch willen we onze zaken op orde hebben. De jaarcijfers van 2018 laten een resultaat zien van ruim € 1,1 miljard. Het overgrote deel van dit resultaat betreft de waarde van onze woningen en gebouwen, die sinds het einde van de crisis flink is toegenomen. Deze waarde zit 'in de stenen'. Wij verkopen beperkt woningen en gebouwen, dus we beschikken niet over dit geld. In 2018 bedroeg het resultaat voor belasting en gecorrigeerd voor waardeverandering € 64 miljoen.

Net als de voorgaande jaren stonden we in 2018 voor een uitdagende financiële opgave. We wilden de huurverhoging beperken, maar ook investeren. Daarin zochten we evenwicht. We zetten in op de energietransitie en kwaliteitsverbetering van onze woningen. We brachten een flinke bouwstroom op gang van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Daarmee geven we invulling aan ons streven naar voldoende betaalbare en gedegen sociale huurwoningen in de regio.



Binnen de dynamiek van maatschappelijke opgaven en financiële uitdagingen vormen onze medewerkers een belangrijke stabiele factor. Zij zijn de spil van onze organisatie. Zij geven gezicht, handen en voeten aan onze strategie. En maken daarmee het verschil voor de huurder. Ik wil alle medewerkers enorm bedanken voor hun inzet, temeer omdat ik besef dat we veel van hen vragen. Meegaand met de externe ontwikkelingen vernieuwden we in 2018 onze afdeling Informatisering en Automatisering (I&A). Die digitale transformatie vergt veel van de inzetbaarheid van onze mensen. We maakten werk van de strategische personeelsplanning (SPP). Hierbij kijken we welke ontwikkelingen eraan komen en welke vaardigheden en competenties de medewerkers daarvoor nodig hebben.

We hebben het pas echt goed voor elkaar als de huurders dit ook in ons herkennen. Een goede dienstverlening is daarbij van groot belang. Met name op het gebied van reparatieonderhoud en het algemene contact lagen verbeterpunten. Daarvoor startten we in 2018 een verbeterprogramma op.

Voor mij was 2018 vooral een dynamisch en leerzaam jaar, waar ik met veel plezier en voldoening op terugkijk. Tegelijkertijd zijn er zorgen. De druk op de woningmarkt in onze regio blijft toenemen. Hierdoor is de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen niet zondermeer vanzelfsprekend. Tevens vraagt de groeiende instroom van kwetsbare bewoners in wijken met veel corporatiebezit om aandacht. Dit zet de leefbaarheid in onze wijken onder druk. Maar ook over onze duurzaamheidsopgave zijn er zorgen. In 2050 moeten alle woningen in Rotterdam aardgasvrij zijn. Dat vraagt grote investeringen. Daarvoor hebben we, zeker in combinatie met onze andere opgaven, niet voldoende middelen. Bovendien heeft het aardgasvrij maken van Rotterdam een grote impact op de woningen, de wijken, stad en zeker ook de bewoners. De energietransitie is de komende jaren dan ook een belangrijk agendapunt. Samen met gemeenten en andere partijen gaan we komende jaren stevig inzetten op al deze uitdagingen.

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 (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de activiteiten van de organisatie.

De bestuurder vervult de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Functie	Sinds
Quatrospect	Lid raad van inspiratie (RvI)	2017
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid raad van toezicht (RvT)	2016
	Voorzitter financiële commissie	2016
Wonen en Leefbaarheid, Het Vanenburg Bestuurdersoverleg Woningcorporaties	Lid RvI	2015
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter RvC	2014

Tabel 1.1

Beloning

De beloning die de bestuurder ontvangt, past binnen het overgangsrecht van de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2018 staat een specificatie van de beloning van de bestuurder over het gehele kalenderjaar.

De missie van Havensteder is:

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

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

Wij zorgen ervoor dat de woningen en woonomgeving aansluiten bij onze doelgroep: mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie in de arbeidsmarkt. We zien de huurders allereerst als gelijkwaardige partners. In plaats van zaken vóór hen te regelen, helpen we hen dat zelf te doen. We zijn een klantgerichte netwerkorganisatie. Samenwerking en regie zijn onze kerntalenten. We willen trots zijn op buurten waarin huurders elkaar vooruithelpen en verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen buurt. En zo samen werken aan een betaalbaar thuis en een betere samenleving.

Het Havenstederplan vertaalden we in een routekaart. Daarin geven we per jaar de activiteiten aan die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen te realiseren.

In lijn met ons koersplan en onze routekaart benoemden we in het bedrijfsplan 2018 de volgende vijf speerpunten voor 2018:

- betaalbaar wonen
- thuis in de wijk
- vastgoed
- dienstverlening
- randvoorwaarden

Veel aandacht ging uit naar onze dienstverlening en de basis op orde.

In dit bestuursverslag leggen we verantwoording af over hoe we in 2018 invulling gaven aan deze speerpunten.



Havensteder



2. Verslag raad van commissarissen

Het blijvend kunnen realiseren van de ondernemingsdoelstellingen is de prioriteit van de RvC. Betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroepen staan daarbij bovenaan. Mede hierom is de RvC in 2018 door de organisatie betrokken bij het proces van actualisatie van de portefeuillestrategie. Deze actualisatie werd noodzakelijk door de veranderende economische vooruitzichten, bijvoorbeeld de excessieve stijging van de bouwkosten en het beroep dat vanuit de externe omgeving op Havensteder wordt gedaan. Voorbeelden hiervan zijn de zorgen om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen en de ambities met betrekking tot duurzaamheid en de energietransitie. In een tweetal sessies zijn we meegenomen in de impactanalyse, de verhaallijnen en de richting voor de geactualiseerde strategie. Vaststelling van de strategie zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2019.

Randvoorwaarden voor het behalen van de doelstellingen zijn een adequate financiële positie, het inzicht hebben in en het beheersen van de risico's en een goed functionerende en wendbare organisatie. In 2018 voldeed Havensteder aan de door onze toezichthouders in hun beoordelingskader vereiste ratio's. Echter, financieel gezien vaart Havensteder scherp aan de wind. Mede hierom laat de RvC zich frequent informeren over de ontwikkelingen en volgen wij deze ontwikkelingen nauwgezet. Tijdens het bespreken van de tertiaalrapportages wordt ingegaan op de belangrijkste kansen en risico's waarmee Havensteder wordt geconfronteerd.

In 2018 was de RvC nauw betrokken bij de afwikkeling van de derivatenpositie van Havensteder. We werden door de organisatie meegenomen in de risico's, afwegingen en mogelijkheden. Het merendeel van de derivaten is inmiddels geherstructureerd en de verwachting is dat komend jaar het restant zal volgen. Hiermee is een belangrijk risico gemitigeerd.

In het najaar van 2018 heeft de Autoriteit Woningcorporaties in het kader van continue toezicht bij Havensteder een verdiepend governance onderzoek met als thema risicomanagement uitgevoerd. Wij hebben ons laten informeren omtrent de uitkomsten hiervan. De conclusie was dat de inrichting en werking van het risicomanagement en de aandacht, cultuur en werkwijze binnen Havensteder in voldoende mate aanwezig zijn. Het functioneren van de organisatie is besproken met de bestuurder.

In 2018 is er met name aandacht geweest voor versterking van de financiële functie, de opzet van een projectmanagementorganisatie en de informatisering en automatisering. Naast effectief en efficiënt dient de organisatie ook compliant te zijn. Ook dit jaar lieten wij ons informeren over en hebben wij besluiten goedgekeurd met betrekking tot de AVG, de uitgevoerde frauderisicoscan, het interne controleprogramma, de deelnemingen en de statuten en reglementen.

De RvC vindt het belangrijk om zich, naast de gesprekken met de bestuurder, ook te laten informeren door anderen. Mede hierom voert de RvC jaarlijks gesprekken met het bestuur van de Ondernemingsraad, de senior manager HRM & Services, de concerncontroller en de huurderskoepel. Deze gesprekken leveren ons veel informatie op. Aandachtspunten worden besproken in het tweemaandelijks afstemmingsoverleg tussen de voorzitter, de vicevoorzitter en de bestuurder. De context waarbinnen Havensteder dient te opereren is een onderwerp van regelmatig overleg tussen de RvC en bestuurder. Onderwerpen zoals de relatie met de politiek, zowel gemeentelijk als landelijk en de samenwerking met de collega corporaties en Aedes staan hierbij op de agenda. Gevraagd en ongevraagd adviseert de RvC de bestuurder met betrekking tot deze onderwerpen. Ook dit jaar heeft de RvC een 24-uurs bijeenkomst gehad. Deze bijeenkomst biedt ons de ruimte voor inhoudelijke verdieping en een bezoek aan de wijken. Dit jaar bezochten wij de Landbouwbuit en Lombardijen. We lieten ons hier informeren over een aantal projecten, de mogelijkheden om tot differentiatie en verdichting te komen en de problematiek rondom wonen en zorg. Ook was er tijdens deze bijeenkomst ruimte voor zelfevaluatie en reflectie op de samenwerking.

Ook het komende jaar zullen wij ons weer richten op het op de correcte manier invullen van onze rollen (toezichthouder, klankbord, adviseur en werkgever). Wij zullen dat gaan doen in een vernieuwde samenstelling. Twee van onze leden zullen in 2019 aftreden. Hun opvolgers zijn reeds gevonden en één van hen heeft in 2018 al deel uitgemaakt van de Raad. Dit om een soepele overgang mogelijk te maken. Veranderingen brengen altijd uitdagingen mee, maar ook kansen, onder meer door nieuwe ideeën en het met een frisse blik kijken naar de vraagstukken.



2.1 Besturen en toezichthouden

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur / klankbord

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

De RvC 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 RvC 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 RvC. De bestuurder en het directieteam krijgen hierin gevraagd en ongevraagd advies van de RvC.

Daarnaast geeft de RvC de externe accountant opdracht voor controle van de jaarrekening van Havensteder. Tevens bespreekt de RvC 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. Dit is conform BTiV artikel 105 lid 1 sub i.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en het reglement van Havensteder staan. De RvC houdt zich ook aan de uitgangspunten van de Governancecode. Deze zijn voor een groot deel al verwerkt in de statuten en reglementen.

In de statuten staan de kaders die gelden voor de werking van de organisatie, met name op het vlak van bestuur en toezicht. In de reglementen ligt die werking meer in detail vast. Het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties bepalen voor een groot deel wat in de statuten en reglementen staat.

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

Kader extern toezicht

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

Kader intern toezicht

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



- Integriteitscode.
- Klokkenluidersregeling.
- Verbindingenstatuut.
- 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 RvC 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 RvC voor.

De leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie zijn:

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

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2018 twee keer.

Audit Commissie en Commissie Wonen

Voorafgaand aan de vergaderingen van de RvC komen de Audit Commissie en de Commissie Wonen bijeen. Zij beoordelen de geagendeerde onderwerpen voor de raadsvergaderingen op inhoud. Ook adviseren zij de RvC over de te nemen besluiten. De Audit Commissie richt zich op de financiële aspecten en de Commissie Wonen op de volkshuisvestelijke aspecten.

De leden van de Audit Commissie zijn:

- De heer R. Bosveld
- De heer G. Erents RA (voorzitter)
- De heer Ir. P.O. Vermeulen

De Audit Commissie vergaderde in 2018 vier keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie:

- Voortgangsrapportage herstructurering derivaten.
- Nieuwe format tertiaalrapportages.
- Jaarrekening 2017.
- Tertiaalrapportages 2018.
- Diverse investeringsvoorstellen.
- Statutenwijziging.
- Afwikkeling receiver swaps.
- Controleplan accountant.
- Auditplan Concerncontrol.
- Verkoop Hofbogen.
- Wijzigen randvoorwaarden herstructurering derivaten.
- Managementletter accountant.
- Begroting 2019.
- Toezichtskader Verbindingen 2017.

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 2018 vier keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Commissie Wonen:

- Special inzake bijzondere doelgroepen, 'Langer Thuis' en 'Eerder Thuis' en verwarde personen.
- Thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en dienstverlening.
- Tertiaalrapportages 2018.
- Jaarrekening 2017.
- Diverse investeringsvoorstellen.
- Statutenwijziging.
- Bod in het kader van prestatieafspraken 2019.
- Uitgangspunten Kadernotitie 2019.
- Bedrijfsplan 2019.
- Stand van zaken actualisatie portefeuillestrategie.

Toezichtvisie

De werkwijze van de RvC ligt vast in het Reglement Raad van Commissarissen. Dit reglement beschrijft ook de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van de Audit Commissie, de Commissie Wonen en de Remuneratiecommissie.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de (strategische) doelstellingen van Havensteder en onze volkshuisvestelijke opgaven.
- Mogelijke risico's 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 RvC 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 RvC Havensteder • Voorzitter RvC Centrada • Voorzitter van de Commissie Regionaal Overleg Luchthaven Lelystad • Voorzitter van het College van Deskundigen BRL Openbare Ruimte • Eénmansbedrijf Van Bochove advies en management



De heer G. Erents RA	Zelfstandig adviseur, handelend onder de naam Orka-Advies Gerard Erents	• Vicevoorzitter RvC Havensteder • Voorzitter RvC Woningstichting Kennemer Wonen (tot 1 juli 2018) • Lid RvC Herstructurering Maatschappij Overijssel (HMO) • Lid RvC Domesta • Lid College van Deskundigen van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland • Lid bestuur Stichting Panopticon (vanaf 1 juli 2018) • Lid RvC Rijswijk Wonen (vanaf 8 oktober 2018)
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker <i>voordrachts- commissaris huurders</i>	Eigenaar Bestuur Advies in Beeld	• Lid RvC Havensteder • Vicevoorzitter RvC Woonbedrijf SWS.hhvl.nl in Eindhoven (voorzitter investeringscommissie) • Vicevoorzitter RvT van De Weaver in Tilburg • Voorzitter RvT van Vivent in Den Bosch
De heer R. Bosveld	Lid Board of Directors van PPF Group NV	• Lid RvC Havensteder • Lid RvC en voorzitter Auditcommissie Vivare (op voordracht huurdersorganisaties) • Bestuurslid en voorzitter Financiële Commissie van Stichting Fonds Nuts Ohra • Lid RvT van Stichting de Opbouw c.a. • Lid RvC en voorzitter Auditcommissie Rentree (op voordracht huurdersorganisatie) • Lid RvT Stichting Iris Zorg
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	Via Algemene Bestuursdienst (ABD) Interim directeur bij de Rijksoverheid	• Lid RvC Havensteder • Bestuurslid Stichting ABCzetje
De heer drs. D.J. Schrijer <i>voordrachts- commissaris huurders</i>	Burgemeester van de Gemeente Zwijndrecht	• Lid RvC Havensteder • Lid RvC Haag Wonen • Lid RvT Landelijk Bureau HALT • Lid RvT Binnenvaart Kredietunie Nederland • Lid RvT Da Vinci College (per 1 juli 2018)
De heer Ir. P.O. Vermeulen	Geen	• Lid RvC Havensteder • Voorzitter RvC Groothandelsgebouwen N.V. Rotterdam (t/m juli 2018) • Voorzitter Bestuur Stichting Aandelen Fondsbeheer Nederland • Lid RvC van 1012 Inc.

Tabel 2.1 Nevenfuncties RvC



Beoordelingskader en beoordeling

De Remuneratiecommissie overlegt jaarlijks met de bestuurder over haar functioneren. Dit is vastgelegd in de Governancecode en het Reglement Raad van Commissarissen. De Remuneratiecommissie is sparringpartner van de bestuurder.

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

Beloningskader en beloning

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

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC is tevreden over 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. Daar handelen we naar. In de code staat wat we van elkaar verlangen en waarop we elkaar aanspreken. Ook voor bewoners en andere belanghouders maakt dit duidelijk waar we voor staan en aan welke normen en waarden we ons houden. Hierdoor heeft de integriteitscode zowel een interne als een externe functie.

2.3 Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielschetsen

De RvC is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft door de aanwezige diversiteit, kennis en ervaring. De RvC valt terug op vastgestelde profielschetsen wanneer hier aanleiding toe is. Bijvoorbeeld voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden. Beoogd nieuwe leden toetst de AW op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Bij (her)benoeming van leden van de RvC volgt de RvC een zorgvuldig proces. Bij benoeming stelt de RvC de vacature openbaar. De RvC vraagt aan alle leden afzonderlijk om een oordeel. Daarbij kijken ze (opnieuw) of het betreffende lid voldoet aan de gevraagde competenties. Binnen de RvC geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de RvC specifiek of het betreffende lid (nog steeds) aan deze vereiste voldoet. De RvC kijkt bij de afweging ook naar de complementariteit en bijdrage binnen het team. .

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2018

Medio 2019 treden twee leden van de Audit Commissie tegelijkertijd af. Met het oog op de continuïteit benoemde de RvC begin 2018 een extra, zevende lid. De heer R. Bosveld trad per 1 maart 2018 toe als lid van de RvC en nam tevens zitting in de Audit Commissie. Per juli 2019 trekken we één nieuw lid aan, zodat we weer op zes leden uitkomen.

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>voordrachts-commissaris huurders</i>	01-01-2015	01-01-2019		Ja
De heer R. Bosveld (1958)	01-03-2018	01-03-2022		Ja
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (1966)	01-01-2015	01-01-2019		Ja
De heer drs. D.J. Schrijer (1966) <i>voordrachts-commissaris huurders</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 RvC geldt een brede meldingsplicht. De RvC moet in uiteenlopende situaties een melding indienen bij de AW. Bijvoorbeeld bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van de toewijzingsnormen

We besturen Havensteder op een gedegen manier. Er deden zich geen bijzonderheden voor.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat ze relevante informatie ontvangt voor het uitvoeren van haar toezichtstaak.

Daarnaast laat de RvC zich informeren door betrokkenen van binnen en buiten Havensteder.

Bijvoorbeeld de OR en vertegenwoordigers van De Brug.

De RvC-leden zijn ook regelmatig aanwezig bij meer informele gesprekken en bijeenkomsten. In 2018 waren diverse leden van de RvC onder meer aanwezig bij:

- de nieuwjaarsreceptie met de medewerkers;
- diverse sessies voor de maatschappelijke visitatie met huurders en belanghouders;
- een informele lunchbespreking met bestuur en OR;
- diverse wijk safari's;
- een excursie door de Landbouwbuurten en Lombardijen.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. In de jaren 2017 en 2018 moeten de leden van de RvC ieder minimaal tien uren aan PE-activiteiten volgen. Dat zijn vijf PE-punten per jaar. Deze activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen.

Naam	PE-punten 2018	PE-punten 2017	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	39	19	58
De heer B.J. van Bochove	12	13	25
De heer R. Bosveld	12		12
De heer G. Erents RA	14	44	58
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	47	18	65
De heer drs. D.J. Schrijer	8	5	13
De heer Ir. P.O. Vermeulen	9	5	14

Tabel 2.3 Het totale aantal PE-punten per commissaris

Zelfevaluatie

In september 2018 voerde de RvC een zelfevaluatie uit. Dit jaar zonder begeleiding.

Uit deze evaluatie kwam een aantal actiepunten, waaronder:

- aandacht voor het functioneren van de lokale driehoek (gemeente – huurderskoepel – Havensteder);
- aandacht voor dekking allocatie middelen (maatschappelijke opgave – financiële positie – kwaliteit vastgoed);
- aandacht voor de informele kant van de organisatie en het team.

Bezoldiging

De beloning van de RvC past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening van 2018 staat een specificatie van de beloning van de RvC-leden over het gehele kalenderjaar.

RvC vergaderingen en besluiten

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
09-03-2018	Regulier	• Derde tertiaalrapportage 2017 • Audit-jaarplan 2018 • Fraude risicoscan 2017 • Investeringsbesluit Parlando • Investeringsvoorstel Vreewijk fase 1B	• Kennisname • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring
20-04-2018	Regulier	• Visie toezicht en bestuur • Aangepast assurance rapport inzake dVi verslagjaar 2016 • Definitiebesluit Almondestraat 141-247 • Thema VvE	• Vaststelling • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname
15-06-2018	Regulier	• Bestuursverslag en jaarrekening 2017 • Gevoerd beleid door bestuurder in 2017 • Uitvoeringsbesluit Snelleman – Vletstraat • Investeringsvoorstel Goudjuffer • Bod per gemeente in kader van prestatieafspraken 2019 • Eerste tertiaalrapportage 2018 • Statutenwijziging Stichting Havensteder per 1-12-2018 • Stand van zaken AVG • Voorstel afwikkeling swaps • Jaarverslagen 2017 van commissie Wonen en Auditcommissie • Kadernotitie 2019	• Vaststelling • Decharge • Goedkeuring • Goedkeuring • Vaststelling • Kennisname • Goedkeuring • Kennisname • Goedkeuring • Vaststelling • Kennisname
27-09-2018	Regulier	• Verkoop De Hoven II • Investeringsvoorstel renovatie De Hoven II • Investeringsvoorstel Purmerhoek • Verkoop Hofbogen • Controleplan KPMG 2018 • I&A Strategie en Informatieplan • Actualisatie portefeuillestrategie	• Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Vaststelling • Kennisname • Kennisname



07-11-2018	Regulier	• Managementletter KPMG 2018 • Bedrijfsplan 2019 • MIDOB 2019-2023 • Bedrijfsbegroting 2019 • Treasuryplan 2019 • Tweede tertiaalrapportage 2018 • Toezichtskader Verbindingen 2017	• Kennisname • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Goedkeuring • Kennisname • Kennisname
12-12-2018	Regulier	• Rapportage Aedes benchmark 2018 • Maatschappelijke visitatie • AW/ILT verdiepend governance onderzoek thema risicomanagement • Compliance rapportage • Wijziging reglementen: ◦ Reglement RvC per 1-1-2019 ◦ Reglement Bestuur per 1-1-2019 ◦ Reglement auditcommissie per 1-1-2019 ◦ Reglement selectie- en remuneratiecommissie per 1-1-2019 ◦ Reglement Commissie Wonen per 1-1-2019 • Voorstel herstructurering BNP derivaten	• Kennisname • Kennisname • Kennisname • Kennisname • Vaststelling • Goedkeuring • Vaststelling • Vaststelling • Vaststelling • goedkeuring

Tabel 2.4 Vergaderingen en besluiten RvC



2.4 Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2018 op, alsmede de jaarrekening 2018. KPMG Accountants N.V. controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. Als RvC kunnen wij ons verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de RvC de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De RvC stelde de jaarstukken 2018 op 17 juni 2019 vast.

De raad van commissarissen

De heer B.J. van Bochove/voorzitter

De heer G. Erents RA/vicevoorzitter

De heer drs. D.J. Schrijer

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

De heer Ir. P.O. Vermeulen

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

De heer R. Bosveld

Getekend d.d. 17 juni 2019

3. Maatschappelijke bijdrage

3.1 Inclusieve stad

Havensteder focust in het Havenstederplan op het streven naar een inclusieve stad. Een inclusieve stad betekent voor ons dat er voor iedereen een plek is in de stad én dat iedereen kan meedoen. Brengen we dit in de praktijk, dan leidt dit tot 'wijken van waarde'.

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

De inclusieve stad bestaat uit de volgende programma's:

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

De projecten binnen deze programma's dragen bij aan een steeds inclusievere stad. We voeren deze vier programma's uit vanuit onze vier kernwaarden. Zie figuur 3.2.



Figuur 3.2 Waardenhuis

Op het thema 'inclusieve stad' organiseerden we in Vreewijk een fieldlab in samenwerking met De Vernieuwde Stad. Tijdens het fieldlab deelden we onze ervaringen over samenwerking met partners op wijkniveau over het bieden van een thuis en over het meedoen van onze bewoners. De aanstaande oprichting van een wijkcoöperatie in Vreewijk speelt hierin een belangrijke rol.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor Havensteder. Onze rol is met name het beschikbaar houden van betaalbare woningen. Bij de herijking van de portefeuillestrategie in 2018 kreeg betaalbaarheid een



prominente plek. De komende jaren matigen we de huursomstijging (huurverhoging + huurharmonisatie), ook al resulteert dit in minder inkomsten voor het doen van investeringen.

In ons huurbeleid 2018 namen we een aantal betaalbaarheidsmaatregelen:

- Huurders van een woning boven de tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 640,14 per maand) en een laag inkomen, kregen geen huurverhoging.
- We voerden de inkomensafhankelijke huurverhoging niet maximaal door. Huurders van een sociale huurwoning en een jaarinkomen boven € 41.056,- kregen 4% huurverhoging in plaats van de toegestane 5,4%. Dit om te voorkomen dat de sterke schouders uit de wijken trekken.
- We vroegen niemand de maximale huurverhoging (3,9%) maar maximaal 3,4%;
- Huurders die meer dan 95% van de maximale huurprijs betalen, kregen een huurverhoging onder inflatie.

Ook zetten we in op het verlagen van betalingsrisico's voor huurders. Dit doen we onder andere door het isoleren van woningen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de woonlasten van de huurder, zeker in combinatie met weinig of geen huurverhoging.

Huurders met een betalingsrisico zijn vaak huurders met een minimuminkomen. Boven de huurtoeslaggrens wordt de jaarlijkse huurverhoging niet voor iedereen gecompenseerd, terwijl sommige huurders daar wel voor in aanmerking komen. Om deze huurders bij de huurverhoging van 2018 te ontzien, werkten we samen met de Rotterdamse corporaties en de gemeente Rotterdam. In totaal verlaagden we hiermee het betalingsrisico van ongeveer 700 huishoudens. Huurders met een structurele inkomensdaling die door de hoogte van hun huur niet in aanmerking komen voor huurtoeslag kwamen we in 2018 ook tegemoet. We boden hen een maatwerk oplossing.

Met een passende betaalbare woning helpen we betalingsrisico's van huurders te voorkomen. Maar er zijn nog veel andere factoren van invloed op betaalbaar wonen. Denk aan betaald werk, voldoende uitkering, gezinssamenstelling, gezondheidskosten, opleiding, enzovoorts. Werken aan betaalbaarheid kunnen we dan ook niet alleen. Daar is samenwerking voor nodig met onder andere de gemeenten en andere woningcorporaties in ons werkgebied. Over die samenwerking maken we structurele afspraken. Op sommige terreinen werken we al samen, zoals met het Convenant Preventie Huisuitzettingen in Rotterdam en Capelle aan den IJssel en in het Eropaf team in Capelle. We hebben zicht op relevante partijen in het lokale netwerk en onderhouden daar goed contact mee. Zo was er in Capelle aan den IJssel een informatiebijeenkomst voor de medewerkers van onze wijkteams. Tijdens deze bijeenkomst vertelde de gemeente welke regelingen er allemaal zijn en wat ze doen aan schuldhulpverlening.

Om te waarborgen dat we voldoende betaalbare woningen ook daadwerkelijk beschikbaar hebben, maakten we met de gemeente Capelle aan den IJssel de volgende prestatieafpraak: in 2018 bieden wij minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 710,68). In 2018 behaalden we 74%.

Passend toewijzen en huurbeleid

We realiseerden 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 een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.



Thuis in de Wijk

Wijkbeheer

In 2018 koppelden we onze dienstverlening aan het sociaal wijkbeheer. We deden begin 2018 een digitaal klantonderzoek naar wijkbeheer. Daarin maten we de ervaringen en verwachtingen van huurders voor wat betreft het wijkbeheer. Ook was er een gesprek met een groep wijkbeheerders. Uit het onderzoek kwamen drie belangrijke punten naar voren: zichtbaarheid, bekendheid en communicatie. Samen met het KWH zetten we in een leer- en verbetersessie deze bevindingen om in actiepunten. De resultaten van dit onderzoek sloten naadloos aan op de sociale richting die wijkbeheer sinds 2016 opgaat. Om onze huidige en toekomstige collega's goed te ondersteunen, werkten we dit jaar hard aan een opleidingsprogramma. De projectgroep wijkbeheer stelde samen met HRM een programma op. De wijkbeheerders kozen in afstemming met hun teamleider de opleidingen die bij hun ontwikkeling pasten. In 2019 gaan we hiermee door.

Om de bestaande kennis van het wijkbeheer optimaal te benutten, organiseerden we in 2018 meerdere bijeenkomsten. In elke bijeenkomst stond een onderwerp centraal. Zo organiseerden we in samenwerking met 'Opzoomer mee' een sessie.

Woonoverlast

Woonoverlast blijft een toenemend probleem. Zowel in het aantal gevallen, als in de zwaarte van de gevallen. In 2017 was de focus op de aanpak van woonoverlast nog vooral intern gericht. We focusten op de kennis en kunde van onze eigen medewerkers en faciliteerden hen hierin zo goed mogelijk.

In 2018 verlegden we onze focus naar de buitenwereld:

- Wij investeerden in de samenwerking met de gemeente op allerlei niveaus. Van een bestuurlijke top rondom personen met verward gedrag tot het actief agenderen van de problematiek op het strategisch afstemoverleg met de gemeente Rotterdam. Ook zetten we in op nauwe samenwerking op uitvoerend niveau binnen de wijkteams en de zorgpartijen.
- Wij werkten mee aan een evaluatie van het Actieplan Woonoverlast van de gemeente Rotterdam. Momenteel schrijven wij mee aan het nieuwe Actieplan Woonoverlast dat in 2019 gereed moet zijn.
- De invoering van artikel 10 van de Rotterdamwet dient in Rotterdam in 31 straten ingevoerd te worden. Enkele straten zijn van Havensteder. Wij werken mee aan een projectgroep om dit op een eenduidige manier toe te passen en te implementeren.
- Wij werkten dit jaar als medeopdrachtgever mee aan de aanbesteding van Buurtbemiddeling in Rotterdam. Per 1 januari 2019 is Cocon als nieuwe partij gestart. In Capelle aan den IJssel is het regieoverleg rondom Buurtbemiddeling weer op gang.
- Wij werken samen met een extern bureau voor onderzoek. Dit naar aanleiding van meldingen van woonfraude. Het bureau onderzoekt, constateert en legt verslag voor ons. Zo kunnen wij de woonfraude beëindigen door de huurovereenkomst te ontbinden.
- Wij hebben een structureel overleg met de andere grote corporaties in Rotterdam rondom overlast en leefbaarheid.
- Ook verzorgden we een training voor onze huurdersacademie rondom Woonoverlast.

Intern lag de focus op het tot stand brengen van het zogenaamde "Leefbaarheidsdossier" in ons primaire systeem. We maken hierbij onderscheid tussen enerzijds zaken als: overlast in de omgeving, individuele overlast en onrechtmatige bewoning, en anderzijds klantkenmerken: verward gedrag en agressie. Wat we hierin registreren voldoet uiteraard aan de AVG.

Er is veel behoefte aan inzicht in woonoverlast: hoeveel, en wat voor soort zaken spelen zich waar af? Hoe groot is de workload voor onze woonconsulenten? Waar lopen we risico, op het gebied van veiligheid, verzekerbaarheid, maar ook met oog op omwonenden en onze eigen medewerkers die we op pad sturen of die klanten in ons kantoor ontvangen. Hoe kunnen we leefbaarheidsaanpakken meer gericht inzetten? Hiertoe ontwikkelden en implementeerden we het leefbaarheidsdossier. Op 20

november 2018 ging het leefbaarheidsdossier live. Daarna startten we met het vullen van het dossier. In het eerste kwartaal van 2019 leveren we de eerste rapportage op.

Wijkvisies en wijkuitvoeringsprogramma's

We updateten onze wijkvisies in 2018. Op basis van deze wijkvisies stelden we een wijkuitvoeringsprogramma (WUP) op voor de negen wijken waar we actief zijn. Dit deden we samen met onze belanghouders, gemeenten en huurdersorganisaties. In de WUP's staat beschreven welke onderling samenhangende projecten we in de wijk uitvoeren. Zo weten onze belanghouders wat we gaan doen, waardoor het eenvoudiger is om met elkaar samen te werken. Dit komt de leefbaarheid in de wijken, en daarmee het woonplezier van de bewoners, ten goede.

Samen Denken, Samen Doen

Ook in 2018 stond 'Samen Denken, Samen Doen' centraal. Wij willen dat onze huurders samen met ons meedenken over ons beleid en onze dienstverlening. Wij steken ook samen met huurders concreet de handen uit de mouwen om de leefomgeving te verbeteren. Dit 'Samen Denken, Samen Doen' realiseren we samen met honderden vrijwilligers die actief zijn in huurdersverenigingen, bewonerscommissies, activiteitengroepen of rondom leefbaarheid. We bedankten ze daarvoor met een vrijwilligersfeest op het SS Rotterdam. We keken ook nadrukkelijk hoe we onze huurders ook bij onderhoudsprojecten mee kunnen laten denken en doen. We fristen dit jaar met de woonconsulenten onze visie en werkwijze op participatie weer op. Bovendien maken we intern en extern zo veel mogelijk zichtbaar wat we allemaal al doen op het gebied van participatie.

De Brug

De relatie met onze huurdersorganisatie De Brug kwam begin 2018 onder druk te staan. Dit kwam onder andere doordat bij de moeizame totstandkoming van de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam te weinig aandacht was voor de positie van De Brug in dit proces. Daarnaast kwamen we niet nader tot elkaar over het huurbeleid. De Brug vond dat we in het huurbeleid onvoldoende rekening hielden met de stijgende lasten voor huurders.

Gelukkig kwamen we na een aantal goede gesprekken weer nader tot elkaar. We spraken af dat we elkaar nog beter moeten informeren en vasthouden. Het gesprek met De Brug mag en moet dan gaan over: doen we de juiste dingen en is het genoeg? Een zogenaamde strategische agenda is daarbij onze leidraad. Deze bestond uit de volgende onderwerpen:

- Actualisatie portefeuillestrategie
- Leefbaarheid in de wijk/woonoverlast/verwarde personen.

In 2018 werkten we met De Brug aan de prestatieafspraken in Rotterdam, Krimpen aan den IJssel, Barendrecht en Albrandswaard.

Verder adviseerde De Brug over de volgende zaken:

- huurbeleid 2018;
- warmtelevering;
- proces Zienswijze complexgewijze verkoop.

Wonen en Zorg

Kwetsbare doelgroepen

Kwetsbare doelgroepen betreffen mensen met veelal een zorgbehoefte. Door veranderingen in de zorg hebben veel mensen in deze doelgroep geen recht op een plek in een beschermde woonvorm, zoals een verzorgingshuis of een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke of psychiatrische beperking. Zij moeten in een reguliere woning wonen en daar de benodigde zorg ontvangen. We willen



deze doelgroepen niet alleen een dak boven het hoofd bieden, maar ook een thuis voor hen creëren. Het aantal bewoners met zorg in reguliere woningen stijgt.

Senioren

We vinden het belangrijk dat onze oudere huurders zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. We bieden deze huurders passende woningen. In 2018 maakten we 384 woningen geschikt voor levensloopbestendige bewoning. Deze woningen zijn bijvoorbeeld rollator toe- en doorgankelijk. Inmiddels is het aanbod van 55+ woningen in de meeste wijken voldoende voor de vraag. Alleen in de oude stadswijken is het lastig om aan de vraag te voldoen. Woningen hebben er vaak geen lift.

Wij voltooiden de administratieve omzetting van servicegebouw Schinckelhove. Bij nieuwe mutaties verhuren we deze woningen als woningen voor senioren met het label 55+.

In 2018 liep ons project 'Van Groot naar Beter' door. Dit is een project voor ouderen met een grote woning die kleiner willen wonen. We helpen hen bij het vinden van een nieuwe woning. Daarnaast werkten wij samen met de andere corporaties aan het project Seniorenmakelaar. Hierbij helpen we ouderen om een beter toegeruste woning te kiezen. We werken ook samen met vrijwilligersorganisaties, zoals 'Het zal werken' en Stichting De Uil. Deze organisaties helpen individuele bewoners met kleine woningaanpassingen.

De gemeente Rotterdam maakte ouderen tot speerpunt van hun beleid de komende jaren. Eind 2018 presenteerde zij de Strategische Agenda Rotterdam, ouder en wijzer met de ambities voor de komende jaren. Hiervoor leverden wij ook input. De ambities gaan niet alleen over wonen maar ook over vitaal ouder worden, er toe doen en zorg. Wij onderschrijven deze ambities.

Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Er is in Rotterdam veel behoefte aan grote rolstoelwoningen voor de doelgroep met een zware lichamelijke beperking. Daarnaast zijn er veel statushouders die behoefte hebben aan een grotere rolstoelwoning. In 2018 waren wij in gesprek met de afdeling Wmo van de gemeente Rotterdam om wat ruimere winkels en bedrijfsruimten zonder toekomstwaarde in grotere rolstoelwoningen om te zetten. Concreet ontwikkelden we één vierkamer rolstoelwoning in de Van der Sluysstraat.

Statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning. We willen statushouders goed en betaalbaar huisvesten. Dit betreft alleenstaande statushouders, gezinnen en nakomende familieleden. In 2018 lag de nadruk op een vraag naar kleine woningen voor éénpersoonshuishoudens onder de 23 jaar en op grotere vier- en meerkamerwoningen.

Er is een continue kleinere instroom van vluchtelingen onder de 18 jaar. Pleegzorgorganisatie Nidos is voor hen verantwoordelijk. Eind 2017 leverden wij de locatie Wilgenstaete op. Daarin woonden twintig jongeren, die werden begeleid door een zorgorganisatie. Helaas verloor de zorgorganisatie de aanbesteding bij het Nidos. De locatie is in 2019 niet meer nodig voor de statushouders. Gelukkig had de zorgorganisatie een andere aanbesteding wél gewonnen. De locatie kan nu ingezet worden voor jongeren uit de bijzondere doelgroepen.

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. We maken in Rotterdam afspraken in het Platform Huisvesting Bijzondere doelgroepen. Huurders die uitstromen uit zorginstellingen maar nog nazorg nodig hebben, tekenen speciale huurzorgcontracten in plaats van standaard huurcontracten. Hierdoor zijn er juridisch zaken geregeld bij overlast of het opzeggen van de begeleiding.

De druk op de woningmarkt begint zich door verschillende groepen in de vorm van urgenties en directe bemiddelingen te wreken. In 2018 kwamen er in Rotterdam zo'n 1.000 personen uit de bijzondere doelgroepen via diverse urgenties op de woningmarkt terecht.

We merken in de praktijk dat niet alle huurders uit de bijzondere doelgroepen op de juiste plaats wonen: de overgang van intramuraal wonen (in de nachtopvang, een zorginstelling, de gevangenis of een crisisopvang) naar een reguliere woning in de wijk is voor een aantal mensen te groot. Met overlast tot gevolg. In 2018 stelden wij een lijst op van 194 huurders die in onze ogen niet zelfstandig kunnen wonen. Het gaat bij deze groep met name om zorgweigeraars, huurders met een GGZ-achtergrond en om ouderen met gevorderde dementie. Er is een tekort aan locaties voor beschermd en beschut wonen. Wij spraken met de medewerkers van verschillende gemeentelijke afdelingen over het realiseren van 'tussenvoorzieningen'. Via de prestatieafspraken boden we aan om enkele van deze locaties te realiseren, indien de gemeente grond ter beschikking stelt. De gemeente maakte geen gebruik van dit aanbod.

Samenwerking

Om de kwetsbare doelgroepen goed te bedienen, is samenwerking met diverse partijen belangrijk. We werken intensief samen met gemeenten, sociale wijkteams, welzijnsinstellingen, zorgpartijen, sociale ondernemers, vrijwilligersorganisaties en de bewoner/huurder. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakten we specifieke afspraken in het kader van wonen-zorg. Havensteder signaleert en agendaert richting samenwerkingspartners over zaken die zij niet zelf kan oplossen.

Havensteder werkt bij de bijzondere doelgroepen in Rotterdam per gebied samen met wijkgerichte zorgpartijen. Met een beperkt aantal zorginstellingen hebben wij afspraken voor heel ons bezit. We vinden het belangrijk dat deze zorgcliënten verspreid zijn gehuisvest. Soms om concentratie te voorkomen en in andere gevallen om ze een nieuwe start te laten maken in een nieuwe wijk. We hebben een bijeenkomst georganiseerd met diverse belanghouders over de ontwikkelingen rond personen met verward gedrag.

In tabel 3.1 leest u met welke zorgpartijen we in welke wijken afspraken hebben.

Gebieden Havensteder	De zorgpartijen HBD
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, NAS
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, Leger des Heils
ZW Lombardijen	Middin, Leger des Heils en Bavo Europoort. Arosa voor het project in de Dura Coignetwoningen in Lombardijen
Rotterdam	(Z)onder dak
Havensteder breed	Stichting Humanitas (ex-gedetineerden), Stichting Fivoor (voorheen Kijvelanden) en Arosa
Havensteder breed Rotterdam	Nachtopvang gezinnen: Prokino en Timon
Capelle	Stichting Pameijer, Stichting Timon, ASVZ en Leger des Heils, Stichting Enver (voorheen Stek Jeugdhulp), Parnassia Bavo

Tabel 3.1 Zorgpartijen huisvesting bijzondere doelgroepen



Sterk door werk (SROI)

Bijzondere doelgroepen hebben in veel gevallen een afstand tot de arbeidsmarkt. We vinden het belangrijk om de arbeidskansen van deze mensen te vergroten. We vroegen onze partners om daaraan bij te dragen met bijvoorbeeld werkervaringsplaatsen en stageplaatsen. Zij moeten daarvoor de nodige inspanningen verrichten, gericht op de toeleiding naar werk. In 2018 leidden de inspanningen van onze contractpartners tot 33 plaatsingen.

In 2018 pasten we ons protocol aan. Hiermee liepen we vooruit op de aanpassing van het uniforme SROI-protocol voor woningcorporaties in 2019. We verruimden de mogelijkheden voor contractpartners om activiteiten in te zetten gericht op toeleiding naar werk. Denk hierbij aan vrijwilligerswerk, stages, voorschakeltrajecten, opleidingen enzovoorts.

We startten een pilot met Talentfabriek010 en de Wijkcoöperatie Vreewijk. Deze pilot heeft als doel marktpartijen, werkzaam in opdracht van Havensteder, te betrekken bij het bereiken van de maatschappelijke doelstelling om meer werkzoekenden toe te leiden naar werk of een voorliggende voorziening. Bijvoorbeeld een tegenprestatie, een (werk)stage en leer-werkplekken. enzovoorts.

3.2 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. Hiertoe initieerden we diverse verbetertrajecten. Om de samenhang hiertussen te borgen, startten we het Programma Dienstverlening op. Dit is een bedrijfsbreed programma dat directie overstijgend invulling geeft aan de vertaling van onze visie naar een organisatie die door klanten wordt ervaren als betrouwbaar, helder en waar respect hoog in het vaandel staat.

3.3 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 ook in beperkte mate huisvesting aan de middeninkomens² en in zeer beperkte mate aan mensen met een inkomen vanaf € 41.056,-. Deze doelgroep huisvesten we met name in onze vrijesectorwoningen.

¹ Tot maximaal € 36.789,- per jaar, prijspeil 2018.

² Tussen de € 36.789,- en € 41.056,- per jaar, prijspeil 2018.



Verdeling woonruimte

In 2018 verhuurden wij 2.360 woningen, waarvan 2.173 met een huurprijs tot en met € 710,68 per maand en 187 vrijesectorwoningen (huurprijs boven de € 710,68 per maand). In tabel 3.7 staat een overzicht van onze verhuringen.

1.a Eenpersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

€ 22.400

€ 22.400

€ 22.375

€ 22.375

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits-kortings-grens € 417,34	>kwaliteits-kortings-grens ≤ laagste aftoppings-grens € 417,34 – € 597,30	> laagste aftoppings-grens ≤ liberalisatie grens € 597,30 – € 710,68	> liberalisatie grens € 710,68
294	618	7	1
14	36	325	49
11	72	0	0
1	5	12	0
320	731	344	50

1.b Tweepersoonshuishoudens

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

€ 30.400

€ 30.400

€ 30.400

€ 30.400

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits-kortings-grens € 417,34	>kwaliteits-kortings-grens ≤ laagste aftoppings-grens € 417,34 – € 597,30	> laagste aftoppings-grens ≤ liberalisatie grens € 597,30 – € 710,68	> liberalisatie grens € 710,68
12	219	5	4
1	3	77	80
2	38	2	0
0	2	13	2
15	262	97	86

**1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens**

Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk
inkomensgrens Wht

65 jaar of ouder, inkomen hoger dan
inkomensgrens Wht

€ 30.400

€ 30.400

€ 30.400

€ 30.400

Totaal

Huurgrenzen			
≤ kwaliteits- kortings- grens	>kwaliteits- kortings- grens ≤ hoogste aftoppings- grens	> hoogste aftoppings- grens ≤ liberalisatie grens	> liberalisatie grens
€ 417,34	€ 417,34 – € 640,14	€ 640,14 – € 710,68	€ 710,68
1	341	2	1
0	9	50	50
0	7	0	0
0	0	0	0
1	357	52	51

Tabel 3.7 Overzicht woonruimteverdeling

3.4 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 mocht in 2018 op jaarbasis maximaal 2,4% stijgen. Conform portefeuillestrategie benutten we deze wettelijke ruimte volledig. Daarbij telt zowel de jaarlijkse huurverhoging als de harmonisatie (huurverhoging bij verhuizing) mee. In 2018 kwam Havensteder boven deze norm uit, te weten 2,6%.

We verhuren woningen bij mutatie voor 85% van de maximaal redelijke huurprijs, mits ze in het kader van passend toewijzen in de juiste huurcategorievallen. Bij de jaarlijkse huurverhoging betekent dit dat de huren onder 85% van de maximale huur meer stijgen dan de woningen die daarboven zitten. Hierdoor groeien huren binnen een woongebouw 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.

Huurverhoging

De huurverhoging van 2018 is een uitwerking van de huursombenadering. We werkten de huurverhoging uit aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- prijs-kwaliteit is leidend voor het huurbeleid;
- consequenties betaalbaarheid kwetsbare doelgroepen;
- gematigde inkomensafhankelijke huurverhoging.

De staffel voor de jaarlijkse huurverhoging richtten we in op basis van prijs-kwaliteit: hoe verder de woning onder de maximale huur ligt, hoe hoger de huurverhoging. Boven de 85% van maximale huur krijgen huurders een huurverhoging gelijk aan inflatie of lager. Uit onderzoek blijkt dat huishoudens boven de tweede aftoppingsgrens (woning met huurprijs hoger dan € 640,14) een groot betalingsrisico hebben. Omdat zij geen huurtoeslag ontvangen boven de tweede aftoppingsgrens, besloten we deze huishoudens geen huurverhoging te geven. De inkomensafhankelijke huurverhoging voerden we vanwege onze financiële situatie wel door, maar met een gematigd percentage: 4% in plaats van de wettelijk toegestane 5,4%.

Categorie maximale huur	Staffel
< 75%	3,4% (Inflatie +2%)
75% - 85%	2,9% (Inflatie +1,5%)
85% - 95%	1,4% (Inflatie)
> 95%	0,7% (Inflatie - 0,7%)

Tabel 3.8 Huurverhoging sociale huurwoningen

Huurincasso

In 2018 zetten we met incasso in op het verder optimaliseren van het proces. Hierbij focusten we vooral op de samenwerking met de incassopartners. Door die samenwerking te verbeteren, kunnen we de huurders beter bedienen. We zetten gericht in op het type vordering door een duidelijke slepersaanpak en we communiceren duidelijker met elkaar door de ontwikkeling van automatische gegevensoverdracht.

De operationele personeelsplanning binnen de directie Wonen had gevolgen voor de inzet van medewerkers Incasso over de verschillende gebieden. Kwetsbare wijkteams (qua bezetting) zijn versterkt door beter bezette gebieden. Een mooi resultaat van 2018 is de vastlegging van het proces en bijbehorende werkinstructies. De vastlegging communiceerden we in een breed incasso-overleg en leidde direct tot een meer uniforme manier van werken. En daarmee tot een meer voorspelbare mate van dienstverlening richting de klant.

Door te werken aan de kwaliteit van het proces tussen incassopartners en Havensteder, en door de inzet op het team medewerkers verbeterden de resultaten dit jaar verder. De openstaande vorderingen binnen een maand na prolongatie blijft laag en daalt in de moeilijke maanden flink.

	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Achterstand bij deurwaarders (x € 1.000)	€ 6.396	€ 6.160	€ 5.949
Percentage bij deurwaarder van alle vorderingen	76,6%	61,9%	54,0%
Aantal dossiers bij deurwaarder	1.993	2.155	1.969
Achterstand bij incassobureau	€ 487.924	€ 292.710	€ 601.163
Percentage bij incassobureau van alle vorderingen	5,8%	2,9%	5,5%
Aantal dossiers bij incassobureau	574	403	508

Tabel 3.9 Overzicht deurwaarders en incassobureaus

Een verdere daling van het aantal ontruiming is een mooi resultaat dat aantoont dat we op een juiste manier het proces verbeteren. In het komende jaar is het terugdringen van ontruiming in samenwerkingen met de gemeentes Rotterdam en Capelle aan den IJssel de grootste uitdaging. Door onze inzet op het proces realiseren we al voor het derde jaar op rij een daling.

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

Tabel 3.10 Aantal huisuitzettingen per gemeente



3.5 Verbindingen

Havensteder heeft een zestal verbindingen, in de vorm van dochterondernemingen of deelnemingen in andere rechtspersonen. Dit zijn:

- Com.wonen FBI B.V.
- Hofbogen B.V.
- 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 van de verbindingen zijn toegestaan en of deze een relatie hebben met de portefeuillestrategie van Havensteder. Naast de vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

Hofbogen B.V.

Hofbogen B.V. is op 22 december 2005 opgericht met als doelstelling: 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 die reden hebben Hofbogen BV en ProRail, de eigenaar van het dak, in overleg met de gemeente Rotterdam afgesproken de Hofbogen te verkopen. Het verkooptraject is in de tweede helft 2018 gestart en wordt naar verwachting in de tweede helft 2019 afgerond.

Verolme Boulevard B.V.

Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer. De doelstelling van deze vennootschap is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren en verkopen van onroerende zaken op het Verolme- en YVC-terrein. Dit is een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van tien 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 2018 lag de focus van de werkzaamheden op het optimaliseren van de exploitatie, zowel op het terrein van het beheer als verhuur. Zo is een groot aantal nieuwe huurovereenkomsten op het Verolme-terrein afgesloten onder marktconforme huurvoorwaarden. Ook investeerden we in de terreinen en opstallen om deze weer verhuurbaar te maken en geschikt te krijgen voor de verlengde tijdelijke exploitatieperiode. De Woningwet staat het aanhouden van deze verbinding als louter grondpositie toe. Vanwege de mogelijkheden tot verjonging van de vastgoedportefeuille, in samenhang met de transformatieopgave, heeft deze verbinding een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

WOM Mathenesserkwartier B.V.

De WOM Mathenesserkwartier is opgericht voor het verwerven, verbeteren, exploiteren van panden in het belang van de volkshuisvesting. Inmiddels is deze doelstelling behaald en hebben de aandeelhouders besloten de strategie te herijken. Omdat de panden opgeknapt zijn, de wijk verbetert en de markt kansen biedt, besloten wij om te starten met de verkoop van panden. Niet te snel, maar wel



rekening houdend met de huidige gunstige verkoopmarkt. Door te verkopen trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

De vastgoedportefeuille van de WOM omvat ultimo 2018 90 verhuureenheden, uitgesplitst naar 71 woningen en 19 eenheden BOG. In 2018 intensiveerden we samen met de gemeente het beheer in en om bedrijfsruimtes op de Mathenesserweg. Hierdoor verbeterden we de leefbaarheid van de directe woonomgeving. We splitsten een aantal panden en verkochten woningen. Het aanhouden van deze verbinding staat de wet toe en heeft een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

4. Portefeuille

4.1 Portefeuillestrategie

Actualisatie van de portefeuillestrategie

In 2018 actualiseerden we onze portefeuillestrategie. De aanleiding hiertoe was tweeledig:

1. Het was nodig enkele financiële uitgangspunten te actualiseren. De economische vooruitzichten zijn bijvoorbeeld veranderd en de bouwkosten zijn excessief gestegen. Ook actualiseerden we onze onderhoudsnorm.
2. Vanuit de externe omgeving wordt er een beroep gedaan op ons. Vanwege zorgen over betaalbaarheid wordt gepleit voor lagere huurverhoging. Uit regionaal woningmarktonderzoek blijkt dat meer betaalbare huurwoningen nodig zijn dan waar wij vanuit gingen op basis van eerder onderzoek. De ambities voor de energietransitie in de corporatiewoningen liggen hoog. Naast isolatie komt daar het aardgasvrij maken bij. In de huidige overspannen beleggingsmarkt zijn de door ons geplande aankopen niet langer financieel aantrekkelijk. Uit voorbereidingen voor de meerjaren onderhoudsbegroting kwam naar voor dat er een extra onderhoudsbehoefte is.

We actualiseerden onze strategie vanuit de drie invalshoeken maatschappij, vastgoed en financieel. De doelen uit de portefeuillestrategie van 2016 zijn onveranderd. We willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en zorgen voor een financieel gezonde organisatie.

Actualisatie en impactanalyse

We doorliepen een traject waarbij we eerst de financiële uitgangspunten (punt 1) actualiseerden. Op dat moment bleek dat er geen financiële ruimte was voor maatregelen die leiden tot extra uitgaven of lagere opbrengsten. Dit komt met name door de hogere bouwkosten (onze normen voor investeringsmaatregelen zoals nieuwbouw, renovatie en gebundelde aanpak) en de economische vooruitzichten. Aanvullend maakten we een impactanalyse om te analyseren wat de impact is van aanvullende wensen (punt 2). Nagenoeg alle maatregelen uit de impactanalyse leidden tot een verslechtering van de financiële kengetallen. De mate waarin verschilt. Al gauw was duidelijk dat deze wenselijke maatregelen financieel niet haalbaar zijn.

Verhaallijnen

De wens bestond desondanks om binnen de financiële mogelijkheden andere accenten te leggen. Betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid hadden daarbij prioriteit. Pas daarna komt de energietransitie in beeld. Om hier een zorgvuldige afweging in te maken, verkenden we vijf verhaallijnen. Het accent lag op respectievelijk betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van de voorraad, bestaande voorraad (mix) en gasloos. We werkten twee verhaallijnen verder uit. Beide verhaallijnen gaan uit van een aanpassing op betaalbaarheid. Ze verschillen van elkaar omdat de ene verhaallijn het accent legt op beschikbaarheid (meer woningen voor de doelgroep) en de andere op kwaliteit (meer de nadruk op woningen van voldoende kwaliteit). Zo kwamen we tot de verhaallijnen 'Betaalbaarheid & Beschikbaarheid' en 'Betaalbaarheid & Kwaliteit'.

Keuze voor betaalbaarheid en kwaliteit van de voorraad

We maakten binnen onze mogelijkheden een zorgvuldige afweging om enerzijds maximaal bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven en anderzijds onze financiële continuïteit te garanderen.

Uiteindelijk kozen we voor het accent op 'Betaalbaarheid & Kwaliteit' met de volgende motivatie:

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

Consequentie is dat de beschikbaarheid verder terugloopt dan wenselijk is en dat we de energietransitie (zonder additionele middelen) niet volledig kunnen uitvoeren. De opgave voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit blijft groter dan waar we invulling aan geven. Bij gewijzigde omstandigheden blijven we daarom zoeken naar de maximaal haalbare bijdrage aan deze doelstellingen.

De belangrijkste aanpassingen aan de portefeuillestrategie zijn de volgende:

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

Deze aanpassingen zijn reeds meegenomen in de meerjarenbegroting.

Portefeuille informatie

Onze vastgoedportefeuille bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. In tabellen 4.1 en 4.2 staat de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2018.

Woningen in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2018	41.847	1.797	43.644
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	22		22
Overige mutaties bij	5	2	7
Verkoop	-167	-25	-192
Sloop	-60		-60
Uit door renovatie	-48	-1	-49
Overige mutaties uit	-9	-2	-11
Herclassificatie	-44	44	0
Hertypering	-16	1	-15
Woningen in exploitatie per 31 december 2018	41.530	1.816	43.346

Tabel 4.1 Woningen in exploitatie

Overige eenheden in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2018	93	4.838	4.931
Nieuwbouw/renovatie/transformatie/aankoop	-1	-1	-2
Overige mutaties bij		111	111
Verkoop		-94	-94
Sloop		-6	-6
Uit door renovatie		-2	-2
Overige mutaties af	-7	-16	-23
Herclassificatie	-1	1	0
Hertypering	14	1	15
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2018	98	4.832	4.930

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 2018 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 aan den IJssel. Daarnaast hebben we ook woningen in Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Krimpen aan den IJssel.

Gemeente	Daeb	niet-Daeb	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.611	1.257	31.868	73,5%
Capelle aan den IJssel	9.727	427	10.154	23,4%
Albrandswaard	494	19	513	1,2%
Barendrecht	455	59	514	1,2%
Lansingerland	154	54	208	0,5%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	41.530	1.816	43.346	100,0%

4.3 Overzicht vastgoedvoorraad

Omvang voorraad sociale huurwoningen

In de portefeuillestrategie borgen we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroep. In tabel 4.4 geven we de woningvoorraad per huurcategorie weer.

Huurcategorie	2018	Aandeel (%)	2017	Aandeel (%)
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (< €640,15)	33.949	78,3%	35.494	81,3%
Tussen 2 ^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€640,15 - €710,68)	5.854	13,5%	4.969	11,4%
Boven liberalisatiegrens (> €710,68)	3.036	7,0%	2.683	6,1%
Onzelfstandige / intramurale zorg	507	1,2%	498	1,1%
Totaal	43.346	100,0%	43.644	100,0%

4.4 Omvang voorraad sociale huurwoningen

Veiligheid & Gezondheid

In 2018 voerden onze drie adviseurs ongeveer 750 asbestinventarisaties uit voor niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en projecten. Eind februari 2019 verwachten we de quick-scan asbest Delfshaven af te ronden. In het voorjaar van 2019 verwachten we inzichtelijk en vastgelegd te hebben (zowel intern als voor co-makers) waar zich asbest bevindt. Raadpleegbaar op gebouw- en adresniveau.

We laten in alle gebouwen waar legionella een probleem kan vormen, regelmatig watermonsters nemen. In ongeveer 350 gebouwen namen we één of meerdere watermonsters (in totaal ruim 1300 watermonsters). Van de 350 gebouwen bleken er 64 een normoverschrijding te tonen (in totaal 182 normoverschrijdingen). In deze gebouwen voerden wij maatregelen uit, zoals het reinigen/ doorspoelen van leidingen. Aan het eind van het jaar 2018 waren er nog tien gebouwen met een normoverschrijding in behandeling.



Brandveiligheid

We startten zes brandveiligheidsprojecten waarbij gebouwen op het wettelijk vereiste minimumniveau worden gebracht. We voerden 25 brandscans uit in 2018. Urgente maatregelen voerden we direct uit. Overige brandveiligheidsmaatregelen zijn ingepland voor uitvoering in 2019 en de jaren daarna. Sinds 2016 zijn er 36 woongebouwen gescand. Medio 2018 stelden we onze ambitie bij van 100 brandscans in vier jaar naar 175 in zeven jaar. Dit betekent dat we in 2023 de 175 woongebouwen met de hoogste risicoscore in beeld hebben.

Naast het brandscanprogramma startten we een programma gericht op het (brand)veiligheidsbewustzijn van bewoners. Dit programma richt zich met name op bewoners met verward gedrag en/of bewoners die verminderd of niet zelfredzaam zijn. We voeren deze sociale aanpak uit in samenwerking met de Veiligheidsregio. In 2018 voerde de Veiligheidsregio ca. 175 woningchecks uit in onze woningen, gericht op het voorkomen van brand en vluchtveiligheid. Daarbij werden 192 rookmelders geplaatst in Barendrecht en het centrum van Rotterdam. Ook vonden er voorlichtingsbijeenkomsten plaats.

Duurzaamheid

Eind 2017 had 58% van onze woningen een groen energielabel. In 2018 leverden we 2.331 woningen op met een energie index-waarde gelijk aan een groen energielabel. Hiermee heeft 61% van onze woningen eind 2018 een groen label. De woningen van Havensteder hebben eind 2018 een gemiddelde (pre) energie index van 1,80 en een gemiddeld (pre) energielabel C.

In 2050 willen we onze woningen niet meer verwarmen met gas, maar met (rest)warmte uit de bodem of lucht of door wind- en zonne-energie. Daarvoor moet nog veel veranderen aan de woningen zelf en de energievoorziening. We bepaalden onze positionering in het gasvrij maken van ons bezit. Vanaf 2022 zijn er in de portefeuillestrategie beperkte middelen gereserveerd voor het aansluiten op het warmtenet van Rotterdam.

We behouden de komende jaren onze focus op het isoleren van woningen. Dit is de eerste en belangrijkste stap in de energietransitie, het besparen van energie. Isoleren verhoogt het wooncomfort en leidt het tot een lager energieverbruik. We isoleerden bij circa 1.600 woningen de vloer.

Een voorbeeldproject is de oplevering van de Mathenesserflats. De 120 woningen in deze flats zijn voorzien van triple glas en een gevel, dak en vloer met een isolatiewaarde van nieuwbouwkwaliteit en CO2 gestuurde ventilatie. In 2019 staan er diverse isolatie projecten op het programma. In totaal voor circa 1.000 woningen.

Een belangrijke stap in duurzaamheid was de vaststelling van de WAT-kaarten in Capelle aan den IJssel en Rotterdam. Beide gemeenten stelden deze kaarten op. In de kaarten staat per gebied welke vorm van duurzame warmte het meest geschikt is. Zo weten we welke aanpassingen nodig zijn in onze woningen. De gemeente Rotterdam is een overleg met ons gestart voor de WANNEER-kaart. Deze kaart geeft aan wanneer een wijk gasvrij is gemaakt. Gemeenten moeten deze voor 2021 hebben opgesteld.

Zolang hier nog geen duidelijkheid over is, zorgen we voor goede cv-ketels in onze woningen. In 2018 hingen we bij circa 2.000 woningen een nieuwe cv-ketel op.

5. Financiën

5.1 Toekomstbestendig Havensteder

Ons doel is voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en zorgen voor een financieel gezonde organisatie. Deze doelen staan centraal in de portefeuillestrategie, welke we in 2018 hebben geactualiseerd naar aanleiding van externe veranderingen en welke is beschreven in hoofdstuk 4.2. In dit hoofdstuk gaan we nader in op het doel om te zorgen voor een financieel gezonde organisatie.

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

Ook onze toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties en borginginstituut WSW hanteren deze ratio's. Wij hanteren normen die minimaal van gelijk niveau zijn als die van de toezichthouders en financiers. Om de financiële continuïteit te borgen stellen wij dat het samenstel van keuzes moet leiden tot meerjarenprognoses met ratio's binnen deze normen.

In onderstaande tabel staat de verwachte ontwikkeling van de ratio's op basis van onze huidige plannen conform de herijkte portefeuillestrategie (dPi 2018).

Financiële indicatoren	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	≥ 1,4	1,67	1,75	1,64	1,77	1,74	1,77	1,89	2,19
LTV (bedrijfswaarde)	≤ 75%	71,5	72,2	72,6	71,9	71,7	71,5	70,5	68,9
LTV (beleidswaarde)	≤ 75%	55,8	57,0	57,4	55,9	54,8	54,0	52,6	50,6
Solvabiliteit (beleidswaarde)	≥ 20%	35,4	36,0	37,8	40,1	41,3	42,6	44,4	46,5
Dekkingsratio (marktwaarde)	≤ 70%	30,4	30,7	30,8	29,9	29,0	28,4	27,4	26,1

Tabel 5.1 Financiële ratio's Havensteder; gebaseerd op dPi 2018; Loan-to-value op basis van nominale schulden

In bovenstaand overzicht is naast de LTV op beleidswaarde de LTV op bedrijfswaarde opgenomen. Toezichthouder Autoriteit wonen en borginginstituut WSW gingen met ingang van 2019 over op ratio's gebaseerd op de beleidswaarde (zie voor dit waardebegrip H 5.3). Dit nieuwe begrip achten wij momenteel nog onvoldoende uitgekristalliseerd om te gebruiken als maatstaf voor ons beleid. Daarom hanteren wij voorlopig de LTV op bedrijfswaarde voor de financiële sturing, en analyseert en bewaakt parallel de LTV op beleidswaarde. Voorts merken wij op dat bovenstaande indicatoren zijn gepresenteerd naar de stand van zaken bij de totstandkoming van de dPi 2018 c.q. de herziening van de portefeuillestrategie. De invloed van de marktwaardebepaling per 31-12-2018 op de beleidswaarde, zoals deze tot uitdrukking komt in de jaarrekening, is hierin niet verwerkt. Wanneer dit

zou worden meegenomen, heeft dit een positieve invloed op de ratio's op beleids- en marktwaarde ten opzichte van de norm.

Zoals te zien is in tabel 5.1 verwachten we voldoende ruim binnen de normen van de ratio's te blijven. We zijn hierbij geholpen door de sterke toename van waarde van vastgoed in de stadsregio Rotterdam. We houden de uitgaven aan de beheerorganisatie onder controle. De middelen die we genereren uit de operationele kasstroom en door het afstoten van vastgoed investeren we in de kwaliteit van ons bezit. De omvang van de leningenportefeuille houden we rond het huidige niveau.

In 2018 zetten wij middelen in om vervroegd derivatencontracten met zogenoemde break clauses af te wikkelen. Met de verplichtingen die op het break moment zelf zouden opkomen en waarvoor we in de jaren daarvoor middelen zouden hebben moeten reserveren, hoeven we geen rekening meer te houden. Ultimo 2018 hebben wij nog maar drie derivatencontracten met break clauses over met een gezamenlijke negatieve marktwaarde per balansdatum van € 25 miljoen.

Daeb/niet-Daeb

Wij hanteren de administratieve scheiding ten aanzien van Daeb en niet-Daeb. Wij hebben hierdoor (administratief) een tak die zich richt op de sociale kerntaken en een tak voor de commerciële activiteiten. Beide takken dienen financieel gezond te zijn. Het niet-Daeb vastgoed bedraagt in marktwaarde gemeten minder dan 10% van ons totale vastgoed.

Een beschouwing van de ratio's voor de Daeb en de niet-Daeb tak afzonderlijk laat ons zien dat de Daeb tak de komende jaren net niet voldoet aan de intern gehanteerde sturingsnorm LTV op bedrijfswaarde (zie onderstaande tabel). In de herziening van de portefeuillestrategie zijn de maatregelen zo gekozen dat de ratio voldoet per 2025 en we onze middelen maximaal inzetten om te investeren in onze woningen. Hoewel daarmee ook wordt geïnvesteerd in energiezuinigheid van de woningen, gaat de strategie niet uit van het uitvoeren van de gehele energietransitie, omdat daarvoor de financiële middelen voorsnog ontoereikend zijn.

Financiële indicatoren	Norm	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loan to value (bedrijfswaarde)	≤ 75%	75,4	75,8	76,8	76,1	75,5	75,1	73,5	71,5

Tabel 5.2 LTV (bedrijfswaarde) in de Daeb tak van Havensteder; gebaseerd cijfers ten tijde van publicatie dPi 2018

5.2 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.

Het beleid van de treasury activiteiten is onderdeel van de portefeuille- en financiële strategie. Het formele kader voor deze activiteiten ligt vast in ons reglement financieel beleid en beheer en ons treasurystatuut. Het treasurystatuut geldt voor zowel de Toegelaten Instelling als voor verbindingen waarvan wij meer dan de helft van de bestuurders kunnen 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 wij invulling geven 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 wij 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.

Wij maken 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, hebben opgesteld.

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 2018 is er voor € 282 miljoen aan leningen opgenomen en € 276 miljoen aan leningen afgelost. In 2018 is het nominaal volume van de leningenportefeuille met € 6 miljoen toegenomen tot € 1.649 miljoen. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij 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 (2017) financierden wij de niet-Daeb activiteiten met een interne lening vanuit de Daeb-tak. Ter voorbereiding op de externe financieringsbehoefte voor niet-Daeb activiteiten werken wij in 2019 het proces en de infrastructuur hiervoor verder uit. Een aandachtspunt hierbij is de mate waarin zekerheden gesteld kunnen worden in de vorm van hypotheekrecht en de invloed daarop die uitgaat van de totstandkoming van een herziene zekerheidsstructuur van het WSW.

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het Treasurystatuut. Het totale renterisico omvat de benodigde financiering en rente- en spreadherzieningen, voor zover dit renterisico niet reeds is afgedekt. Wij hanteren daarnaast bij het bepalen van het renterisico de systematiek van de WSW Business Risks.

Derivaten

In 2018 voerden wij het tweede deel van het herstructureringsplan derivaten uit. De afwikkeling van de marktwaarde van de derivaten betaalden wij deels uit liquide middelen en voor een deel trokken wij nieuwe financiering aan. In de jaarrekening lichten we de afwikkeling nader toe. Per ultimo 2018 resteren drie derivaten met een mandatory breakclausule in 2021. Deze derivatencontracten sloten wij destijds af 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. We sloten in 2018 geen nieuwe derivatencontracten af. In de toelichting bij de jaarrekening gaan we nader in op de inzet en bijzonderheden inzake derivaten.

5.3 Marktwaaarde, beleidswaaarde en de betekenis van het verschil

Bij het opstellen van de jaarrekening maken wij diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed - terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaaarde - is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar wij een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze vastgoedportefeuille zorgde dit tot een stijging van de marktwaaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille groeide met € 1.225 miljoen naar een waarde van € 6.241 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 24 %.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee kwam de bedrijfswaaarde te vervallen en doet de beleidswaaarde haar intrede.

De beleidswaaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dienen voor Aw en WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en Aw geven aan dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

De marktwaaarde beïnvloedt de beleidswaaarde in verhuurde staat, welke hiervóór is toegelicht, omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

Om te komen tot de beleidswaaarde stellen wij de marktwaaarde in verhuurde staat bij, waarbij wij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting zoeken bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt van commerciële beleggers. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed - en dus van het corresponderende deel van het vermogen - dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving namen wij geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 op, reden waarom wij in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaaarde toelichten. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaaarde pasten wij de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aan naar de streefhuur van de corporatie. Deze

baseerden wij op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke wij ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling opnamen, veronderstelden wij gelijk aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kunnen wij mogelijk een lager risicoprofiel veronderstellen n de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis kreeg, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling doormaakt.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

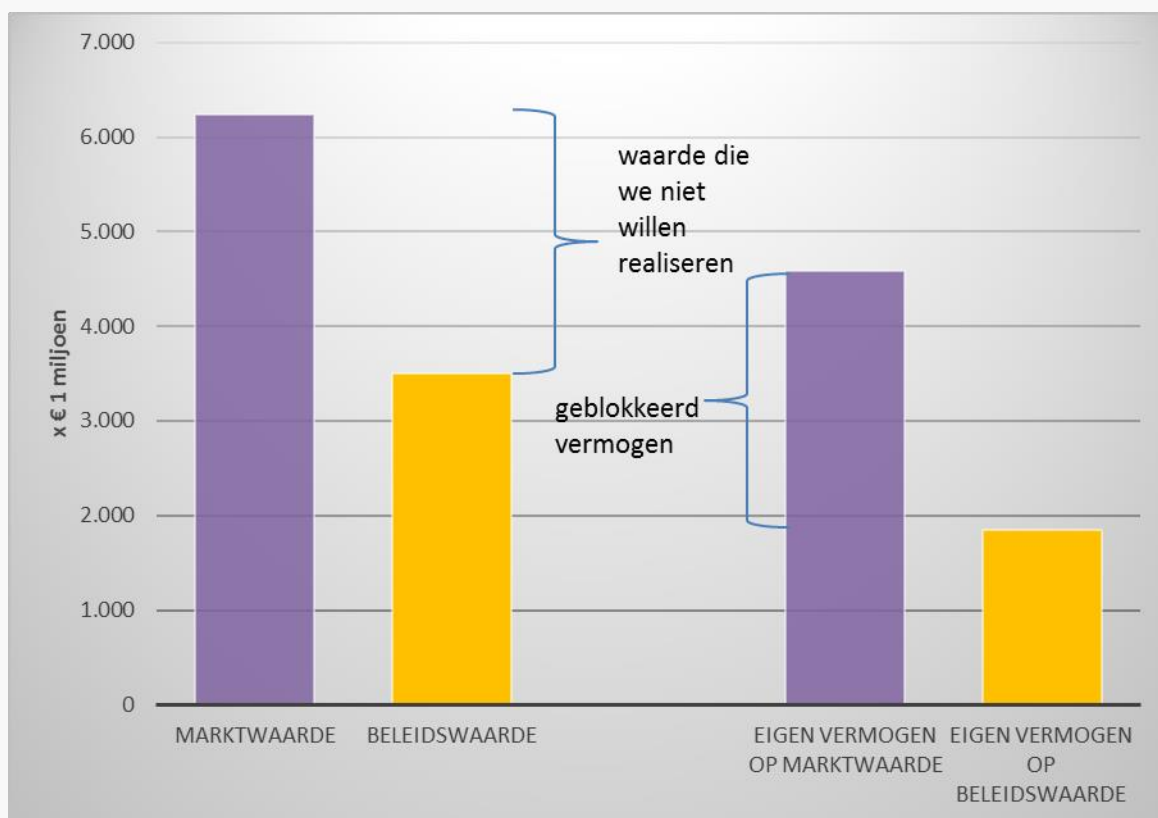
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie: Niet realiseerbaar deel van het vermogen

De marktwaarde geeft weer wat 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 groot deel van de huren laag. We verkopen wel woningen, maar het merendeel houden we beschikbaar voor onze doelgroep en blijven we dus exploiteren.

Door deze keuzes - doorexploiteren en 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 daarom beter tot uitdrukking wanneer we het vastgoed waarden tegen beleidswaarde. Deze sluit beter aan op de reële mogelijkheden en functie van een woningcorporatie.

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb bezit en het niet-Daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.739 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op Daeb en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie.



Figuur 5.1 Verschil marktwaarde en beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.4 Kwalitatieve analyseresultaten

Wij stelden de jaarrekening 2018 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting weer van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen. Hierin valt direct op dat het jaarresultaat ten eerste wordt bepaald door de waardeverandering van het woningbezit, welke is opgenomen in de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

	2018	2017	ontwikkeling	
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	128.201	139.286	-11.085	-8%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	24	20	4	20%
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.551	7.605	946	12%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.112.984	609.028	503.956	83%
Netto resultaat overige activiteiten	-152	145	-297	
Overige organisatiekosten	0	0	0	
Leefbaarheid	-9.257	-7.044	-2.213	31%
Saldo financiële baten en lasten	-63.471	-69.967	6.496	-9%
Resultaat voor belastingen	1.176.880	679.073	497.807	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. Naast de positieve waardeveranderingen ad € 1.229 miljoen, bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ook negatieve waardeveranderingen ad € 116 miljoen. Deze houdt verband met het nemen van verliezen voor investeringsbesluiten waarvan de projecten onrendabel zijn.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam licht af (van 139 miljoen in 2017 naar 128 miljoen in 2018). Hoewel de netto-huuropbrengsten stegen (ca. 1%), leidde dit niet tot een stijging van het exploitatieresultaat. De voornaamste oorzaken hiervan zijn hogere verhuurdersheffing en bijdrage saneringssteun. Tevens hebben we in 2018 meer uitgeven aan onderhoud dan in 2017.

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is evenals in 2017 gering, omdat dit een aflopende activiteit is.

Hoewel we minder eenheden uit portefeuille verkochten in 2018 dan in 2017, realiseerden we een betere marge als gevolg van de prijsstijging van het vastgoed. Hierdoor steeg het verkoopresultaat.

De leefbaarheidsuitgaven stegen door een toename van activiteiten in dit kader, waar deze in 2017 achter bleven op verwachting.

De financiële baten en lasten daalden met € 6 miljoen. Dit bestaat uit een daling van de rentelasten met € 14 miljoen, welke wij deels tegengingen door waardeveranderingen van embedded derivaten. Deze waardeveranderingen sloegen als gevolg van renteontwikkelingen in 2018 negatief uit (€ -3 miljoen), terwijl deze in 2017 positief waren (€ 5 miljoen), per saldo een verandering van € 8 miljoen. De daling van de rentelasten schrijven wij hoofdzakelijk toe aan eenmalige baten in 2018 en eenmalige lasten in 2017 verband houdende met herstructureringstransacties van de derivatenportefeuille.

6. Organisatie

6.1 Medewerkers

Voor Havensteder zijn de medewerkers van onschatbare waarde. De medewerkers geven invulling en uitvoering aan het beleid en de strategische doelen. De medewerkers maken de verbinding met (lokale) partners en dragen daarmee bij aan betere wijken. En het zijn ook de medewerkers die thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid mede handen en voeten geven. En dat allemaal met in het achterhoofd de huurder waar we het allemaal voor doen. We vragen veel van de medewerkers. Daar faciliteren we hen zo veel mogelijk in.

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

Onze uitgangspunten zijn:

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

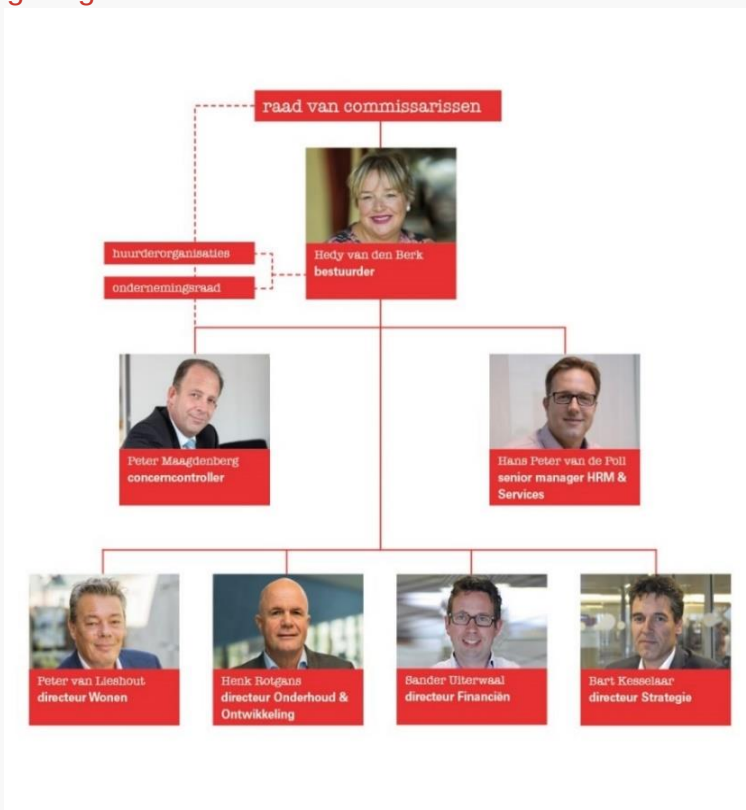
Strategische personeelsplanning

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

In 2018 zetten we Strategische personeelsplanning (SPP) in bij veel afdelingen en teams. We keken welke ontwikkelingen en uitdagingen er binnen nu en vier jaar op ons afkomen en stelden vast over welke vaardigheden en competenties onze medewerkers moeten beschikken om deze ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. De SPP exercities gaven veel inzichten in ontwikkelrichtingen, -behoeften en -mogelijkheden. We kregen een goed beeld van mogelijke vervangingsvraagstukken (ten gevolge van pensionering en loopbaanmobiliteit). Van één afdeling pasten we de structuur en inrichting aan, zodat deze beter aansluit bij de digitale (en toekomstige) ontwikkelingen. De medewerkers kwamen hierdoor beter in hun kracht te staan.

De verkregen informatie uit de SPP exercities wordt gebruikt voor het ontwikkelen van opleidingsplannen, teamsessies, vaardigheidstrainingen en loopbaanontwikkelingspaden.

Organogram



Directieteam

Het collegiaal directieteam bestaat naast Hedy van den Berk uit:

- Henk Rotgans, directeur Onderhoud & Ontwikkeling (plaatsvervangend bestuurder);
- Peter van Lieshout, directeur Wonen;
- Sander Uiterwaal, directeur Financiën (nieuw per 01-01-2018);
- Bart Kesselaar, directeur Strategie;
- Peter Maagdenberg, Concerncontroller.

Hans Peter van de Poll, senior-manager HRM & Services, is verantwoordelijk voor de integrale portefeuille HRM, I&A en Facilitair.

Personeelsontwikkeling

Bezetting per 31 december 2018	
Formatie (FTE)	406,59
Bezetting op formatie (FTE)*	407,50

*Inclusief stagiairs, exclusief inleen ten behoeve van ziekte en projecten

Tabel 6.1 Bezetting medewerkers

Gemiddelde FTE bezetting (exclusief inleen & stagiairs)	
Directie Bestuur	48,73
Directie Financiën	41,24
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	79,81
Directie Strategie	16,08
Directie Wonen	192,14
Totaal	378,00

Tabel 6.2 Gemiddelde bezetting



De formatie van Havensteder kent de volgende verhoudingen:

Leeftijdsverdeling per 31 december 2018							
Leeftijdsverdeling	< 25	25 – 34	35 – 44	45 – 54	55 – 64	65 +	Totaal
Aantal medewerkers	5	68	117	119	106	5	420
Procentuele verdeling	1,19%	16,19%	27,86%	28,33%	25,24%	1,19%	100%

Tabel 6.3 Leeftijdsverdeling medewerkers

Man-vrouw verhouding per 31 december 2018			
	Mannen	Vrouwen	Totaal
Fulltime	189	87	276
Parttime	18	126	144
Totaal	207	213	420

Tabel 6.4 Man-vrouw verhouding

Relatieve Salaris Positie (RSP) per 31 december 2018							
RSP-verdeling	70 – 79 %	80 – 89 %	90 - 99 %	100%	> 100%	N.v.t.*	Totaal
Aantal medewerkers	7	91	107	123	88	4	420
% verdeling	1,67%	21,67%	25,48%	29,29%	20,95%	0,95%	100%

*Niet van toepassing bij onder meer leden van het directieteam

Tabel 6.5 Relatieve Salaris Positie

Dienstjaren verdeling per 31 december 2018					
Dienstjaren	<12	13 – 25	26 – 40	>40	Gemiddeld
Aantal medewerkers	254	123	37	6	11,61
% verdeling	60,48%	29,29%	8,81%	1,43%	2,99%

Tabel 6.6 Dienstjaren

Mobiliteit per 31 december 2018					
Instroom	64	15,96%			
Doorstroom	20	4,99%			
Uitstroom	42	10,47%	Waarvan:	20	Eigen initiatief
				1	Ontslag wegens arbeidsongeschiktheid
				6	(vroeg)Pensioen
				9	Tijdelijk dienstverband
				6	Vaststellingsovereenkomst

Tabel 6.7 Mobiliteit

Vervullen vacatures

We vervulden 77 vacatures, 8 van deze vacatures ontstonden in 2017. Het overgrote deel vervulden we vanuit externe werving. Twintig collega's stroomden door naar een andere functie. Het nam gemiddeld 2,7 maanden in beslag om een vacature te vervullen. Dit is berekend vanaf de dag van de vacaturestelling tot aan de datum van het ondertekenen van de arbeidsovereenkomst.

Ontwikkeling medewerkers

Ontwikkelingen volgen elkaar snel op en verandering is de enige constante factor. Dit vraagt veel van de (mentale) flexibiliteit van onze medewerkers. Daarom vinden we ontwikkeling belangrijk en stimuleren we 'een leven lang leren'. De medewerkers hebben onder andere de beschikking over de Havensteder Academie. Via deze digitale leeromgeving hebben zij toegang tot diverse (online) opleidingen, trainingen en workshops.



We verzorgden in 2018 diverse wijk safari's: door collega's georganiseerde bijeenkomsten waar collega's inzicht kregen in het werk dat hun collega's doen, meepraatten over relevante thema's, zich lieten inspireren en kennis opdeden.

We boden ook activiteiten aan die bijdragen aan een positieve levensstijl, zoals: yoga, bootcamp en mindfulness.

Flexibele inzet medewerkers

We streven flexibele inzet na, omdat dit bijdraagt aan de ontwikkeling van de medewerkers.

Medewerkers kunnen in een (korte) periode ervaring opdoen in een andere functie en/of op een andere afdeling. In de praktijk is het echter lastig om dit op grote(re) schaal vorm te geven. Wanneer een medewerker tijdelijk andere werkzaamheden oppakt, komt zijn of haar plek vrij en moet er ook voor deze plek een tijdelijke oplossing gevonden worden. Soms kozen we bewust voor een tijdelijke externe invulling, omdat de werkzaamheden specifieke kennis en/of vaardigheden vereisten die wij niet in huis hebben.

Corporaties in beweging

Dit jaar stond in het teken van de samenvoeging van ons regionale FLOW initiatief LoopbAanzet met Corporaties in Beweging (CiB). Corporaties in Beweging is inmiddels gegroeid tot een netwerk van zeventien woningcorporaties in de regio Rotterdam-Haaglanden. De aangesloten corporaties variëren sterk in grootte.

CiB organiseert verschillende activiteiten die bijdragen aan de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. Zo organiseert het een verscheidenheid aan workshops, faciliteert het de uitwisseling tussen de deelnemers in de vorm van stages en biedt het de mogelijkheid van een gesprek met een leer-/loopbaancoach. In 2018 liepen 34 medewerkers van Havensteder een dag stage bij een andere corporatie, en mocht Havensteder 21 medewerkers ontvangen van een andere corporatie. Daarnaast voerden dertien medewerkers een gesprek met een leer-/loopbaancoach.

We organiseerden twee events. Deze events hadden zowel een plenair deel als verdiepende workshops. Bij het eerste event waren zeventien Havensteder-medewerkers aanwezig, bij het tweede maar liefst 28. Ook startten we met een traineeprogramma. In dit programma voeren vier trainees gedurende achttien maanden drie verschillende opdrachten uit bij een van de vijf deelnemende corporaties.

Ziekteverzuim

In 2018 bereikten wij ons streefpercentage van < 3,5% ziekteverzuim niet. De voornaamste oorzaak is terug te vinden in het langdurig verzuim. Helaas verzuimden relatief veel medewerkers voor een langere periode door ernstige aandoeningen. We bespraken deze constatering met de bedrijfsarts en kwamen tot de conclusie dat dit verzuim niet of nauwelijks door ons als werkgever is te beïnvloeden. We probeerden iedereen zo snel, goed en duurzaam als mogelijk in het werk terug te laten keren door in te zetten op gerichte interventies.

Streefpercentage ziekteverzuim*	2018	2017	2016	2015
< 3,5%	5,90%	3,90%	4,60%	3,80%

*Gemeten per 1 maart

Tabel 6.8 Streefpercentage ziekteverzuim



6.2 Integriteit

Continue aandacht voor integriteit blijft nodig. Ook binnen Havensteder. Wij blijven er dan ook in investeren. Er was veel aandacht voor ons integriteitsbeleid. Met onze proactieve benadering werken we aan een betrouwbare en optimale dienstverlening.

Screeningsbeleid vormt een belangrijk onderdeel om te komen tot een integere bedrijfsvoering. Het doel van ons screeningsbeleid is het verkleinen van (integriteits)risico's bij het in dienst nemen van personeel of bij eventuele interne functiewisseling(en) naar een 'gevoelige' functie. Een goede screening helpt ons om de kans op een integriteitsschending te voorkomen of in ieder geval te verkleinen.

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

Vertrouwenspersoon

Havensteder heeft twee interne en één extern vertrouwenspersoon. Vertrouwenspersonen geven advies en informatie en bieden hulp bij integriteitschendingen of ongewenst gedrag.

Tot de vertrouwenspersonen wendden zich het afgelopen jaar acht medewerkers. Met deze medewerkers voerden de vertrouwenspersonen gesprekken; in een enkel geval meer dan twee gesprekken. Alle gesprekken zijn afgerond met een evaluatie met betrokkenen. Geen van de gevallen heeft geleid tot een formele klacht.

Eén medewerker deed beroep op de externe vertrouwenspersoon. In deze casus wordt nog gezocht naar een oplossing.

Privacy en informatiebeveiliging

We gaan veilig en integer om met persoonsgegevens. We spannen ons in om de bescherming en het correcte gebruik van persoonsgegevens te waarborgen. We besteedden veel aandacht aan de interne bewustwording op dit gebied. We trainden alle medewerkers op het gebied van privacy en informatiebeveiliging.

6.3 Medezeggenschap

Ondernemingsraad

Werving & Selectie 2.0, next level organisatieontwikkeling, het Waarderingsgesprek, evaluatie 'Ons akkoord', permanente educatie (HE-punten) en de gevolgen van de maatschappelijke verruwing stonden dit jaar op de overlegagenda met de OR. De OR zette zijn gesprekscyclus met nieuwe medewerkers voort. Deze zogenaamde verwondergesprekken vormen een onmisbaar instrument om scherp te blijven op de belangrijke thema's én om collega's enthousiast te maken voor de medezeggenschap.

De OR gaf instemming en advies op de volgende onderwerpen:

- Organisatie aanpassing directie Financiën.
- Pilot Waarderingsgesprek (verlenging voor 2019).
- Functiewijziging medewerker Wonen en medewerker Klant & Service.
- Havensteder Educatiepunten.
- Privacybeleid 2018.
- Programmalijn Implementatie Havenstederplan.

- Verbeterplan Dynamics Empire.
- Versterken 'control' functie.

OR gaf de volgende adviezen op eigen initiatief:

- Nieuwe vorm Medewerker onderzoek (inclusief meting werkdruk).
- Nieuw introductiebeleid.
- Opname Psychosociale Arbeidsbelasting (PSA) in bedrijfsbrede RI&E 2019.

OR heeft de volgende onderwerpen geëvalueerd:

- Organisatiewijziging Onderhoud & Projecten.
- Organisatiewijziging Wonen.
- Samenvoeging Communicatie, Vastgoedsturing en Strategie.
- Evaluatie 'Ons Akkoord'.

Het periodiek evalueren en zo nodig aanpassen van een organisatie(structuur) is aan de orde van de dag. Een dergelijke houding is ook voor een medezeggenschapsorgaan cruciaal. Hiermee blijf je aansluiten bij de behoefte van de achterban. De OR koos na uitvoerig onderzoek, en input vanuit de organisatie voor een transformatie naar een Raad van Meedenkers. In deze vorm regisseren een 4-tal regisseurs de medezeggenschap van een Raad van Meedenkers, die inmiddels bestaat uit 50 medewerkers. We hielden verkiezingen voor de regisseurs. Deze zijn inmiddels in functie per 1 januari 2019.

6.4 Organisatieontwikkeling

Implementatie Havenstederplan

In 2017 maakten we ons ondernemingsplan: het Havenstederplan 2017-2021. Om de implementatie van onze strategie in goede banen te leiden, richtten we het Havensteder Implementatie Team (HIT) op. In 2018 ging het team aan de slag met de volgende zaken:

- Het team organiseerde een nieuwjaarsbijeenkomst dat geheel in het teken stond van het Havenstederplan.
- Daarnaast vonden er 36 verschillende wijksafari's plaats.
- We ontwikkelden een Havensteder Toolbox met diverse ondersteunende instrumenten.
- We maakten een introductieprogramma voor onze nieuwe medewerkers om ze vanaf dag één mee te nemen in ons gedachtegoed en onze werkwijzen.
- We maken gebruik van het instrument agile portfolio management canvas (zie verder);
- We doorleefden onze gedragswaarden door onder andere te werken aan het concept 'merkwijzer';
- Tot slot werkten we mee aan het uitrollen van verschillende strategische thema's (onder andere de inclusieve stad).

Project Management Organisatie

We zetten een Project Management Organisatie (PMO) op. Het doel van de PMO is inzicht en overzicht te geven over activiteiten, projecten, verbeterdoelen, benodigde resources en hun bijdrage aan organisatiedoelen. Het draagt bij aan een effectievere besluitvorming en beter 'in control' zijn. Door het beter managen van de verbeterinitiatieven in hun onderlinge samenhang en een uniforme en professionelere aanpak van projecten kunnen we meer binnen tijd en budget opleveren.

We richtten ook de afdeling Financiële administratie anders in. Door de nieuwe inrichting stemmen we taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden beter op elkaar af, waardoor de afdeling beter in staat is met elkaar samen te werken en de gewenste kwaliteit te leveren.



Continu verbeteren

Wij stelden de nieuwe Informatiserings- en Automatiseringsstrategie vast. De samenvoeging van de afdelingen ICT en Continu Verbeteren is hier uit voortgekomen.

We startten het Project Datamanagement. Hierin werken we aan een nieuwe opzet voor informatievoorziening. Eind tweede kwartaal 2019 verwachten we een eerste raamwerk op te leveren. Vertraging komt voort uit wisseling in de personele bezetting op de afdeling I&A.

Iris is verder (door)ontwikkeld. Er zijn diverse optimalisaties en verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast is er een koppeling gemaakt tussen Tracebuzz, Iris en onze KTO applicatie (Klant Tevredenheid Onderzoek). Daarmee kunnen we automatisch klantonderzoeken uitsturen over het eerstelijns-contact via social media, WhatsApp en chat. In 2019 willen we hier ook telefonie aan koppelen. Met het KTO-onderzoek achterhalen we op welke wijze en via welk kanaal klanten contact met ons opnemen en hoe we dit kunnen verbeteren.

We ontwikkelden een nieuwe tertiaalrapportage voor onze verantwoording richting de RvC. In deze rapportage maken we een koppeling tussen onze strategische doelstellingen zoals vastgelegd in het Havenstederplan, bedrijfsjaarplan en onze portefeuillestrategie. Deze vertalen we naar een Bestuurlijke KPI dashboard. Hiermee maken we op een transparante wijze inzichtelijk in hoeverre we onze korte en lange termijn doelen realiseren.

6.5 Risicomanagement

Ten aanzien van risicomanagement en het jaarverslag hanteren we onder meer de bepalingen van de richtlijnen voor de jaarverslaglegging. In dit geval gaat het specifiek om Richtlijn 400 (RJ400). Daar waar we afzonderlijk niet ingaan 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 om nog nadrukkelijker grip te krijgen op onze 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 blijft voor zowel het directieteam als de RvC een speerpunt voor de komende jaren.

Bij de inschatting en impact van geconstateerde risico's hanteren we een indeling op hoofdlijnen, gebaseerd op de ernst van de gevolgen van een gebeurtenis: kwantitatief, kwalitatief, financieel, 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 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 organisatie te realiseren. Strategische risico's hebben mogelijk invloed op de lange termijn doelstellingen.

Marktvraag naar de producten en of diensten

Risico	Maatregelen	Impact
De samenstelling van de vastgoedportefeuille sluit niet aan bij de verwachte ontwikkeling van de vraag. Veranderende maatschappelijke en economische omstandigheden kunnen er voor zorgen dat onze strategieën en plannen niet meer juist zijn.	De doelportefeuille is in 2018 geactualiseerd. Een risico blijft wel dat de verwachte vraag naar sociale huurwoningen groter blijft dan het aanbod waarin Havensteder kan voorzien. Dit risico accepteren we en is inherent aan de keuze om het accent de komende jaren te leggen op betaalbaarheid en kwaliteit van de voorraad (zie 4.2). In 2018 is de portefeuillestrategie van Havensteder geactualiseerd (zie 4.2) Daarbij is zowel rekening gehouden met gewijzigde maatschappelijke omstandigheden (o.a. doelgroepontwikkeling en betaalbaarheid) alsmede economische omstandigheden (o.a. gestegen bouwkosten en economische vooruitzichten).	Hoog

Tabel 6.9 Risico marktvraag

Marktwaaarde van ons bezit

Risico	Maatregelen	Impact
Vastgoedportefeuille rendeert onvoldoende.	2018 was het eerste volle jaar dat de afdeling Vastgoedsturing met vijf assetmanagers opereerde. Door het uitvoeren van een CPA (complexprestatie analyse) ontstond veel inzicht in de rendementen per woongebouw en werd gewerkt aan verbetering van de financieel minst presterende woongebouwen. Dit had direct gevolgen voor de verkoop- en dispositie-portefeuille én het prioriteren van investeringen. Hiermee krijgen we steeds meer grip op het sturen op rendement.	Hoog

Tabel 6.10 Risico marktwaaarde bezit

Maatschappelijke ontwikkelingen

Risico	Maatregelen	Impact
'Kwetsbare' bewoners bedreigen de leefomgeving en veiligheid van overige bewoners.	- Eind mei heeft de 'Top kwetsbare personen met verward gedrag' plaatsgevonden. Uit deze top zijn de volgende initiatieven gekomen: - wijkschakel (Lombardijen) - brandveiligheid (Ommoord) - privacy afspraken (stadsbreed) en - nieuwe woonvormen (voorstel vanuit Havensteder); - overleggen met BZK over kwetsbare bewoners en de relatie met brandveiligheid; - inzet van wijkbeheerders en huismeesters, gericht op het vroegtijdig signaleren van (sociale) problemen en deze doorzetten naar de sociale wijkteams; - interne projectgroep 'Verwarde personen' opgericht.	Hoog
Veranderingen in de samenleving leiden tot verschuivingen in de vraag en daarmee ons aanbod.	In 2018 is in regionaal verband door ABF onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de sociale doelgroep en de gewenste ontwikkeling van de corporatievoorraad. Daarnaast is een verdiepende studie uitgevoerd voor de gemeente Capelle a/d IJssel als input voor de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie.	Hoog

Tabel 6.11 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 verbetert.	- De portefeuillestrategie is vertaald in een uitvoeringsprogramma die voor 2-3 jaar hard is. - De ambitie van het duurzaamheidsprogramma is per woongebouw vastgelegd in energietransitielabels.	Hoog

Tabel 6.12 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. Daarmee hebben operationele risico's vooral betrekking op de processen binnen de rechtspersoon en kunnen ze van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Interne organisatie en administratie

Risico	Maatregelen	Impact
Onvoldoende effectieve en efficiënte bedrijfsvoering.	- In 2018 brachten we prioriteit aan in het optimaliseren van onze procesbeschrijvingen. We brachten de belangrijke primaire processen in kaart en legden deze op basis van de bestaande situatie zorgvuldig vast. - Verbeterinitiatieven prioriteren met een portfolio, programma en projectorganisatie (PMO). PMO heeft bijgedragen aan een verdere professionalisering en zal verder als aanpak een belangrijke plaats binnen Havensteder krijgen. - Uitvoering interne controleplannen, op basis van procesbeschrijvingen (opzet, bestaan en werking) met aanbevelingen om de processen verder te optimaliseren.	Midden

Tabel 6.13 Risico interne organisatie en administratie

Fraudegevoeligheid

Risico	Maatregelen	Impact
Het bewust misleiden of bedriegen waardoor een oneerlijk of onrechtvaardig voordeel wordt verkregen.	- Frauderisicoscan; - Compliance Officer; - Externe vertrouwenspersonen; - Klokkenluidersregeling; - Screeningsbeleid medewerkers;	Midden

Tabel 6.14 Risico fraudegevoeligheid

Kwaliteit van personeel

Risico	Maatregelen	Impact
Kwaliteit van de huidige medewerkers sluit onvoldoende aan voor het behalen van de doelstellingen van de organisatie. Organisatie en medewerkers zijn onvoldoende in staat om tijdig in te springen op veranderende omstandigheden.	- Het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimulering van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten), enz. - Inzetten op duurzame inzetbare medewerkers onder andere d.m.v. interne workshops (wijken safari's) en de aansluiting met het externe corporatienetwerk (Corporaties in Beweging) waarbij mogelijkheden worden geboden voor onderlinge stages, workshops, events en een gezamenlijk traineeprogramma.	Hoog

	• Zorgvuldige arbeidsmarkt-communicatie om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te binden. • Medewerkers van begin tot einde meenemen met de organisatie- en omgevingsveranderingen ter bevordering van draagvlak. Hierover zijn o.a. afspraken gemaakt met de OR ('Ons akkoord'). • Met het introduceren van ons nieuwe beoordelingssysteem ('het waarderingsgesprek') in 2018 zijn we weer een stap verder met elkaar 'feedback geven'. Dit zorgt voor meer transparantie in ons functioneren en het managen van verwachtingen over en weer. • 2018 is HET jaar van de Strategische Personeelsplanning geworden. Met een van de senior HR adviseurs als projectleider SPP, gericht op het verder professionaliseren van dit vraagstuk binnen alle gelederen van Havensteder, is SPP een vast onderdeel geworden van onze beleidscyclus.	
--	---	--

Tabel 6.15 Risico's kwaliteit personeel

Reputatie van de rechtspersoon of haar producten en diensten

Risico	Maatregelen	Impact
Het ontstaan van reputatieschade.	• Transparant communiceren met onze medewerkers, zodat zij beschikken over juiste en actuele informatie. • Transparant communiceren met onze belanghouders via onder andere www.methavensteder.nl; • Het organiseren van communicatie-trainingen.	Hoog

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
Als corporatie onvoldoende in staat om in de context van de nieuwe woningwet en de netwerksamenleving een stevige en zelfbewuste rol en positie in te nemen.	• Op eigen kracht door middel van kennis van de eigen portefeuille en inzichten in marktontwikkelingen de regie in handen nemen en daarnaar handelen.	Hoog

Niet (tijdig) voldoen aan wet- en regelgeving (compliance).	- Inventariseren van de mogelijke effecten van de wet- en regelgeving. - Noodzakelijke aanpassingen implementeerden we in ons beleid, ERP-systeem, geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden (bijvoorbeeld de impact van wetgeving op het gebied van privacy etc.).	Hoog
---	---	------

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
Havensteder is sterk inflatie- en rentegevoelig. Lage inflatieniveaus hebben een negatieve invloed op de groei in inkomsten en de ontwikkeling van de waardering van het bezit.	- Met 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. - 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. - Bewaking ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de gestelde parameters WSW. - Functioneren Treasury Commissie. - Afronding herstructurering van onze derivatenportefeuille., - Treasury statuut 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 toerekenproblemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

<i>Risico</i>	<i>Maatregelen</i>	<i>Impact</i>
<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.	<i>Hoog</i>
<i>Impact van introductie nieuwe waarde begrip Beleidswaarde op financiële kaders en vereisten.</i>	• Analyses op basis van beschikbare informatie; • Volgen van ontwikkelingen en actieve feedback tijdens consultaties.	<i>Midden</i>

Tabel 6.19 Risico financiële verslaggeving



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 2017)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2017)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 11.815 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	Nihil (2017)
l.	resultaat verbinding	-/- € 118 (2017)
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 gebouw; leefbaarheid verbeteren en wijkkracht rond het tracé versterken door het bieden van kansen aan gewenste bedrijvigheid onder en eventueel in de spoorbogen en stations; exploitatie van bedrijfsruimten in het gebouw.
f.	aandeelhouders	Havensteder 50%, Vestia 50%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 9.618.000 (ultimo 2017)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2017) Eind 2017 is de schuld aan participanten volledig afgelost
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 8.041.299 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	€ 1.135.711 (2017)
l.	resultaat verbinding	€ 1.155.837 (2017)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Verhuur van bedrijfsruimten; herstellen en verhuurbaar maken van de in slechte staat verkerende boogruimten.



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 € 72.144 (ultimo 2017)
i.	verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 572.144 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2017)
l.	resultaat verbinding	-/- € 1.725 (2017)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Werkzaamheden conform doelstelling.



Stadsherstel Historisch Rotterdam		
a.	naam/rechtsvorm	Stadsherstel Historisch Rotterdam/N.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	9 oktober 1980
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
f.	aandeelhouders	76 aandeelhouders (ultimo 2017); Havensteder bezit 1,04% van de aandelen.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 12.902.400 (ultimo 2017)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 15.716.925 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	€ 1.710.737 (ultimo 2017)
l.	resultaat verbinding	€ 445.766 (ultimo 2017)
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 2017)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van DVBZW (ultimo 2017); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.526.168 (ultimo 2017); kortlopende schulden aan DVBZW € 1.565.661 (ultimo 2017).
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 21.414.409 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	€ 1.330.034 (2017)
l.	resultaat verbinding	€ 311.226 (2017)
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 2017)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2017)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 3.351.052 (ultimo 2017)
k.	omzet verbinding	€ 603.346 (2017)
l.	resultaat verbinding	€ 146.719 (2017)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 7,2 miljoen (ultimo 2017); Door middel van uitpanden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.



Bijlage 2. Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2018	31-12-2017
woongelegenheden*	43.346	43.644
bedrijfsruimten, garages e.d.	4.930	4.931
totaal aantal vhe's	48.276	48.575

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

Leegstand en achterstand	2018	2017
Leegstandsderiving in % jaarhuur	1,60%	2,12%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,76%	2,07%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,91%	1,13%

Balans/winst-en-verliesrekening	2018	2017
Eigen vermogen totaal	4.587.192	3.422.859
Voorzieningen totaal	109.189	12.363
Huren totaal	294.600	291.988
Jaarresultaat totaal	1.164.333	677.912

Financiële continuïteit	2018	2017
Solvabiliteit in %	68,4	63,3
Solvabiliteit, vastgoed in exploitatie op bedrijfswaarde in %		24,3
Solvabiliteit, vastgoed in exploitatie op beleidswaarde in %	46,5	
Direct rendement %	2,3	3,0
Rentabiliteit totaal vermogen in %	18,4	13,9
Rentabiliteit eigen vermogen (voor belasting) in %	25,7	19,8
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	3,4	4,3
Eigen vermogen per verhuureenheid	95.020	70.465



Stichting Havensteder – Jaarrekening 2018

Inhoud

Balans (vóór resultaatbestemming).....	60
Winst-en-verliesrekening 2018.....	62
Kasstroomoverzicht 2018 - directe methode	63
Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018	65
Algemeen	65
Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	66
Toelichting op de balans	84
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	112
Toelichting winst-en-verliesrekening.....	115
Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....	122
Overige toelichtingen.....	123

**Balans (vóór resultaatbestemming)**

ACTIVA	ref.	31-12-2018 € x 1.000	31-12-2017 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	5.657.582	4.538.126
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	583.104	497.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	126.103	110.808
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	12.166	10.506
		6.378.954	5.157.353
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	20.403	21.396
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen	3.1	18.018	16.550
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.2	0	0
Latente belastingvordering(en)	3.3	17.621	20.262
Leningen u/g	3.4	392	429
Overige vorderingen	3.5	247.103	101.754
		283.134	138.995
Som der vaste activa		6.682.492	5.317.744
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.117	1.611
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	4.2	0	0
Overige voorraden	4.3	13.763	13.663
		14.880	15.274
Onderhanden projecten	5	0	0
Vorderingen	6		
Huurdebiteuren	6.1	2.572	2.897
Overheid	6.2	70	178
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6.3	1.653	1.563
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.4	0	0
Overige vorderingen	6.5	943	1.977
Overlopende activa	6.6	1.440	5.071
		6.678	11.687
Liquide middelen	7	7.025	62.382
Som der vlottende activa		28.583	89.343
Totaal Activa		6.711.075	5.407.087



PASSIVA	ref.	31-12-2018 € x 1.000	31-12-2017 € x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>	8		
Herwaarderingsreserve	8.1	3.836.289	2.705.664
Overige reserves	8.2	-413.430	39.283
Onverdeeld resultaat	8.3	1.164.333	677.912
		4.587.192	3.422.859
<i>Voorzieningen</i>	9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	95.566	11.463
Voorziening latente belastingverplichtingen	9.2	11.374	0
Voorziening deelnemingen	9.3	0	0
Overige voorzieningen	9.4	2.249	901
		109.189	12.363
<i>Langlopende schulden</i>	10		
Schulden/leningen overheid	10.1	26.695	28.244
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.2	1.713.118	1.651.446
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	118.915	106.905
Overige schulden	10.4	37.871	35.347
		1.896.598	1.821.942
<i>Kortlopende schulden</i>	11		
Schulden aan kredietinstellingen	11.1	57.112	80.111
Schulden aan leveranciers	11.2	10.199	14.054
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	7.203	6.950
Schulden ter zake van pensioenen	11.4	351	682
Overige schulden	11.5	12.787	17.220
Overlopende passiva	11.6	30.443	30.907
		118.095	149.923
Totaal Passiva		6.711.075	5.407.087



Winst-en-verliesrekening 2018

	ref	2018 € x 1.000	2017 € x 1.000
Huuropbrengsten	12	294.600	291.988
Opbrengst servicecontracten	13.1	16.839	16.143
Lasten servicecontracten	13.2	-20.928	-18.292
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-19.153	-20.286
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-90.484	-83.805
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-52.673	-44.307
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		128.201	141.441
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		24	20
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		24	20
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		41.694	49.136
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)		-1.656	-1.651
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-31.487	-39.880
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	8.551	7.605
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-115.699	-20.055
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	1.225.129	627.039
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	3.563	2.044
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-9	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.112.984	609.028
Opbrengsten overige activiteiten		2.868	2.865
Kosten overige activiteiten		-3.020	-2.720
Netto resultaat overige activiteiten	21	-152	145
Overige organisatiekosten	22	-	-
Leefbaarheid	23	-9.257	-9.199
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		152	271
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		116	262
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-61.250	-75.411
Waardeveranderingen derivaten	25	-2.489	4.911
Saldo financiële baten en lasten		-63.471	-69.967
Resultaat voor belastingen		1.176.880	679.073
Belastingen	26	-14.015	-3.864
Resultaat deelnemingen	27	1.468	2.703
Resultaat na belastingen		1.164.333	677.912

**Kasstroomoverzicht 2018 - directe methode**

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	296.107	290.612
Vergoedingen	13.830	14.356
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.975	3.500
Ontvangen interest	109	179
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>313.021</i>	<i>308.647</i>
Uitgaven		
Erfpacht	-1	-46
Betalingen aan werknemers	-27.745	-26.719
Onderhoudsuitgaven	-83.101	-76.829
Overige bedrijfsuitgaven	-55.908	-52.758
Betaalde interest	-65.979	-62.343
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3.136	-219
Verhuurderheffing	-27.482	-24.202
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.071	-2.175
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-266.422</i>	<i>-245.291</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	46.599	63.356
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	42.026	48.922
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.093	3.361
Verkoopontvangsten nieuwbouw	30	0
Verkoopontvangsten grond	0	1.500
(Des)investeringsontvangsten overig	0	22
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>45.149</i>	<i>53.805</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-2.416	-1.456
Verbeteruitgaven	-32.100	-46.933
Aankoop	-2	0
Nieuwbouw verkoop	-50	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.421	-7.323
Sloopuitgaven	-749	-524
Investerings overig	-1.785	-784
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-43.523</i>	<i>-57.020</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>1.626</i>	<i>-3.215</i>
	2018	2017



	€ x 1.000	€ x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.529
Ontvangsten overig	301	153
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>-110.012</u>	<u>-577</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-109.710</i>	<i>1.105</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-108.085	-2.110
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	281.750	78.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-272.099	-126.770
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-3.522</u>	<u>-3.787</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.129	-52.557
Mutatie liquide middelen	-55.357	8.689
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Aansluiting liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	62.382	53.693
Liquide middelen per 31 december	<u>7.025</u>	<u>62.382</u>
Mutatie liquide middelen	-55.357	8.689

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2018

Algemeen

Toegelaten instelling

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

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden 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 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2017 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubricering:

- De kosten van groenonderhoud op eigen grond ad € 2.155 duizend zijn geherrubriceerd uit de kosten van leefbaarheid en toegevoegd aan de post lasten onderhoudsactiviteiten. In 2018 is een andere rubricering van deze kosten binnen de winst-en-verliesrekening toegepast naar aanleiding van verkregen verduidelijking van Aw en Aedes hierover.

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 toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet 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 leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

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

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

- DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Het schattingselement volgt al uit de definitie van de marktwaarde: "Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld". Bij het bepalen van de waarde worden een aantal belangrijke veronderstellingen gehanteerd zoals de te hanteren markthuren, leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Daarnaast wordt gebruik 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.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen: als moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen en verwerking daarvan in de jaarrekening wordt het moment gehanteerd waarop deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Investerings- c.q. Sloopbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Fiscale positie en latente belastingvorderingen: bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) worden veronderstellingen gehanteerd, zoals met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Reeds ingediende aangiften worden verondersteld definitief te zijn, ook al is de mogelijkheid tot aanpassing door middel van bezwaar opgehouden. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan hierdoor afwijken. De waardering van de latente belastingvordering inzake verliescompensatie wordt daarnaast in belangrijke mate bepaald door de gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten. Voor de waardering van de latente inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend. Deze prognose is gebaseerd op veronderstellingen over toekomstige mutaties.

Stelselwijziging

Niet van toepassing.

Schattingswijziging

Voor de berekening van latente belastingen is bij het bepalen van de disconteringsvoet rekening gehouden met het toepasselijke belastingtarief, vooruitlopend op de wijziging in de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving die dit mogelijk maakt. In 2017 is bij het inschatten van de contante waarde van latente belastingen in de disconteringsvoet geen rekening gehouden met belasting. Het effect van deze wijziging op de balansposten is als volgt: toename met € 636 duizend van Latente belastingvordering(en) en toename met € 468 duizend van Voorziening latente belastingverplichtingen. Per saldo is het effect op het resultaat dus € 168 duizend geweest.

Financiële instrumenten

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



leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De toegelaten instelling heeft geen handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen) en geen investeringen in eigenvermogensinstrumenten.

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

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

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

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

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

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

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

Gekochte leningen en obligaties

Gekochte leningen en obligaties waarvan de toegelaten instelling de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie gekochte leningen en obligaties behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

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



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

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De toegelaten instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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

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



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

Saldering van financiële instrumenten

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

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



VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

DAEB vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract (huurcontract met een huurprijs op contractingsdatum onder of gelijk aan de dan geldende liberalisatiegrens), het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

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

Eerste verwerking

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

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

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2018'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling -het waarderingscomplex- plaats. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen.

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

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

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

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

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

Waardemutaties

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

Herclassificatie van 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

Classificatie

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

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.



Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

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



Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde.

Samenwerkingsverbanden

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

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



VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht, alsmede teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' die zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs vervaardigingsprijs, dan wel lagere opbrengstwaarde.

Als verkrijgingsprijs van teruggekochte 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' geldt de terugkoopwaarde, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, op het moment van wijziging van het gebruik. De vervaardigingsprijs omvat de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Vorderingen en effecten

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

Liquide middelen

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

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

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

Voorzieningen

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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 de toegelaten instelling.

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

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



Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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



Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet van verkopen uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en de boekwaarde van het verkochte vastgoed, alsmede aan deze activiteit toegerekende organisatiekosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde verkochte vastgoed van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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



Toegerekende organisatiekosten

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

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. 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 de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. 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 toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

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 toegelaten instelling 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'.



Leasing

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

Financiële leases

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

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object. De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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



Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

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

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

Belastingen

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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



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

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

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

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen.

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

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

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

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

Bepaling reële waarde

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

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedpijs. De toegelaten instelling heeft geen beursgenoteerde financiële instrumenten
- 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 toegelaten instelling heeft geen derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen voor het eerst in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de Niet-DAEB-tak opnemen. Inmiddels is duidelijk geworden dat in RJ 645 alinea 311 genoemde overzichten dienen te worden opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Dit betekent dat deze overzichten alleen worden opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd. De overzichten worden niet opgenomen bij een juridische scheiding omdat de toegelaten instelling dan uitsluitend DAEB-bezit heeft en DAEB-activiteiten ontplooit. Het belang van de toegelaten instelling in de Niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening 2018 behoeven geen vergelijkende cijfers over 2017 te worden opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de Niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de Niet-DAEB tak.



Toelichting op de 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	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ref 1.2	Totaal
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.108.501	403.780	2.512.281
Cumulatieve waardeveranderingen	2.429.625	94.133	2.523.758
Boekwaarde per 1 januari 2018	4.538.126	497.913	5.036.039
<i>Mutaties</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	-	-	-
Investerings - opleveringen nieuwbouw	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	53.383	-	53.383
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-18.932	-8.405	-27.337
Subsidies	-	-	-
Overboekingen van voorraden	-	294	294
Overboekingen naar voorraden	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-45.713	-937	-46.650
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboeking naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Overboekingen van DAEB naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-13.026	13.026	-
Overboekingen van Niet-DAEB naar DAEB vastgoed in exploitatie	5.496	-5.496	-
Aanpassing marktwaarde	1.138.438	86.835	1.225.273
Overige mutaties	-190	-128	-318
Totaal mutaties 2018	1.119.457	85.190	1.204.647
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.127.117	406.580	2.533.697
Cumulatieve waardeveranderingen	3.530.465	176.524	3.706.989
Boekwaarde per 31 december 2018	5.657.582	583.104	6.240.686

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.628 (2017: 41.940) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.648 (2017: 6.635) 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. Het gehanteerde rekenmodel betreft het softwareproduct TMS van Ortec Finance B.V. en is voorzien van een goedgekeurd assurancerapport.

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 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 circa 16.500 vhe's de leegwaarde op basis van referentiewoningen per complex.
- 2) Uit de door de externe taxateur getaxeerde leegwaarde worden voor circa 26.500 eenheden per complex referenties gefilterd op basis van woningtype, locatie (wijk/buurt) en bouwperiode. Wanneer er op basis van de gestelde criteria geen referentie blijkt te zijn, wordt een leegwaarde per m² gezocht in de andere complexen op een hoger aggregatieniveau (buurt/wijk/plaats) of wordt aangesloten bij een gemiddelde waardestijging binnen de betreffende buurt of wijk. De leegwaarde per m² van de referentiewoning wordt met een oppervlaktecorrectie per verhuureenheid over het gehele complex overgenomen. 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.

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 2019 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 circa 1.100 parkeerplaatsen wordt de leegwaarde afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen – circa 2.600 stuks – worden aan de hand van referenties uit het door taxateur getaxeerde deel per regio en type, leegwaarde gefilterd. Wanneer er geen referenties beschikbaar zijn, wordt er een index gebruikt om van de leegwaarde van 2017 de leegwaarde per 31-12-2018 te verkrijgen, gebaseerd op gemiddelde stijgingen van het overige deel van het bezit.

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 circa 16.500 vhe's de markthuur af op basis van referentie (volledige en update taxatie).
2. Havensteder schat voor bijna 26.500 eenheden van de complexen de markthuur (taxaties met aannemelijkheidsverklaring). De markthuur wordt gebaseerd op een tabel uit het Rotterdamse overleg. Deze tabel geeft een percentage van de leegwaarde als marktwaarde waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen oppervlakteklassen en leegwaardeklassen. De tabel is gebaseerd op markthuurtransacties van het afgelopen jaar in relatie tot de leegwaarde van de Rotterdamse corporaties. De tabel is getoetst aan de hand van de door de taxateur bepaalde markthuren. Het verschil tussen de uitkomsten uit de tabel en de markthuren van de taxateur is generiek gecorrigeerd voor de markthuren van de woningen die door Havensteder zijn bepaald.

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 middenstandsbetriebsruimte. 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 29% van de parkeerplaatsen wordt de markthuur afgegeven door de taxateur. Voor de overige parkeerplaatsen wordt de markthuur bepaald aan de hand van directe referenties uit het taxateursdeel. Als er geen directe referentie te vinden is van hetzelfde type in dezelfde buurt, dan wordt aansluiting gezocht bij referenties van vergelijkbare typen in vergelijkbare buurten.

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 (5%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (12% of 35%).

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 als basisnorm per complex gehanteerd. Deze norm inclusief opslagen voor installaties is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koeter..

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 IRS³ die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging, energielabel, leeftijd, mutatiegraad, huur/markthuur verhouding en huur/leegwaarde verhouding.

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 wordt bepaald op basis van een exit yield (BAR). De exit yield wordt bepaald door de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15, rekening houdend met een verouderingsopslag.

Erfpacht

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

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

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding – canon genoemd- en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst.

³ IRS = Interest Rate Swap o.b.v. een 24 maandsgemiddelde voor een 10 jarige contractperiode

Achterstallig onderhoud

Ten behoeve van de jaarrekening 2018 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 beklemming 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 uitponden 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 142 of minder WWS-punten en bijgevolg een huur onder de liberalisatiegrens. De kopende partij is verplicht deze woningen 7 jaar te exploiteren. Uitponden is pas vanaf het achtste jaar toegestaan. In het Handboek 2018 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 uitponden.

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 verhuurd wordt voor 142 woningwaarderingpunten of minder er geen exploitatieverplichting geldt. Wanneer dit meer dan 10% is wordt 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 woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (2019 e.v. gemiddelde gewogen naar marktwaarde van segment)		6,05%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		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)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe	€ 911				
Mutatieonderhoud EGW per mutatie	€ 883				
Mutatieonderhoud MGW per mutatie	€ 663				
Mutatieonderhoud student per mutatie	€ 199				
Achterstallig onderhoud totaal	M€ 127,0				
Beheerkosten EGW per vhe	€ 436				
Beheerkosten MGW per vhe	€ 428				
Beheerkosten student per vhe	€ 403				
Beheerkosten zorg eenheid per vhe	€ 395				
Gemeentelijke OZB	Albrandswaard	0,1400%			
(% van de WOZ)	Barendrecht	0,1238%			
	Capelle aan den IJssel	0,1157%			
	Krimpen aan den IJssel	0,1278%			
	Lansingerland	0,1319%			
	Rotterdam	0,1154%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%				
Mutatieleegstand – geregeuleerde woningen (in maanden)	0				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Erfpacht conversie & suppletie – totaal	M€ 183,4				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,5%				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,0%				
Disconteringsvoet uitpanden (gewogen gemiddelde)	6,3%				
Disconteringsvoet doorexploiteren (gewogen gemiddelde)	6,0%				
Disconteringsvoet gekozen scenario (gewogen gemiddelde)	6,3%				
Exit yield uitpanden (gewogen gemiddelde)	4,9%				
Exit yield doorexploiteren (gewogen gemiddelde)	5,1%				
Exit yield scenario (gewogen gemiddelde)	4,9%				

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 9,28
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Achterstallig onderhoud totaal berekend in BOG/MOG/ZOG	M€ 2,4
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,5%
Gemeentelijke OZB etc. (% van de WOZ) Rotterdam	0,3508%
Gemeentelijke OZB etc. (% van de WOZ) Capelle a/d IJssel	0,2715%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG/MOG	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%
Disconteringsvoet (gewogen gemiddelde)	10,1%
Exit yield (gewogen gemiddelde)	8,9%



Parameters parkeergelegenheden	2018
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 518
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%
Disconteringsvoet uitponden (gewogen gemiddelde)	7,9%
Disconteringsvoet doorexpluiten (gewogen gemiddelde)	7,1%
Disconteringsvoet gekozen scenario (gewogen gemiddelde)	7,6%
Exit yield uitponden (gewogen gemiddelde)	5,1%
Exit yield doorexpluiten (gewogen gemiddelde)	6,9%
Exit yield gekozen scenario (gewogen gemiddelde)	5,7%

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. De taxateur zal voor ongeveer 1/3 van de woningportefeuille en de gehele BOG-portefeuille de waarde vaststellen. 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.



Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 2.983.454 duizend. De beleidswaarde van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2018 € 518.532 duizend. Totaal bedraagt de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo boekjaar dus € 3.501.985 duizend.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Havensteder en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Havensteder. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Havensteder hanteert in haar beleid een lange termijn streefhuur van 98% van de maximaal redelijke huur in combinatie met voldoende woningen per huurklasse. Het tempo waarin dat kan worden gerealiseerd wordt begrensd door de huursombenadering. Ook hebben we in het huurbeleid invulling gegeven aan hoe we de ruimte voor de huursomstijging verdelen over de reguliere huurverhoging en de huurharmonisatie bij een nieuwe verhuring. Om recht te doen aan het feit dat bij mutatie de huur niet zondermeer kan overgaan naar de streefhuur, wordt gerekend met een korte termijn streefhuur, welke bij benadering 85% van de maximaal redelijke huur bedraagt.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Havensteder hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Havensteder opslagen: opslagen voor zaken die niet in de VEX-norm zitten
 - Onderhoudscyclus meer dan 30 jaar: voegwerk, kozijnen incl. draaiende delen vervangen, dakpannen vervangen en kunststof dakraam vervangen
 - Groenonderhoud (ons eigendom rondom complexen of binnenterreinen)
 - Veiligheid en gezondheid: zoals brandveiligheid
 - Calamiteiten: voor onverwachte zaken
 - b. Extra onderhoudsbehoefte: de VEX-norm veronderstelt een neutrale onderhoudsstaat. Op enkele bouwdelen is de onderhoudsbehoefte groter:
 - Gevel
 - CV-ketels
 - Keuken, Douche, Toilet (KDT)
 - c. Toegerekende personeels- en organisatiekosten
 - d. Achterstallig onderhoud: het in de marktwaarde ingerekende bedrag voor achterstallig onderhoud worden op de volgende punten gecorrigeerd:
 - Energieprestatie-afslag: toevoeging
 - Asbest en brandveiligheid: verwijderd, want zit al in der Havensteder opslagen
 - Daken, gevels en kozijnen: neerwaarts gecorrigeerd voor dat deel dat reeds in de Havensteder opslagen is meegenomen.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Havensteder hanteert hierbij het volgende uitgangspunt ten opzichte van de marktwaarde: We rekenen de werkelijk voor de corporatie te verwachten kosten aan verhuur- en beheer in, gebaseerde op de laatste meerjarenbegroting.

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



Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Havensteder heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,952%
Streefhuur per maand	€ 614,25 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.817,49 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie tov uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 346.757 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 146.794 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 125.761 duizend lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden; bijvoorbeeld de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		6.240.686
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1.065.873	
Betaalbaarheid (huren)	-966.848	
Kwaliteit (onderhoud)	-466.310	
Beheer (beheerkosten)	-239.669	
Subtotaal	-2.738.701	
Beleidswaarde		3.501.985



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 2018	110.808
<i>Mutaties</i>	
Verkopen koopgarant	3.093
Terugkopen	-6.859
Herclassificatie/herkwalificatie	-
Herwaarderingen	19.061
Boekwaarde per 31 december 2018	126.103

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:

	2018	2017
	Koopgarant	Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	671	699
Verkopen boekjaar	21	28
Terugkopen boekjaar	-48	-58
Herclassificatie/herkwalificatie	0	2
Aantal verhuureenheden 31 december	644	671



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 2018:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.455	335	33.789
Cumulatieve waardeveranderingen	-34.487	-259	-34.746
Boekwaarde	-1.033	76	-957
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	11.126	337	11.463
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>10.093</u>	<u>413</u>	<u>10.506</u>
<i>Mutaties</i>			-
Investeringen	34.088	-54	34.034
Inbreng grond	6		6
Waardeveranderingen	-101.155	-1.103	-102.257
Overboekingen naar DAEB vastgoed in exploitatie	-14.226		-14.226
Overboekingen naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	-
Overboekingen naar onroekende zaken verkocht onder voorwaarden			-
Totaal mutaties 2017	<u>-81.287</u>	<u>-1.156</u>	<u>-82.443</u>
Stand per 31 december 2018:			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.973	332	37.304
Cumulatieve waardeveranderingen	-119.292	-1.412	-120.704
Boekwaarde	-82.319	-1.080	-83.400
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	94.140	1.425	95.566
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>11.821</u>	<u>345</u>	<u>12.166</u>

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

	ref 9.1
	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2018:	11.463
Overboeking van en naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.103
Stand per 31 december 2018:	<u>95.566</u>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

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	36.535
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-15.139
Boekwaarde per 1 januari 2018	21.396
Mutaties	
Investerings	1.539
Afschrijvingen op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-2.532
Verkrijgingsprijs desinvesteringen	-7.464
Afschrijvingen desinvesteringen	7.464
Terugname (deel) herwaardering	-
Totaal mutaties 2018	-993
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.610
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-10.207
Boekwaarde per 31 december 2018	20.403

3. Financiële vaste activa

Deelnemingen (ref 3.1)

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

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

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	Statutaire zetel	31-12-2018	31-12-2017
		€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	135	135
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	-	-
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	934	767
Hofbogen BV	Rotterdam	3.009	3.442
Com-wonen FBI BV	Rotterdam	11	12
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	13.929	12.194
Saldo		18.018	16.550

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

Deelneming	Voorziening	Waarde	Resultaat	Vrijval voor-	Deelneming	Voorziening	Waarde
1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	boekjaar	ziening 2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	0	135	0	135	0	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0	0	0	0	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	767	0	767	167	934	0	934
Hofbogen BV	3.442	0	3.442	-433	3.009	0	3.009
Com-wonen FBI BV	12	0	12	-1	11	0	11
Verolme Boulevard BV	12.194	0	12.194	1.735	13.929	0	13.929
	16.550	0	16.550	1.468	18.018	0	18.018

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

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (ref 3.2)

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



Latente belastingvordering(en) (ref 3.3)

Sinds 1 januari 2008 is Havensteder voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO-2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Havensteder opgezegd en derhalve in ieder geval tot en met 2019 van toepassing.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,95% (2017: 3,95%).

Een overzicht van de belastinglatenties is hierna opgenomen:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Actieve belastinglatentie	6.181	7.114
Vastgoed bestemd voor verkopen	-	1.903
Verliescompensatie	11.441	11.245
Saldo	17.621	20.262

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.

Het verloop van het waarderingsverschil kan als volgt worden weergegeven:

Waarderingsverschillen	1-1-2018	mutaties '18	31-12-2018
	€ x 1.000	€ x 1.000	€ x 1.000
Leningen o/g	5.341	-481	4.859
Overige	1.774	-452	1.321
	7.114	-934	6.181

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	0	-334	-643	495	-481
Overige	-28	-298	-134	8	-452
	-28	-632	-777	503	-934

Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen. De nominale waarde van het waardeverschil is € 39,9 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



balansposten 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 € 1.657 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 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 over de periode balansdatum tot verwachte verkoopdatum.

Omdat de latentie ultimo boekjaar negatief is (per saldo zijn de in de berekening opgenomen commerciële boekwaarden hoger dan de fiscale boekwaarden) is deze post gereclassificeerd naar de passivazijde onder de post 'Voorziening latente belastingverplichtingen'.

Het kortlopende gedeelte van de latentie bedraagt € 1,9 miljoen (vordering). De nominale waarde van het waardeverschil is € 64,5 miljoen (commercieel hoger boekwaarde).

Verliescompensatie

Fiscale verliezen zijn tot 9 jaar te verrekenen met daarna behaalde fiscale winsten. Op basis van de MIDOB 2019-2023 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 59% van de fiscale verliezen kunnen worden benut. Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

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

Verliescompensatie	1-1-2018	mutatie 2018	31-12-2018
2009	1.120	-1.120	0
2010	0	2.461	2.461
2011	1.350	-1.350	0
2012	8.775	205	8.980
	11.245	196	11.441

De totale nominale waarde van de nog te verrekenen verliezen ultimo 2018 bedraagt € 83,1 miljoen waarvan wordt verwacht nominaal € 49,3 miljoen daadwerkelijk te kunnen verrekenen. Het kortlopend deel van de latentie bedraagt € 7,1 miljoen.



Leningen u/g (ref 3.4)

Het betreft de volgende leningen:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stg Walang	2.744	2.844
Stg Gezondheidscentrum Zuiderkroon	-	24
VVE Hanrath I	-	25
Starters Renteregeling	392	429
Subtotaal	3.136	3.323
Af: afwaarderingen	-2.744	-2.868
Subtotaal	392	454
af: Kortlopend deel	-	-25
Saldo	392	429

Het verloop van de leningen kan als volgt worden weergegeven:

Schuldenaar	Rente	Looptijd tot	Lening	Voorziening	Waarde	Aflossingen	Bijstelling	Mutatie	Waarde	Lening	Voorziening
			1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018		kortlopend	voorziening	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
Stg. Walang	4,00%	2-1-2024	2.844	-2.844	0	-100	0	100	0	2.744	-2.744
Stg. Gezondheidscentrum Zuiderkroon	5,00%		24	-24	0	-24	0	24	0	0	0
VVE Hanrath	5,00%		25	0	25	-25	0	0	0	0	0
StartersRenteregeling		10 jaar	429	0	429	-38	0	0	392	392	0
			3.323	-2.868	454	-187	0	124	392	3.136	-2.744
Kortlopend deel:					-25				0		
					429				392		

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 vordering is afgewaardeerd naar nihil vanwege verwachte oninbaarheid.

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



Overige vorderingen (ref 3.5)

Een overzicht van de overige vorderingen is hierna opgenomen:

Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	101.754	0
Herrubricering van vlottende activa	0	192
Herstructurering derivatenportefeuille	147.661	102.255
Amortisatie herstructurering derivatenportefeuille	-2.291	-685
Aflossingen	-21	-8
Boekwaarde per 31 december	<u>247.103</u>	<u>101.754</u>

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

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

Het in het verloopoverzicht opgenomen bedrag 'Herstructurering derivatenportefeuille' ad € 147.661 duizend heeft voor € 114.631 duizend betrekking op voornoemde afwikkeling in 2018. Voor € 33.030 duizend komt zij voort uit de transacties van 2017 welke betrekking hadden op forward starting swaps, welke in 2018 zouden ingaan.

Ultimo 2018 bedraagt het onder in deze post opgenomen bedrag met betrekking tot het afwikkelen van derivaten € 114.206 duizend en met betrekking tot het doorzakken van derivaten (transactie 2017) € 132.734 duizend.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 4.437 duizend.

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop (ref 4.1)

Deze post bestaat ultimo 2018 uit 10 woningen en 1 parkeerplaats verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en 64 nieuwbouw parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

In totaal zijn daarnaast per ultimo 2018 4.546 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 479 woningen met een boekwaarde van € 64 miljoen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 76 miljoen (exclusief verkoopkosten).



Overige voorraden (ref 4.3)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Overige voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Grond	8.927	8.777
Erfpacht	4.761	4.800
Overige voorraden	74	86
Saldo	13.763	13.663

Voorraad grond betreft grondlocaties ten behoeve van (toekomstige ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

6. Vorderingen

Huurdebiteuren (ref 6.1)

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huidige huurders	5.178	6.046
Vertrokken huurders	2.687	3.314
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-5.294	-6.463
Saldo	2.572	2.897

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2018
	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	6.463
Dotatie ten laste van de exploitatie	2.710
Afgeboekte oninbare posten	-3.880
Boekwaarde per 31 december	5.294

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 vorderingen op Verolme Boulevard BV en Hofbogen BV.

Belastingen en premies sociale verzekeringen (ref 6.4.)

Ultimo 2018 is onder dit hoofd niet opgenomen.

Overige vorderingen (ref 6.5)

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

Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	51	476
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	348	805
Overige	544	696
	<u>943</u>	<u>1.977</u>

Overlopende activa (ref 6.6)

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

Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	1.294	4.773
Nog te ontvangen rente	0	117
Overige	146	181
	<u>1.440</u>	<u>5.071</u>

7. Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Kas	5	11
Bank	7.017	62.361
Kruisposten	3	10
	<u>7.025</u>	<u>62.382</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."

Herwaarderingsreserve (ref 8.1)

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:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Herwaarderingsreserve	3.836.289	2.705.664

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 3.836 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 2.706 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.739 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Havensteder. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het verloop van de herwaarderingsreserve gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	2018
	€ x 1.000
Stand per 1 januari 2018	2.705.664
Realisatie uit hoofde van verkoop	-14.536
Afname uit hoofde van vastgoed in ontwikkeling	-24.156
Overige mutaties	-159
Toename uit hoofde van marktwaardemutatie	1.169.476
Stand per 31-12-2018	3.836.289



Overige reserves (ref 8.2)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018
	€ x 1.000
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	39.283
Winstverdeling vorig boekjaar	677.912
Afname ten gunste van de herwaarderingsreserve	-1.130.626
Stand per 31 december	-413.430

Onverdeeld resultaat (ref 8.3)

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

	2018
	€ x 1.000
Stand per 1 januari	677.912
Resultaatverdeling	-677.912
Resultaat boekjaar	1.164.333
Stand per 31 december	1.164.333

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 1.164.333 duizend geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 15-06-2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings (ref 9.1)

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

Voorziening latente belastingverplichtingen (ref 9.2)

De voorziening latente belastingverplichtingen ultimo boekjaar heeft uitsluitend betrekking op 'Latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen'. Voor toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Latente belastingvordering(en) (ref 3.3).

Voorziening deelnemingen (ref 9.3)

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



Overige voorzieningen (ref 9.4)

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	901	943
Dotatie	600	236
Uitgaven	-125	-171
Vrijval	0	-107
Overboeking vanuit overige schulden	874	
Boekwaarde per 31 december	2.249	901

De overige voorzieningen per einde boekjaar hebben betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling en op een voorziening voor garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH).

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:

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.759.801	1.695.410
Bij: nieuwe leningen	314.780	394.694
Af: aflossingen	-277.657	-330.303
	1.796.924	1.759.801
Af: Kortlopend deel langlopende leningen	-57.112	-80.111
Boekwaarde per 31 december	1.739.812	1.679.690



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 ontstaan en heeft betrekking op de onder Renteswaps genoemde doorzak van derivaten.

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
-1% - 0%	-	20.500	20.500
0% - 1%	-	27.500	27.500
1% - 2%	17.070	205.997	223.067
2% - 3%	-	93.848	93.848
3% - 4%	37.917	393.624	431.541
4% - 5%	66.452	663.836	730.288
5% - 6%	-	56.997	56.997
6% - 7%	780	133	912
7% - 8%	2.143	-	2.143
8% - 9%	479	1.457	1.936
9% - 10%	-	3.141	3.141
agio			147.938
Totaal	124.842	1.467.032	1.739.812

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 57 miljoen (31-12-2017: € 80 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaaarde van de leningen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2018 € 2.403 miljoen. Deze waardebepaling houdt geen rekening met de renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

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

Type lening	31-12-2018	31-12-2017
Fixe	1.340.381	1.122.085
Annuïtair	175.903	192.386
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	98.740	263.430
Totaal	1.796.924	1.759.801
Af: kortlopend deel langlopende lening	-57.112	-80.111
Boekwaarde per 31 december	<u>1.739.812</u>	<u>1.679.690</u>

De gemiddelde rente van de leningenportefeuille inclusief derivaten bedraagt 3,93% (in 2017: 3,95%).

Van de opgenomen vastrentende leningen (fixe, annuïtair, basisrentelening) is de gewogen gemiddelde rente: 4,04%.

Op de variabel rentende leningen bedraagt het rentepercentage ultimo 2018 gemiddeld 0,64%. Deze leningen zijn voor 42% 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 2020 tot 2028. De huidige couponrentes liggen tussen de 3,28% en 4,067%. Einddata van de basisrenteleningen liggen tussen 2054 en 2062. De marktwaaarde van de basisrenteleningen bedraagt per 31-12-2018 € 294 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.

Over het boekjaar 2018 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 4,5 miljoen. De rentelast over de leningenportefeuille bedroeg € 59,3 miljoen.

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 25 jaar.

Zekerheden

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 2018 € 62,5 miljoen (2017 € 62 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 € 1.636 miljoen aan geborgde leningen.

Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 8,7 miljoen is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden tot een bedrag van € 15,4 miljoen.

Convenanten

In de leningenportefeuille van Havensteder is één lening aanwezig met een schuldrestant van € 8,7 miljoen waarbij in de leningsovereenkomst een clause is opgenomen met betrekking tot de financiële ratio's.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

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.

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 31-12-2018 negatief, zodat de facto geen sprake is van kredietrisico op tegenpartijen.

Havensteder maakt gebruik van een incassoproces teneinde de openstaande bedragen m.b.t. huurdebiteuren te innen. Voor nog openstaande bedragen huurdebiteuren wordt indien nodig een voorziening voor oninbaarheid gevormd.

Rente- en kasstroomrisico

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 € 0,2 miljoen. Bij een daling/stijging van de marktrente van 0,01% neemt de marktwaarde van de derivaten onder gelijkblijvende omstandigheden dus af/toe met € 0,2 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 € 0,18 miljoen.

Renteswaps

In 2018 hebben een aantal herstructureringstransacties plaatsgevonden waarin voor € 319 miljoen aan derivaten is afgewikkeld. De negatieve marktwaarde van de verdwijnende swaps is opgenomen onder de overige vorderingen onder Financiële vaste activa.

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

Na bovengenoemde herstructureringstransacties gelden de met de breaks samenhangende risico's nog slechts voor enkele derivaatcontracten (nominaal € 38 miljoen).

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 2018 € 122 miljoen (2017: € 441 miljoen). Een aantal payer swaps is geneutraliseerd door de CMS structuur (leningen en derivaten).

De netto positie komt daarmee op € 38 miljoen per ultimo 2018 (ultimo 2017 € 257 miljoen). De expiratedata van de swaps variëren van 2045 tot 2061.

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2018 +/- € 33,6 miljoen (ultimo 2017 +/- € 157,2 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente hebben impact op de marktwaarde van derivaten. Eén derivaat start eind 2020. De onderliggende lening heeft dezelfde kenmerken qua looptijd, vervaldatum etc., als de kenmerken van het swapcontracten.

Een overzicht van de derivatenportefeuille per 31-12-2018 is hieronder weergegeven. Van de 3 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)	38.000.000	38.000.000	-24.923.701	3,02%	3,50%	2059	2061
Constant Maturity Swap (payer)	42.000.000	-	-34.763.304	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000.000	-	26.102.480	6M EUR	6M EUR	2045	2046
Totaal	122.000.000	38.000.000	-33.584.525				



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%.

Valutarisico

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

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 aan 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 31-12-2018 € 50 miljoen bedraagt (31-12-2017: € 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 2021 in contracten van de renteswaps. De nominale waarde van betreffende contracten bedraagt € 38 miljoen. De marktwaarde per 31 december 2018 van deze contracten bedraagt -/- € 24,9 miljoen.

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 2018 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 een voorheen bestaande concentratie van break clauses in de jaren 2019-2021, is Havensteder vanaf verslagjaar 2017 met de derivaatbanken in overleg getreden met het oog op het reduceren van de verbonden risico's. In 2018 heeft dit geresulteerd in een reductie van swaps met break clauses van nominaal € 269 miljoen. De toezichhouder 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 2018 bedroeg de marktwaarde van deze posities -/- € 8,7 miljoen (ultimo 2017: -/- 7,5 miljoen).

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 € 1.864 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.

Toezichtbelemmerende bepalingen

Havensteder heeft in het raamcontract van 3 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 betreffende bank gevoerde gesprekken hebben (nog) niet tot het gewenste resultaat geleid. 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).

In 2018 heeft Havensteder voor € 319 miljoen aan derivatencontracten afgewikkeld waardoor het aantal derivatencontracten met een TBB sterk is afgenomen.

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.



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:

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	106.905	102.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.093	3.589
Verminderings als gevolg van terugkoop	-6.554	-7.242
Waardeontwikkeling	15.471	8.558
Boekwaarde per 31 december	118.915	106.905

Overige schulden (ref 10.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waarborgsommen	2.015	1.922
Vooruitontvangen huur	399	457
Afgeleide financiële instrumenten	35.457	32.968
	37.871	35.347

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 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017	Eerste vervaldatum	Tweede vervaldatum	Rente
Extendible (fixe) lening	34.000	ABN	-17.529	-16.350	31-12-2023	31-12-2043	4,64%
Extendible (fixe) lening	30.000	ABN	-17.927	-16.618	31-12-2028	31-12-2053	4,68%
Totaal	64.000		-35.457	-32.968			

De reële waarde bedraagt per 31-12-2018 -/- € 35,5 miljoen (2017: -/- € 33,0 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 2018 is deze kredietfaciliteit evenals ultimo 2017 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:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Omzetbelasting	6.211	6.150
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	992	800
	<u>7.203</u>	<u>6.950</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:

	31-12-2018	31-12-2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Nog te ontvangen facturen	8.635	13.530
Af te rekenen servicekosten	2.950	3.286
Reserve glasfonds	352	322
Overige	850	82
	<u>12.787</u>	<u>17.220</u>



Overlopende passiva (ref 11.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€ x 1.000	€ x 1.000
Niet vervallen rente	22.750	23.869
Vooruitontvangen huren	6.524	5.690
Vakantiedagen	1.104	1.070
Overige	<u>65</u>	<u>278</u>
	<u>30.443</u>	<u>30.907</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aw en Saneringsheffing

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoef 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 is door de minister vastgesteld op € 15,3 miljoen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,21 per woongelegenheden en circa € 0,0223 per € 1.000 WOZ waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2019 en verder) is nog niet vastgesteld. Aangegeven is dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2018 voor de gehele sector is op € 159,4 miljoen gesteld, Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019-2023 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de Niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling.

Verhuurdersheffing

Over 2018 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,591% van de WOZ-waarde van de woningen en loopt op tot 0,593% in 2022 en is vanaf 2023 0,567%. Het tarief 2019 van 0,0561% is indicatief. Het voor 2019 geldende tarief is gelijk aan het tarief genoemd in artikel 1.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014II. Over het voor 2019 geldende tarief is nog parlementaire behandeling gaande.

De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (tot € 710,68 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. Voor de WOZ-waarde per object wordt maximaal € 250.000 ingerekend. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

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
Anthoetia Kuijstraat	31-10-2021	42
Totaal		148

Hypotheek en Obligoverplichting

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

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.



Garantiestellingen aan Dutch Institute for Guarantees on Housing (DIGH)

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

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

Dit valt binnen de door het ministerie van BZK gestelde grenzen. De garantiestellingen lopen tot en met 2035. Havensteder heeft voor deze garantstelling een voorziening opgenomen onder de Overige voorzieningen.

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, die Havensteder afneemt onder nader overeen te komen voorwaarden.

Verplichtingen uit hoofde van projecten

Havensteder heeft ultimo 2018 verplichtingen uitstaan ten behoeve van de ontwikkelingsprojecten ad € 41,0 miljoen (2017: € 16,1 miljoen).

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 31-12-2018 is 115,9% (eind 2017: 113,4%). Per 31-12-2018 bedraagt de dekkingsgraad van SPW 110,3% (eind 2017: 115,8%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van de DNB.

Eind 2018 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste vermogen van ongeveer 125,6%. Daarom hebben zij eind maart 2019 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). SPW verwacht binnen de maximaal gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereiste eigen vermogen. Herstel moet vooral 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 beschikbaarheid, huisvesting specifieke doelgroepen, betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningvoorraad.



Geschillen

Havensteder heeft verschillende juridische geschillen lopen. De meeste geschillen hebben een belang of mogelijke impact van minder dan € 100.000,-. Dit betreffen voornamelijk huurrechtzaken, arbeidsrechtzaken en vastgoedrechtzaken. Voor de geschillen met een belang of mogelijke impact van meer dan € 100.000,- heeft Havensteder een voorziening opgenomen. Inzake twee contracten met derivatencomponenten - op de balans is de waarde van de afgescheiden embedded derivaten opgenomen - 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.



Toelichting winst-en-verliesrekening

12. Huuropbrengsten

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Huur	303.661	301.018
Af: huurkortingen	-1.974	-1.387
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.830	-5.233
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-2.256	-2.410
Totaal huuropbrengsten	<u>294.600</u>	<u>291.988</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2018 en dat is 1,4%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2018 dus 2,4%.

13.1 Opbrengst servicecontracten

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	17.128	16.403
Vergoedingsderiving	-289	-260
Totaal opbrengst servicecontracten	<u>16.839</u>	<u>16.143</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar 13.2 Lasten servicecontracten hieronder.

13.2 Lasten servicecontracten

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	16.208	14.381
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	4.720	3.911
Totaal lasten servicecontracten	<u>20.928</u>	<u>18.292</u>

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



14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe lasten verhuur en beheer	2.340	2.765
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	16.813	17.521
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	19.153	20.286

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Lonen en salarissen	20.663	20.429
Sociale lasten	3.614	3.339
Pensioenlasten	3.117	3.056
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	27.393	26.824

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 378 (2017: 365).

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

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2018	Gemiddeld aantal fte's 2017
Directie Bestuur	47,73	38,02
Directie Financiën	41,24	0,00
Directie Financiën & Middelen	0,00	68,64
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	79,81	78,63
Directie Strategie	16,08	0,00
Directie Wonen	192,14	179,16
Bestuur	1,0	1,0
Totaal	378,0	365,45

De bezetting wordt in bovenstaande tabel getoond exclusief stagiairs en 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.

In jaarrekening 2017 werd in plaats van het gemiddeld aantal fte's over het boekjaar het aantal fte's per 31-12-2017 getoond. Dat aantal betrof 379 en wijkt derhalve af van de hier getoonde vergelijkende cijfers. In jaarrekening 2018 zijn we overgegaan op het gemiddeld aantal fte's, omdat op dit punt de dVi gelijk is getrokken met de definitie in de RJ.



Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Bedrijfsauto's en andere vervoermiddelen	17	9
Communicatiemiddelen	83	83
Computerapparatuur en software	1.518	1.625
Inventaris	160	243
Kantoren in eigen gebruik en gerelateerde verbouwingen	1.007	1.170
Boekwinst verkoop activa	0	-11
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-320	-1.541
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.465	1.579

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Reparatieonderhoud	15.627	11.999
Mutatieonderhoud	13.349	9.957
Contractonderhoud	13.074	18.540
Planmatig onderhoud	33.901	33.302
Calamiteiten	8	13
Onderhoudsbijdrage VVE	4.460	4.229
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	10.067	7.920
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	90.484	85.959



16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Onroerende zaakbelasting	7.204	7.198
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	9.188	8.951
Verzekeringen	3.282	2.142
Verhuurdersheffing	29.862	25.797
Extern toezicht	266	219
Saneringssteun	2.870	0
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	52.673	44.307

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:

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	43.305	50.825
Af: Externe verkoopkosten	-1.611	-1.689
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	41.695	49.136
Af: Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.656	-1.651
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-31.487	-39.880
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.551	7.605

In 2018 zijn 346 eenheden (inclusief dispositie) uit het bestaande bezit verkocht tegenover 470 eenheden in 2017.



18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Projectresultaten vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-109.397	-16.128
Toegerekende personeels- en organisatiekosten projecten	-2.951	-2.238
Kosten van leegmaken	-2.453	-1.290
Toegerekende personeels- en organisatiekosten kosten van leegmaken	-898	-399
Totaal Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.699	-20.055

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	1.138.326	567.840
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.803	59.199
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.225.129	627.039

De stijging van de marktwaarde wordt verklaard door het aantrekkelijker worden van het woningvastgoed. De autonome stijging van het woningvastgoed, die circa € 1,2 miljard bedraagt, wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- Een sterk verlaagd risicoprofiel bij de woningen mede als gevolg van een gunstige markt, resulteert in een lagere disconteringsvoet (circa € 0,3 miljard).
- De leegwaarde door de sterk toegenomen vraag naar vastgoed (circa € 0,4 miljard).
- Verlaging van de exit yield door een lagere rendementseis in de markt, mede door de toename van de leegwaarde, waardoor afname van de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15 (circa € 0,3 miljard).
- Hogere markthuren als gevolg van ontwikkelingen in de huurmarkt (circa € 0,1 miljard).
- Positievare kijk op de ontwikkeling van de macro-economische parameters (circa € 0,1 miljard).

De uitgangspunten en parameters zijn toegelicht in de toelichting op de post DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (ref 1.1 en 1.2).

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.901	10.601
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-15.338	-8.557
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	3.563	2.044



21. Netto resultaat overige activiteiten

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Opbrengst VVE diensten	891	891
Opbrengst Serviceabonnementen	1.537	1.513
Opbrengst Beheer voor derden/overig	84	107
Verhuur GSM masten	356	354
Saldo opbrengsten overige activiteiten	2.868	2.865
Af: directe kosten serviceabonnement	-208	-234
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-2.812	-2.486
Netto resultaat overige activiteiten	-152	145

22. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten bedragen in 2018, evenals vorig jaar, nihil.

23. Leefbaarheid

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	3.800	2.020
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	5.457	5.024
Totaal kosten leefbaarheid	9.257	7.044

24. Rentelasten en soortgelijke kosten

In de rentelasten zijn eenmalige kortingen verwerkt ad € 4,6 miljoen 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 31-12-2017.



26. Belastingen

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

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Acute belastingdruk	0	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	-934	1.336
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	-13.277	-1.453
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	196	-3.747
Totaal	<u>-14.015</u>	<u>-3.864</u>

Aan de hand van de commerciële jaarrekening van 2018 is het fiscale resultaat bepaald. Bij de berekening is rekening gehouden met de fiscale verschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening.

Commercieel resultaat	1.164.333
correctie afschrijving en herwaardering vastgoed	1.239.551
onrendabele toppen	-109.961
fiscaal resultaat projecten	639
correctie mutatie marktwaarde derivaten	-2.489
correctie opbrengst verkopen	-4.263
fiscale afschrijving op agio leningen o/g	331
correctie onderhoud	16.652
correctie rentebaten	-1.729
resultaat deelneming	1.468
correctie rentekosten	174
gemengde kosten aftrek	-79
correctie belastingen	-14.015
correctie saneringssteun	<u>-2.870</u>
	<u>-1.123.408</u>
fiscaal resultaat	40.924
verrekend met verliezen uit vorige jaren	-40.924
vennootschapsbelasting 2018	25% 0
Effectief VPB tarief 2018 bedraagt	1,20%
Effectief VPB tarief 2017 bedraagt	0,57%

De fiscale winst over het boekjaar kan geheel worden verrekend met in het verleden geleden verliezen. Per saldo bedraagt het belastbaar resultaat over 2018 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:

	2018	2017
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	167	1.058
Hofbogen BV	-433	222
Com-wonen FBI BV	-1	0
Verolme Boulevard BV	1.735	1.423
	<u>1.468</u>	<u>2.703</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 2018 zijn de liquide middelen afgenomen met € 55 miljoen (2017: toename € 9 miljoen).

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 17 miljoen lager en bedroeg over 2018 € 47 miljoen. Zowel de ingaande kasstroom operationeel als de uitgaande kasstroom operationeel zijn gestegen (€ 4 miljoen resp. € 21 miljoen). In de toename van de uitgaande kasstroom operationeel spelen heffingen een rol. De betaling van verhuurdersheffing komt ten opzichte van 2017 € 3 miljoen hoger uit. De uitgaven ad € 27 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de Winst- en verliesrekening ad € 30 miljoen, vanwege de vermindering verhuurdersheffing waarop Havensteder aanspraak heeft gemaakt in het kader van investeringen in Vreewijk. Een extra uitgaande kasstroom van € 3 miljoen in 2018 komt voort uit sanderingssteun en is opgenomen als 'Sector specifieke heffing onafhankelijk van het resultaat'.

De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt nihil. Dit wordt veroorzaakt doordat fiscale winsten geheel worden verrekend met in het verleden gemaakte fiscale verliezen.

De kasstroom 'Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA' is € 2 miljoen positief. Dit betekent dat we per saldo € 2 miljoen meer 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 2017 lager.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is per saldo negatief door de uitgaande kasstroom 'Uitgaven overig' onder de FVA ad € -110 miljoen. Deze kasstroom heeft betrekking op de herstructurering van de breaks. Op de balans is hiervoor opgenomen circa € 114 miljoen onder de overige vorderingen langlopend en op de rentelasten is circa € 4,6 miljoen in mindering gebracht. Dit verklaart het verschil in renteuitgaven volgens het kasstroomoverzicht (Betaalde interest onder de operationele kasstroom) en de rentelasten volgens de winst- en verliesrekening.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laten zien dat per saldo € 6 miljoen liquide middelen extra nodig zijn geweest. Ten opzichte het verloopoverzicht van de langlopende schulden wijken de nieuwe leningen af met € 33 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het verschil tussen geamortiseerde kostprijs en de nominale waarde van de leningen ontstaan bij het doorzakken van de derivaten bij herstructurering.

Overige toelichtingen

Transacties met verbonden partijen

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

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

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

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

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2018 ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2018	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	217	-	217
Andere controleopdrachten	31	-	31
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	49	49
Totaal	248	49	297
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

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 die deels in 2019 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 2018:



Bezoldiging topfunctionarissen					
Namen Functie(s)	Hedy van den Berk bestuurder	Peter van Lieshout directeur Wonen	Henk Rotgans directeur Onderhoud & Ontwikkeling	Bart Kesselaar directeur Strategie	Sander Uiterwaal directeur Financien
Dienstverband					
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1
Bezoldiging					
Bruto salaris incl vakantiegeld	173.003	122.330	126.444	113.153	108.160
Compensatie pensioen	9.134	2.725	3.425	0	0
Fiscale bijtelling auto	7.856	8.469	7.780	7.181	883
Overige salariscomponenten	0	3.872	2.336	2.154	2.085
Belastbare onkostenvergoedingen	0	3.000	3.000	3.000	3.000
Beloningen betaalbaar op termijn	23.596	20.967	21.172	20.508	20.259
Totaal bezoldiging 2018	213.589	161.363	164.157	145.996	134.387
<i>Totaal bezoldiging 2017</i>	<i>218.684</i>	<i>158.175</i>	<i>160.725</i>		
WNT-maximum woningcorporaties klasse H	189.000	189.000	189.000	189.000	189.000
Motivering indien overschrijding WNT-maximum	overgangsrecht	nvt	nvt	nvt	nvt

De voormalig directeur Financien & Middelen heeft in 2018 afscheid genomen van Havensteder en was in 2018 vrijgesteld van werk. Deze vrijstelling van werk wordt in de WNT gezien als een uitkering wegens beëindiging van het dienstverband. De totale uitkering 2018 wegens beëindiging van het dienstverband is €57.287. De totale bezoldiging 2017 van de voormalig directeur Financien & Middelen was €163.902, waarvan €11.067 een uitkering wegens beëindiging van het dienstverband.

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

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen							
Namen Functie(s)	B.J. van Bochove voorzitter RvC	G. Erents RA vice-voorzitter RvC	ir. P.O. Vermeulen lid RvC	drs. D.J. Schrijer lid RvC (op voordracht vd huurdersorg.)	N.M. Dane lid RvC (op voordracht vd huurdersorg.)	drs. M.C.C. Bekker lid RvC	R. Bosveld lid RvC
Duur in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Datum benoeming	1-1-2017	1-7-2015	1-7-2015	1-3-2013	1-1-2015	1-1-2015	1-3-2018
Datum aftreden	31-12-2020	30-6-2019	30-6-2019	28-2-2021	31-12-2022	31-12-2022	28-2-2022 ¹⁾
Bezoldiging 2018	17.826	17.826	14.260	14.260	14.260	14.260	14.260
<i>Bezoldiging 2017</i>	<i>16.122</i>	<i>16.122</i>	<i>12.896</i>	<i>12.896</i>	<i>12.896</i>	<i>12.896</i>	
WNT-maximum woningcorporaties klasse H	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

1) Hernoembaar

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2019 is een intentieovereenkomst tot fusie met woonstichting Eendracht (Rotterdam) gesloten.

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

**Gescheiden balans per 31-12-2018***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)*

ACTIVA per 31-12-2018	DAEB € x 1.000	Niet-DAEB € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	5.657.582	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	583.104
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.661	86.441
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.821	345
	5.709.064	669.890
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.403	0
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	18.018
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Latente belastingvordering(en)	10.573	7.048
Leningen u/g	260	132
Overige vorderingen	247.103	0
Interne lening	225.000	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	399.157	0
	882.093	25.199
Som der vaste activa	6.611.560	695.089
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	776	342
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	69	13.694
	844	14.036
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.379	192
Overheid	65	5
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	1.653
Overige vorderingen	873	70
Overlopende activa	1.334	107
	4.651	2.027
Liquide middelen	0	21.251
Som der vlottende activa	5.495	37.314
Totaal Activa	6.617.055	732.402



PASSIVA per 31-12-2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€ x 1.000	€ x 1.000
<i>Eigen vermogen</i>		
Overige reserves	3.422.859	307.122
Resultaat boekjaar	<u>1.164.333</u>	<u>92.035</u>
	4.587.192	399.157
 <i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	94.140	1.425
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.825	4.550
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	<u>2.183</u>	<u>67</u>
	103.147	6.042
 <i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen overheid	26.695	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.709.047	4.070
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.621	82.294
Overige schulden	35.659	2.212
Interne Lening	<u>0</u>	<u>225.000</u>
	1.808.022	313.576
 <i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	62.267	9.071
Schulden aan leveranciers	9.437	762
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.664	538
Schulden ter zake van pensioenen	324	26
Overige schulden	11.832	956
Overlopende passiva	<u>28.168</u>	<u>2.275</u>
	118.693	13.628
 Totaal Passiva	<u>6.617.055</u>	<u>732.402</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

	DAEB € x 1.000	Niet-DAEB € x 1.000
Huuropbrengsten	263.784	30.816
Opbrengst servicecontracten	15.633	1.206
Lasten servicecontracten	-19.463	-1.465
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.302	-1.851
Lasten onderhoudsactiviteiten	-84.778	-5.705
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-50.330	-2.343
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	107.544	20.658
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	24
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	47.595	16.819
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.512	-145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-33.555	-16.802
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.528	-128
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-115.377	-322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.137.492	83.787
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.366	2.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	-9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.023.481	85.653
Opbrengsten overige activiteiten	2.451	417
Kosten overige activiteiten	-2.609	-411
Netto resultaat overige activiteiten	-158	6
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	-8.565	-692
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	152
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.427	89
Rentelasten en soortgelijke kosten	-61.061	-9.589
Waardeveranderingen derivaten	-2.489	-
Saldo financiële baten en lasten	-54.123	-9.348
Resultaat voor belastingen	1.080.707	96.173
Belastingen	-8.409	-5.606
Resultaat deelnemingen	92.035	1.468
Resultaat na belastingen	1.164.333	92.035

**Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018***(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)*

	Daeb	2018	Niet-Daeb	2018
		€ x 1.000		€ x 1.000
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	264.929		31.178	
Vergoedingen	12.883		947	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	2.848		127	
Ontvangen interest	9.402		107	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		290.062		32.359
Uitgaven				
Erfpacht	-1		0	
Betalingen aan werknemers	-25.805		-1.940	
Onderhoudsuitgaven	-77.978		-5.123	
Overige bedrijfsuitgaven	-52.109		-3.800	
Betaalde interest	-65.946		-9.433	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2.902		-234	
Verhuurderheffing	-27.401		-81	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.840		-230	
Vennootschapsbelasting	0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-254.980		-20.842
Kasstroom uit operationele activiteiten		35.082		11.517
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	47.809		15.947	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	548		2.545	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		29	
Verkoopontvangsten grond	0		990	
(Des)investeringsontvangsten overig	0		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		48.357		19.511
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-2.269		-147	
Verbeteruitgaven	-31.465		-634	
Aankoop	-7.557		-15.165	
Nieuwbouw verkoop	0		-50	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.595		-3.826	
Sloopuitgaven	-750		0	
Investerings overig	-1.786		0	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-46.421		-19.822
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		1.936		-311



	Daeb	2018	Niet-Daeb	2018
	€ x 1.000		€ x 1.000	
FVA				
Ontvangsten verbindingen	10.000		0	
Ontvangsten overig	301		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-110.012		0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-99.710		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-97.774		-311
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	281.750		0	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-272.099		0	
Aflossing ongeborgde leningen	0		-13.521	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		9.651		-13.521
Mutatie liquide middelen		-53.042		-2.315
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Aansluiting liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	38.816		23.566	
Liquide middelen per 31 december	-14.226		21.251	
Mutatie liquide middelen		-53.042		-2.315

De liquide middelen per 31 december 2018 van de Daeb-tak zijn in de balans van de Daeb-tak ondergebracht onder de Schulden aan kredietinstellingen onder de Kortlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo liquide middelen ad € 14.226 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden ad € 48.041 duizend, samen € 62.267 duizend.



Ondertekening jaarrekening d.d. 17 juni 2019

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

De heer R. Bosveld



Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2018 van Stichting Havensteder (hierna 'de stichting') te Rotterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2018; 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 90 en 91. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

Den Haag, 17 juni 2019

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.



havensteder

sterk in wonen

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam

T 010 890 25 25

www.havensteder.nl