

Jaarverslag 2025

Schouder aan
schouder



Inhoud

Schouder aan schouder

Havensteder in het kort

Volkshuisvestelijke verantwoording

Sociaal jaarverslag

Bestuur

Verbindingen

Besturen en toezichthouden

Jaarrekening 2025

Overige gegevens



Schouder aan schouder

/ Als Havensteder werken we elke dag aan onze kernopgave: een goed en betaalbaar thuis bieden aan mensen met een beperkt inkomen of een kwetsbare positie. Dat deden we ook dit jaar, samen met huurders, collega's en partners in de stad. Niet voor niets was ons motto dit jaar dan ook Schouder aan schouder. /



We droegen ook dit jaar bij aan het vergroten en verbeteren van de sociale woningvoorraad. We leverden honderden nieuwe en verbeterde woningen op, zoals de 432 opgeknapte portiekwoningen in de Florabuurt in Capelle. En we gaven het startsein voor nieuwe projecten, waaronder Hof van Maasdam in Zestienhoven, waar 110 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. In wijken als Vreewijk, Crooswijk en het Oude Noorden werkten we samen met bewoners en partners aan groenere straten, schonere buitenruimte en meer onderlinge verbondenheid. Daarmee werken we niet alleen aan woningen, maar aan buurten waar mensen zich thuis kunnen voelen.

Onze manier van werken kenmerkt zich door nabijheid: weten wat er speelt, aanspreekbaar zijn en verantwoordelijkheid nemen. Dat vraagt om een betrouwbare organisatie en om dienstverlening die aansluit bij wat bewoners nodig hebben. Met de inrichting van de nieuwe directie Bedrijfsvoering versterkten we die basis. Ook zetten we stappen in het verbeteren van onze dienstverlening. Onze vernieuwde website, het nieuwe huurdersportaal en de verdere ontwikkeling van onze digitale transformatie helpen ons om het contact met onze bewoners eenvoudiger en duidelijker te maken. Tegelijkertijd ondersteunen deze ontwikkelingen onze medewerkers in hun dagelijkse werk, zodat zij bewoners goed en zorgvuldig kunnen helpen.

Het jaar kende ook stevige uitdagingen. De druk op de woningmarkt bleef hoog, en het politieke en maatschappelijke debat over betaalbaarheid, duurzaamheid en de ruimte die corporaties hebben om te investeren in woningen en buurten was nadrukkelijk aanwezig. Dat raakt ons werk direct en soms ook het vertrouwen van bewoners.

Soms komt een uitdaging echter onverwacht dichtbij. In het Lage Land moesten 46 huishoudens hun woning verlaten vanwege ernstige bouwkundige problemen. Voor bewoners betekende dit een ingrijpende breuk in hun dagelijks leven. Het vroeg – en vraagt nog steeds – veel van hen en van onze collega's, die zich dagelijks inzetten om mensen zo goed mogelijk te ondersteunen in een ingrijpende periode. Juist in zulke situaties zien we waar Havensteder voor staat: nabij zijn, verantwoordelijkheid nemen en blijven zoeken naar oplossingen, ook als die niet eenvoudig zijn. Dat doen we samen.

We kijken terug op een jaar waarin veel is gevraagd van onze organisatie en onze medewerkers. Tegelijkertijd kijken we met trots terug op wat we samen hebben bereikt. De keuzes die we maken – investeren in woningen, goede dienstverlening, een stevige organisatie en veiligheid – geven ons vertrouwen. De komende jaren blijven de opgaven groot, maar met inzet, samenwerking, en aandacht voor mensen blijft Havensteder een vast en betrouwbaar ankerpunt in buurten en wijken.

Wij danken alle medewerkers, huurders, huurdersvertegenwoordigers en partners voor hun inzet en betrokkenheid. Schouder aan schouder blijven we doen waar we goed in zijn: werken aan een thuis voor velen.

Hedy van den Berk
bestuursvoorzitter

Sander Uiterwaal
bestuurslid



Havensteder in het kort

	2025	2024
 Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen	€ 658	€ 623
 Gemiddelde huurverhoging woningen	4,5%	5,5%
 Nieuwe verhuringen	2.211	2.061
 Verhuureenheden woning (waarvan zelfstandig)	43.174 42.595	42.993 42.445
 Verhuureenheden overig	4.702	4.707

	2025	2024
 Start bouw sociale huurwoningen	241	169
 Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen	306	30
 Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde woningen	812	607
 Kasstroom Nieuwbouw en verbetering huurwoningen	€ 212,9 miljoen	€ 148,6 miljoen
 Huisuitzettingen	13	14
 Leefbaarheidskosten	€ 9,8 miljoen	€ 9,5 miljoen

6 Havensteder in het kort

		2025	2024
	Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B
	Percentage A, B en C labels	82%	77%
	Percentage F en G labels	4%	5%
	CO ₂ uitstoot per m ²	14,4	15,2 (2022)
	Aantal medewerkers	528	492
	Bruto personeelskosten	€ 44 miljoen	€ 39 miljoen
	Ziekteverzuim	5,7%	4,9%

		2025	2024
	Huuropbrengsten	€ 351 miljoen	€ 332 miljoen
	Eigen vermogen	€ 5.830 miljoen	€ 5.380 miljoen
	Marktwaaarde in verhuurde staat	€ 8.014 miljoen	€ 7.482 miljoen
	Beleidswaarde	€ 5.087 miljoen	€ 4.663 miljoen

Volkshuisvestelijke verantwoording

Verhuur

Als Havensteder willen we dat onze huurders goed en passend wonen. We werken voortdurend aan het verbeteren van het thuisgevoel van onze bewoners. We kijken waar onze dienstverlening beter kan, we hebben aandacht voor de behoeften van onze bewoners en we kijken kritisch naar onze rol hierin.

Verhuurbeleid

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs die aansluit bij het inkomen. In 2025 wezen wij 99,04 % passend toe aan huurtoeslaggerechtigden. Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast bieden wij woningen aan de middeninkomens aan. Het volledige overzicht van onze toewijzingen vind je [hier](#).

In 2025 incasseerden we ruim 99% van de huren voor onze woningen. Wij vinden het belangrijk dat bewoners bij ons kunnen blijven wonen. Daar zetten we ons altijd voor in. We streven dan ook naar nul ontruiming per jaar als gevolg van een betalingsachterstand. Toch zijn er situaties waarin een ontruiming noodzakelijk is. In 2025 moesten we 13 bewoonde woningen ontruimen als gevolg van een betalingsachterstand. Bij huisuitzettingen is het wijkteam van de gemeente altijd betrokken.

In 2025 voerden wij voor sociale huurders en middenhuur een huurverhoging door van 4,5%. Dit is de maximale huursomstijging die is vastgesteld door het kabinet. In de vrije sector verhoogden wij de huur met 4,1% . Voor de verhoging van de vrije sector wordt een andere grondslag gebruikt dan die voor sociale en middenhuur, deze viel in 2025 lager uit dan de gereguleerde sector.

Woonruimtebemiddeling en doelgroepen

We maken binnen de regio Rotterdam gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem: Woonnet Rijnmond. Hiermee bieden we woningzoekenden meer keuze, regie en transparantie om tot een rechtvaardige en optimale match te komen. Bij het adverteren op de website van Woonnet Rijnmond

zetten we verschillende aanbodmodellen in. Een randvoorwaarde voor het slagen van de verschillende modellen naast elkaar is om op Woonnet Rijnmond voldoende woningaanbod in alle modellen te hebben. De modellen bedienen elk een andere doelgroep. Op regionaal en op gemeenteniveau streven we ernaar minimaal 60% van de woningen te adverteren met het inschrijfduurmodel en minimaal 20% van de woningen met een lotingmodel (Woning Loting en Direct Kans).

Urgent woningzoekenden hebben geen voorrang meer in het Woning Loting model. Daarnaast kan elke corporatie per kalenderjaar voor maximaal 5% van de geadverteerde woningen in het inschrijfduurmodel aangeven dat een urgent woningzoekende niet met voorrang kan reageren op een woning. De tabellen hiervoor vind je [hier](#).

Klachten en geschillen

Klachten

In 2025 kregen we iets minder klachten binnen dan in 2024. Van alle klachten is 99% (284 klachten) afgehandeld. We handelden klachten gemiddeld af binnen 16 werkdagen. De meeste klachten gingen over:

- De kwaliteit van de woning (106 klachten)
- Communicatie (96 klachten)
- Het gedrag van een medewerker (39 klachten)

Geschillen

In 2025 daalde het aantal geschillen dat bij de Geschillenadviescommissie werd gemeld. Het ging van 101 naar 71 meldingen. Dat is een daling van 30%. We zien dat de extra inzet op schimmelproblematiek en de aandacht voor reparatieklachten helpt.

Huurcommissie

Het aantal zaken bij de Huurcommissie is gestegen van 377 naar 442. Deze toename komt vooral doordat er meer bezwaren zijn ingediend over de huurverhoging (238 zaken). Het aantal andere huurcommissie-zaken blijft ongeveer gelijk.

We zien wel een ontwikkeling: bij zaken waarin huurders gebreken of reparaties melden, krijgen wij als verhuurder steeds vaker gelijk. Dit gebeurde 86 keer, tegenover 48 keer het jaar daarvoor. Voor 34 zaken wachten we nog op een besluit van de Huurcommissie. De tabel voor de klachten en geschillen is [hier](#) te vinden.

Vastgoedontwikkeling en onderhoud

Als corporatie staan we aan de lat voor de volkshuisvestelijke opgave. Deze is groot. Zo hebben we te maken met een groot tekort aan woningen en hebben we als corporatie de noodzakelijke klimaatdoelstellingen.

Start bouw

In 2025 werkten we aan diverse mooie projecten waarmee we ons woningbezit uitbreidden. Zo startten we in april met de nieuwbouw van 112 sociale huurwoningen in Hof van Maasdam in Rotterdam. We verwachten de eerste woningen op te kunnen leveren in 2027. In Capelle aan den IJssel begonnen wij bij de Reigerlaan met de bouw van 25 woningen die bestemd zijn voor zorg.

Aardgasvrij en isoleren

Wij willen dat al onze woningen in 2050 aardgasvrij en goed geïsoleerd zijn. Daarmee sluiten we aan op de klimaatdoelen van de overheid. Bovendien streven we als woningcorporatie zelf ook naar duurzame, toekomstbestendige woningen.

EFG Isoleren is een effectieve manier om woningen energiezuiniger te maken. Vanuit die gedachte voeren we sinds 2015 een fors isolatieprogramma uit. Sinds 2022 pakken we de woningen met energielabel E, F en G versneld aan, om aan de Nationale Prestatieafspraken te voldoen. Begin 2025 hadden we nog meer dan 4.604 woningen met energielabel E, F of G. Daarvan isoleerden we er 350.

We houden bij welk percentage van onze woningen een A, B, C, D, E, F of G label hebben ultimo 2025. Dit is weergegeven in percentages van het totale aantal woningen in ons bezit. Het is goed om te weten dat naast wijzigingen van energielabels als gevolg van woningverbeteringen er ook wijzigingen kunnen

optreden als gevolg van het opnieuw afmelden van energielabels. De tabel voor energielabels is [hier](#) te vinden.

Schimmel

In 2025 heeft het schimmelteam stappen gezet in het schimmeloffensief. We groeien van een initiatief naar een vaste waarde binnen de organisatie. Het afgelopen jaar hebben we gericht ingezet op een aantal acties, met mooie resultaten:

- Er is een daling van ruim 600 dossiers die we in behandeling hebben. Er komen dagelijks zaken bij, maar de cijfers laten zien dat we meer zaken sluiten dan dat er nieuw binnen komen.
- Door scherp te onderhandelen kunnen we tegen lagere kosten de woningen goed schoonmaken.
- We zijn proactiever gaan werken in het schimmeloffensief. We gaan huis aan huis langs bij huurders, ook als er geen schimmelmelding is geweest, en sluiten aan bij initiatieven in de wijk om voorlichting te geven.

Naast de mooie resultaten, zien we ook dat de beeldvorming draait. Huurders, politiek en de pers kijken op een andere manier naar ons en onze aanpak op schimmel.

Portefeuillestrategie

In de portefeuillestrategie bepalen we de strategische koers voor onze vastgoedportefeuille. We kijken wat we de komende jaren het beste met onze woningen en gebouwen kunnen doen, om aan de woonbehoefte van onze huidige en nieuwe bewoners te voldoen. Daarbij zorgen we ervoor dat onze woningen en gebouwen aan de geldende kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen. Ook houden we rekening met wat we financieel aankunnen.

Ontwikkeling woningen

De omvang van de woningvoorraad van Havensteder is in 2025 gestegen. We hebben iets meer verkocht dan vorig jaar, maar zoveel nieuwbouw gerealiseerd dat er sprake is van een netto stijging. De grootste toevoegingen aan de portefeuille in 2025 waren de oplevering van de projecten Fascinatio in Capelle aan den IJssel (66 woningen) en de Tamboerlocatie in Rotterdam (55 woningen). Richting 2030 verwachten we een verdere groei van de woningvoorraad door nieuwbouw. De tabel voor de woningen in exploitatie vind je [hier](#).

Overige eenheden in exploitatie

Overige eenheden bestaan uit bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG). Verreweg het grootste deel is commercieel vastgoed (niet-DAEB). De tabel voor overige exploitatie vind je [hier](#).

Vastgoed per gemeente

[Hier](#) splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2025 uit naar gemeente. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel.

Omvang sociale voorraad

In de portefeuillestrategie borgen we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroepen. Onze primaire doelgroep bestaat uit één-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit is een woning met een huurprijs tot en met € 900,07 (de sociale huurgrens, prijspeil 2025). Huurders van een sociale huurwoning krijgen doorgaans huurtoeslag. Onzelfstandige en intramurale zorg betreft woningen bij een zorginstelling of in een verzorgingshuis. De tabel voor onze woningvoorraad per huurcategorie vind je [hier](#).

Organisatie

We willen een veilige haven zijn, waar iedereen zichzelf is en alle ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Dit vraagt om gemotiveerde mensen die verschil maken voor onze bewoners, elkaar en de stad. Maar ook om een organisatie die de bedrijfsvoering en processen op orde heeft.

Medezeggenschapsraad

Onze ondernemingsraad heet sinds een aantal jaar medezeggenschapsraad, een model waarin de kern (medezeggenschapsregisseurs) ondersteund wordt door meedenkers. Eind 2025 bestond de medezeggenschapsraad uit 6 regisseurs, 1 adviseur, en ongeveer 80 meedenkers. Thema's waarmee de MZR zich in 2025 onder andere bezig heeft gehouden zijn Veiligheid, Symfonie en de taakoverdracht.

Veiligheid

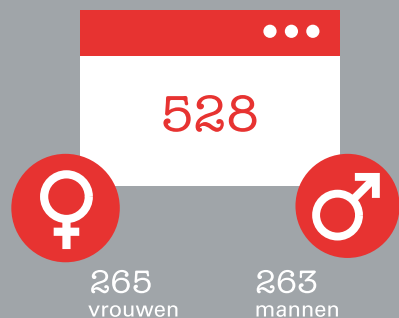
Medewerkers moeten veilig hun werk kunnen doen. Dat is onze eerste prioriteit als werkgever. In 2025 troffen we meerdere veiligheidsmaatregelen. Zo is sinds november de coördinator veiligheid gestart, en is met de werkgroep de pilot

personenalarmering afgerond. De werkgroep heeft een duidelijke voorkeur uitgesproken, en sinds september 2025 is de personenalarmering in gebruik genomen binnen de organisatie.

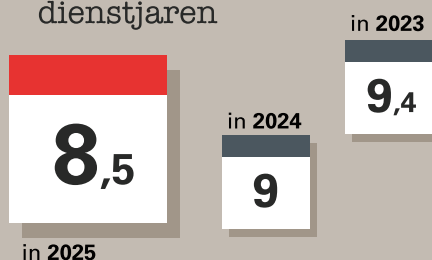
GRIP-suite (Programma Symfonie)

In 2025 is er gewerkt aan de lancering van de GRIP-suite, die in 2026 plaatsvindt. GRIP is het nieuwe ERP-systeem waar Havensteder als organisatie mee gaat werken. ERP staat voor enterprise resource planning en is een computerprogramma dat gebruikt wordt ter ondersteuning van al onze klantprocessen. Verschillende projectgroepen zijn aan de slag geweest om het nieuwe systeem zo goed mogelijk in te richten, onze processen aan te passen aan de nieuwe mogelijkheden, data te verbeteren en dit alles te testen. Met de nieuwe manier van werken maken we onze dienstverlening eenvoudiger, betrouwbaarder en organiseren we dichter bij onze huurders. Met de GRIP-suite en bijbehorende werkwijze kiezen we voor structuur: één vraag, één zaak, één eigenaar. Door deze overgang naar zaakgericht werken kunnen we klantvragen nog beter beantwoorden.

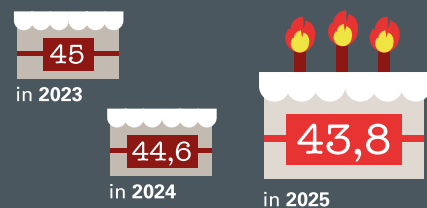
Medewerkers



Gemiddeld aantal dienstjaren



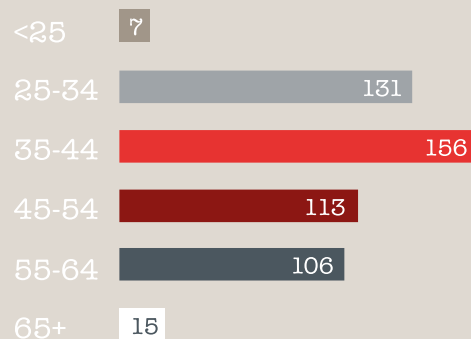
Gemiddelde leeftijd

Sociaal Jaarverslag
2025

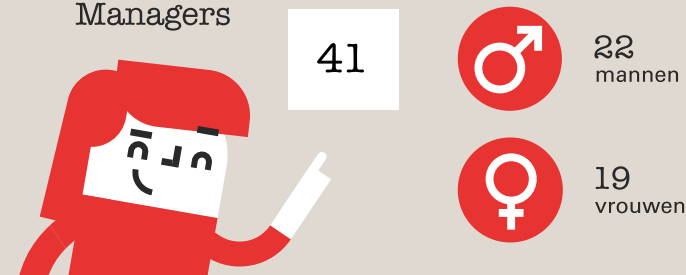
Dienstverband



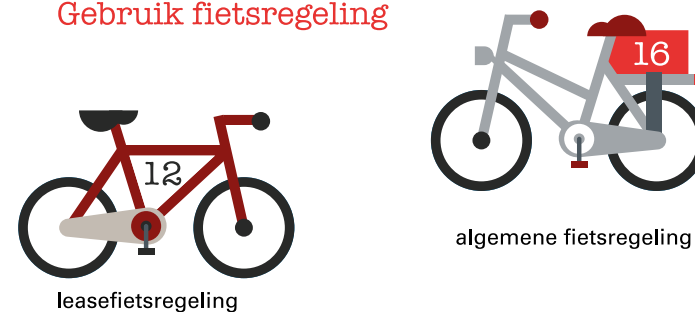
Leeftijdverdeling



Managers



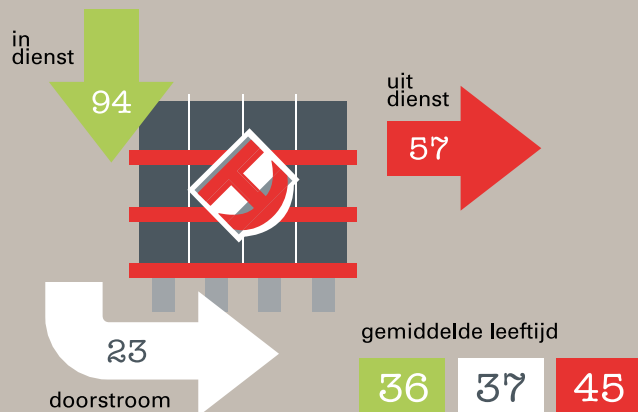
Gebruik fietsregeling



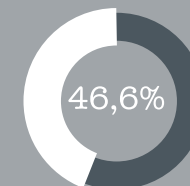
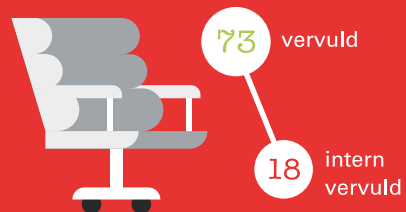
Verzuimpercentage



Instroom, doorstroom, uitstroom



Vacatures

heeft **niet** verzuimdPersoneelsgesprekken
(waarderingscyclus)

63%

afgerond in 2023

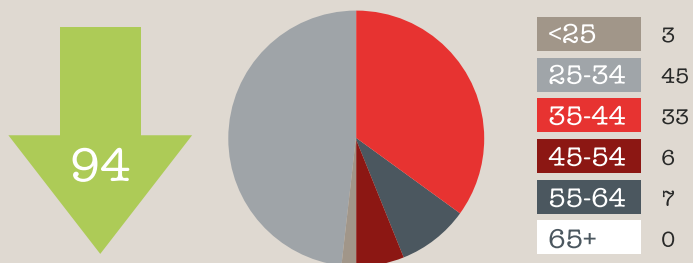
66%

afgerond in 2024

69%

afgerond in 2025

Leeftijdverdeling instroom



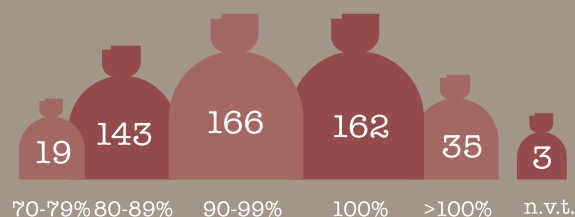
Personeelskosten



43.407.828,-

Aantal medewerkers
per salarisschaal

Relatieve salarispositie



Arbeidsomstandigheden



(bijna) bedrijfsongevallen

13



agressiemeldingen

Wijksafari's

8

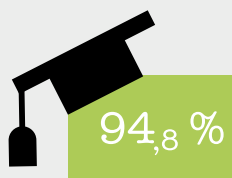
verschillende wijksafari's
georganiseerd door medewerkers

166

deelnemers



Opleiding weetjes

van de medewerkers
behaalt Havensteder
Educatiepunten

80

medewerkers volgden
een BHV training

41

medewerkers volgden
een agressietraining

234

medewerkers volgden
een training Iris CRM

82

medewerkers volgden een
Huurrecht training

63

medewerkers volgden een
training Asbest Herkennen

160

medewerkers volgden een
Omgaan met personen met
verward gedrag training

261

medewerkers volgden
de training Xtendis
het nieuwe DMS

Bestuur

Sturing, taken en verantwoordelijkheden

Sinds 2021 heeft Havensteder een tweehoofdig bestuur. Hedy van den Berk is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor Strategie, HRM en Onderhoud & Ontwikkeling. Sander Uiterwaal is bestuurslid en verantwoordelijk voor Wonen, Bedrijfsvoering, Digitale Transformatie en Concern Control. De raad van commissarissen ziet erop toe dat Havensteder invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Daarnaast beoordeelt de raad van commissarissen of Havensteder binnen de geldende regels en kaders handelt. Ook houdt de raad van commissarissen toezicht op de algemene gang van zaken binnen Havensteder. Tot slot dient de raad van commissarissen als toezichthouder besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed te keuren, zoals grote investeringen, het aangaan of verbreken van samenwerkingsrelaties en fusies.

Directieteam

- Bart Kesselaar (directeur Strategie)
- Titi van der Poel (directeur Digitale Transformatie)
- Urias Santos Bakker (directeur Onderhoud & Ontwikkeling)
- Sander Uiterwaal (naast bestuurslid) ook directeur Financiën (tot 1 juli 2025)
- Siddharth Khandekar (directeur Bedrijfsvoering)
- Christa Uithol (directeur Wonen)
- Hakan Celik (concerncontroller)

Beloningen

De beloningen die de bestuurders ontvangen passen binnen de Wet normering topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2025 staat een specificatie van de beloningen van de bestuurders over het gehele kalenderjaar.

Nevenfuncties

Hedy van den Berk	Functie	Sinds
Albeda College	Voorzitter	December 2020
	Raad van Toezicht	December 2024
		herbenoemd
Platform toezichthouders MBO Raad	Voorzitter	Januari 2025
De Vernieuwde Stad	Voorzitter	Juli 2022
Finance Ideas Academy	Lid Raad van Advies	September 2024
Sander Uiterwaal		
Maaskoepel	Bestuurslid	Februari 2021
TC Pagnevaart	Secretaris	Maart 2023 tot februari 2025
VvE-010	Lid Raad van Commissarissen	Mei 2024

PE-punten

Met de gevolgde opleidingen in 2023, 2024 en 2025 moeten de bestuurders voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 PE-punten in drie jaar.

PE punten	2023	2024	2025	Totaal
Hedy van den Berk	59	71	52,5	182,5
Sander Uiterwaal	58	54	48	160

Stakeholders

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

Interne en externe samenwerkingen

Het bestuur, de directie en medewerkers van Havensteder zijn continu in verbinding met stakeholders. Belangrijke stakeholders zijn de medezeggenschapsraad, Stichting Huurdersalliantie De Brug, de toezichthouder, het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties, de provincie, de gemeenten, Aedes, Maaskoepel, De Vernieuwde Stad, bewonerscommissies en partners in de wijk.

Gemeente en collega-corporaties

In 2025 tekenden we de intentieverklaring voor samenwerking in de New Town Alliantie voor onze inzet in de gemeente Capelle aan den IJssel. Deelnemende gemeenten, zoals Capelle, kenmerken zich door een van oorsprong explosief gegroeide sociale structuur. Dit leidt ertoe dat bewoners zich steeds meer concentreren in bepaalde wijken. Met New Towns werkt Havensteder aan een meer gebalanceerd woonprogramma, sociale innovatie en leefbaarheid. Om zo tot evenwichtige en toekomstbestendige wijken te komen.

De Brug en Samen Denken Samen Doen

Dit jaar is onze huurdersorganisatie op concernniveau 'De Brug' meer gebiedsgericht gaan werken, met activiteiten door de huurdersorganisaties in de gebieden. Daar hebben de huurdersorganisaties met hun eigen budget ook op ingezet. Havensteder heeft zich in meerdere gebieden verbonden met bewonersbedrijven en andere initiatieven in het kader van Asset Based Community Development (ABCD), en heeft bewoners vaker een eigen rol en meer regie gegeven bij onderzoek in hun buurt.

Havensteder is al sinds 2022 bezig om bewoners eerder te betrekken bij mogelijke scenario's voor renovatie of sloop-/nieuwbouw van hun woongebouwen. In 2025 heeft dit een meer vast omschreven vorm gekregen met de toepassing van het Sociaal Stedelijk Statuut Rotterdam (SSSR). Eind 2025 is samen met 'de Roffa

Takkies' een bewonersbijeenkomst georganiseerd met een programma dat specifiek op jongeren is gericht.

Samenwerkingsverbanden en convenanten

In 2025 sloten we meerdere samenwerkingsverbanden en convenanten. Zo vernieuwden we de samenwerking met Aafje omtrent de Thuisplusflats in Oostmolensteyn en Mazesteyn. Door de Thuisplusflat kunnen ouderen langer zelfstandig thuis wonen, met de zekerheid van zorg en voorzieningen dichtbij. Ook vernieuwden we de overeenkomst van Samenwonen+, voor het Lichtpunt en de Zonnetrap. Daarmee helpen we ouderen om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.

Als corporatie hebben we prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersvertegenwoordiging in Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Rotterdam en Voorne aan Zee. Zie daarvoor ook [hier](#). Met de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel stelden we tussentijdse rapportages op. In deze rapportages kijken we gezamenlijk naar wat goed loopt en welke prestatieafspraken extra aandacht vragen.

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

- 23 afspraken gaan conform planning. Dit is het merendeel (61%).
- 12 afspraken (32%) hebben een lichte achterstand.
- 3 afspraken (8%) kennen een significante achterstand.

Uit de tussentijdse evaluatie in Capelle aan den IJssel blijkt dat het grootste deel (73%) van de afspraken voor 2024-2025 op koers ligt. Een kleiner deel (21%) vraagt extra aandacht. De resterende afspraken zijn vervallen.

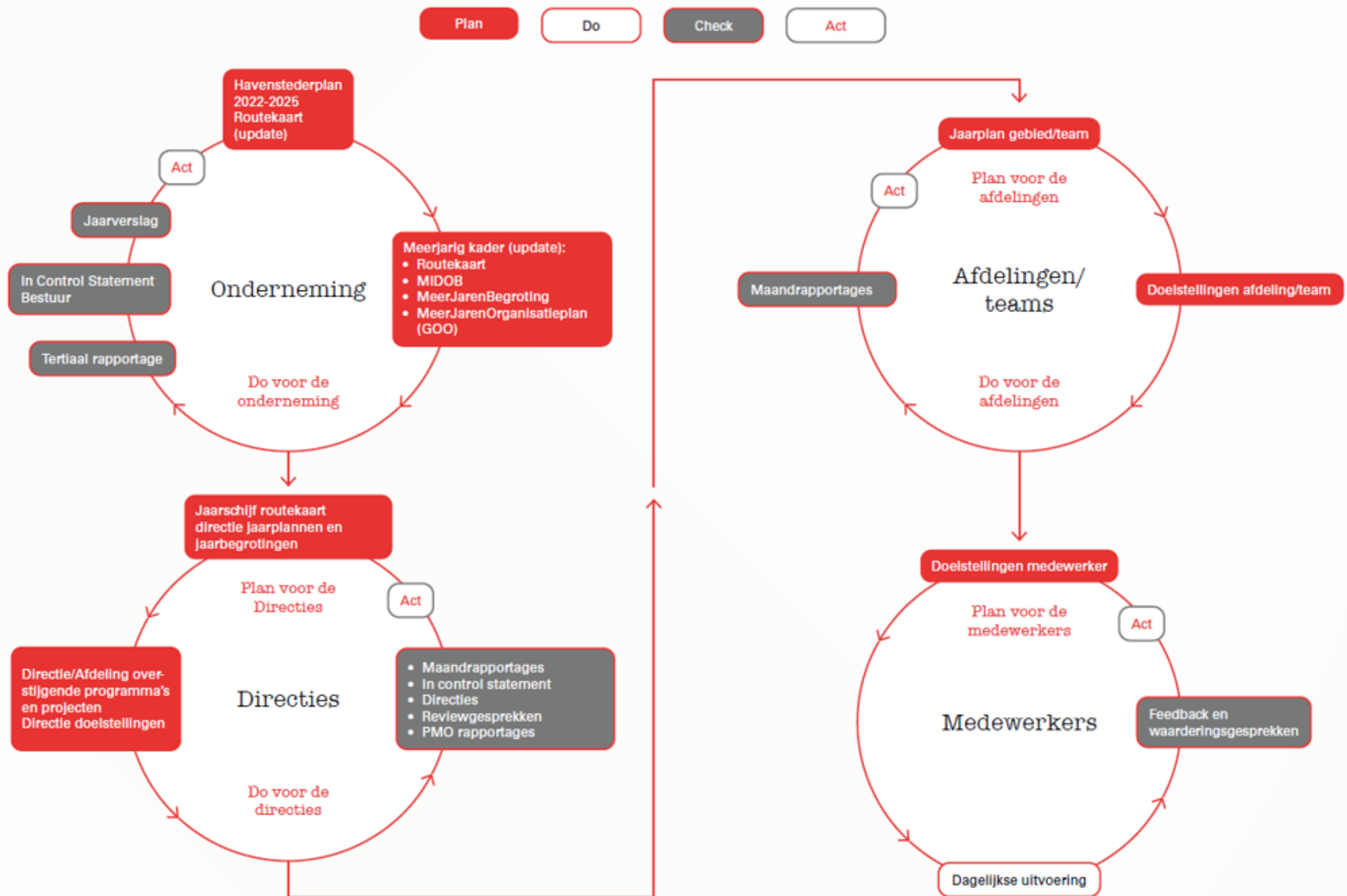
Beleidscyclus

Havensteder werkt met een beleidsachtbaan. Die helpt ons om de plan-do-check-act-cyclus (PDCA-cyclus) te doorlopen op de vier niveaus van de organisatie (organisatie, directie, afdeling en medewerker). Dit instrument maakt inzichtelijk hoe alle onderdelen in deze PDCA-cyclus samenhangen. Het geeft de route weer bij het vertalen van de strategische koers naar de operationele uitvoering en omgekeerd vanuit de input van de operationele uitvoering naar de strategische koers. De missie is het hoogste abstractieniveau binnen onze beleidscyclus. Van daaruit gaan we naar

het ondernemingsplan, het Havenstederplan. Met ons in 2022 vastgestelde Havenstederplan met de titel 'Samen geven we thuis' hebben we onze koers voor de periode tot en met 2025 vastgelegd, alsmede de wijze waarop we onze doelen willen bereiken. In dit plan staat 'Thuis' centraal. Een thuis gaat zoveel verder dan een dak boven je hoofd. We willen dat mensen zich thuis voelen in de woning, in hun buurt en ook bij ons als organisatie. Dit betekent ook dat we goed willen en móeten samenwerken, met andere partijen en uiteraard ook met de bewoners. Alleen zo kunnen we onze ambities realiseren. Het Havenstederplan is opgedeeld in vier thema's:

- Thuis voelen: we zorgen dat huurders zich thuis voelen.
- Thuis bieden: we bieden huurders een (t)huis.
- Thuis in de wijk: Havensteders zijn thuis in de wijk.
- Aan een thuis werken: Havensteders voelen zich thuis bij onze organisatie.

Het Havenstederplan vertaalden we in een routekaart die de stappen in de tijd weergeeft. Per jaar geven we de activiteiten aan die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen te realiseren. Elke directie heeft een jaarplan gemaakt en bij elkaar opgeteld vormen die het overkoepelende jaarplan voor Havensteder. Alle directieplannen worden vervolgens uitgewerkt in team-/afdelingsplannen en weer verder in doelstellingen voor individuele medewerkers. De onderdelen uit de routekaart voeren we projectmatig uit aan de hand van de PMO-methodiek. Hierdoor kunnen we de voortgang van elk van deze onderdelen monitoren, weten we of we op koers liggen en waar we moeten bijsturen. Zowel het Havenstederplan als bijbehorende infographic zijn makkelijk te vinden op onze website, onder het kopje 'Over Havensteder'.



Integriteitsbeleid

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

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

Om structureel een open en integere werkcultuur te bevorderen en ons integriteitsbeleid onder de aandacht te houden, ondernemen wij de volgende acties:

- Nieuwe medewerkers ontvangen bij indiensttreding duidelijke informatie over integriteit en ondertekenen de integriteitscode.
- Jaarlijks wordt een verplichte e-learning over integriteit gepubliceerd om bewustwording te vergroten, actualiteiten te behandelen en praktische ondersteuning te bieden.

Nevenwerkzaamheden

Transparantie over nevenwerkzaamheden is een essentieel onderdeel van onze integriteitsmaatregelen. Hoewel nevenactiviteiten waardevol kunnen zijn, is het belangrijk om belangenverstrengeling te voorkomen. Medewerkers dienen conform de CAO Woondiensten schriftelijke toestemming te vragen voor nevenwerkzaamheden. De commissie nevenwerkzaamheden beoordeelt aanvragen aan de hand van vastgestelde criteria en aan ons beleid Nevenwerkzaamheden. In 2025 zijn geen negatieve adviezen afgegeven. Voor het bestuur en de RvC gelden aanvullende richtlijnen, zoals vastgelegd in de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties en Boek 2 BW.

Screeningsbeleid

Om integriteit te waarborgen, hanteren we een zorgvuldig screeningsbeleid voor nieuwe medewerkers en interne sollicitanten naar risicovolle functies. In 2025 zijn 27 externe pre-employment screenings uitgevoerd, 67 interne pre-employment

screenings uitgevoerd en 2 externe in-employment screenings uitgevoerd. Dit helpt ons om integriteitsrisico's vroegtijdig te signaleren en passende maatregelen te treffen.

Klokkenluidersregeling

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

In 2025 zijn drie vermoedens van misstanden door de compliance officer onderzocht:

- Een klacht van een sollicitant naar aanleiding van het onverwachts beëindigen van de sollicitatieprocedure. Het doel van het onderzoek was om te bepalen of er zorgvuldig is gehandeld, of de integriteit in het geding is geweest en of verbetermaatregelen nodig waren. Het onderzoek stelt dat alle partijen integer hebben gehandeld en er geen sprake is geweest van discriminatie.
- Door een medewerker is gesignaleerd dat in het verleden verschillende toezeggingen aan een huurder zijn gedaan die mogelijk niet in lijn zijn met het geldende beleid van Havensteder. Het onderzoek stelt dat sprake is geweest van tekortkomingen in de toepassing van beleid, dossiervorming, interne verantwoording en controle. Daarbij stelt het onderzoek dat de optelsom van ongedocumenteerde toezeggingen, onjuiste informatie en het ontbreken van toetsing een risico vormt op het gebied van integriteit, financiële rechtmatigheid en precedentwerking.
- Een onderzoek over woningtoewijzing. Het onderzoek stelt dat een medewerker onrechtmatig heeft gehandeld door bedrijfsprocessen te omzeilen, mogelijk ongeoorloofd geld te vragen aan een kandidaat-huurder en gegevens van Havensteder en kandidaat-huurders te delen via informele kanalen.

Meldingen externe vertrouwenspersoon

In 2025 zijn bij de externe vertrouwenspersoon van Havensteder geen meldingen gedaan met betrekking tot integriteit.

Meldingen interne vertrouwenspersoon

Havensteder beschikt over twee interne vertrouwenspersonen. Zij hebben de opleiding tot vertrouwenspersoon gevolgd.

Medewerkers kunnen bij een vertrouwenspersoon terecht wanneer zij te maken hebben met ongewenst gedrag: pesten, seksuele intimidatie, discriminatie of agressie. In 2025 hebben 8 medewerkers contact opgenomen met een van de vertrouwenspersonen.

Benadeling melder

Havensteder heeft in 2025 geen meldingen, andere signalen of verzoeken tot onderzoek ontvangen met betrekking tot het benadelen van een melder van een vermoeden van misstand of integriteitsschending

Privacy en Informatiebeveiliging

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

Om bewustwording onder onze medewerkers te vergroten, hebben we in 2025 onze awareness-trainingen voortgezet.

Datalekken

In 2025 zijn zeven interne datalekken gemeld bij de privacy officer. Van deze datalekken is er één gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). De overige datalekken hadden geen meldplicht op basis van de AVG-risicobeoordeling, omdat deze lekken volgens de AVG geen risico voor betrokkenen vormden.

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

Risicomanagement

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

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

De strategische risico's koppelden wij aan risico-eigenaren die deze periodiek evalueren en de beheersmaatregelen op hun effectiviteit beoordelen. Rapportage over de strategische risico's, de beheersingsmaatregelen en de effectiviteit hiervan vindt plaats via een strategische risicokaart in de tertiaalrapportages. Op basis van onze strategische doelen blijven we de strategische risicokaart actualiseren.

Operationele activiteiten

In onze risicomanagementtool zijn van vrijwel alle primaire en sturende processen de key risks en key controls inzichtelijk gemaakt. De procesdriehoek (proceseigenaar/procesbeheerder, directiecontrol en procesdeskundige) is verantwoordelijk voor het actueel houden van de operationele risico's in de risicomanagementtool.

Elk jaar voeren we interne audits uit. Het doel van onze audits is om Havensteder te ondersteunen bij het realiseren van onze organisatiebelangen en -doelstellingen. Dit doen we door onafhankelijke en objectieve audits uit te voeren waarbij we een systematische, waarderende en gedisciplineerde aanpak hanteren. Daarnaast ontvangen we elk jaar een managementletter met de bevindingen van de externe accountant, over de risico's op het gebied van de administratieve organisatie en een beoordeling van de interne beheersmaatregelen. Aandachtspunten die we moeten verbeteren uit de interne audits en managementletter, vertalen we naar actiepunten. Rapportage over de voortgang van de actiepunten vindt plaats via de tertiaalrapportages.

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

Frauderisico's

Met name vanuit de operationele risico's maken we de frauderisico's afzonderlijk inzichtelijk, zodat we adequate interne beheersmaatregelen kunnen nemen. Jaarlijks

wordt de frauderisicoanalyse van Havensteder geactualiseerd en opnieuw door het bestuur vastgesteld. Deze analyse vindt Havenstedeerbreed plaats. De frauderisico's maken onderdeel uit van het totaalpakket aan strategische en operationele risico's die gemonitord worden in onze risicomangementtool. Over 2025 zijn er binnen Havensteder geen frauderisico's gesignaleerd die niet of onvoldoende worden beheerst.

Financiële positie

Wij sturen op de financiële ratio's en de samenhang daartussen. Daarvoor hanteren we scherpere, interne signaleringsnormen voor de financiële ratio's ICR (Interest Coverage Ratio) en LTV (Loan To Value) dan onze toezichthouders. Deze interne signaleringsnormen geven een extra buffer om onzekerheden op te vangen. Bij elke mogelijke aanpassing in de strategie beoordelen we het effect op alle ratio's, zowel op de korte als op de lange termijn. Zo waarborgen we dat we weloverwogen beslissingen nemen, die in het langetermijnbelang zijn van Havensteder. Monitoring, actualisering en bijsturing van de meerjarenbegroting is een continu proces in onze organisatie. Voor meer bijzonderheden omtrent de financiële positie wordt verwezen naar paragraaf [Financieel](#) van dit jaarverslag.

Financiële verslaggeving

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

Vooruitblik

Voor 2026 hebben we een self assessment plan opgesteld. Met self assessments toont de eerste lijn aan dat de risico's beheerst worden door de interne beheersmaatregelen die in opzet beschreven zijn. We stellen prioriteit aan het uitvoeren van self assessments op de processen met de hoogste strategische en operationele risico's. De resultaten van de self assessments worden gebruikt om processen te evalueren en waar nodig te verbeteren.

Financieel

Portefeuille-ontwikkeling en financiële vooruitzichten

De portefeuillestrategie is afgelopen jaar niet gewijzigd en voorziet in een zo goed mogelijke invulling van ons aandeel in de opgaven uit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Dit leidt de komende jaren tot oplopende investeringsuitgaven, waarvoor we de benodigde extra financiering moeten aantrekken. De portefeuillestrategie kan in aantallen woningen als volgt worden vertaald naar jaarlijkse 'productiedoelen'. Dit moet gezien worden als jaargemiddelden – in de praktijk zullen de uitvoering en daarbij behorende kasstromen minder gelijkmatig zijn, zoals ook blijkt uit het nadien opgenomen overzicht van de kasstroomprognoses.

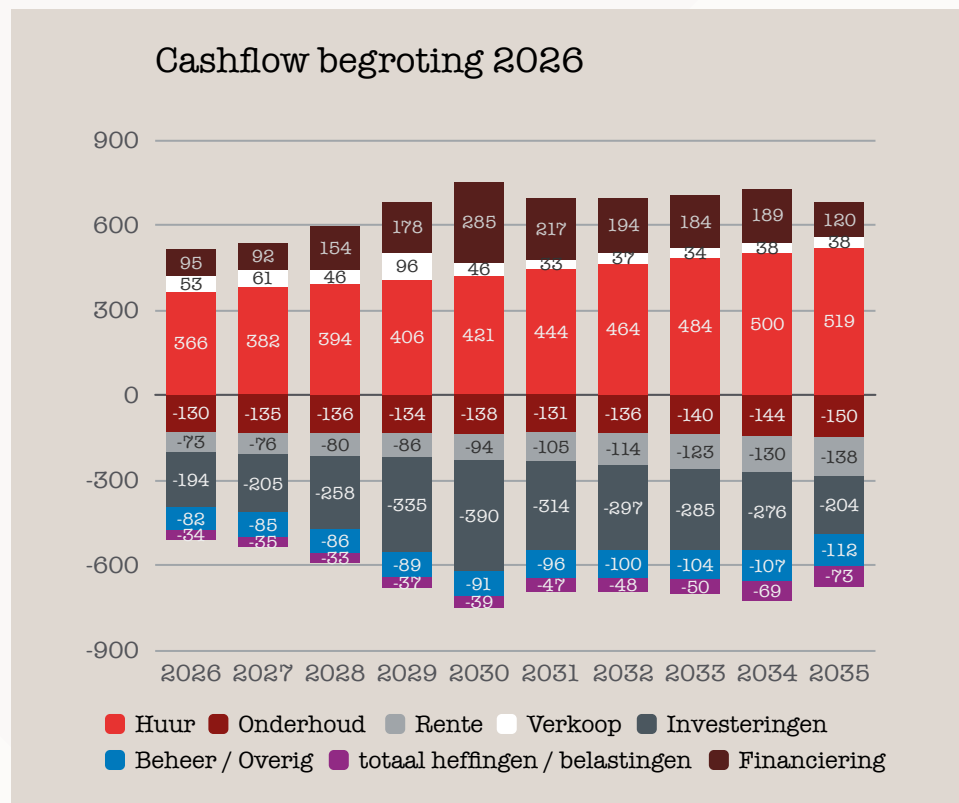
aantal eenheden per jaar gemiddeld

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

Ten aanzien van nieuwbouw wordt opgemerkt dat dit niet in gelijke aantallen leidt tot een uitbreiding van de portefeuille, omdat voor een deel ook gesloopt moet worden en omdat we ook eenheden verkopen. Omdat we de verkoop beperkt willen houden omwille van de beschikbaarheid, zijn de voorgenomen aantallen duurzaamheidsingrepen en nieuwbouw niet uit verkoopopbrengsten te bekostigen. Ook is de operationele kasstroom hiervoor verre van toereikend. Uit de hieronder weergegeven kasstroomprognose op basis van de meerjarenbegroting blijkt telkens de financiering die extra moet worden aangetrokken.

Cashflow begroting 2026

€ x 1.000.000



Aan een meerjarenbegroting liggen uiteraard een heleboel veronderstellingen over de toekomst en schattingen ten grondslag. Voor het ramen van funderingsherstel bijvoorbeeld maken we weliswaar gebruik van metingen wat enige houvast geeft, maar onduidelijk is hoe snel een fundering zodanig problematisch wordt dat ingrijpen noodzakelijk wordt. Een ander voorbeeld betreft het UF-isolatieschuim, waarover in een recente uitzending van Zembla zorgen omtrent gezondheidsrisico's naar voren zijn gebracht. Dit schuim is in het verleden ook in woningen van Havensteder gebruikt. Het is nog volstrekt onbekend welke gevolgtrekkingen hieraan moeten worden verbonden en in hoeverre dit financiële consequenties

heeft. In de begroting is er in ieder geval geen rekening mee gehouden, ook niet omdat bij het opstellen daarvan dit potentiële probleem nog niet bekend was. Zo bezien is de meerjarenbegroting ook maar een momentopname, die we telkens moeten bijstellen naar gelang nieuwe inzichten en verwachtingen daartoe aanleiding geven, naast beleidsmatige keuzes en bijsturing.

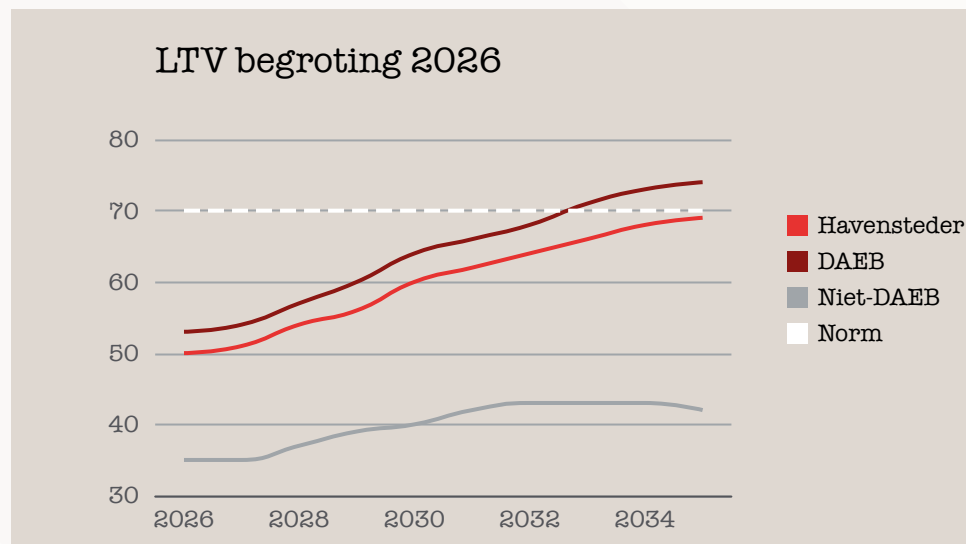
Ultimo 2025 is de nominale waarde van de leningen € 2,3 miljard. Naar 2035 toe zou de verwachting zijn dat leningen toenemen naar € 4,0 miljard. We zien echter dat, naar de huidige inzichten en verwachte omstandigheden, de financiële druk vanaf circa 2033 te groot wordt. Omdat dit nog ver weg is accepteren we deze ontwikkeling in het meerjarenperspectief voor nu, maar houden we er wel rekening mee dat we op enig moment maatregelen moeten treffen en de strategie herzien. Hier zal, mede in het licht van dat middenhuur-eenheden mogelijk onder DAEB zullen gaan vallen, komende periode naar gekeken worden.

Een van deze maatregelen zit al in de pijplijn en betreft collegiale steun. Met een collega-corporatie zijn afspraken gemaakt om een deel van de portefeuille (circa 1.000 eenheden) over te nemen, waarvoor geldt dat het onroerend goed over niet al te lange tijd investeringen behoeft om te kunnen blijven verhuren. Hoewel de huuropbrengsten wegvallen, valt deze investeringsopgaaf ook weg, wat de toekomstige financiële situatie voor Havensteder ondersteunt. En nemen onze leningen met de transactie direct af. Verwacht wordt dat deze taakoverdracht eind 2026 / begin 2027 zal plaatshebben. Dit is evenwel nog niet in de meerjarenbegroting meegenomen.

De financiële haalbaarheid van onze strategie beoordelen we met behulp van de prognose van onze financiële ratio's. We gebruiken hiervoor de ratio's die toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en borgingsinstituut Waarborg Sociale Woningbouw (WSW) ook hanteren: Interest Coverage Ratio (ICR), Loan To Value (LTV), Solvabiliteit en Dekkingsratio. Wij hanteren normen die minimaal van gelijk niveau zijn als die van de toezichthouders. Om de financiële continuïteit te borgen kan gesteld worden dat het samenstel van keuzes moet leiden tot meerjarenprognoses met ratio's binnen deze normen.

De eerst knellende ratio is de LTV. Deze wordt berekend door de nominale waarde van de leningen te delen door de beleidswaarde. De berekening van de beleidswaarde heeft een belangrijke verandering ondergaan, namelijk dat het

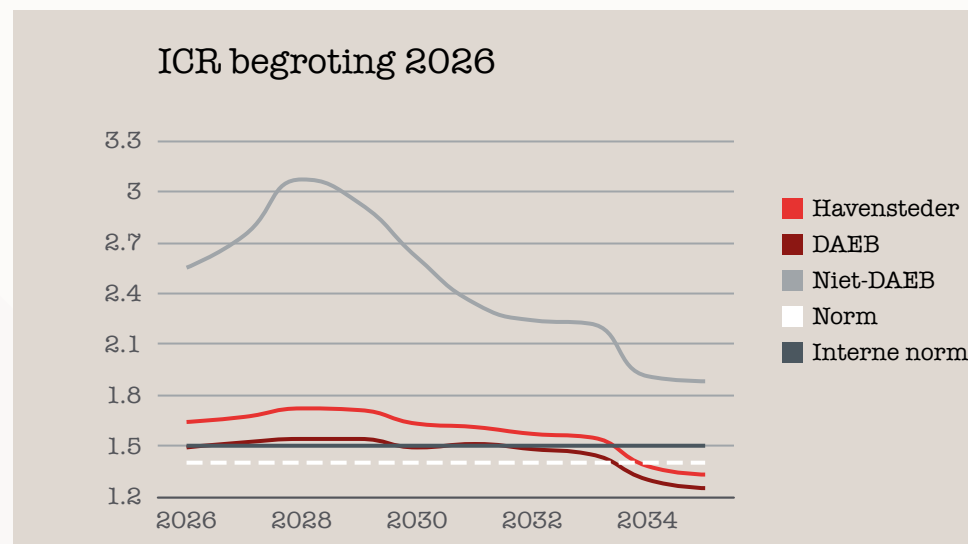
ingerekenende onderhoud wordt gebaseerd op een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) per complex. Deze omvat de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, uitgezet in onderhoudsbehoeften binnen een 60 jarige exploitatieperiode. In 2025 hebben we voor alle complexen zo'n MJOB opgesteld. Hieruit blijkt dat de onderhoudsbehoefte in euro's gemiddeld een stuk hoger ligt, dan waar we in het verleden mee rekenden. De beleidswaarde verslechtert hierdoor en daarmee de LTV.*



In de loop der jaren stijgt, lees verslechtert, de LTV geleidelijk. Dit wordt veroorzaakt door het hoge investeringsvolume. Deze houdt niet gelijke tred met de verwachte waardeontwikkeling van het vastgoed. Daarnaast zijn de beleidswaarden van nieuwbouwtoevoegingen doorgaans lager dan de investeringen die ermee gemoeid zijn, doordat de te behalen rendementen (oftewel de huurprijzen) daarvoor te laag

zijn. In begroting 2026 zien we dat de DAEB-tak zonder ingrijpen vanaf 2033 boven de norm uit zou kunnen komen. Bij een samenvoeging van DAEB en Niet-DAEB zou dat echter niet meer het geval zijn. Dat geldt ook wanneer de taakoverdracht wordt ingerekend.

De andere ratio die gaat knellen is de ICR. Deze wordt bepaald door de operationele kasstroom exclusief rente te delen door de rentekasstroom. Deze ratio geeft informatie over hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen en dan met name of je genoeg onderhoudt om de rente te kunnen dragen. De ICR ontwikkelt zich op basis van de eerder getoonde kasstroomprognoses als volgt:



Hierbij wordt opgemerkt dat wat betreft de huurkasstromen is uitgegaan van een huurverhoging in overeenstemming met de maximaal toegestane huurverhoging

* Dit geldt voor het onderhoud berekend in de beleidswaarde van begroting 2026 ten opzichte van 2025. In begroting 2025 is voor het onderhoud nog een normbedrag gehanteerd in plaats van een MJOB. Dit geldt niet voor een vergelijk tussen beleidswaarde jaarrekening 2025 ten opzichte van jaarrekening 2024. Voor het onderhoud in beleidswaarde jaarrekening 2024 is al voorgesorteerd op de MJOB systematiek.

volgens de wet. De huurverhoging is nodig om niet alleen de stijgende onderhoudskosten op te vangen, maar ook de toename in rente-uitgaven, welke stijgen door het investeringsprogramma en bijbehorende financiering.

In 2034 zien we de ICR vrij plotseling verslechteren en zo onder de norm terecht komen. Dit is een gevolg van de vennootschapsbelasting. Zoals in de jaarrekening te lezen valt beschikken we over verrekenbare verliezen. Volgens onze fiscale prognoses kunnen we hiermee tot 2034 de te betalen vennootschapsbelasting halveren - je mag in enig jaar maar 50% van je fiscale winst verrekenen met verliezen. Daarna raken we door die verrekenbare verliezen heen, dus stijgt de belastingdruk en zakt de ICR. Dit laat zien dat politiek ingrijpen op de vennootschapsbelasting voor corporaties, dan wel de renteaftrekbepierking die daarbinnen geldt, noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke ambities die sectorbreed zijn afgesproken.

Het beeld dat op lange termijn de financiële slagkracht verslechtert - en dat geldt niet alleen voor Havensteder - of zelfs nijpend wordt, komt niet als verrassing. Het strookt met de constatering van Aw in de Staat van de corporatiesector 2026 dat het financiële tekort van de sector flink is toegenomen. Factoren als hogere onderhoudskosten en de te verwachte stijging van de rente dragen hieraan bij. De opgave en middelen zijn niet in balans. Dit heeft ook te maken met de slechte rentabiliteit op te plegen investeringen. Laag begrensde huren, terwijl de bouwkosten hoog zijn, maken dat doorgaans een lager rendement behaald wordt dan de rente waartegen leningen worden afgesloten. Duurzaamheidsinvesteringen leveren helemaal geen extra opbrengsten op. Onder die omstandigheden betekent het vol-lenen van corporaties om invulling te geven aan de Nationale Prestatieafspraken en de maatschappelijke behoefte een grote toename in het financiële risico. Structurele overheidsmaatregelen moeten hierin verandering kunnen brengen.

Treasury & financiering

De hoofddoelstelling van treasury is het waarborgen van de financierbaarheid en financiële continuïteit van de DAEB en niet-DAEB tak van Havensteder. De belangrijkste taakgebieden zijn:

- Minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico op de korte en lange termijn.
- Het beheersen van de invloed van schommelingen in de rente (renterisicomanagement).
- Het financieringsresultaat optimaliseren.

In het reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie, de (jaarlijkse) monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. In het treasury-statuut zijn de beleidsmatige uitgangspunten en beheersmatige afspraken voor Havensteder vastgelegd om de treasury-functie handen en voeten te geven. De beleidsrichting met betrekking tot financiering op de langere termijn, zoals de gewenste financieringsstructuur, zijn opgenomen in de financieringsstrategie. Deze lange termijn doelstellingen komen voort uit de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.

In het treasuryplan worden de operationele treasury taken en doelstellingen voor de komende twee jaar uitgewerkt binnen de externe en interne kaders zoals de financieringsstrategie. Verantwoording van de treasury-activiteiten vindt plaats via de Planning & Control cyclus. De Administratieve Organisatie en Interne Controle met betrekking tot transacties op de geld- en kapitaalmarkt en geldmiddelenbeheer liggen vast in procesbeschrijvingen.

Minimaliseren beschikbaarheidsrisico

Een van de doelstellingen als geformuleerd in het treasury-beleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat we voldoende faciliteiten beschikbaar hebben om de financieringsbehoefte en risico's op korte en lange termijn af te dekken. Wij maken prognoses van de liquiditeitsontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning. Treasury stelt deze op aan de hand van het financieel meerjarenplan met daarin o.a. de kasstromen uit het meerjaren-(des)investeringsprogramma.

Financiering

Het saldo van de operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen bepaalt de financieringsbehoefte.

Aan de basis van deze financieringstransacties liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend.

De structurele DAEB kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen. In 2025 is voor € 207 miljoen aan geborgde leningen opgenomen en € 73 miljoen aan geborgde leningen afgelost. Voor de Niet-DAEB activiteiten zijn geen additionele ongeborgde leningen opgenomen; wel is € 1 miljoen afgelost. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 133 miljoen toe tot € 2.298 miljoen.

Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij over een rekeningcourantfaciliteit van in totaal € 30 miljoen.

Bij de aanvang van de administratieve scheiding (2017) financierden wij de Niet-DAEB activiteiten met een interne lening. Hiervan resteert ultimo 2025 € 192 miljoen.

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het treasury-statuuut, financieringsstrategie en het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Het totale (bedrijfseconomisch) renterisico omvat de benodigde financiering gerelateerd aan de totale bedrijfsexploitatie en daarbij de aflossingen, rente- en spreadherzieningen vanuit de huidige leningenportefeuille.

Derivaten

Vorig jaar is het laatste derivaat afgewikkeld. Het beleid is om geen nieuwe derivatencontracten aan te gaan.

Marktwaaarde, beleidswaaarde en de betekenis van het verschil

Bij het opstellen van de jaarrekening maken wij diverse oordelen en inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is met name van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaaarde

van het vastgoed in exploitatie. De marktwaaarde en de beleidswaaarde bepalen wij op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek "Handboek modelmatig waarden marktwaarde".

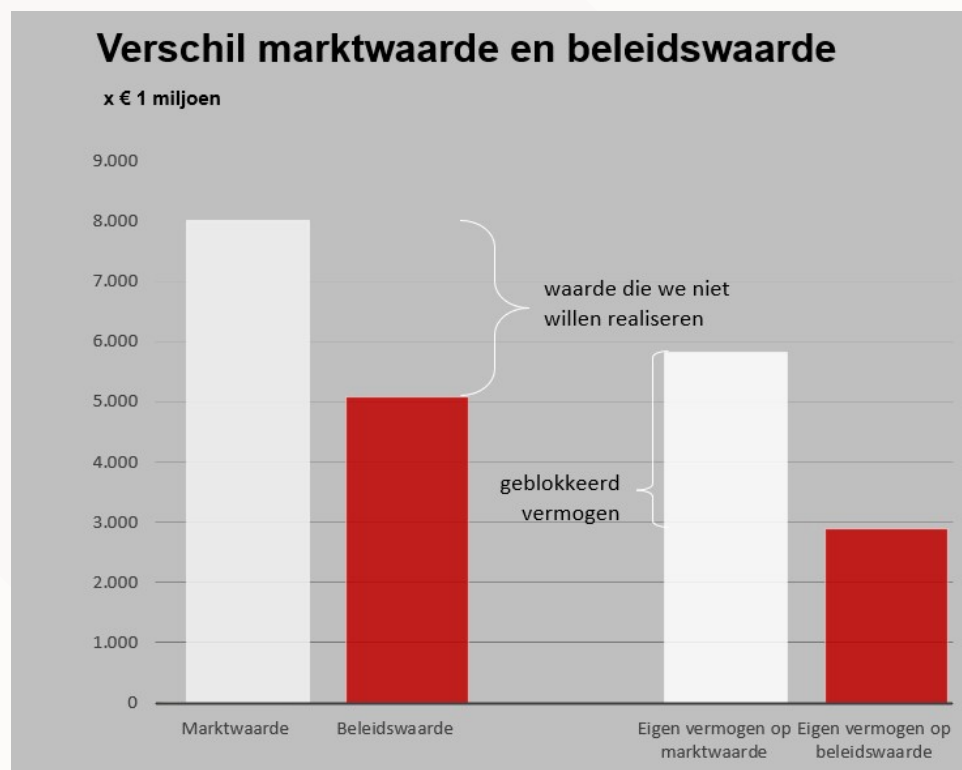
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2025 zien we geen belangrijke veranderingen in de vastgoedbeleggingsmarkt ten opzichte van vorig jaar. Per saldo is de invloed van disconteringsvoet en exit yield hierdoor maar gering en heeft een licht positief effect. De belangrijkste opwaartse impuls in de marktwaardering betreft het stijgen van de huurprijzen. Daarnaast zijn afspraken met de gemeente Rotterdam over de berekening van bijbetaling bij verkoop of liberalisatie herzien en pakken de kosten daarvan lager uit. Bij bepaling van de marktwaarde doen we alsof we de hele portefeuille zouden verkopen, wat zou betekenen dat alle bijbetaling ineens zou worden afgerekend; een lagere bijbetaling zorgt dus voor een stijging van de marktwaarde. Tenslotte blijft de woningmarkt gespannen. Door de krapte in het woningaanbod is de leegwaarde in 2025 gestegen, wat zich vertaalt naar de marktwaardering. De totale waarde van de vastgoedportefeuille steeg met € 532 miljoen naar een bedrag van € 8.014 miljoen. Dit betreft een waarde-toename van circa 7,1% ten opzichte van vorig jaar.

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

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

Wij maakten een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.927 miljoen. Dit verschil noemen wij ook wel de ‘maatschappelijke bestemming’.



Het eigen vermogen wat overblijft bij waardering op beleidswaarde sluit beter aan op de reële mogelijkheden en functie van een woningcorporatie. Van het eigen vermogen met het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde blijkt zo'n 50% van het eigen vermogen dan niet realiseerbaar te zijn.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op [DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie](#).

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De ratio's met betrekking tot 2025 conform het toezichtsmodel, die onder andere met behulp van de beleidswaarde zijn bepaald, nemen we op in [Bijlage I Kengetallen](#). Hieruit is af te lezen dat Havensteder aan de gestelde normen voldoet.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2025 € 5.087 miljoen (ultimo 2024: € 4.663 miljoen). Dat is een toename van € 424 miljoen. In onderstaande toelichting gaan we in op deze verandering.

€ x 1.000

Beleidswaarde	2025
Voorraadmutaties	48.173
Vastgoedgegevens	181.101
Methodische wijzigingen	-1.734
Marktontwikkelingen	44.058
Sociale disconteringsvoet	-45.741
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	197.991
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	423.848

Door toevoeging van nieuwbouw hebben de voorraadmutaties een positief effect.

Net als bij de marktwaarde veroorzaakt de stijging van de huurprijzen een belangrijke toename van de beleidswaarde. Dit is vervat onder veranderingen in Vastgoedgegevens, waar ook de effecten van veranderingen in zaken als energielabels, "achterstallig onderhoud" (funderingsproblematiek) en huurmaxima onder vallen.

Methodische wijzigingen hebben betrekking op veranderingen in de rekensystematiek. Het waarderingshandboek schrijft ook de regels voor voor het berekenen van de beleidswaarde. Ten opzichte van vorig jaar zijn deze vrijwel niet gewijzigd.

Het effect van Marktonwikkelingen weerspiegelt wijzigingen in omstandigheden, die invloed hebben op de beleidswaarde. Lagere prijsinflatie geeft een verbetering van de beleidswaarde, omdat de kostenstijging minder is, maar een lagere toekomstige huurprijsstijging geeft weer een verslechtering. Per saldo hebben de ontwikkelingen een positieve invloed op de waarde gehad.

De sociale disconteringsvoet is licht gestegen (DAEB 0,05 procentpunt, Niet-DAEB 0,06 procentpunt). Omdat dit zo'n belangrijke parameter is, heeft dat toch invloed op de waarde.

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

€ x 1.000

Beleidswaarde	2025
Aanpassing streefhuurbeleid en verwachte huurstijging	288.764
Aanpassing onderhoudskosten	-63.668
Aanpassing beheerkosten	-27.106
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	197.991

Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2025 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen.

	2025	2024	Ontwikkeling	Ontwikkeling
	in € x 1.000	in € x 1.000	in € x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	162.578	140.702	21.876	15,5
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-304	1.668	-1.972	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.947	8.993	954	10,6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	377.496	392.235	-14.739	
Netto resultaat overige activiteiten	852	911	-59	
Overige organisatiekosten	-11.529	-8.927	-2.603	29,2
Leefbaarheid	-9.750	-9.534	-216	2,3
Saldo financiële baten en lasten	-67.061	-63.196	-3.865	6,1
Resultaat vóór belastingen	462.230	462.853	-623	

Het jaarresultaat wordt in belangrijke mate bepaald door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze bestaat enerzijds uit waardeverandering van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed verkocht onder voorwaarden, samen goed voor een waardestijging in 2025 van € 439 miljoen (2024: € 504 miljoen). Anderzijds zijn hierin waardeveranderingen opgenomen die voortkomen uit besluiten die zijn genomen om investeringen in het vastgoed te doen ook al zijn deze investeringen onrendabel. Omwille van onze maatschappelijke doelstelling worden hier dus verliezen op genomen, in 2025 groot € 62 miljoen (2024: € 112 miljoen).

Op de eerste categorie waardeveranderingen hebben we geen of nauwelijks invloed. Wanneer we het resultaat vóór belastingen corrigeren voor deze eerste categorie waardeveranderingen wordt het resultaat € 23 miljoen (2024: -/- € 41 miljoen). Deze winst representeert het resultaat waar we als corporatie wel invloed op hebben. Hieruit blijkt dat de verliezen uit de tweede categorie waardeveranderingen dit jaar lager zijn dan de winst voorkomend uit de andere activiteiten. Het resultaat zonder waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg € 85 miljoen (2024: € 71 miljoen).

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam met € 22 miljoen toe. Deze steeg van € 141 miljoen in 2024 naar € 163 miljoen in 2025. De belangrijkste oorzaak voor deze toename is de stijging van de huurprijzen, waardoor de huuropbrengsten met € 20 miljoen zijn gestegen. € 0,5 miljoen hiervan gaat verloren aan stijging van gemeentelijke heffingen en verzekeringskosten. Loon en prijsstijgingen zorgen voorts voor hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten (€ 1 miljoen), maar door fluctuaties in de uitvoering wordt dit gecompenseerd doordat het onderhoud lager uitvalt (-/- € 1 miljoen). Het resterend verschil in de toename van het exploitatieresultaat komt voort uit een verandering in het saldo opbrengsten en lasten servicecontracten.

Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is met € 2 miljoen toegenomen. Het positief saldo in 2024 heeft betrekking op de verkoop van een groot deel van de grondpositie in Hellevoetsluis, welke een relatief lage boekwaarde had (positieve marge). In 2025 is de rest van de grondpositie in Hellevoetsluis verkocht, maar vanwege de eerdere transactie was de bijzondere waardevermindering teruggenomen. Verkopen in deze rubriek zijn aan te merken als incidenteel.

Uit portefeuille verkochten we vrijwel evenveel eenheden als in 2024. Er werd echter meer marge geboekt, wat voornamelijk komt door de verkoop van onroerend goed die op de nominatie stond om gesloopt te worden, waarmee rekening was gehouden in de bepaling van de marktwaarde. Met een andere bestemming kon een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd.

De fluctuatie in het resultaat op de overige activiteiten is toe te schrijven aan verschillen in incidentele opbrengsten met betrekking tot de verkoop van bloot eigendom.

De stijging van de overige organisatiekosten (€ 2,6 miljoen) houdt verband met een stijging van de toegerekende organisatiekosten. Met name de personeelskosten zijn gestegen door een combinatie van een nieuwe CAO en uitbreiding van het personeel.

De leefbaarheidskosten vertonen geen bijzondere ontwikkeling.

De financiële lasten zijn met € 3,9 miljoen gestegen. In 2024 zat hierin een eenmalige meevaller in de vorm van een terugname ad € 1,6 miljoen van een voorziening op Leningen U/G. De rentelasten zijn met iets meer dan € 2 miljoen gestegen als gevolg van een toename van de leningen.

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

Kasstromen in € x 1.000	2025	2024	verschil
Operationele kasstromen	38.252	42.777	(4.525)
(Des)investeringskasstromen	(186.772)	(107.929)	(78.842)
Financieringskasstromen	132.958	55.137	77.821
Mutatie geldmiddelen	(15.562)	(10.015)	(5.547)

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 5 miljoen lager en bedroeg over 2025 € 38 miljoen. Hoewel de huurprijsstijging de huuropbrengsten met € 17 miljoen doet toenemen en servicekostenvergoedingen met € 4 miljoen zijn gestegen, hebben we € 3 miljoen minder aan incidentele opbrengsten ontvangen en steeg de uitgaande kasstroom operationeel met € 23 miljoen. De belangrijkste stijging in de uitgaven betreft de vennootschapsbelasting. In 2025 werd € 8 miljoen op voorlopige aanslagen betaald, terwijl we vorig jaar ongeveer evenveel betaalden als dat we teruggekregen m.b.t. verschillende belastingjaren. Verder betaalden we aan werknemers € 4 miljoen meer door met name verandering in de CAO. De onderhoudsuitgaven stegen met € 4 miljoen en de overige bedrijfsuitgaven met € 2 miljoen, wat, naast prijsstijging, vooral is toe te schrijven aan het moment van factuurbetaling (oftewel een verandering in de crediteurenstand). Betaalde interest steeg met € 3 miljoen, doordat het leningenvolume toenam, maar ook doordat we in 2023 wat rente vooruit hebben betaald die we anders begin 2024 hadden moeten

betalen. De sectorspecifieke heffingen zijn vrijwel gelijk gebleven. De uitgaande kasstroom leefbaarheid tenslotte is met circa € 1 miljoen toegenomen.

De (des)investeringskasstromen zijn € 187 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 187 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed en andere verkopen, dan we hebben uitgegeven aan investeringen in het onroerend goed. De verandering ten opzichte van 2024 (€ 108 miljoen negatief) kan worden toegeschreven aan een toename van de investeringen. Daarnaast bevatte 2024 eenmalige ontvangsten uit deelnemingen en vorderingen (€ 9 miljoen). De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 133 miljoen meer is aangetrokken dan aan leningen is afgelost.

Verbindingen

Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier (WOM)

De WOM Mathenesserkwartier is in 2006 opgericht voor het verwerven, verbeteren en exploiteren van panden in en nabij de Mathenesserweg, in het belang van de volkshuisvesting. Inmiddels is deze doelstelling behaald en hebben de aandeelhouders besloten de strategie te herijken. Omdat de panden opgeknapt zijn, de wijk verbetert (en het aankan) en de markt kansen biedt, besloten wij zeven jaar geleden te starten met de verkoop van woningen en bedrijfsonroerendgoed (BOG). Door te verkopen verkleinen we de vastgoedportefeuille om zo geleidelijk een exitstrategie uit te voeren. In 2025 verkochten we vijf woningen. De vastgoedportefeuille van de WOM omvatte in 2025 nog 25 woningen en 11 bedrijfsruimten. We maakten afspraken met de bewonersorganisaties (BOM) en gemeente Rotterdam, onder andere over de wijze van verkoop van de woningen en bedrijfsruimten en over kozijnvervangingen. De WOM zorgt ervoor - binnen de mogelijkheden die zij hebben - dat de panden niet verkocht worden aan beleggers die de woningen 'verkameren'. Bij elke verkoop wegen we de verschillende biedingen en de bidders erachter.

Besturen en toezichthouden

Verslag raad van commissarissen

Op grond van artikel 36 lid 3 van de Woningwet doet de raad van commissarissen afzonderlijk verslag van de wijze waarop hij in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, artikel 31 lid 1 en 2, artikel 35 lid 3 en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

Dit betreft:

- Goedkeuring van de raad van commissarissen van besluiten door het bestuur (artikel 26).
- Op welk wijze invulling is gegeven aan de toezichthoudende taak op het gebied van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in standgehouden onderneming (artikel 31 lid 1).
- Behouden en ontwikkelen van kennis en vaardigheid (artikel 31 lid 2).
- Vaststelling jaarrekening (artikel 35 lid 3).
- Naleving in het boekjaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

Besturen en toezichthouden

2025 was voor Havensteder een jaar waarin versnelling, zorgvuldigheid en realisme voortdurend in samenhang moesten worden beschouwd. De maatschappelijke druk om woningen toe te voegen bleef onverminderd hoog, terwijl de condities waaronder dit moet gebeuren complexer en minder voorspelbaar werden. Voor de raad van commissarissen lag de kern van haar toezichthoudende rol dit jaar dan ook niet zozeer in het toetsen van ambities, maar in het begeleiden van het bestuur bij het maken van weloverwogen keuzes over tempo, risico en maatschappelijke waarde.

In 2025 heeft de raad van commissarissen nadrukkelijk aandacht besteed aan de vraag hoe Havensteder, binnen een steeds complexer speelveld daadwerkelijk kan versnellen. Projecten als Wilgenring en Merwe4Havens illustreren deze beweging.

Met flexwoningen wordt ruimte geboden aan met name jongeren en andere woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, terwijl in Merwe4Havens is gekozen voor conceptbouw, samenwerking met andere corporaties en parallel plannen. Overprogrammeren is daarbij een bewuste en voorwaardelijke keuze: juist door meer plannen te ontwikkelen dan uiteindelijk gerealiseerd worden, ontstaat ruimte om uitval op te vangen en tempo te behouden.

Tegelijkertijd heeft de raad benadrukt dat versnelling alleen waarde heeft wanneer zij niet alsnog vastloopt in regeldruk en bureaucratie. Voor de raad van commissarissen markeert deze werkwijze een belangrijke stap. Versnelling vraagt niet alleen om beleidsruimte, maar ook om het lef om processen te herontwerpen en risico's expliciet te wegen. De raad zal dit spanningsveld tussen tempo en zorgvuldigheid ook de komende jaren blijvend betrekken in haar toezicht.

Digitalisering had in 2025 een structurele en prominente plaats in het toezicht van de raad van commissarissen. Het programma Symfonie was een vast agendapunt, waarbij de aandacht zichtbaar verschoof van ontwikkeling naar adoptie en daadwerkelijk gebruik. De raad heeft Symfonie daarbij steeds benaderd als een organisatie-breed veranderprogramma, dat raakt aan de kernprocessen en de fundamenteën van de bedrijfsvoering. De raad heeft met het bestuur het gesprek gevoerd over de balans tussen ambities en tempo enerzijds, en een zorgvuldig gewogen beeld van risico's anderzijds. In 2025 zijn hierin concrete stappen gezet, bijvoorbeeld op het gebied van dienstverlening. De vernieuwde website, het nieuwe huurdersportaal en de ingebruikname van Iris CRM zijn gerealiseerd en vormen belangrijke mijlpalen. Deze voorzieningen versterken de toegankelijkheid van Havensteder en bieden betere ondersteuning aan huurders en medewerkers. Betere dienstverlening, een consistentere klantbeeld en lagere drempels in het contact met Havensteder staan hierbij centraal. De raad constateert dat hiermee niet alleen processen zijn vernieuwd, maar ook de basis is gelegd voor meer samenhang en overzicht in het contact met huurders. Tegelijkertijd vraagt deze fase om blijvende aandacht voor verandervermogen en eigenaarschap binnen de organisatie. De raad volgt daarom niet alleen de technische voortgang, maar ook de mate waarin de vernieuwingen daadwerkelijk worden benut en bijdragen aan de dagelijkse praktijk van Havensteder.

In 2025 heeft de raad van commissarissen intensief aandacht besteed aan het traject rondom de beoogde taakoverdracht. De raad van commissarissen spreekt haar



waardering en bewondering uit voor de zorgvuldigheid waarmee dit traject is doorlopen. Deze taakoverdracht, waarmee een gedeelte van onze woningen in Vreewijk en Lombardijen worden overgedragen, markeert een belangrijke stap in hoe corporaties gezamenlijk invulling kunnen geven aan het solidariteitsbeginsel binnen de sector. Door de taakoverdracht ontstaat voor Havensteder ruimte om meerjarig en met grotere focus te blijven investeren in haar kernopgaven. Tegelijkertijd biedt deze ontwikkeling onze collega-corporatie de mogelijkheid om ook in de toekomst haar positie en uitvoeringskracht in Rotterdam verder te versterken. In het toezicht heeft de raad bijzondere aandacht gehad voor de borging van kwaliteit en continuïteit. De raad heeft vastgesteld dat het traject met oog voor deze belangen is vormgegeven en dat de overdracht gericht is op het waarborgen van goede woningen, betrouwbare dienstverlening en een toekomstbestendige eigenaarschap. De raad heeft daarbij onderkend dat de daadwerkelijke uitvoerbaarheid en timing van de taakoverdracht mede afhankelijk zijn van het ministeriële besluit om voor deze overdracht de overdrachtsbelasting al dan niet af te schaffen.

De raad van commissarissen hecht groot belang aan zicht op de dagelijkse praktijk in wijken waar de druk groot is en opgaven zich opstapelen. Tijdens het bezoek aan Schiebroek-Zuid kreeg de raad een scherp beeld van zowel de uitdagingen als de aanwezige kwaliteiten in de wijk. De raad heeft geconstateerd dat juist door de actieve rol van Havensteder en haar partners, en in het bijzonder door de kracht, betrokkenheid en veerkracht van bewoners, wordt voorkomen dat de wijk verder afglijdt. Door aan te sluiten bij wat er al is en dit gezamenlijk te versterken, worden bestaande kwaliteiten benut en verder gecultiveerd.

Deze manier van werken geeft de raad vertrouwen, temeer omdat Havensteder samen met de gemeente en woningcorporatie HEF Wonen aan de vooravond staat van meerjarig investeren in de wijk. Tegelijkertijd ziet de raad deze aanpak nadrukkelijk niet als uniek voor Schiebroek-Zuid. Het werken vanuit nabijheid, samenwerking met partners en vertrouwen in de kracht van bewoners vormt een bredere werkwijze van Havensteder, die in al haar wijken wordt toegepast. De raad beschouwt dit als een belangrijke voorwaarde voor duurzame verbetering van de woonkwaliteit en voor het versterken van het vertrouwen van bewoners in hun buurt en in de partijen die daar actief zijn.

In 2025 stonden ook de nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht en Lansingerland op de agenda. De raad ziet deze afspraken als een belangrijke basis voor meerjarig investeren in wonen en samenwerking. In Capelle en Lansingerland is daarbij nadrukkelijk ruimte ontstaan voor uitbreiding en nieuwe ontwikkelingen. In Rotterdam lag de nadruk op het bestendigen en optimaliseren van bestaande samenwerkingsprocessen, onder meer door het verder toepassen van parallel plannen. De raad waardeert de bestuurlijke continuïteit in deze samenwerking en ziet hierin een randvoorwaarde om ook in de toekomst effectief te kunnen blijven handelen.

In het toezicht hecht de raad van commissarissen grote waarde aan het gesprek met degenen die de organisatie van binnen en van buiten raken. De raad ervaart het overleg met de huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad als van bijzonder belang. Hun betrokkenheid, ervaringen en kritische reflecties bieden de raad een onmisbaar perspectief op beleid en uitvoering. Dit contact helpt de raad om dichterbij de dagelijkse werkelijkheid te blijven en keuzes te toetsen aan wat zij betekenen voor bewoners en medewerkers.

De raad van commissarissen kijkt terug op een jaar waarin niet alles sneller kon, maar wel bewuster. Door scherpe keuzes te maken, nieuwe werkwijzen te omarmen en verantwoordelijkheid te delen, is in 2025 gewerkt aan een organisatie die haar maatschappelijke rol ook op de lange termijn kan blijven vervullen. Dat vraagt blijvend om toezicht dat ruimte biedt aan innovatie, maar tegelijk oog houdt voor risico's, uitvoerbaarheid en het perspectief van huurders.

Visie op toezicht

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen is zowel toezichthouder, klankbord, adviseur als werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Havensteder. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van het bestuur en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. De voorzitter van de raad van commissarissen bereidt samen met het bestuur de agenda voor de raadsvergaderingen voor. In dit bestuurlijke overleg komen ook inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbordrol van de raad van commissarissen.

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

Legitimiteit

De raad van commissarissen handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglementen van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de RvC zich ook aan deze bepalingen conformeert. In de statuten staan de kaders die gelden voor de werking van de organisatie, met name op het vlak van bestuur en toezicht. In de reglementen ligt die werking meer in detail vast. Een groot deel van wat in de statuten en reglementen vastligt, wordt bepaald door met name het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Door zich integraal te binden aan de Governancecode Woningcorporaties laat de raad van commissarissen zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is en dat ze zich wil verantwoorden naar de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, externe toezichthouders, huurders en andere belanghouders.

Kader extern toezicht

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

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2025 uit de volgende personen:

- De heer dr. A. van Vliet (voorzitter t/m 31 augustus 2025)
- Mevrouw N. van Berkel (voorzitter vanaf 1 september 2025)

- De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2025 drie keer. De belangrijkste onderwerpen waren de beoordelingen van het bestuur, de selectie van een lid van de raad van commissarissen, de zelfevaluatie van de raad van commissarissen, beloningsvoorstellen van het bestuur en de raad van commissarissen, en de statuten en reglementen.

Auditcommissie

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

De auditcommissie bestond in 2025 uit de volgende personen:

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

Belangrijkste onderwerpen van de auditcommissie waren:

- Tertiaalrapportages 2025
- Huurbevroezing
- Investeringsvoorstellen
- Taakoverdracht bezit Rotterdam Zuid
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2024
- Frauderisicoscan
- Pre-audit gesprek en controleplan (met) accountant
- Bijbetalingsgesprek
- Jaarrapport Concerncontrol
- Afkoop erfpacht
- Toezichtkader verbindingen
- Zelfevaluatie
- Bedrijfsplan 2026-2035 inclusief Meerjarenbegroting 2026-2030
- Treasuryplan 2026-2037

- Audit-controleplan 2026
- Cybersecurity
- Risicomanagement

De auditcommissie beoordeelt jaarlijks het functioneren van de externe accountant. In 2025 heeft de auditcommissie de bevindingen opgehaald bij zowel de leden van de auditcommissie als bij de organisatie die direct met de accountant samenwerkt. De auditcommissie concludeert dat het functioneren van de externe accountant over het algemeen als goed wordt ervaren. De auditcommissie is positief over het partnerduo dat in 2025 aan de organisatie verbonden was en ervaart de samenwerking als professioneel en inhoudelijk sterk. Er zijn geen fundamentele aandachtspunten naar voren gekomen.

Toezichtvisie

De werkwijze van de raad van commissarissen ligt vast in het Reglement raad van commissarissen. Dit reglement beschrijft de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie. De visie op toezicht wordt door de raad van commissarissen jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

Toezicht op risicobeheersing

De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op:

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

Werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het Reglement raad van commissarissen, spreekt de selectie- en remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurders over hun functioneren. Ze is sparringpartner van het bestuur en denkt mee.

De remuneratie commissie voerde gesprekken met de bestuursvoorzitter en het bestuurslid in het kader van hun functioneren en de gestelde doelen. De raad van commissarissen als geheel heeft groot vertrouwen in het bestuur.

Beloningskader en beloning

De bezoldiging van de beide bestuurders is conform de bepalingen van de (regeling) WNT waarin het beloningsbeleid van topfunctionarissen in de corporatiesector is geregeld.

Organisatiecultuur

De raad van commissarissen besteedt actief aandacht aan het verkrijgen van inzicht in de organisatiecultuur. Commissarissen onderhouden daarbij regelmatig direct contact met medewerkers. Daarnaast vindt jaarlijks overleg plaats met een aantal sleutelfiguren binnen de organisatie om zicht te houden op ontwikkelingen en de sfeer binnen Havensteder. In de diverse werkbezoeken die de raad heeft afgelegd en in het contact met medewerkers tijdens vergaderingen, is de raad telkens onder de indruk van de kwaliteit, professionaliteit en bevologenheid waarmee medewerkers zich inzetten voor de huurders en de opgaven van Havensteder. Op basis hiervan constateert de raad dat sprake is van een integere en open cultuur, waarin ruimte bestaat voor reflectie en tegenspraak.

Integriteit

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



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

Overleg met belanghebbenden

In 2025 heeft de raad van commissarissen periodiek overleg gevoerd met zowel de huurdersvertegenwoordiging De Brug als met de ondernemingsraad. Met beide partijen reflecteert de raad in ieder geval op het voorgaande jaar, en wordt gezamenlijk vooruitgekeken. De gesprekken werden door alle partijen als constructief ervaren en boden ruimte voor open uitwisseling.

Het gesprek met De Brug stond in het teken van kennismaking met het nieuwe bestuur van De Brug, wederzijds begrip en de verdere ontwikkeling van de werkwijze en positionering van De Brug. Daarbij is gesproken over de samenstelling van het bestuur, de relatie met de achterban en de rolverdeling in de samenwerking met Havensteder. De raad constateert dat het contact in een open en informele setting plaatsvindt, gericht op inhoudelijke thema's en zorgen die leven bij huurders. Afgesproken is om het jaarlijkse overleg voort te zetten en daarnaast themagericht contact te onderhouden, waarbij de huurderscommissarissen een verbindende rol vervullen.

Met de ondernemingsraad heeft de raad van commissarissen gesproken over onderwerpen die medewerkers direct raken. Veiligheid vormde daarbij een belangrijk thema. Daarnaast zijn zorgen gedeeld over veranderingen als gevolg van digitalisering, waaronder GRIP/Symfonie, en de mogelijke impact van AI op het werk en de organisatie. De raad heeft daarbij vastgesteld dat er sprake is van een goede en open dialoog tussen de ondernemingsraad en het bestuur.

De raad van commissarissen ervaart de samenwerking met beide gremia als open, zorgvuldig en constructief en ziet deze gesprekken als waardevol voor haar toezichthoudende rol.

Raad van commissarissen

Samenstelling

De raad van commissarissen is van oordeel dat ze de juiste samenstelling heeft door de aanwezige diversiteit, kennis en ervaring en dat de leden van de raad van commissarissen onafhankelijk toezicht kunnen houden. Wanneer hier aanleiding toe is hanteert de raad van commissarissen, voor de noodzakelijke vervanging van raadsleden, vastgestelde profielschetsen. Ook wordt daarbij rekening gehouden met persoonlijke competenties en teamrollen, zodat alle invalshoeken die van belang zijn, meegenomen worden. Uiteraard toetst ook de Autoriteit Woningcorporaties beoogd nieuwe leden op geschiktheid en betrouwbaarheid. Bij (her)benoeming van leden volgt de raad van commissarissen een zorgvuldig proces. Bij benoeming wordt de vacature openbaar gesteld. Bij herbenoeming beoordeelt de raad van commissarissen specifiek of het RvC-lid nog steeds aan de gestelde eisen kan voldoen. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk om een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende (nieuwe) lid voldoet aan de competenties die ze vraagt. Binnen de raad van commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de raad van commissarissen meeneemt in de afweging.

Nieuwe benoemingen

In 2025 is de raad van commissarissen gestart met de voorbereiding van de opvolging van de heer Rudolf Bosveld, van wie de zittingstermijn per 1 maart 2026 afliep. Hiervoor is een zorgvuldig werving- en selectieproces doorlopen. Bij het opstellen van de profielschets en de uiteindelijke kandidaatselectie zijn relevante belanghebbenden, waaronder de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad, betrokken.

In 2026 kreeg de raad daarnaast te maken met het ongeplande aftreden op het verzoek van mevrouw Nathalie van Berkel per 9 februari 2026. Ook voor deze vacature is een opvolgingstraject in gang gezet, waarbij dezelfde zorgvuldige uitgangspunten zijn gehanteerd.

Per 15 mei 2026 heeft de raad de heer E.J.G.V. Boers en mevrouw M.E. van der Meer benoemd als nieuwe leden. Hiermee is de raad weer op volle sterkte.



Samenstelling en rooster van aftreden

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

Meldingsplicht

Voor de raad van commissarissen geldt een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de raad van commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. De raad van commissarissen is van mening dat Havensteder op een gedegen manier wordt bestuurd en er deden zich geen

bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de Autoriteit woningcorporaties niet aan de orde was.

Onafhankelijkheid raad van commissarissen

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

Informatievoorziening

De raad van commissarissen ziet erop toe dat de door haar ontvangen informatie (schriftelijk en mondeling) de relevante zaken bevat die ze nodig heeft om het gewenste toezicht te kunnen uitoefenen. Daarnaast laat de raad van commissarissen zich informeren door betrokkenen van binnen en buiten Havensteder, bijvoorbeeld tijdens de lunchbijeenkomst met de ondernemingsraad. Het is een goed gebruik dat bij de vergaderingen van de raad van commissarissen en de commissies vrijwel altijd medewerkers vanuit de organisatie aanschuiven om onderwerpen toe te lichten en te bespreken.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Jaarlijks moet iedere commissaris minimaal 5 PE punten halen. Als er in een kalenderjaar meer PE-punten worden behaald dan de geldende PE-norm, kunnen de overige punten tot een maximum van 5 meegenomen worden naar het volgend jaar. Alle commissarissen hebben aan de PE eisen voldaan.

Naam	2024	2025	Totaal
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout	6	6	12
De heer drs. R. Bosveld	36	38	74
Mevrouw N. van Berkel	6	30	36
Mevrouw M. Brans MA	5	7	12
Mevrouw ir. M.R. Streefkerk	7	9	16
De heer dr. A. van Vliet	24	12	36

Zelfevaluatie

In januari 2025 is de raad van commissarissen bijeengekomen voor de zelfevaluatie. In dit kader heeft de raad het gesprek gevoerd over de wijze waarop zij haar toezicht verder wil verdiepen. Daarbij is specifiek stilgestaan bij de sociale dimensie van het wonen en de kwaliteit van de dienstverlening van Havensteder, met als doel het toezicht op deze thema's de komende jaren gericht en meer inhoudelijk vorm te geven.

Peter van Lieshout

Hoofdfunctie:

- Hoogleraar Algemeen Sociale Wetenschappen, Universiteit Utrecht
- Zelfstandig gevestigd bestuursadviseur

Nevenfuncties:

- Voorzitter raad van commissarissen Havensteder (lid remuneratiecommissie)
- Voorzitter raad van toezicht Passend Onderwijs Almere
- Lid raad van commissarissen Berenschot

- Voorzitter Kennisnet
- Voorzitter Accreditatiecommissie bestuurders funderend onderwijs
- Voorzitter Integriteitscommissie Neprom

Rudolf Bosveld (afgetreden per 1 maart 2026)

Hoofdfunctie:

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

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (voorzitter audit commissie)
- Lid raad van commissarissen Rentree (vice voorzitter en voorzitter auditcommissie)
- Lid raad van toezicht Woningbouwvereniging Gelderland
- Director FARO Benelux B.V.
- Director FARO FNH Netherlands Holding BV
- Voorzitter beleggingscommissie apostolisch genootschap
- Bestuurslid Stichting Dierentehuis Arnhem en omstreken

Nathalie van Berkel (afgetreden per 9 februari 2026)

Hoofdfunctie:

- Lid raad van bestuur UWV (tot 1 september 2025)
- Lid Tweede Kamer der Staten Generaal (beëdigd per 12 november 2025)

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder
- Voorzitter raad van toezicht Boekmanstichting (vanaf november 2024, daarvoor lid)
- Voorzitter Netwerk van Publieke Dienstverleners

Maartje Brans

Hoofdfunctie:



- Directeur Innovatie, Alliander N.V.

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (huurderscommissaris)

Metta Streefkerk

Hoofdfunctie:

- Directeur Vastgoedorganisatie gemeente Utrecht

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (huurderscommissaris)
- Lid raad van commissarissen Woningstichting SWZ (lid auditcommissie)

André van Vliet

Hoofdfunctie:

- Geen

Nevenfunctie:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (voorzitter remuneratiecommissie (t/m 31 augustus 2025) en lid auditcommissie)
- Bestuurslid Pensioenfonds ABP
- Voorzitter Van Ravesteyn Fonds
- Lid Dagelijks Bestuur Pensioenfederatie
- Bestuurslid Stichting Zelfregulering Pensioenfondsen
- Voorzitter Financiële Commissie VTW

Bezoldiging

De beloning van de raad van commissarissen past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2025 staat een specificatie van de beloning van de Raad van Commissarissen leden over het gehele kalenderjaar.

RvC vergaderingen en besluiten

De raad van commissarissen kwam zeven keer bij elkaar in 2025 en nam de volgende besluiten.

Besluiten RvC 24 januari 2025

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. Investerings/Uitvoeringsvoorstel voor Flexwonen Wilgenring goed, hetgeen inhoudt:

- Programma nieuwbouw 40 units ten behoeve van flexwoningen; 24 units PMC11 en 16 units PMC12, hiervan wordt 1 unit, PMC 11, tijdelijk ingezet als MOG.

De Raad van Commissarissen keurt de prestatieafspraken 2025-2026 met de gemeente Krimpen aan den IJssel goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de presentatie benchmark inclusief woonbelevingsonderzoek.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van:

- de update NPA, Solidariteit en projectsteun landelijk en in de regio;
- het verkenningsakkoord Taakoverdracht;
- de notitie lagere huurverhoging 2025 en compensatie i.v.m. de ICR.

De Raad van Commissarissen keurt het voorstel vervolgtraject audit statuten en reglement RvC goed.

Besluiten RvC d.d. 25 maart 2025

De Raad van Commissarissen stelt de richting voor doelen en prioriteiten voor de prestatieafspraken 2026-2027 met de gemeente Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht en Lansingerland zoals verwoord in de bijgevoegd PowerPoint vast.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de presentatie Visie op Duurzaamheid.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de 3^e Tertiaalrapportage 2024.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het strategisch kader jaarlijkse huurverhoging 2025.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de stand van zaken van het verkenningstraject taakoverdracht.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de kostenstijging in het uitvoeringsbesluit Complex 206 – De Lamartinestraat.

De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsbesluit voor MerweHavens 4 voor de nieuwbouw van 99 woningen (MGW en MGW klein) goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de presentatie Kwaliteit van Dienstverlening.

Besluiten RvC 23 mei 2025

De Raad van Commissarissen heeft de nevenfuncties van de bestuursleden beoordeeld en de onafhankelijkheid vastgesteld.

De Raad van Commissarissen heeft de nevenfuncties van alle RvC leden beoordeeld en de onafhankelijkheid vastgesteld.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Accountantsverslag KPMG 2024.

De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag, waaronder de jaarrekening 2024 vast.

De Raad van Commissarissen verleent decharge aan het bestuur.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de voorliggende stand van zaken en van het beleidskader activa-passiva transacties en constateert daarbij dat :

- de verkenningsfase positief wordt afgesloten en er onder voorwaarden sprake is van een positieve bijdrage aan de portefeuillestrategie;
- de volgende stap het versturen van de aanbiedingsbrief is.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de stand van zaken huurbevriezing en de strategische koers 2025.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de frauderisicoscan

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring op het genomen bestuursbesluit om in Agniesebuurt Oost af te zien van het warmtenet en de verbeteraanpak uit te voeren volgens de nieuwe scope, zoals toegelicht. De uitvoering vindt plaats op basis van het bestaande investeringsvoorstel, aangevuld met het addendum en de genoemde optimalisaties.

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring op het genomen bestuursbesluit t.a.v. het aanpassingsbesluit De Rondelen.

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het aangepaste Auditplan 2025.

Besluiten RvC 27 juni 2025

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de 1^e Tertiaalrapportage 2025.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het procesvoorstel

prestatieafspraken Capelle aan den IJssel en Lansingerland.

De Raad van Commissarissen keurt het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Barendrecht goed.

De Raad van Commissarissen keurt het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Albrandswaard goed.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het niet opstellen van een overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Rotterdam en om later dit jaar de uiteindelijke set aan afspraken te behandelen als zijnde het overzicht voorgenomen werkzaamheden.

De Raad van Commissarissen benoemt met ingang van 1 september 2025, mevrouw Van Berkel tot lid van de selectie- en remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Verbeteraanpak Lichtpunt, te weten:

- Programma verbeteraanpak 200 appartementen (MGW), verbeteren ontsluiting bedrijfsruimtes en leefbaarheid plus toevoegen van 1 woning.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Zwanenhof, te weten:

- Verbetering incl. noodzakelijke werkzaamheden brandveiligheid en lekkende ringleidingen van 137 woningen en 17 BOG.

De Raad van Commissarissen keurt de samenwerkingsovereenkomst Project Middenblok Florabuurt goed.

De Raad van Commissarissen keurt de voorliggende samenwerkingsovereenkomst functiewijziging sociale huurwoningen goed.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de toelichting taakoverdracht.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de presentatie bijsturing huurbevrozing.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de presentaties MJOB per complex en Inkoop & Vastgoeddatabase.

Besluiten RvC juli 2025

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring op het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Capelle aan den IJssel 2026-2027.

De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring op het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Lansingerland 2026-2027.

Besluiten RvC 26 september 2025

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit 'Budgetaanvraag problematiek Vreewijk'.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord investeringsvoorstel Pompenburg Nieuwbouw, te weten:

- Programma nieuwbouwwoningen uitname van 87 MGW klein

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsvoorstel met Heer Bokelweg Nieuwbouw, te weten:

- Programma nieuwbouwwoningen uitname van 80 MGW klein

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de update Agniesebuurt.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de prognose Vastgoedontwikkeling- Projectentrein.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de update ATAD.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de update taakoverdracht.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de presentatie De Koers en het Kompas.

Besluiten RvC 29 oktober 2025

De Raad van Commissarissen stelt het Controleplan KPMG vast.

De Raad van Commissarissen keurt het Jaarrapport Concerncontrol 2025 goed.

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

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Hoge Namod 3, te weten:

- Programma verbeteraanpak van 120 portefeulleyperings MGW en MGW klein.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord te gaan met investeringsbesluit Stationstuinen Barendrecht Fase 1 Nieuwbouw te weten:

- Programma nieuwbouw van 38 appartementen: 24 MGW klein (sociaal) en 14 MGW (sociaal)

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met investeringsbesluit Van der



Sluysstraat 146 – 346 VVE WON (oud Emmahuis), te weten:

- Programma renovatie van 90 MGW klein

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het Addendum op het eerdere Investeringsbesluit Prof Oud NO, te weten:

- Opstarten proces complexgewijze verkoop

De Raad van Commissarissen heeft de 2^e Tertiaalrapportage 2025 besproken.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de stand van zaken.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de update GRIP/Symfonie.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Jaarverslag Geschillen Advies Commissie en de reflectie van het Bestuur hierop.

Besluiten RvC 5 december 2025

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de notitie Koersplan.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de notitiestand van zaken Symfonie/Grip.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de notitie voortgang taakoverdracht

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de notitiestand van zaken programma Veiligheid.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Managementletter 2025 KPMG, de reactie van het bestuur en de managementreacties.

De Raad van Commissarissen keurt de stukken van het Bedrijfsplan 2026-2035 inclusief strategiekaart goed.

- Voor het onderhoud betekent dit dat de jaarschijf 2026 in uitvoering gaat en 2027 verder in voorbereiding.

- Voor investeringen zal volgens het reguliere proces met separate investeringsvoorstellen goedkeuring aan de RvC gevraagd worden.

De Raad van Commissarissen keurt voor de financiering in het Treasuryplan 2026-2027 het volgende goed:

- Afsluiten DAEB (her)financiering voor 2026 en eerste zes maanden 2027 mits passend binnen het door WSW afgegeven borgingsplafond;

- Mandaat voor spreadherziening of het eventueel herstructureren van een variabele hoofdsomlening op het moment van

spreadaanpassing en spreadsherziening van

De Raad van Commissarissen keurt het Auditplan 2026 goed.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Compliance Rapportage 2025.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Verbeteraanpak Bloemenbuurt, te weten:

- Programma: verbeteraanpak van 288 woningen EGW/MGW en 2 BOG

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit sloop-nieuwbouw kopblok Dordtsestraatweg te weten:

- Sloop bestaande 12 panden en nieuwbouw van 12 woningen (6 EGW en 6 MGW)

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsbesluit Verbeteraanpak Lage Land fase 3 te weten:

- Programma verbeteraanpak van 240 MGW

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het procesvoorstel prestatieafspraken gemeente Capelle aan den IJssel.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het procesvoorstel prestatieafspraken gemeente Lansingerland.

De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het procesvoorstel prestatieafspraken gemeente Rotterdam.

De Raad van Commissarissen keurt, in aanvulling op het reeds goedgekeurde overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Barendrecht, goed dat het bestuur ruimte krijgt om verbeterde afspraken te maken over

1. De groei van de sociale voorraad;

2. De inspanningen voor flexwoningen;

3. Het komen tot een sloop- en verhuiskostenreglement.

De Raad van Commissarissen keurt de aanpassingen aan het reglement van de RvC goed.

De Raad van Commissarissen stemt in met de nevenfunctie van de heer Uiterwaal bij Stichting Kober en Kober B.V. per 1 januari 2026.

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging RvC 2026 per 1 januari 2026 vast.

De Raad van Commissarissen neemt kennis van het remuneratieverslag 14 november 2025 en de evaluatieverslagen bestuurders 2025.



De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de aanpassing van de jaarlijkse bezoldiging van de bestuursvoorzitter en bestuurslid per januari 2026.

Besluiten RvC december 2025

De Raad van Commissarissen keurt het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Lansingerland 2026-2029 goed.

De Raad van Commissarissen keurt het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Capelle a/d IJssel 2026-2027 goed.

De Raad van Commissarissen keurt het overzicht van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Rotterdam 2026-2027 goed.

Slotverklaring

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2025 op, alsmede de jaarrekening 2025. KPMG controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de raad van commissarissen de bestuurders décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De raad van commissarissen en de individuele leden verklaren dat zij integer en onafhankelijk hebben gehandeld. De raad van commissarissen stelde de jaarstukken 2025 in de vergadering van 1 juni 2026 vast. De raad van commissarissen bedankt het bestuur en de medewerkers voor de prestaties en de inzet over het afgelopen jaar.

De Raad van Commissarissen

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

Mevrouw ir. M.R. Streefkerk

De heer dr. A. van Vliet

Mevrouw M. Brans MA

De heer E.J.G.V. Boers RA RE

Getekend d.d. 26 juni 2026

Mevrouw drs. M.E. van der Meer

Bijlage I Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2025	31-12-2024
woongelegenheden*	43.174	42.993
bedrijfsruimten, garages e.d.	4.702	4.707
Totaal aantal vhe's	47.876	47.700
* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.		

Leegstand en achterstand	2025	2024
Leegstandsderiving in % jaarhuur	1,30%	1,51%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,90%	1,98%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,59%	0,54%

€ x 1.000

Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2025	2024
Eigen vermogen totaal	5.830.297	5.379.844
Voorzieningen totaal	60.301	105.492
Huren totaal	351.114	331.574
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	450.453	451.724

Ratio's toetsingskader Aw / WSW	norm	2025	2024
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,56	1,66
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,45	1,54
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,16	2,29
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 70%	45,2%	46,4%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 70%	46,1%	47,8%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 70%	39,0%	38,4%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 30%	50,8%	48,1%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 30%	52,4%	49,8%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 30%	56,9%	57,1%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	29,3%	34,0%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	28,7%	33,7%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	34,6%	36,2%
Onderpandratio (WSW)	≤ 70%	31,4%	36,6%

Overige financiële kengetallen	norm	2025	2024
Debt Service Coverage Ratio Niet-DAEB financiering*	≥ 1,1	1,95	2,09
Solvabiliteit op Marktwaaarde		67,5%	66,0%
Direct rendement %		2,1%	1,9%
Rentabiliteit totaal vermogen in %		5,2%	5,5%
Rentabiliteit eigen vermogen in %		7,7%	8,4%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %		17,7%	18,7%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)		121,78	112,78

Bijlage II Verbindingen

Havensteder kent een aantal verbindingen. Denk hierbij aan dochterondernemingen, deelnemingen in andere rechtspersonen en overige verbindingen, waarbij sprake is van bestuurlijke en/of financiële banden met rechtspersonen. Deze bijlage biedt inzicht in de werkzaamheden en financiële situatie van verbindingen. Naast vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

Hofbogen	
Naam/rechtsvorm	Hofbogen/B.V
Vestigingsplaats	Rotterdam
Oprichtingsdatum	22 december 2005
Duur overeenkomst	Onbeperkt
Doelstelling	Na de verkoop van het vastgoed in 2019 vinden er geen activiteiten meer plaats in de B.V.
Aandeelhouders	Havensteder 100%
Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000
Schuldverhoudingen met participanten	€ 0
Verstreckte garanties participanten	n.v.t.
Eigen vermogen verbinding	€ 5.451 (ultimo 2025)
Omzet verbinding	€ 0 (ultimo 2025)
Resultaat verbinding	€ 670 (ultimo 2025)
Werkzaamheden en overige informatie	Het vastgoed is in september 2019 verkocht aan Dudok Real Estate. Er vinden geen activiteiten meer plaats in de Hofbogen B.V. Havensteder is enig aandeelhouder van de B.V.

Stadsherstel Historisch Rotterdam	
Naam/rechtsvorm	Stadsherstel Historisch Rotterdam/NV
Vestigingsplaats	Rotterdam
Oprichtingsdatum	9 oktober 1980
Duur overeenkomst	Onbeperkt
Doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
Aandeelhouders	84 aandeelhouders (ultimo 2024); Havensteder bezit circa 1% van het geplaatst kapitaal.
Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€14.112.400 (ultimo 2024)
Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t.
Verstreckte garanties participanten	n.v.t.
Eigen vermogen verbinding	€ 20.352.591 (ultimo 2024)
Omzet verbinding	€ 2.415.268 (ultimo 2024)
Resultaat verbinding	€ 506.648 (ultimo 2024)
Werkzaamheden en overige informatie	Diverse verwervings-, herbestemmings-, restauratie- en onderhoudsactiviteiten historische panden in Rotterdam.

WOM Mathenesserkwartier	
Naam/rechtsvorm	WOM Mathenesserkwartier/B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Oprichtingsdatum	27 januari 2004
Duur overeenkomst	Onbeperkt
Doelstelling	In het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn door met name verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier (Rotterdam West).
Aandeelhouders	Gebr. Verschoor 33 1/3% Woonbron 33 1/3% Havensteder 33 1/3%
Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000
Schuldverhoudingen met participanten	€ 0
Verstreckte garanties participanten	n.v.t.
Eigen vermogen verbinding	€ 4.365.792 (ultimo 2024)
Omzet verbinding	€ 210.611 (ultimo 2024)
Resultaat verbinding	€ 439.318 (ultimo 2024)
Werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 3,3 miljoen (ultimo 2024); Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

Verolme Boulevard	
Naam/rechtsvorm	Verolme Boulevard/ B.V.
Vestigingsplaats	Rotterdam
Oprichtingsdatum	28 december 2007
Duur overeenkomst	Onbeperkt
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.
Aandeelhouders	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33% Havensteder 67%
Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 12.206.035
Schuldverhoudingen met participanten	€ 0
Verstreckte garanties participanten	n.v.t.
Eigen vermogen verbinding	€ 15.377.101 (ultimo 2024)
Omzet verbinding	€ 1.716.935 (ultimo 2024)
Resultaat verbinding	€ 3.176.317 (ultimo 2024)
Werkzaamheden en overige informatie	Het bedrijventerrein is in 2024 verkocht, waardoor de activiteiten zijn gestaakt.

Bijlage III Risicokaart

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen	
Dienstverlening sluit niet aan op de huidige en/of toekomstige verwachtingen van de klant en van de maatschappij	We doen periodiek klantonderzoek (KWH, nulmeting, en overig), onderdeel uitmakend van de reguliere PDCA-cyclus (onderdeel van dashboard, reviews, etc.);	We formuleren een visie op klant en dienstverlening en zetten in op de volgende programma's: -Programma Dienstverlening -Programma Klant centraal, beloftes uitwerken, KWH
	We vertalen Early Warning System trends/ontwikkelingen naar beleid/werk Havensteder;	
	Klantgedreven dienstverlening vereist een bepaalde mate van ICT, cultuur, kwaliteit en aansturing mensen (zie beheersmaatregelen 'Aan een thuis werken').	We optimaliseren processen bijv. reparatieonderhoudsproces; digitaal waar kan en persoonlijk waar gewenst;
Kwaliteitsrisico: te groot verschil tussen bestaande en gewenste kwaliteit en te weinig middelen om het gat te dichten		
	We definiëren een helder kwaliteitsniveau (wat willen we bereiken);	We hebben goede kennis van de conditie van ons vastgoed (jaarlijks 1/3e meting), zowel buitenkant als binnenkant (waar staan we);
	We stellen een meerjarenonderhoudsbegroting op per complex passend binnen kaders (hoe gaan we er naar toe).	

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen	
Betaalbaarheid woningen komt onder druk te staan o.a. door besteedbaar inkomen huurder, inflatie, stijgende energieprijzen etc. (prijsniveau woningen, jaarlijkse huurverhogingen/-verlagingen)		
	Havensteder maakt actief gebruik van lobby mogelijkheden om draagvlak te krijgen op onze visie op betaalbaarheid.	We actualiseren jaarlijks het huurbeleid en de huurverhoging en nemen daarin mee de totale woonlasten van onze huurders.
	We hebben een proactief en warm incassobeleid.	Betaalbaarheid/woonlasten huurder is 1 van de factoren die meegenomen worden in afwegingen van investeringen.
Politieke onvoorspelbaarheid en onbetrouwbaarheid:		
	Havensteder werkt samen met andere corporaties en neemt deel aan samenwerkingsverbanden;	Havensteder heeft een actieve rol in de landelijke en regionale confrontatie opgaven en middelen, maakt gebruik van lobby mogelijkheden;
De politiek blijft een van de belangrijkste onzekere factoren voor het realiseren van onze opgave, zowel landelijk als lokaal. De landelijke politiek veroorzaakt door (nieuwe) wet- en regelgeving onzekerheden voor onze financiële investeringscapaciteit (huurbeleid, huurkorting, bevrozing, fiscaliteiten). Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) wetten regelgeving met gestelde eisen aan de investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de (on)mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.		
	Havensteder voert dialoog met overheden om balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten;	We inventariseren de mogelijke effecten van wet- en regelgeving;
	We voeren actief stakeholdermanagement en reputatiemanagement;	We implementeren noodzakelijke aanpassingen in ons beleid, ERP systeem, geactualiseerde procesbeschrijvingen en dagelijkse werkzaamheden (bijvoorbeeld de impact van wetgeving op het gebied van privacy etc.);

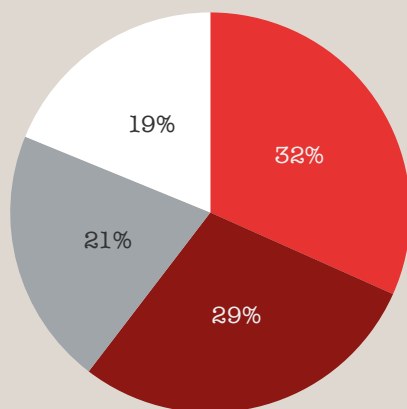
Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen	
	We ontwikkelen visie en methodieken voor netwerk- en stakeholdermanagement en passen die toe.	
Risicohoudbaarheid van ons business model		
	We volgen nauwgezet de ontwikkelingen van wet- en regelgeving;	We verwerken veranderingen binnen en buiten organisatie periodiek in meerjarenbegroting;
	We bespreken inzichten intern en zetten die extern in voor lobby ten behoeve van (financiële) zelfbeschikking;	We monitoren periodiek inclusief monte carlo analyse (200 economische scenario's);
	We beoordelen investeringen kritisch op lange termijn impact (waar mogelijk).	

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen	
Ongunstige verandering rente en/of inflatie leidt tot een verhoogd financieringsrisico	We bewaken de ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de financiële strategie; We hebben een Treasurystatuut en -jaarplan om financieringstransacties te beheersen; We voeren een meerjarenbegroting met eigen signaleringsnormen voor het tijdig kunnen anticiperen op verhoogd risico. Dit is een buffer om verhoging aan te kunnen.	
Personeelsuitdagingen, zoals; blijvend aansluiten personeelsbestand met behoefte, te veel arbeidsmobiliteit, arbeidsmarktomstandigheden voor werven of behouden van kwalitatief goede mensen	We werven en binden medewerkers: We investeren in onze mensen door:	
	- We zorgen voor actieve en zorgvuldige arbeidsmarktcommunicatie (o.a. LinkedIn en 'Werken bij havensteder' site) om de juiste nieuwe medewerkers aan de organisatie te verbinden;	- het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimulering van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten);
	- We nemen medewerkers van begin tot einde mee met de organisatie- en omgevingsveranderingen ter bevordering van draagvlak. Hierover zijn o.a. afspraken gemaakt met de Ondernemingsraad ('Ons akkoord');	- inzetten op talentvolle en duurzaam inzetbare medewerkers o.a. d.m.v. interne workshops, aansluiting met het externe corporatienetwerk (Corporaties in Beweging), inzetten op leiderschap en loopbaancoaching;
	- Ons beoordelingssysteem (genaamd 'het waarderingsgesprek') moedigt het onderling feedback geven aan als onderdeel van de jaarlijkse waarderingscyclus. Dit zorgt voor meer transparantie in ons functioneren en het managen van verwachtingen over en weer.	- investeren in digitale competenties bij medewerkers.
	- Strategische personeelsontwikkeling (SPO) maakt onderdeel uit van alle afdelingsplannen;	
	- We maken gerichte afspraken met OR over vacant stellen van interne vacatures, voor het stimuleren van interne groei.	

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen	
Vastgoed sluit niet aan op wensen van de klant en de veranderende kwaliteitswensen in maatschappij		
	We monitoren en analyseren de doelgroepen en beschikbaarheid.	We doen een periodieke update van onze Early Warning System.
	We analyseren demografische ontwikkelingen en onderzoeken de toekomstige woonbehoeften in ons werkgebied. Daarnaast halen we inzichten uit het klantonderzoek dienstverlening.	We ontwikkelen visies op huisvesting doelgroepen bijv. visie middenhuur.
	We streven naar mate van flexibiliteit/aanpasbaarheid bij nieuwbouw.	We maken gebruik van beschikbare onderzoeken op woonwensen.
Fraude / integriteitsrisico's		
	We hanteren hard controls (zoals functiescheiding in AO/ IB) en nemen maatregelen om onze governance op orde te hebben en houden:	We monitoren actief fraude risico's middels: - Frauderisicoscan - Risicoanalyse bij processen met aandacht voor fraude - Self assessments
	- Compliance Officer, - Vertrouwenspersonen, - Klokkenluidersregeling, - Screeningsbeleid medewerkers, - Integriteitscode	We hebben continu aandacht voor soft controls en stimuleren bewustwording organisatie middels:
	We streven naar een open cultuur en we stimuleren op positieve wijze het integer handelen door goed voorbeeldgedrag en gewenst gedrag te bekrachtigen.	- Verplichte e-learning Integriteit - Awareness trainingen - Phishing tests - Soft control scan
	We stimuleren integer handelen ook naar buiten toe richting onze leveranciers en onze huurders. We communiceren actief hierover via brieven en op onze socials/website.	We hanteren een 'zero tolerance beleid' aangaande fraude.
Veiligheid medewerkers		
	- We starten een project veiligheid. Daarin richten we ons op preventief (scholing), veiligheid op de werkvloer (op straat, in het complex of de woning), nazorg (slachtofferhulp e.d.).	- Veiligheid is en wordt een belangrijk thema in ons ondernemingsplan.
	- Samen met gemeente en politie vernieuwen we het protocol bij explosies.	

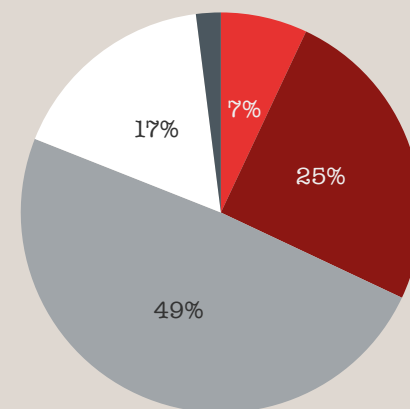
Bijlage IV Volkshuisvestelijke verantwoording

Aanbodmodel
Verhuringen 2025

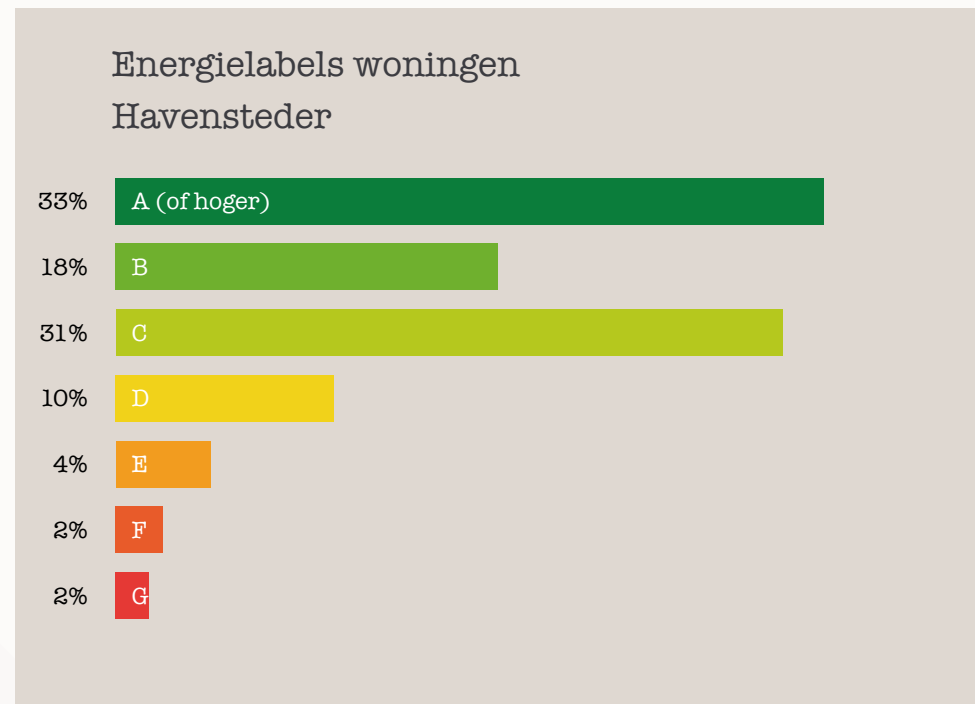
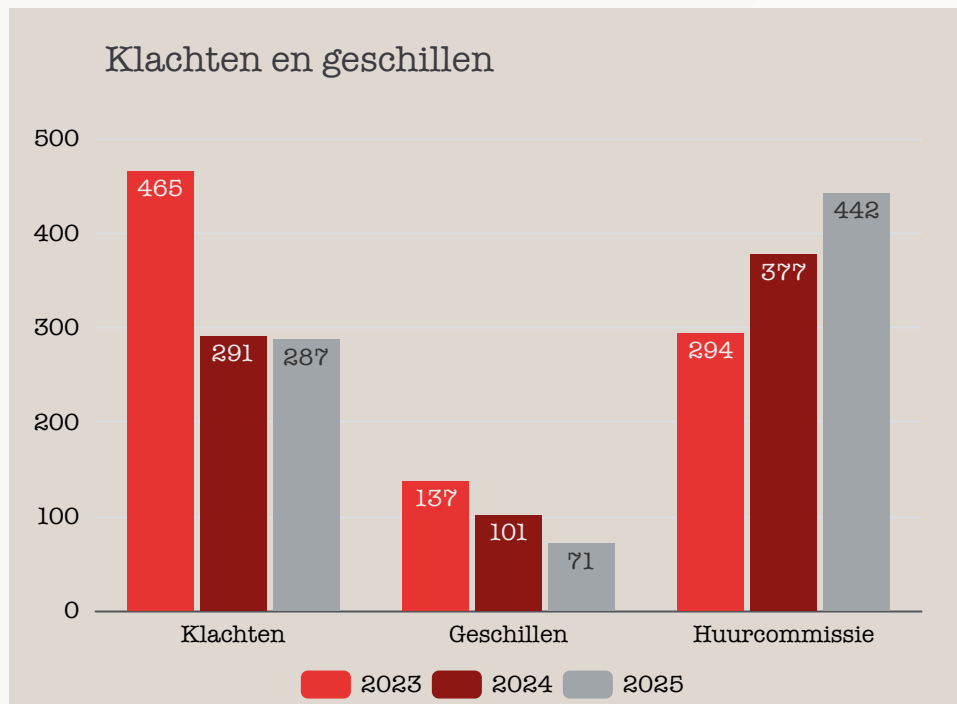


Directe bemiddeling Inschrijfduur DirectKans Woningloting

Leeftijdscategorie
Verhuringen 2025



t/m 22 23 t/m 27 28 t/m 54 55 t/m 75 75+



Woningen (inclusief intramuraal) in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2025	40.763	2.230	42.993
Nieuwbouw	307	11	318
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	35		35
Overige mutaties bij		1	1
Verkoop	-122	-6	-128
Sloop	-43	-2	-45
Renovatie/transformatie			0
Overige mutaties af			0
Herclassificatie			0
DAEB naar Niet-DAEB	-69	69	0
Niet-DAEB naar DAEB	54	-54	0
Her-typing			0
Woningen in exploitatie per 31 december 2025	40.925	2.249	43.174

Overige eenheden in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Niet-Woningen in exploitatie per 1 januari 2025	75	4632	4707
Nieuwbouw		1	1
Renovatie/transformatie/ overige aankoop			0
Overige mutaties bij		32	32
Verkoop		-25	-25
Sloop		-3	-3
Renovatie/transformatie		-3	-3
Overige mutaties af		-7	-7
Herclassificatie			0
DAEB naar Niet-DAEB			0
Niet-DAEB naar DAEB			0
Her-typing			0
Niet-Woningen in exploitatie per 31 december 2025	75	4627	4702

Overzicht vastgoedvoorraad woningen per gemeente per 31-12-2025	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30000	1559	31559	73,1%
Capelle aan den IJssel	9330	543	9873	22,9%
Albrandswaard	499	20	519	1,2%
Barendrecht	785	73	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	40925	2249	43174	1

Omvang sociale huurwoningen per 31-12-2025	2025	Aandeel % 2025	2024	Aandeel % 2024
Tot en met 2e aftoppingsgrens (<= € 731,93)	31.968	74%	32.056	75%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 731,94 - € 900,07)	7.351	17%	7.497	17%
Boven de liberalisatiegrens (> € 900,07)	3.276	8%	2.892	7%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	579	1%	548	1%
Totaal	43.174	100%	42.993	100%

Aantal toewijzingen - Eenpersoonshuishoudens

Passend Toewijzen	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	132	721	5
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	9	46	312
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	72	2
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	4	21
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	141	843	340

Aantal toewijzingen - Tweepersoonshuishoudens

Passend Toewijzen	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	4	210	6
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	2	7	101
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	21	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	2	10
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	6	240	118

Aantal toewijzingen - Drie- en meerpersoonshuishoudens

Passend Toewijzen	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= DAEB-huurgrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	223	2
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	10	122
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	3	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	1
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	0	236	125

Prestatieafspraken per gemeente - 2025

In Rotterdam zijn er in 2025 concept-afspraken opgesteld in twee delen, te weten een deel dat ziet op collectieve afspraken tussen alle woningcorporaties gezamenlijk, de huurdersorganisaties van alle woningcorporaties verenigd in het gemeenschappelijk overleg huurdersraden (GOH), en de gemeente. Daarnaast is er een deel dat ziet op afspraken tussen ons, huurdersorganisatie SHA De Brug en de gemeente Rotterdam.

In de gemeente Barendrecht lagen er aan het einde van 2025 concept-afspraken over onder meer de programmering van sociaal segment in de woningbouwplannen in deze gemeente, om zo toe te werken naar de beoogde gemeentelijke voorraad van 30% sociaal.

In Capelle aan den IJssel hebben we prestatieafspraken gesloten voor de periode 2026 tot en met 2027. Met de gemeente hebben we onder meer afgesproken te gaan werken met een onafhankelijk schimmelexpert om een verschil van inzicht te beslechten tussen huurder en verhuurder in het geval van schimmel in de woning.

In Lansingerland hebben we prestatieafspraken gesloten voor de periode 2026 tot en met 2029. Deze prestatieafspraken bevatten een procesvoorstel om in de eerste helft van 2026 te komen tot een concreet bouwproject voor Havensteder in deze gemeente, tot een aantal van 160 nieuw te bouwen woningen in een mix van middenhuur (maximaal 25%) en sociaal segment (minimaal 75%).

In Albrandswaard hebben we prestatieafspraken gesloten voor de periode 2025 tot en met 2028.



Jaarrekening 2025

De jaarrekening 2025 bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- [Balans](#) per 31 december 2025 - Een overzicht van de bezittingen (activa) en schulden (passiva) van Havensteder
- [Winst-en-verliesrekening](#) 2025 - Het overzicht van de opbrengsten en kosten over het boekjaar 2025
- [Kasstroomoverzicht - directe methode](#) 2025 - Een overzicht van de geldstromen uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten
- [Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025](#) - Een uitgebreide toelichting op de gehanteerde grondslagen en de cijfers

Balans

Vóór resultaatbestemming

€ x 1.000

ACTIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	<u>1</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	<u>1.1</u>	7.227.916	6.732.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>1.1</u>	786.126	749.610
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>1.2</u>	154.147	151.445
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.3</u>	41.101	48.453
Totaal Vastgoedbeleggingen		8.209.290	7.681.847
Materiële vaste activa	<u>2</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.1</u>	19.293	19.658
Financiële vaste activa	<u>3</u>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	<u>3.1</u>	5	15
Andere deelnemingen	<u>3.2</u>	11.509	10.961
Latente belastingvorderingen	<u>3.3</u>	81.820	88.073
Leningen u/g	<u>3.4</u>	188	210
Overige vorderingen (vaste activa)	<u>3.5</u>	269.183	275.866
Totaal Financiële vaste activa		362.705	375.125
Totaal van vaste activa		8.591.288	8.076.630



ACTIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende activa			
Vorraden	<u>4</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>4.1</u>	1.858	750
Overige voorraden	<u>4.2</u>	7.294	8.935
Totaal Voorraden		9.152	9.685
Vorderingen			
Huurdebiteuren	<u>5.1</u>	3.102	3.125
Overheid	<u>5.2</u>	102	237
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>5.3</u>	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>5.4</u>	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	<u>5.5</u>	411	500
Overige vorderingen (vlottende activa)	<u>5.6</u>	909	1.704
Overlopende activa	<u>5.7</u>	2.331	3.008
Totaal Vorderingen		6.854	8.573
Liquide middelen	<u>6</u>	29.654	45.216
Totaal van vlottende activa		45.660	63.473
Totaal van activa		8.636.948	8.140.104

€ x 1.000

PASSIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	<u>7</u>		
Herwaarderingsreserves	<u>7.1</u>	4.594.957	4.290.082
Wettelijke en statutaire reserves	<u>7.2</u>	226	413
Overige reserves		784.661	637.625
Resultaat na belastingen van het boekjaar		450.453	451.724
Totaal Eigen vermogen		5.830.297	5.379.844
Voorzieningen	<u>8</u>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>8.1</u>	59.222	104.485
Overige voorzieningen	<u>8.2</u>	1.079	1.007
Totaal Voorzieningen		60.301	105.492

PASSIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
Langlopende schulden	<u>9</u>		
Schulden aan overheid (langlopend)	<u>9.1</u>	1.466	3.212
Schulden aan banken (langlopend)	<u>9.1</u>	2.481.151	2.340.175
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>9.2</u>	138.659	136.902
Overige schulden (langlopend)	<u>9.3</u>	1.599	1.530
Totaal Langlopende schulden		2.622.876	2.481.819
Kortlopende schulden	<u>10</u>		
Schulden aan overheid (kortlopend)	<u>10.1</u>	971	567
Schulden aan banken (kortlopend)	<u>10.2</u>	57.850	73.475
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>10.3</u>	2.587	34.578
Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>10.4</u>	0	7
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>10.5</u>	12.864	14.905
Overige schulden (kortlopend)	<u>10.6</u>	2.977	3.087
Overlopende passiva	<u>10.7</u>	46.224	46.329
Totaal Kortlopende schulden		123.474	172.948
Totaal van passiva		8.636.948	8.140.104



Winst-en-verliesrekening

€ x 1.000

Winst-en-verliesrekening	ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	<u>A</u>	351.114	331.574
Opbrengsten servicecontracten	<u>B.1</u>	22.878	23.734
Lasten servicecontracten	<u>B.2</u>	(21.040)	(24.672)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>C</u>	(21.996)	(20.881)
Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>D</u>	(143.078)	(144.338)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>E</u>	(25.300)	(24.716)
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		162.578	140.702
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.344	2.342
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		(1.648)	(674)
Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>F</u>	(304)	1.668
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		33.238	37.973
Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)		(1.328)	(824)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(21.963)	(28.155)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>G</u>	9.947	8.993



Winst-en-verliesrekening	ref.	2025	2024
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	<u>H</u>	(61.804)	(111.883)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>I</u>	438.355	502.359
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>J</u>	945	1.758
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		377.496	392.235
Opbrengsten overige activiteiten		852	911
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		852	911
Overige organisatiekosten	<u>K</u>	(11.529)	(8.927)
Kosten omtrent leefbaarheid	<u>L</u>	(9.750)	(9.534)
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	<u>M</u>	0	1.644
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		7	71
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		590	599
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>N</u>	(67.657)	(65.510)
Totaal van financiële baten en lasten		(67.061)	(63.196)
Totaal van resultaat vóór belastingen		462.230	462.853
Belastingen	<u>O</u>	(12.824)	(9.064)
Resultaat deelnemingen	<u>P</u>	1.047	(2.064)
Nettoresultaat na belastingen		450.453	451.724

Kasstroomoverzicht - directe methode

€ x 1.000

KASSTROMEN	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	351.312	333.861
Vergoedingen	17.684	13.940
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.645	4.187
Ontvangen interest	471	369
Saldo ingaande kasstromen	371.112	352.357
Uitgaven		
Erfpacht	(1)	(17)
Betalingen aan werknemers	(40.890)	(37.023)
Onderhoudsuitgaven	(136.382)	(132.000)
Overige bedrijfsuitgaven	(75.497)	(73.138)
Betaalde interest	(67.473)	(64.211)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(850)	(860)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(3.839)	(2.393)
Vennootschapsbelasting	(7.927)	61
Saldo uitgaande kasstromen	(332.860)	(309.580)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	38.252	42.777



KASSTROMEN	2025	2024
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	33.487	38.987
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	(2)	0
Verkoopontvangsten grond	1.344	2.325
(Des)investeringsontvangsten overig	371	646
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	35.200	41.958
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	(72.686)	(50.049)
Verbeteruitgaven	(140.214)	(98.562)
Aankoop	(393)	(4.189)
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	(6.392)	(3.048)
Sloopuitgaven	(1.721)	(1.253)
Investerings overig	(936)	(2.166)
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	(222.342)	(159.268)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(187.142)	(117.311)
FVA		
Ontvangsten verbindingen	343	6.187
Ontvangsten overig	28	3.194
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	370	9.381
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	(186.772)	(107.929)



KASSTROMEN	2025	2024
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	207.000	131.910
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	(72.933)	(75.754)
Aflossing ongeborgde leningen	(1.108)	(1.019)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	132.958	55.137
Toename (afname) van geldmiddelen	(15.562)	(10.015)
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	45.216	55.230
Geldmiddelen aan het einde van de periode	29.654	45.216
Mutatie van geldmiddelen	(15.562)	(10.015)

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningcorporatie Havensteder, gevestigd te Rotterdam, Scheepmakerspassage 1, 3011VH, KvK-nummer 24108317, is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Havensteder heeft als kernwerkgebied de woningmarktregio Stadsregio Rotterdam. De werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting zijn vastgelegd in artikel 45 van de Woningwet. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed voor de sociale huursector. De activiteiten vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering

plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Toekomstige standaarden en modellen

Op 21 januari 2026 is het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In dit voorstel wordt de marktwaarde als waarderingsgrondslag na eerste verwerking voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie vervangen door beleidswaarde. De beoogde inwerkingtreding van dit wetsvoorstel is 1 januari 2027 en is van toepassing op verslagjaren met ingang van 2026.

De wijziging heeft tot gevolg dat de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie en de omvang van het eigen vermogen van de toegelaten instelling in belangrijke mate zullen afnemen. In de jaarrekening over het verslagjaar 2026 zullen de gewijzigde

grondslagen worden toegepast en zal een nadere toelichting worden verstrekt over de effecten van deze wijziging.

Daarnaast zal met ingang van het verslagjaar 2026 bijlage 3 behorende bij artikel 15 lid 1 van de RTIV worden gewijzigd. Deze wijziging betreft naar verwachting voornamelijk de inrichting van het model voor de winst- en verliesrekening. De voorgeschreven functionele indeling van de winst-en-verliesrekening zal worden gewijzigd in een categoriale indeling. Vanaf verslagjaar 2026 worden lasten en baten niet langer per functie of taakveld maar naar aard/soort gerubriceerd door vervanging van de functionele indeling door de categoriale indeling, en wordt de winst- en verliesrekening herstructureerd doordat waardeveranderingen van vastgoed separaat onderaan worden gepresenteerd, zodat het resultaat vóór en ná waardeverandering expliciet kan worden onderscheiden.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- DAEB en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen: als moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen en verwerking daarvan in de jaarrekening wordt het moment gehanteerd waarop deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Fiscale positie en latente belastingvorderingen of -schulden: bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) worden veronderstellingen gehanteerd, zoals met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Reeds ingediende aangiften worden verondersteld definitief te zijn, ook al is de mogelijkheid tot aanpassing door middel van bezwaar opengehouden. Dit met uitzondering van het geval dat duidelijk is dat de afwijkingen uit een ingediend bezwaar worden gehonoreerd; in dat geval worden de effecten daarvan in de berekeningen van de fiscale positie en latenties meegenomen. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan afwijken. Voor de waardering van de latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de toegelaten instelling meer of minder invloed verschaffen.

Deelnemingen waarin Havensteder de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deel nemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Havensteder heeft twee dochtermaatschappijen die voldoen aan de consolidatiekring; op grond van artikel 407 lid 1 (te verwaarlozen betekenis) heeft echter geen consolidatie plaatsgevonden. Er is derhalve geen sprake van een van de enkelvoudige jaarrekening te onderscheiden geconsolideerde jaarrekening.

Samensmelting van belangen

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

Samensmeltingen van belangen worden verwerkt op basis van de 'pooling of interests' methode. Hierbij worden de activa en passiva van de gevoegde entiteiten,

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

Stelselwijziging

Er heeft dit verslagjaar geen stelselwijziging plaatsgevonden.

Wel hebben we in 2025 de boekhouding omgezet naar Referentie Grootboekschema (RGS) in voorbereiding op de overgang naar een nieuw primair systeem. Hierdoor is de rubricering van enkele rekeningen in de balans en winst-en-verliesrekening veranderd, omdat RGS sommige rekeningen anders rubriceert dan hoe wij deze in het verleden hebben geïnterpreteerd. De cijfers over 2024 zijn derhalve geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2025 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

Rubriceringswijzigingen Balans
€ x 1.000

	JR 2024	JR 2025	verschil
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Havensteder			
Overige vorderingen (vlottende activa)	1.542	1.704	161
Overlopende activa	8.238	3.008	(5.230)
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	(39.647)	(34.578)	5.068
Overige schulden (kortlopend)	(11.759)	(3.087)	8.672
Overlopende passiva	(37.656)	(46.329)	(8.672)
Totaal Havensteder	(79.282)	(79.282)	0
DAEB			
Overige vorderingen (vlottende activa) DAEB	1.425	1.600	175
Overlopende activa DAEB	7.638	2.780	(4.858)
Schulden aan leveranciers en handelskredieten DAEB	(36.631)	(31.948)	4.683
Overige schulden (kortlopend) DAEB	(10.865)	(2.852)	8.013
Overlopende passiva DAEB	(36.778)	(44.791)	(8.013)
Totaal DAEB	(75.211)	(75.211)	0
Niet-DAEB			
Overige vorderingen (vlottende activa) Niet-DAEB	117	103	(14)
Overlopende activa Niet-DAEB	600	229	(372)
Schulden aan leveranciers en handelskredieten Niet-DAEB	(3.015)	(2.630)	385
Overige schulden (kortlopend) Niet-DAEB	(894)	(235)	660
Overlopende passiva Niet-DAEB	(878)	(1.538)	(660)
Totaal Niet-DAEB	(4.070)	(4.070)	0

Rubriceringswijzigingen Winst-en-verliesrekening
€ x 1.000

	JR 2024	JR 2025	verschil
	2024	2024	2024
Havensteder			
Opbrengsten servicecontracten	25.203	23.734	(1.470)
Lasten servicecontracten	(26.141)	(24.672)	1.470
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen	0	71	71
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	670	599	(71)
Totaal Havensteder	(268)	(268)	0
DAEB			
Opbrengsten servicecontracten DAEB	23.441	22.074	(1.367)
Lasten servicecontracten DAEB	(24.368)	(23.001)	1.367
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen DAEB	0	4	4
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten DAEB	8.278	8.274	(4)
Totaal DAEB	7.351	7.351	0
Niet-DAEB			
Opbrengsten servicecontracten Niet-DAEB	1.762	1.660	(103)
Lasten servicecontracten Niet-DAEB	(1.773)	(1.671)	103
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen Niet-DAEB	0	67	67
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten Niet-DAEB	76	9	(67)
Totaal Niet-DAEB	65	65	0

Financiële instrumenten

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

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

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

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

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

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

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De toegelaten instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve

indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en

hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking (marktwaaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2025'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

In noot [Vastgoedbeleggingen](#) van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

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

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

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw- en/of nieuwbouwbesluit dan wel een besluit tot transformatie, vanaf het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**Classificatie**

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

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie

wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

Waardeveranderingen

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

herstructurerings voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

De volgende afschrijvingsperioden worden hierbij gehanteerd:

Afschrijvingsperioden		
Bedrijfsgebouwen:	50	jaar
Verbouwing bedrijfsgebouwen:	10	jaar
Roerende zaken in exploitatie (boilers, warmtemeters):	10 - 15	jaar
Inventaris:	5	jaar
Automatisering en communicatiemiddelen:	2,5 - 5	jaar
Vervoersmiddelen:	5	jaar

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

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.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming.

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook andere langlopende belangen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft onder meer leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

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

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lagere opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Als de grond- en

ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

Vorderingen en effecten

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

Liquide middelen

Onder de liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en tegoeden op bank- en girorekeningen. Deposito's die voor een bepaalde termijn zijn uitgezet maar niettemin, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan, zijn onder de liquide middelen opgenomen.

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

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

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Voorzieningen

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

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een

gebeurtenis in het verleden;

- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

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

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

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

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

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Resultaat

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling

gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

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

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.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder de post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling worden de verkopen verantwoord van grondposities en niet in gebruik genomen nieuwbouweenheden. Het betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en de toegerekende organisatiekosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op

onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Hierbij worden de kosten vanwege personeelsbeloningen verdeeld op basis van de activiteiten van de werknemers. Voor zover niet direct aan activiteiten toerekenbaar worden de overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, waaronder vitaliteitsregelingen waarbij op basis van de economische realiteit is geoordeeld dat sprake is van opbouw van rechten, sabbatical leave en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van bonusbetalingen wordt 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 transitievergoeding) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat. Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van

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

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

Transitievergoedingen

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

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

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten

classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

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

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

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

toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene

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

Kosten omtrent Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijk werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

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

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Hofbogen B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is geheel opgenomen bij de moeder.

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

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

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

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

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

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

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

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

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

Overige grondslagen

Bepaling reële waarde

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

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan

de hand van de biedprijs.

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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



Toelichting op de balans

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

€ x 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.011.202	436.211	3.447.413
Cumulatieve waardeveranderingen	3.721.136	313.399	4.034.536
Boekwaarde per 1 januari	6.732.339	749.610	7.481.949
Mutaties			
<i>Investerings:</i>			
Initiële verkrijgingen	0	0	0
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	74.725	4.047	78.772
Uitgaven na eerste waardering	34.864	2.052	36.916
<i>Herclassificaties:</i>			
Mutaties uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	(14.488)	(2.491)	(16.979)
<i>Overboekingen:</i>			
Overboekingen van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	313	313
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	(5.103)	(180)	(5.283)
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0



	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Overboekingen van DAEB naar Niet-DAEB	(17.069)	17.069	0
Overboekingen van Niet-DAEB naar DAEB	13.581	(13.581)	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	409.068	29.354	438.422
Overige mutaties	0	(67)	(67)
Totaal mutaties	495.578	36.515	532.093
Stand per 31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.226.915	449.954	3.676.869
Cumulatieve waardeveranderingen	4.001.001	336.171	4.337.173
Boekwaarde per 31 december	7.227.916	786.126	8.014.042

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.000 (2024: 40.838) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.876 (2024: 6.862) verhuureenheden opgenomen.

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

Marktwaarde

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

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

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd. In 2025 is 34,8% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De portefeuille is door Havensteder (in samenspraak met taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

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

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

disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Veronderstellingen naar categorie

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

- Woongelegenheden bandbreedte 5,0%-8,8%, gemiddeld 6,8% (2024: 6,9%)
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed bandbreedte 5,0%-13,8%, gemiddeld 8,8% (2024: 8,6%)
- Parkeergelegenheden bandbreedte 7,9%-8,0%, gemiddeld 7,9% (2024: 7,7%)

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

Woongelegenheden

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

bepaald door de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15, rekening houdend met een verouderingsopslag.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Voor al het vastgoed wordt voor het onderhoud de VTW als basisnorm per complex gehanteerd. Deze norm inclusief opslagen voor installaties is afkomstig uit de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) van A.A.M. Koëter. Gemiddeld is € 19,61 per m2 GO opgenomen (2024: € 18,07).

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

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

Mutatiegraad

Voor de woningeenheden wordt het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in exploitatie zijnde woningen aan het begin van dat jaar, over een periode van vijf jaar gemiddeld. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitponen. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (4%) en een maximum gesteld (12%). Voor waarderingscomplexen kleiner dan 10 eenheden wordt een mutatiegraad van 10% gehanteerd. De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 5,8% (2024: 5,5%).

Leegwaarde

De leegwaarde van de woningen worden gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de leegwaarden op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De leegwaarden in de interne waardering worden gebaseerd op de leegwaarden van de externe taxateur voor vergelijkbare woningen en/of andere marktreferenties. De gemiddelde leegwaarde per m2 GO bedraagt € 4.336 (2024: € 4.140). De gemiddelde leegwaardestijging

bedraagt in jaar 1 van de DCF-periode 4,0% (2024: 6,0%) en in jaar 2 van de DCF-periode en verder 2,0% (2024: 3,0%).

Markthuur

De markthuur van de woningen wordt gebaseerd op actuele marktreferenties. De externe taxateur bepaalt de markthuur op basis van marktreferenties voor het getaxeerde deel van de woningenportefeuille. De markthuren in de interne waardering worden bepaald op basis van een percentage van de leegwaarde, variërend op basis van leegwaarde per m2 en oppervlakte. De percentages zijn opgenomen in een tabel die is gebaseerd op marktverhuringen van afgelopen jaar. De gemiddelde markthuur per maand per m2 GO bedraagt € 15,61 (2024: € 14,73).

Erfpacht

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

De financiële vergoeding bij functiewijziging is vastgezet op een percentage van de leegwaarde, waarbij onderscheid gemaakt wordt in woningtype en prijscategorie. Deze bedragen worden pas uitgegeven wanneer er een individuele woning wordt verkocht. De correctie voor bijbetaling voor de gehele portefeuille bedraagt € 82,1 miljoen (2024: € 244,7 miljoen).

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding - canon genoemd - en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst. De contractuele verplichting die hieruit voortvloeit is in mindering gebracht op de marktwaarde. De correctie voor canonverplichtingen voor de gehele portefeuille bedraagt € 1,4 miljoen (2024: € 1,4 miljoen).

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per m2 bruto vloeroppervlakte conform opgenomen in het handboek Marktwaaardering.

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

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

Markthuur

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

Erfpacht
n.v.t.

Parkeergelegenheden

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per type zoals opgenomen in het handboek Marktwaardering.

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

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

Leegwaarde

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

Markthuur

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

Erfpacht

De invloed op de marktwaarde van parkeergelegenheden bedraagt nihil.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt ongeveer 1.300. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 106 gesplitst in 96 DAEB en 10 Niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 25,8 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 17,9 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van Deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is toegelicht onder de Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 71 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit Niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 75 miljoen met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

Voor verslagjaar 2025 komen de grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is sprake van een eeuwigdurende benadering door middel van het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.
Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten

onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

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



€ x 1

2025	beleidswaarde	marktwaaarde
Huurprijzen bij mutatie	Streefhuur binnen de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur € 769,66 per woning	Markthuur, tenzij maximale huren conform het WWS Gemiddelde markt/maximale huur € 1.165,34/ € 1.003,86 per woning
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.436 per woning (2024: € 3.442)	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.466 per woning
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.110,30 per woning	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 953,61 per woning
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 18.757.606 aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaaarde variërend 5,00% tot 8,8%.



Specificatie beleidswaarde:

€ x 1.000

Specificatie beleidswaarde	31-12-2025	31-12-2024
DAEB	4.412.507	3.975.158
Niet-DAEB	674.431	687.932
Havensteder	5.086.938	4.663.089

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 202.917 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 25,- per woning hoger	€ 41.866 duizend lager

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	67.108
Cumulatieve waardeveranderingen	84.337
Boekwaarde per 1 januari	151.445
Mutaties	
Investerings	0
Herclassificaties	(6.835)
Desinvesteringen	0
Waardeveranderingen	9.538
Overige mutaties	0
Totaal mutaties	2.703
Stand per 31 december	
Cumulatieve verkrijgingsprijs	64.087
Cumulatieve waardeveranderingen	90.061
Boekwaarde per 31 december	154.147

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	95.764
Cumulatieve waardeverminderingen	(47.311)
Boekwaarde per 1 januari	48.453
Mutaties	
Investerings	70.446
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	2.895
Overboekingen van vastgoed in exploitatie (inbreng)	5.283
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie (oplevering)	(85.977)
Desinvesteringen	0
Overige overboekingen en mutaties	0
Totaal mutaties	(7.352)
Stand per 31 december	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	73.913
Cumulatieve waardeverminderingen	(32.812)
Boekwaarde per 31 december	41.101

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

€ x 1.000

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.633	7.263	36.896
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(13.362)	(3.877)	(17.239)
Boekwaarde per 1 januari 2025	16.272	3.386	19.658
Mutaties			
Investerings	172	769	941
Desinvesteringen	0	0	0
Bijzondere waardeverminderingsverliezen	0	0	0
Terugnemingen van bijzondere waardeverminderingsverliezen	715	0	715
Afschrijvingen	(876)	(1.145)	(2.021)
Herclassificatie	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties	11	(376)	(365)
Stand per 31 december 2025			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.805	6.960	36.765
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(13.523)	(3.950)	(17.473)
Boekwaarde per 31 december 2025	16.282	3.010	19.293

3 Financiële vaste activa

€ x 1.000

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen	Latente belastingvorderingen	Leningen u/g	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2025						
Cumulatieve verkrijgingprijs	418	15.356	88.073	213	275.866	379.925
Cumulatieve waardeveranderingen	(403)	(4.395)	0	(3)	0	(4.800)
Boekwaarde per 1 januari 2025	15	10.961	88.073	210	275.866	375.125
Mutaties						
Investerings / verstrekkingen / dotaties	0	0	0	0	0	0
Desinvesteringen / aflossingen / vrijval	(9)	0	(6.253)	(28)	(6.683)	(12.974)
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Aandeel in resultaat deelneming	(1)	881	0	0	0	880
Dividend deelnemingen	0	(333)	0	0	0	(333)
Overige mutaties	0	0	0	7	0	7
Totaal mutaties	(10)	548	(6.253)	(22)	(6.683)	(12.420)
Stand per 31 december 2025						
Cumulatieve verkrijgingprijs	18	15.356	81.820	188	269.183	366.565
Cumulatieve waardeveranderingen	(13)	(3.847)	0	0	0	(3.860)
Boekwaarde per 31 december 2025	5	11.509	81.820	188	269.183	362.705

3.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

De toegelaten instelling staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende dochtermaatschappijen:

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
Hofbogen BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde

Hofbogen BV worden niet geconsolideerd op basis van te verwaarlozen betekenis.

Ultimo 2024 viel onder deze post ook 100% deelneming Beheergoed BV. Deze vennootschap is begin 2025 verkocht, dus maakt geen onderdeel meer uit van de groep.

3.2 Andere deelnemingen

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

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering	Cijfers uit welk jaar verwerkt
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	0,99%	Verkrijgingsprijs	2024
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	33,33%	Nettovermogenswaarde	2024
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	66,67%	Nettovermogenswaarde	2024

Havensteder is in 2025 uitgetreden uit Combinatie Pompenburg VOF, zodat deze deelneming niet meer in het overzicht is opgenomen.

Verolme Boulevard BV classificeert als joint venture op grond van de samenwerkingsovereenkomst die de toegelaten instelling heeft gesloten met de andere aandeelhouders van de betreffende deelneming.

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	135
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.122	1.309
Verolme Boulevard BV	10.252	9.517
Saldo	11.509	10.961

3.3 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is Havensteder voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (VSO2). In deze VSO2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Havensteder naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,32% (2024: 2,35%).

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

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	88.073
Mutaties in het boekjaar:	
Afname compensabele verliezen	(6.950)
Toename verrekenbare tijdelijke verschillen	697
Stand per 31 december	81.820

Van deze vorderingen is een bedrag van € 6.829 duizend (2024: € 8.159 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De toelichting van de latenties is als volgt:

€ x 1.000

Waarderingsverschillen:	Nominaal verschil	25,8%	Contante waarde
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	17.863	4.609	3.655
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	14.461	3.731	3.511
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	(2.369)	(611)	(445)
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	78	20	20
Fiscale verliesverrekening	330.713	85.324	75.080
Totaal	360.745	93.072	81.820

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht, dan wel op nihil zijn gewaardeerd, bedragen ultimo 2025 nominaal € 3,0 miljard (2024: € 2,6 miljard).

Vastgoedbeleggingen

Doorexplotatie

Stichting Havensteder voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de

marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 41 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 94 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 135 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. In bovenstaande waardering van "Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop" zijn daarom alleen verkopen opgenomen waarbij een fiscaal boekverlies wordt verwacht. Bij deze eenheden is de fiscale waarde (per saldo) hoger dan de commerciële waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 15,1 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde lager is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op de contante waarde van het waarderingsverschil vermenigvuldigd met het belastingtarief geldend in het jaar van afwikkeling.

Leningen o/g, u/g en derivaten

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

jaarrekening (geamortiseerde kostprijs) voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn. Dit is niet het geval als gevolg van ATAD.

Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie

Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt onder meer veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop- / nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.

ATAD

Als gevolg van het doorvoeren van ATAD in de Nederlandse fiscale regelgeving (art. 15b Wet Vpb) zijn sinds 2019 niet alle rentelasten aftrekbaar. De hierdoor niet in aftrek genomen rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar voor zover er in een toekomstig jaar minder rentelasten zijn dan fiscaal in aftrek mogen worden genomen. Het totaal aan voort te wentelen rente (vanuit de periode 2019 tot en met 2025) bedraagt € 318 miljoen. Dit is geheel niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat toekomstige jaren voldoende ruimte bieden om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

Fiscale verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De verwachte afwikkeling van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

Verwachte afwikkeling verrekenbare verliezen	€ x 1.000
2026	25.511
2027	27.498
2028	18.737
2029	27.588
2030	30.986
2031	56.665
2032	56.561
2033	55.517
2034	31.650
Totale verrekenbare verliezen	330.713

Pijler 2-winstbelastingen

In 2023 is de Wet Minimumbelasting (Pijler-2) in werking getreden. Dit houdt in dat met ingang van verslagjaar 2024 moet worden gekeken of op basis van commerciële grondslagen de jaarrekening een effectieve belastingdruk van ten minste 15% laat zien en zo niet aanvullend belasting zal worden geheven. Hoewel deze regelgeving alleen geldt voor VPB-plichtigen met een omzet boven de € 750 miljoen per jaar, voorzien wij dat in sommige perioden Havensteder onder de regeling zal vallen, doordat waardeveranderingen meetellen in het omzet-begrip. Afgezien van een extra administratieve last verwachten wij dat aan additionele heffing niet zal worden toegekomen, doordat de effectieve belastingdruk altijd boven de 15% zal uitkomen indien wij belastinglatenties nominaal waarderen, dan wel waardering op basis van het realisatiebeginsel toepassen. Tot en met 2028 geldt overigens een vrijstelling.

3.4 Leningen u/g

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

3.5 Overige vorderingen (vaste activa)

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Herstructurering breaks	261.399	268.081
Nog te ontvangen uit verkooptransactie	7.545	7.545
Overige	239	239
Totaal	269.183	275.866

Herstructurering breaks heeft betrekking op de herstructurering van derivaten met mandatory breaks, waarvoor tussen 2017 en 2019 transacties hebben plaatsgevonden. Voor het ene deel komt de post voort uit het doorzakken van derivaten in gelijktijdig afgesloten leningen. Hierbij is een actiefpost opgenomen gelijk aan de agio opgenomen in de langlopende schulden waarin de hogere toekomstige te betalen rente tot uitdrukking komt. De actiefpost vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps (ten tijde van de transactie). Deze post wikkelt, evenals het agio onder de langlopende schulden, tot en met 2061 af conform het oorspronkelijke derivatencontract. Voor het andere deel komt de post voort uit het afwikkelen van derivaten. De afgerekende marktwaarde is geactiveerd en wordt afgeschreven over de oorspronkelijke looptijd van de swaps, waardoor de afschrijvingen zullen lopen tot 2061.

Het opgenomen bedrag 'Nog te ontvangen uit verkooptransactie' heeft betrekking op een verkooptransactie waarvan een deel in termijnen wordt afgewikkeld, gekoppeld aan het ontvangen van omgevingsvergunningen door de verkrijgende ontwikkelaar. Op het deel van de verkochte grond waarvoor de vordering is gekoppeld aan betreffende omgevingsvergunningen is ten gunste van Havensteder hypothecaire zekerheid gevestigd.

Het kortlopende gedeelte van deze post bedraagt € 9.651 duizend (2024: € 9.572 duizend).

4 Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 10 (2024: 3). Dit betreffen woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht. De toegelaten instelling verwacht deze allen binnen één jaar te verkopen; de bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 2.370 duizend en de boekwaarde bedraagt € 1.858 duizend.

Daarnaast zijn er ultimo 2025 onder vastgoed bestemd voor verkoop 36 nieuwbouw parkeerplaatsen opgenomen (2024: 43). De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot een verwachte opbrengstwaarde van nihil.

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Grond	673	2.275
Bloot eigendom	6.243	6.284
Overige voorraden	378	376
Saldo	7.294	8.935

Voorraden grond betreffen grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

Bloot eigendom betreffen gronden waarvan Havensteder alleen het bloot eigendom houdt. De gronden zijn in (particuliere) erfpacht uitgegeven aan kopers van de woningen die er in het verleden op zijn gebouwd.

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Huurdebiteuren	8.765	8.362
Af: voorziening wegens oninbaarheid	(5.663)	(5.237)
Totaal boekwaarde	3.102	3.125

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen ad € 116 duizend met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

5.2 Overheid

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

5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Onder dit hoofd is evenals vorig jaar niets opgenomen.

5.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Onder dit hoofd is evenals vorig jaar niets opgenomen.

5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2025 is onder dit hoofd opgenomen een vordering ter zake van vennootschapsbelasting ad € 411 duizend (ultimo 2024: overdrachtsbelasting € 500 duizend).

5.6 Overige vorderingen (vlottende activa)

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

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	94	332
Nog te ontvangen uit verkopen	250	248
Nog te ontvangen uit beheer door derden	518	697
Overige	48	427
Saldo	909	1.704

5.7 Overlopende activa

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

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	1.998	2.743
Nog te factureren	166	266
Overige	167	0
Saldo	2.331	3.008

6 Liquide middelen

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Tegoeden op bankrekeningen	29.651	45.213
Kasmiddelen	4	3
Totaal boekwaarde	29.654	45.216

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

7 Eigen vermogen

Het verloop gedurende het boekjaar van de te onderscheiden posten binnen het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

€ x 1.000

	Herwaarderings- reserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2025	4.290.082	413	637.625	451.724	5.379.844
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	451.724	(451.724)	0
Overboekingen	304.875	(187)	(304.689)	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	450.453	450.453
Stand per 31 december 2025	4.594.957	226	784.661	450.453	5.830.297

Het verloop gedurende het vorig boekjaar is als volgt:

€ x 1.000

	Herwaarderings- reserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2024	3.835.051	3.551	2.310.030	(1.220.512)	4.928.120
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	(1.220.512)	1.220.512	0
Overboekingen	455.031	(3.138)	(451.893)	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	451.724	451.724
Stand per 31 december 2024	4.290.082	413	637.625	451.724	5.379.844

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

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

Artikel 30.2: "De vereffening leidt ertoe dat dat vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting."

Resultaatbestemming boekjaar

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 450.453 duizend geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 23-05-2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.1 Herwaarderingsreserves

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

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

De wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 226 duizend en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve

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

8 Voorzieningen

8.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

€ x 1.000

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouwprojecten	Totaal
Stand per 1 januari 2025	102.549	1.935	104.485
Mutaties			
Dotaties	30.458	3.416	33.875
Onttrekkingen	(70.459)	(1.777)	(72.235)
Vrijval	(6.743)	(159)	(6.902)
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	0	0
Stand per 31 december 2025	55.806	3.416	59.222

Het gehele bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

8.2 Overige voorzieningen

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

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	1.007
Dotaties	363
Onttrekkingen	(186)
Vrijval	(104)
Stand per 31 december	1.079

De overige voorzieningen bestaan geheel uit een voorziening ter zake van loopbaanontwikkeling.

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 270 duizend (2024: € 252 duizend). Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend (2024: € 0 duizend).

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid en aan banken

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

€ x 1.000

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari 2025	3.779	2.413.650	2.417.429
Bij: nieuwe leningen	0	207.000	207.000
Af: aflossingen	(1.341)	(72.700)	(74.042)
Af: vrijval agio leningen	0	(8.949)	(8.949)
Overige mutaties	0	0	0
Saldo	2.438	2.539.001	2.541.438
Af: aflossingsverplichting komend jaar	(971)	(57.850)	(58.821)
Stand per 31 december 2025	1.466	2.481.151	2.482.617

Onderstaand is de leningenportefeuille (van overheid en kredietinstellingen) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd (x € 1.000) tegen nominale waarde. Hierbij is voor het rentepercentage geen rekening gehouden met eventuele hedgerelaties met derivaten. Ten behoeve van de aansluiting is in de tabel onderaan het bedrag aan agio ultimo boekjaar opgenomen. Deze agio is in 2017 t/m 2021 ontstaan en komt voort uit doorzak van derivaten, herziening van embedded derivaten, de overname van leningen van en leningenruil met een andere corporatie.

Leningen naar rente en looptijd

€ x 1.000

Leningsrente	Restant looptijd		Totaal
	1-5 jaar	> 5 jaar	
-1% - 0%	25.000	2.517	27.517
0% - 1%	1.197	228.070	229.267
1% - 2%	0	296.978	296.978
2% - 3%	0	206.193	206.193
3% - 4%	78.275	722.589	800.865
4% - 5%	58.610	600.983	659.593
5% - 6%	12.073	6.610	18.683
6% - 7%	0	89	89
7% - 8%	0	0	0
8% - 9%	0	0	0
9% - 10%	0	0	0
agio			243.431
Totaal	175.156	2.064.031	2.482.617

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 59 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Leningen naar type
€ x 1.000

Type lening	31-12-2025	31-12-2024
Fixe	1.932.021	1.785.321
Annuïtair	72.800	85.383
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	40.000	40.000
Lineair	71.287	72.445
subtotaal	2.298.008	2.165.050
agio	243.431	252.380
Boekwaarde per 31 december	2.541.438	2.417.429

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 3,13% (in 2024: 3,17%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,03% (2024: 3,06%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,14% (2024: 3,16%).

Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2024: € 181,9 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarna een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen dient te worden. De herzieningen van de opslag vinden plaats van 2026 tot en met 2030. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,17% en 0,40%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 1- of 6-maands Euribor-notering met een opslag.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt nominaal € 2.227 miljoen (2024: € 2.093 miljoen).

ING Bank N.V. heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 € 30 miljoen (2024: € 30 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus een opslag.

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 21 jaar (2024: 23 jaar).

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 71 miljoen aan leningen (2024: € 72 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid op vastgoed in exploitatie
- Pandrecht op huurdebiteuren voor zover betrekking hebbende op het vastgoed waarop een recht van hypotheek is gevestigd

Convenanten

Aan € 71 miljoen leningen zijn de volgende kwantitatieve convenanten verbonden:

- Kredietnemer dient jaarlijks te voldoen aan alle WSW- normen, zowel voor DAEB en Niet-DAEB afzonderlijk als voor de toegelaten instelling als geheel.
- De debt service cover ratio (DSCR) van de Niet-DAEB tak dient elk boekjaar ten minste 1,1 te zijn.

Aan deze convenanten is over 2025 voldaan.

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

9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze verplichtingen kan als volgt worden weergegeven:

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	136.902
Mutaties	
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0
Verminderings als gevolg van terugkoop	(6.249)
Waardeverandering terugkoopverplichting	8.006
Overige mutaties	0
Stand per 31 december	138.659

Havensteder heeft ultimo 2025 een terugkoopverplichting inzake 441 woningen en 148 parkeerplaatsen (2024: 464 woningen en 156 parkeerplaatsen). Dit betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Koopgarant zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

9.3 Overige schulden (langlopend)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

€ x 1.000

	2025
Stand per 1 januari	1.530
Ontvangen waarborgsommen	262
Overige toevoegingen	0
Terugbetaalde waarborgsommen	(192)
Overige aflossingen / verminderingen	0
Stand per 31 december	1.599

Waarborgsommen

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

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid (kortlopend)

Deze post betreft geheel het kortlopend deel van de langlopende schulden aan overheid.

10.2 Schulden aan banken (kortlopend)

Deze post bestaat geheel uit het kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken.

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2025 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2024: nihil).

10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

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

10.4 Schulden aan groepsmaatschappijen

Onder dit hoofd is niets opgenomen. Vorig jaar betrof deze post nog aan BeheerGoed BV te betalen bedragen.

10.5 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

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

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	10.946	12.037
Loonheffing en premies sociale verzekering	1.915	1.513
Pensioenen	3	430
Vennootschapsbelasting	0	925
Overige belastingen	0	0
Totaal boekwaarde	12.864	14.905

10.6 Overige schulden (kortlopend)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Vakantiedagen	1.960	1.689
Andere salariscomponenten	41	26
Reserve glasfonds	338	356
Projectkosten	527	720
Overige	112	296
Totaal	2.977	3.087

10.7 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

€ x 1.000

	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente	28.776	26.400
Vooruitontvangen huren	9.879	9.554
Af te rekenen servicekosten	3.103	6.605
Nog te betalen kosten	4.466	3.770
Totaal	46.224	46.329

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 duizend (2024: € 0 duizend) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar .

11 Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Kredietrisico

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

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

Rente- en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de

toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is gericht op een gelijkmatig renterisico over de jaren. Bij renteherziening of herfinanciering worden looptijden gecontracteerd met het oog op het egaliseren van verval van contracten. De toegelaten instelling loopt renterisico als gevolg van volatiliteit van variabel rentende leningen en als gevolg van herfinanciering en renteconversie van vastrentende leningen. Dit kan als volgt worden weergegeven:

€ x 1.000

	31-12-2025
< 1 jaar	113.192
1-3 jaar	163.271
3-5 jaar	180.664
5-10 jaar	397.575
> 10 jaar	1.443.305
Totaal	2.298.008

Financieringsbeleid

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten

instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen.

Concentratie liquiditeitsrisico

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

Geldverstrekker	31-12-2025	%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	1.082.376	47%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	1.027.158	45%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	186.037	8%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0%
Overige	2.438	0%
	2.298.008	100%

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij de Nederlandse Waterschapsbank en de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn om gedurende een periode van 60 dagen de verwachte operationele kosten te dekken, inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de volgende kredietruimte:

— een niet door zakelijke zekerheid gedekte rekening-courantkrediet van € 30 miljoen.

Reële waarde

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

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

De geschatte marktwaarde van de schulden aan overheid en banken (inclusief kortlopend deel) bedraagt ultimo 2025 € 2.293 miljoen (ultimo 2024: € 2.489 miljoen).

12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 143 miljoen (2024: € 239 miljoen).

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3369% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt, als sectorspecifieke heffing, verantwoord onder Overige organisatiekosten. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en de onderpandratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen. Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2025 € 55,0 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2025 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2026-2030.

Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

Bankgaranties

De toegelaten instelling heeft per 31 december 2025 bankgaranties verstrekt voor een bedrag van € 90 duizend (2024: € 104 duizend).

Geschillen

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

Toelichting winst-en-verliesrekening

A Huuropbrengsten

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

€ x 1.000

	2025	2024
Huren	361.581	342.252
af: Huurkortingen	(3.926)	(3.602)
af: Huurderving wegens leegstand	(4.576)	(5.016)
af: Huurderving wegens oninbaarheid	(1.966)	(2.061)
	351.114	331.574

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2025 verhoogd met gemiddeld 4,5% (2024: 5,5%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 4,5% (2024: 5,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 4,40% (2024: 5,16%).

B Servicecontracten

B.1 Opbrengsten servicecontracten

€ x 1.000

	2025	2024
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	24.048	25.554
Vergoedingsderving	(1.170)	(1.821)
	22.878	23.734

B.2 Lasten servicecontracten

€ x 1.000

	2025	2024
Servicecontracten	17.538	21.155
Toegerekende organisatiekosten	3.502	3.517
	21.040	24.672

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

C Lasten verhuur en beheeractiviteiten

€ x 1.000

	2025	2024
Directe kosten verhuur en beheer	4.174	3.417
Toegerekende organisatiekosten	17.822	17.464
	21.996	20.881

De directe kosten bestaan uit zaken als beheer door derden, juridische en deurwaarderskosten, kosten 35% regeling en energiekosten van leegstaand vastgoed.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit personeels- en overige bedrijfskosten en zijn bepaald met behulp van een verdelstaat.

D Lasten onderhoudsactiviteiten

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

€ x 1.000

	2025	2024
Planmatig onderhoud	79.809	76.252
Mutatieonderhoud	17.820	23.727
Reparatie-/klachtenonderhoud	25.712	25.913
Overige onderhoud	1.397	1.867
Toegerekende organisatiekosten	18.341	16.580
	143.078	144.338

E Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

€ x 1.000

	2025	2024
OZB	9.055	8.817
Waterschapsbelasting	3.224	3.300
Rioolheffing	10.405	9.917
Overige belastingen en heffingen	62	65
Verzekeringen	2.315	2.419
Erfpacht	1	17
Overige	237	181
	25.300	24.716

Het vastgoedbezit van Havensteder is voor brand-, vlieg- en stormrisico's verzekerd voor een vast tarief per verhuureenheid met de clausule dat de verhuureenheden niet zijn onderverzekerd. Een uitzondering is bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. Dit vastgoed is verzekerd tegen herbouwwaarde of een waardebeoordeling. Verhuureenheden in wooncomplexen waar een Vereniging van Eigenaren (VvE) aanwezig is zijn verzekerd via de opstalverzekering van de VvE.

F Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De onder dit hoofd opgenomen verkopen hebben (hoofdzakelijk) betrekking op de verkoop van grond.

G Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Deze post is als volgt samengesteld:

€ x 1.000

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33.741	38.566
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21.963)	(28.155)
Externe verkoopkosten	(502)	(593)
Netto verkoopopbrengsten	11.276	9.818
Toegerekende organisatiekosten	(1.328)	(824)
Totaal	9.947	8.993

In 2025 zijn 176 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 177 eenheden in 2024.

H Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille hebben betrekking op onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie. Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

€ x 1.000

	2025	2024
Waardeveranderingen investeringen in nieuwbouwprojecten	(7.662)	(9.464)
Waardeveranderingen investeringen in bestaande complexen	(49.026)	(100.886)
Nagekomen projectkosten	(5.116)	(1.532)
Toerekende organisatiekosten	(9.050)	(8.562)
Af: Geactiveerde productie	9.050	8.562
	(61.804)	(111.883)

I Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

€ x 1.000

	2025	2024
DAEB vastgoed in exploitatie	409.068	448.778
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.287	53.581
Totaal	438.355	502.359

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de marktwaarde staat onder invloed van prijs- en renteontwikkeling, beleggingssentiment, ontwikkelingen op de woningmarkt en veranderingen in wetgeving. De autonome stijging van de waarde van het vastgoed wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- Veranderingen in huurprijzen en verwachte huurprijsontwikkelingen (circa € 217 miljoen).
- Herziening van afspraken omtrent de berekening van bijbetaling grond bij verkoop of liberalisatie met de gemeente Rotterdam (circa € 144 miljoen)
- Effecten van leegwaardestijging en verwachte leegwaardeontwikkelingen door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa € 82 miljoen).
- Verbetering van de exit yield (circa € 92 miljoen); deze wordt echter deels tegengegaan door een verhoging van de disconteringsvoet (circa -/- € 44 miljoen) als gevolg van hogere risico-inschatting op de beleggersmarkt.

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

- Toename van de ingerekende afslag voor achterstallig onderhoud, waaronder funderingsherstel (circa -/- € 32 miljoen).
- Hogere lastenstijging (circa -/- € 21 miljoen).

De uitgangspunten en parameters zijn toegelicht in de toelichting op de posten [DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie](#).

J Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

€ x 1.000

	2025	2024
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.538	13.034
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(8.006)	(10.880)
Overige	(586)	(395)
	945	1.758

K Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt samengesteld:

€ x 1.000

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	10.679	8.066
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	280	255
Obligoheffing WSW	570	605
	11.529	8.927

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de tijdsbesteding van medewerkers aan activiteiten. Hiertoe zijn activiteiten gedefinieerd en ingedeeld naar de rubrieken van de functionele indeling. Op basis van de personeelskosten naar activiteiten zijn verdeelsleutels berekend op het niveau van directies, afdelingen en voor heel Havensteder. De verdeelsleutels op Havensteder-niveau zijn toegepast op de totale personeelskosten. De niet-personele organisatiekosten zijn vervolgens gekoppeld aan de meest passende sleutels naar aard en doel van de betreffende kosten en zo verdeeld. Leefbaarheid en servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, zijn hierbij uitgesloten van toerekening van niet-personele organisatiekosten. Toerekening aan servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, is voorts bij benadering begrensd door de hoogte van vergoedingen die hiervoor bij huurders in rekening mogen worden gebracht.

Op de organisatiekosten zijn vóór verdeling de opbrengsten van derden (zoals bijvoorbeeld opbrengst van gedetacheerd personeel) in mindering gebracht.

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

€ x 1.000

Opbouw organisatiekosten	2025	2024
Lonen en salarissen	33.868	30.433
Sociale lasten	5.754	5.076
Pensioenlasten	4.059	3.409
Overige personeelsgerelateerde kosten	9.728	11.611
Afschrijvingen en waardeveranderingen	1.159	1.621
Huisvestingskosten	890	896
Accountants- en advieskosten	1.199	1.248
Andere overige bedrijfskosten	11.133	10.777
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	(749)	(3.474)
Toe te rekenen organisatiekosten	67.042	61.597
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	3.502	3.517
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	17.822	17.464
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.341	16.580
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	1.328	824
Overige waardeveranderingen	9.050	8.562
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	10.679	8.066
Kosten omtrent leefbaarheid	6.320	6.584
Totaal toegerekende organisatiekosten	67.042	61.597

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 480 (2024: 445).

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

Personeelsbestand

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2025	Gemiddeld aantal fte's 2024
Directie Bestuur	29,79	26,64
Directie Digitale Transformatie	27,13	28,39
Directie Bedrijfsvoering	35,69	0
Directie Financiën	0	32,91
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	152,11	138,84
Directie Strategie	28,98	26,49
Directie Wonen	206,70	191,80
Totaal	480,39	445,06

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

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en

wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
2. De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het SPW is per 1 januari 2026 overgegaan naar een nieuwe pensioenregeling. Het SPW heeft een transitieplan, implementatieplan en communicatieplan opgesteld. Het implementatieplan is op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank. De Nederlandsche Bank (DNB) gaf begin oktober 2025 toestemming. Het implementatieplan beschrijft hoe SPW per 1 januari 2026 alle pensioenaanspraken

omzet naar persoonlijk pensioenvermogen. Het legt vast hoe het fondsvermogen en de compensatie voor het vervallen van de doorsneepremie worden verdeeld. Deelnemers met nadeel ontvangen compensatie, die bij invaren aan hun persoonlijke pensioenvermogen wordt toegevoegd. De compensatie wordt naar verwachting volledig uit het bestaande fondsvermogen betaald, waardoor geen extra werkgeverspremies worden verwacht. Als de buffer onvoldoende blijkt, moeten sociale partners opnieuw overleg voeren.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

€ x 1.000

	2025	2024
Afschrijvingen bedrijfsgebouwen en terreinen	876	1.141
Afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen	999	1.104
Boekresultaat op materiële vaste activa	(1)	(237)
Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa	0	0
Terugneming van bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa	(715)	(388)
	1.159	1.621

L Kosten omtrent leefbaarheid

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

€ x 1.000

	2025	2024
Directe kosten leefbaarheid	3.430	2.950
Toegerekende organisatiekosten	6.320	6.584
	9.750	9.534

M Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten

De onder dit hoofd opgenomen post hadden vorig jaar betrekking op veranderingen in de afwaardering van leningen u/g vanwege verwachte oninbaarheid.

N Rentelasten en soortgelijke kosten

€ x 1.000

	2025	2024
Rentelasten schulden aan overheid en banken	67.135	64.912
Rentelasten rekening-courant	0	0
Rentelasten ineffektieve renteswaps	0	0
Borgstellingsprovisie en ander garantiekosten	498	446
Toegevoegde rente aan voorzieningen	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	23	152
Af: geactiveerde rente	0	0
	67.657	65.510

O Belastingen

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

€ x 1.000

	2025	2024
Acute belastinglast	7.236	6.231
Aanpassing in verband met voorgaande jaren	(666)	444
Mutatie latente belastingen	6.253	2.390
	12.824	9.064

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van € 462 miljoen (2024: 463 miljoen) bedraagt 2,8% (2024: 2,0%%).

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

	2025	Belastinglast	Effectieve belastingdruk
	€ x 1.000	€ x 1.000	in %
Resultaat vóór belastingen	462.230	119.255	25,8%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.471	11.732	2,5%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-432.095	-111.481	-24,1%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-1.677	-433	-0,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.788	1.235	0,3%
Vorming HIR	-16.295	-4.204	-0,9%
Extra onderhoudslasten	-54.979	-14.185	-3,1%
Rentelasten	7.592	1.959	0,4%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	42.062	10.852	2,3%
Gemengde kosten aftrek	102	26	0,0%
Belastbaar bedrag	57.200	14.758	3,2%
Af: Tariefopstap	-53	-14	0,0%
Af: Verliesverrekening	-29.100	-7.508	-1,6%
Acute belastingen	28.047	7.236	1,6%
Correcties voorgaande perioden		-666	-0,1%
Mutatie belastinglatenties		6.253	1,4%
Belastinglast		12.824	2,8%

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar noot 3.3. [Latente belastingvorderingen](#).

Na verliesverrekening resteert € 331 miljoen (2024: € 362 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Zie tevens de opgenomen toelichting onder hoofdstuk 3.3. Latente belastingvordering(en).

P Resultaat deelnemingen

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

€ x 1.000

	2025	2024
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	167	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	146	90
Hofbogen BV	(1)	(4)
BeheerGoed BV	0	(301)
Verolme Boulevard BV	735	(1.849)
Totaal Resultaat deelneming	1.047	(2.064)

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar noot [Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen](#) en [Andere deelnemingen](#).

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

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

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

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht
€ x 1.000

	2025	2024
Liquide middelen aan het begin van de periode	45.216	55.230
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	45.216	55.230
Liquide middelen aan het einde van de periode	29.654	45.216
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	29.654	45.216

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

Kasstroom Verbeteruitgaven ad (140) miljoen is circa € 33 miljoen hoger dan de som van Uitgaven na eerste waardering volgens het verloopoverzicht Vastgoed in exploitatie (€ 37 miljoen) en Onttrekkingen volgens het verloopoverzicht Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings - Toekomstige investeringen in bestaande complexen (€ 70 miljoen). Dit wordt voor circa € 28 miljoen veroorzaakt doordat investeringen in Uitgaven na eerste waardering worden afgewaardeerd wanneer deze geen marktwaardetoevoeging vormen. Het overige verschil heeft te maken met tijdsverschil tussen factuurinvoer en betaling, wat tot uitdrukking komt in een daling van de post Schulden aan leveranciers en handelskredieten.

Het saldo van de uitgaande kasstromen Nieuwbouw en Sloopuitgaven is vrijwel gelijk aan de som van Investeringen volgens het verloopoverzicht Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Onttrekkingen volgens het verloopoverzicht Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings - Toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten. In de verloopoverzichten zit echter € 3 miljoen aan geactiveerde productie, welke dus geen kasstroom in deze rubriek genereert. Dit wordt gecompenseerd door tijdsverschil tussen factuurinvoer en betaling, wat tot uitdrukking komt in een daling van de post Schulden aan leveranciers en handelskredieten.

Overige toelichtingen

Transacties met verbonden partijen

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

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

In de normale bedrijfsactiviteiten kan het voorkomen dat de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan deelnemingen koopt en verkoopt. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

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

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

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

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Honoraria KPMG incl. netwerk
€ x 1.000

	2025	2024
Onderzoek jaarrekening	449	437
Andere controle-opdrachten	41	39
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	490	476

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2025 en 2024 hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en semi-publieke sector (hierna: WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector en onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening. Het voor Havensteder toepasselijke bezoldigingsmaximum is € 246.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2025:

Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen
€ x 1.000

Leidinggevende topfunctionarissen		bedragen x € 1	
Gegevens 2025			
Namen	Hedy van den Berk		Sander Uiterwaal
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	
Aanvang en einde functieervulling in 2025	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1
Dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	222.105		212.249
Beloningen betaalbaar op termijn	23.859		23.751
Subtotaal	245.964		236.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000		246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.		n.v.t.
Totaal bezoldiging	245.964		236.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.

Leidinggevende topfunctionarissen		bedragen x € 1	
Gegevens 2024			
Namen	Hedy van den Berk		Sander Uiterwaal
Functiegegevens	Bestuursvoorzitter		Lid van de Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1		1
Dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	208.747		190.710
Beloningen betaalbaar op termijn	24.253		23.944
Subtotaal	233.000		214.654
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000		233.000
Totaal bezoldiging	233.000		214.654

Stichting Havensteder vormt een groep met dochtermaatschappij Hofbogen BV. Stichting Havensteder is enig bestuurder van deze dochtermaatschappij. Er zijn in de dochtermaatschappij dus geen afzonderlijk te onderscheiden topfunctionarissen. Bezoldiging van verantwoorde topfunctionarissen vindt uitsluitend plaats vanuit Stichting Havensteder.

Bezoldiging topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen
€ x 1.000

Toezichthoudende topfunctionarissen					bedragen x € 1	
Gegevens 2025						
Namen	Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	ir. M.R. Streefkerk	N. van Berkel	M. Brans MA
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	36.900	24.600	24.600	24.600	24.600	24.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	36.900	24.600	24.600	24.600	24.600	24.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen					bedragen x € 1	
Gegevens 2024						
Namen	Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet	ir. M.R. Streefkerk	N. van Berkel	M. Brans MA
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC (op voordracht van de huurdersorganisatie)
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	34.950	23.300	23.300	14.705	23.300	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	14.705	23.300	23.300

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB tak en voor de Niet-DAEB tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de Niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers opgenomen.

Uitgangspunten

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

Toerekening aan de DAEB en de Niet-DAEB tak geschiedt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB tak of Niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig zien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk Niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden.
- Vennootschapsbelasting en latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB of Niet-DAEB tak op basis van een vaste verdeelsleutel. Deze is bepaald op basis van de onderlinge verhouding van de toekomstige meerjarige fiscale resultaten zoals berekend ten behoeve van het scheidingsvoorstel. Deze sleutel wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Toelichting aard Niet-DAEB activiteiten

De Niet-DAEB activiteiten van de toegelaten instelling betreffen de verhuur van woningen met een huur boven de maximale lage huurgrens, de bouw van woningen met een huur boven de maximale lage huurgrens, de verhuur van bedrijfs-onroerend goed en activiteiten die verband houden met dit Niet-DAEB onroerend goed, zoals de verkoop ervan en verstrekken van service(-abonnementen) aan betreffende huurders. Daarnaast worden de deelnemingen en een deel van de Leningen u/g aangemerkt als zijnde Niet-DAEB.

Gescheiden balans per 31-12-2025

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

Gescheiden balans Activa - DAEB

€ x 1.000

ACTIVA - DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.227.916	6.732.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.483	47.642
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.730	47.949
Totaal Vastgoedbeleggingen	7.318.129	6.827.929
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.293	19.658
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	593.766	556.416
Vorderingen op groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Latente belastingvorderingen	65.456	70.459
Leningen u/g	117	138
Overige vorderingen (vaste activa)	262.920	269.603
Totaal Financiële vaste activa	1.114.342	1.088.699
Totaal van vaste activa	8.451.764	7.936.286

ACTIVA - DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	472	410
Overige voorraden	2.334	2.356
Totaal Voorraden	2.807	2.766
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.866	2.887
Overheid	94	219
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	329	430
Overige vorderingen (vlottende activa)	840	1.600
Overlopende activa	2.154	2.780
Totaal Vorderingen	6.283	7.916
Liquide middelen	3.090	14.421
Totaal van vlottende activa	12.180	25.102
Totaal van activa	8.463.943	7.961.389

Gescheiden balans Passiva - DAEB

€ x 1.000

PASSIVA - DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	5.379.844	4.928.120
Resultaat na belastingen van het boekjaar	450.453	451.724
Totaal Eigen vermogen	5.830.297	5.379.844
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	57.195	100.129
Overige voorzieningen	1.079	930
Totaal Voorzieningen	58.274	101.059
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid (langlopend)	1.466	3.212
Schulden aan banken (langlopend)	2.411.223	2.269.138
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.233	41.783
Overige schulden (langlopend)	172	170
Totaal Langlopende schulden	2.456.093	2.314.304
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid (kortlopend)	971	567
Schulden aan banken (kortlopend)	56.741	72.367
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.391	31.948
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.887	13.657
Overige schulden (kortlopend)	2.757	2.852
Overlopende passiva	44.531	44.791
Totaal Kortlopende schulden	119.279	166.182
Totaal van passiva	8.463.943	7.961.389

Gescheiden balans Aciva - Niet-DAEB

€ x 1.000

ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	786.126	749.610
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	104.665	103.803
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	371	504
Totaal Vastgoedbeleggingen	891.161	853.918
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	5	15
Andere deelnemingen	11.509	10.961
Latente belastingvorderingen	16.364	17.615
Leningen u/g	71	72
Overige vorderingen (vaste activa)	6.263	6.263
Totaal Financiële vaste activa	34.212	34.926
Totaal van vaste activa	925.373	888.844

ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.386	340
Overige voorraden	4.959	6.579
Totaal Voorraden	6.345	6.919
Vorderingen		
Huurdebiteuren	235	238
Overheid	8	18
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	82	69
Overige vorderingen (vlottende activa)	69	103
Overlopende activa	177	229
Totaal Vorderingen	571	657
Liquide middelen	26.564	30.795
Totaal van vlottende activa	33.481	38.371
Totaal van activa	958.853	927.215

Gescheiden balans Passiva - Niet-DAEB

€ x 1.000

PASSIVA - Niet-DAEB	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen		
Overige reserves	556.416	494.361
Resultaat na belastingen van het boekjaar	37.349	62.056
Totaal Eigen vermogen	593.766	556.416
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.028	4.356
Overige voorzieningen	0	77
Totaal Voorzieningen	2.028	4.433
Langlopende schulden		
Schulden aan banken (langlopend)	69.928	71.037
Schulden aan groepsmaatschappijen (langlopend)	192.083	192.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	95.426	95.119
Overige schulden (langlopend)	1.428	1.360
Totaal Langlopende schulden	358.866	359.599
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken (kortlopend)	1.108	1.108
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	196	2.630
Schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)	0	7
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	977	1.248
Overige schulden (kortlopend)	220	235
Overlopende passiva	1.693	1.538
Totaal Kortlopende schulden	4.195	6.766
Totaal van passiva	958.853	927.215

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025

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

Gescheiden winst-en-verliesrekening - DAEB

€ x 1.000

Winst-en-verliesrekening	2025	2024
Huuropbrengsten	308.668	291.025
Opbrengsten servicecontracten	21.453	22.074
Lasten servicecontracten	(19.546)	(23.001)
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(19.988)	(18.984)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(130.144)	(134.752)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(23.015)	(21.610)
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	137.427	114.752
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.223	52.716
Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)	(1.174)	(729)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(33.121)	(35.408)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.928	16.579

Winst-en-verliesrekening	2025	2024
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(58.967)	(106.440)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	402.057	443.073
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	392	612
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	343.481	337.245
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	(10.720)	(8.306)
Kosten omtrent leefbaarheid	(9.030)	(8.823)
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	0	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	4	4
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.266	8.274
Rentelasten en soortgelijke kosten	(64.993)	(62.804)
Totaal van financiële baten en lasten	(56.723)	(54.526)
Totaal van resultaat vóór belastingen	423.363	396.920
Belastingen	(10.259)	(7.251)
Resultaat deelnemingen	37.349	62.056
Nettoresultaat na belastingen	450.453	451.724

Gescheiden winst-en-verliesrekening - Niet-DAEB

€ x 1.000

Winst-en-verliesrekening	2025	2024
Huuropbrengsten	42.446	40.549
Opbrengsten servicecontracten	1.425	1.660
Lasten servicecontracten	(1.494)	(1.671)
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(2.008)	(1.897)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12.934)	(9.586)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(2.284)	(3.106)
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	25.151	25.949
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.344	2.342
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(1.648)	(674)
Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)	0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	(304)	1.668
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	28.875	27.457
Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)	(154)	(95)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19.869)	(19.610)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.852	7.752

Winst-en-verliesrekening	2025	2024
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(2.837)	(5.442)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.466	43.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	554	1.147
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.183	39.653
Opbrengsten overige activiteiten	852	911
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	852	911
Overige organisatiekosten	(809)	(621)
Kosten omtrent leefbaarheid	(720)	(711)
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	0	1.644
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	3	67
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	(10.347)	(10.389)
Totaal van financiële baten en lasten	(10.338)	(8.669)
Totaal van resultaat vóór belastingen	38.867	65.933
Belastingen	(2.565)	(1.813)
Resultaat deelnemingen	1.047	(2.064)
Nettoresultaat na belastingen	37.349	62.056

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

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

Gescheiden kasstroomoverzicht - DAEB

€ x 1.000

KASSTROMEN - DAEB	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	311.363	294.822
Vergoedingen	16.635	12.958
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.082	3.594
Ontvangen interest	8.154	7.988
Saldo ingaande kasstromen	337.234	319.362
Uitgaven		
Erfpacht	0	(16)
Betalingen aan werknemers	(37.823)	(34.201)
Onderhoudsuitgaven	(127.816)	(123.374)
Overige bedrijfsuitgaven	(69.483)	(67.824)
Betaalde interest	(64.947)	(61.548)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(829)	(841)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(3.551)	(2.213)
Vennootschapsbelasting	(6.342)	49
Saldo uitgaande kasstromen	(310.791)	(289.968)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	26.443	29.393

KASSTROMEN - DAEB	2025	2024
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	53.587	53.434
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	237
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	53.587	53.671
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	(68.857)	(49.352)
Verbeteruitgaven	(132.624)	(94.486)
Aankoop	(20.159)	(15.338)
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	(1.322)	(806)
Sloopuitgaven	(1.554)	(1.174)
Investerings overig	(936)	(2.166)
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	(225.452)	(163.323)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(171.865)	(109.652)

KASSTROMEN - DAEB	2025	2024
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	5.906
Ontvangsten overig	25	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	25	5.906
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	(171.840)	(103.746)
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	207.000	131.910
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	(72.933)	(75.754)
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	134.067	56.156
Toename (afname) van geldmiddelen	(11.331)	(18.196)
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	14.421	32.617
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.090	14.421
Mutatie van geldmiddelen	(11.331)	(18.196)

Gescheiden kasstroomoverzicht - Niet-DAEB

€ x 1.000

KASSTROMEN - Niet-DAEB	2025	2024
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	39.948	39.039
Vergoedingen	1.049	982
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	563	593
Ontvangen interest	1	65
Saldo ingaande kasstromen	41.561	40.679
Uitgaven		
Erfpacht	(1)	(1)
Betalingen aan werknemers	(3.067)	(2.822)
Onderhoudsuitgaven	(8.567)	(8.626)
Overige bedrijfsuitgaven	(6.014)	(5.314)
Betaalde interest	(10.210)	(10.347)
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	(21)	(19)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	(288)	(179)
Vennootschapsbelasting	(1.585)	12
Saldo uitgaande kasstromen	(29.752)	(27.295)
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.809	13.384

KASSTROMEN - Niet-DAEB	2025	2024
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.600	28.023
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	(2)	0
Verkoopontvangsten grond	1.344	2.325
(Des)investeringsontvangsten overig	371	409
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	30.313	30.757
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	(3.830)	(697)
Verbeteruitgaven	(7.590)	(4.075)
Aankoop	(28.934)	(31.321)
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	(5.069)	(2.242)
Sloopuitgaven	(166)	(79)
Investerings overig	0	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	(45.590)	(38.415)
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	(15.277)	(7.659)

KASSTROMEN - Niet-DAEB	2025	2024
FVA		
Ontvangsten verbindingen	343	6.187
Ontvangsten overig	3	3.194
Uitgaven verbindingen	0	(5.906)
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	346	3.475
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	(14.931)	(4.184)
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	(1.108)	(1.019)
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.108)	(1.019)
Toename (afname) van geldmiddelen	(4.231)	8.181
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	30.795	22.613
Geldmiddelen aan het einde van de periode	26.564	30.795
Mutatie van geldmiddelen	(4.231)	8.181

Ondertekening jaarrekening d.d. 26 juni 2026

Opgemaakt door het bestuur van Havensteder:

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Havensteder:

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
Bestuursvoorzitter

De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout
Voorzitter

Mevrouw M. Brans MA

De heer drs. S. Uiterwaal RA
Bestuurslid

De heer dr. A. van Vliet

Mevrouw drs. M.E. van der Meer

De heer E.J.G.V. Boers RA RE

Mevrouw ir. M.R. Streefkerk

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Referentie: 3326150 26W00202319DHG

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Havensteder (de toegelaten instelling) te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 85 miljoen.
- 1% van de totale activa.

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 85 miljoen (2024: EUR 81 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%) van EUR 8.643 miljoen (2024: EUR 8.140 miljoen).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 7,5 miljoen (2024: EUR 7 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 4,0 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 355 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In de hoofdstukken Integriteitsbeleid en Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het Bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de klokkenluidersregeling, de compliance rapportage 2025 en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het Bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de compliance officer, concerncontroller, manager financiën en senior adviseur financieel management. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichhoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door middel van observatie van de feitelijke voortgang van een nieuwbouwproject middels een projectbezoek en toetsing van een woningtoewijzing tot stand gekomen via directe bemiddeling aan de relevante wet- en regelgeving en interne procedures.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

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

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende

controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het Bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het Bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

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

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het Bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

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

Controleaanpak continuïteit

Het Bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het Bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het Bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;

— identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;

— analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 8.041 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het Bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuurlaast (mutatie), leegwaarde (mutatie), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud en erfpacht belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

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

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;

— het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;

— het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;

- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder erfpachtovereenkomsten);

— het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;

— het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;

— het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en

— het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

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

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

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

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het Bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;

— het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;

— het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Woningcorporaties;

— het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:

- dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;

- dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en

- dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.

— het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het Bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

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

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2025 EUR 140 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 136 miljoen aan onderhoud en EUR 73 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling. Derhalve hebben wij de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen aangemerkt als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;

— het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:

- een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
- een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of

- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage.

Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en

krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het Bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het Bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Daarbij is het Bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het Bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het Bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Den Haag, 29 juni 2026

KPMG Accountants N.V.*

E. van Deursen RA

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



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