



Jaarverslag 2021

Balanceren en versterken

Een uitgave van Havensteder / www.havensteder.nl

Colofon

Tekst / Havensteder, Tekstschrijvers.nl

Illustraties / Studio Kort & Gelukkig

Eindredactie / Havensteder

Concept / BootsmaDesign

Ontwerp en uitvoering / CROB

Inhoud

Voorwoord

Bestuursverslag

1.	Maatschappelijke bijdrage	7
2.	Portefeuille	25
3.	Organisatie	33
4.	Bestuur	37
5	Besturen en toezichthouden	53

Verslag Raad van Commissarissen	53
---------------------------------	----

Jaarrekening	66
--------------	----

Overige gegevens	143
------------------	-----

Havensteder in het kort

		2021	2020
	Gemiddelde netto huur socialehuurwoningen	€ 570,00	€ 561,00
	Gemiddelde huurverhoging woningen (Huursombenadering)	0%	3,04%
	Nieuwe verhuringen	2.025	1.807
	Verhuureenheden woning (waarvan zelfstandig)	43.206 (42.663)	43.637 (43.160)
	Verhuureenheden overig	4.678	4.791
	Start bouw sociale huurwoningen	100	75
	Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen	75	99
	Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde woningen	185	1798
	Kasstroom Nieuwbouw en verbetering huurwoningen	€ 136,3 miljoen	€ 97,7 miljoen
	Huisuitzettingen	27	10
	Leefbaarheidskosten	5,3 miljoen	6,0 miljoen



Huurdersoordeel Aedes benchmark

2021

B

2020

C



Percentage A, B en C labels

68%

63%

Percentage F en G labels

8%

11%



CO₂ uitstoot per m²

16,1

20,4



Aantal medewerkers

425

437



Bruto personeelskosten

31
miljoen

30
miljoen



Ziekteverzuim

6,1%

5,4%



Huuropbrengsten

312
miljoen

308
miljoen



Eigen vermogen

6.539
miljoen

5.434
miljoen



Marktwaaarde in verhuurde staat

8.164
miljoen

7.133
miljoen



Beleidswaarde

3.794
miljoen

3.487
miljoen

Voorwoord

Balanceren en versterken

Woningcorporaties, ook Havensteder, zetten zich al ruim honderd jaar in voor goede, betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Nog steeds hebben we een betekenisvolle rol in het realiseren van nieuwbouw, het verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningen en het zorgen voor veerkrachtige wijken waar het fijn wonen is.

Voor iedereen een thuis. Helaas hebben we ervaren dat dit absoluut geen vanzelfsprekendheid is. Nederland komt inmiddels meer dan 330.000 woningen tekort en als er niets verandert, wordt wonen voor veel mensen onbetaalbaar. Een hele generatie dreigt de aansluiting op de woningmarkt te verliezen. En in een aantal wijken gaat de leefbaarheid hard achteruit. Niet eerder voelden we de woningnood zo nadrukkelijk; niet eerder was de roep om verandering uit de samenleving zo stevig en duidelijk.

In 2021 stelde een unieke coalitie van 34 organisaties de ambitieuze [Actieagenda Wonen](#) op. De speerpunten: voldoende betaalbare woningen, vitale wijken, leefbaarheid en verduurzaming. Samen met het nieuwe kabinet willen de partijen aan de slag om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Inmiddels is duidelijk geworden dat het nieuwe kabinet van plan is de [verhuurderheffing](#) af te schaffen. Dat is een belangrijke, positieve stap in het realiseren van de WoonAgenda. De huidige economische omstandigheden - onder meer ontstaan door de oorlog in de Oekraïne - met stijgende grondstofprijzen en rentes zijn mogelijk van invloed op de mate waarin we de Woonagenda kunnen realiseren. Zeker wanneer deze ongunstige omstandigheden versterkt worden door overheidsmaatregelen op het gebied van huur en renteaftrekbepaling voor de vennootschapsbelasting.

Hedy van den Berk
Bestuursvoorzitter

We komen uit een tijd van hervormen en bezuinigen. Nu staan we aan het begin van een nieuwe periode, waarin investeren en innoveren belangrijke begrippen zijn. Uiteraard nog steeds met een scherp oog voor een gezonde bedrijfsvoering. In 2021 realiseerde Havensteder tal van initiatieven en projecten die bijdragen aan de grote maatschappelijke doelen. Daarbij hebben we steeds getracht een goede balans te vinden tussen de veelheid aan opgaven en de beperkte hoeveelheid aan middelen. Hierover verantwoorden we ons in dit jaarverslag.

Ondanks het stempel dat de coronapandemie op de samenleving drukte, zijn wij erin geslaagd om onze samenwerking en dienstverlening constant te houden. We moesten ons aanpassen, maar onze kantoren bleven open op afspraak en we voerden noodzakelijke reparaties en onderhoud uit. Ook verhuurden we woningen, stonden huurders te woord, waren actief in de wijken en leverden zo goed mogelijk onze bijdrage aan de stad en de regio. En dat werd gewaardeerd. Mensen vertelden ons dat in persoonlijke contacten en we zagen het in de resultaten van onze klantonderzoeken. En dat vervult ons met trots en blijdschap!

Wij bedanken alle medewerkers, huurders en partners voor hun inzet, flexibiliteit en betrokkenheid.

Sander Uiterwaal
Bestuurslid

Bestuursverslag

1. Maatschappelijke bijdrage

1.1 KERNDOELEN MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Wij zijn Havensteder. Een woningcorporatie in de kern van stadsregio Rotterdam. We bieden een thuis aan ongeveer 45.000 huishoudens. Met name aan mensen met een laag inkomen, maar ook aan mensen die om andere redenen moeite hebben zelf een woning te vinden. Bijvoorbeeld omdat ze in een kwetsbare positie zitten. Ook willen we graag dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en hun buurt, en dat zij mee kunnen doen in de samenleving. Een eigen thuis is daarvoor een basisvoorwaarde. Iedereen is van waarde. Daarom stimuleren we interactie en ontmoeting tussen bewoners. Zodat er een gevoel van saamhorigheid ontstaat en mensen elkaar leren kennen en helpen. Als het nodig is, geven we hen een steuntje in de rug. Wij - als trotse Havensteders - doen dit samen met bewoners en andere partners in de wijk. Samen geven we thuis.

Onze maatschappelijke kerndoelen zijn:

Beschikbaarheid en betaalbaarheid: samen met huurders, gemeenten en andere belanghouders zorgen we voor voldoende betaalbare woningen. We verminderen en voorkomen betalingsproblemen.

Thuis in de wijk: samen met huurders werken we aan prettige buurten. Huurders voelen zich thuis, in harmonie met andere bewoners en gebruikers van de wijk.

Samen denken, samen doen: onze huurders zijn onze partner, we faciliteren huurders die zelf vorm willen geven aan het wonen.

Wonen-zorg: onze woningen en dienstverlening sluiten aan bij onze wonen-zorg doelgroepen.

Elk jaar passen we ons meerjarige beleidskader aan. Het beleidskader 2021 gaf richting aan die aanpassing en aan de jaarplannen. Voor 2021 waren de speerpunten: 'Balanceren en versterken'.

Bij **versterken** hebben we het vooral over versterken van verbindingen met partijen in onze omgeving en over de interne organisatie, zoals:

- Organisatie-/procesverbeteringen
- Digitalisering
- Kwalitatieve personeelsontwikkeling
- Stakeholdermanagement

Het continu versterken van de organisatie is een belangrijke stap. Het vormt de basis voor ons tweede speerpunt: namelijk het **balanceren**. Hierin staan de volgende thema's centraal:

- Toename verwarde personen/zorg voor (kwetsbare) huurders; hoe zorgen we voor balans in de wijk;
- Uitdaging kwaliteit van ons bezit; we brengen balans in het aanbod van onze woningen;
- Toename investeringen/portefeuillestrategie; de balans tussen inzet van onze middelen voor onze huidige bewoners en voor onze toekomstige bewoners.

Maatschappij

- Betaalbaarheid
- Thuis in de wijk
- Samen denken, Samen doen
- Wonen-Zorg

Portefeuille

- Transformatie
- Onderhoud
- Duurzaamheid

Financiën

- Treasury
- Rendement

Organisatie

- Dienstverlening
- Havensteders
- Belanghouders
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Verantwoording
- Systemen

De wereld om ons heen is steeds in beweging. Ook Havensteder heeft dagelijks te maken met allerlei maatschappelijke belangen, wetgeving en andere externe factoren. Hieronder staat een overzicht van de ontwikkelingen die van invloed zijn op onze strategie en ons handelen.

Ecologisch

- Urgentie
- Verlies biodiversiteit
- Klimaatadaptie
- Energietransitie
- Alternatieve energie
- Circulaire economie

Nationale politiek

- Overheveling Huurtoeslag?
- Afschaffing Verhuurderheffing?
- Wet maatregelen middenhuur
- Landelijke overheid pakt regie op woningbouw
- Sociaal huurakkoord
- Wijzigingen energielabel en erfgoedwet
- Klimaatakkoord en stikstofbeleid

Lokale politiek

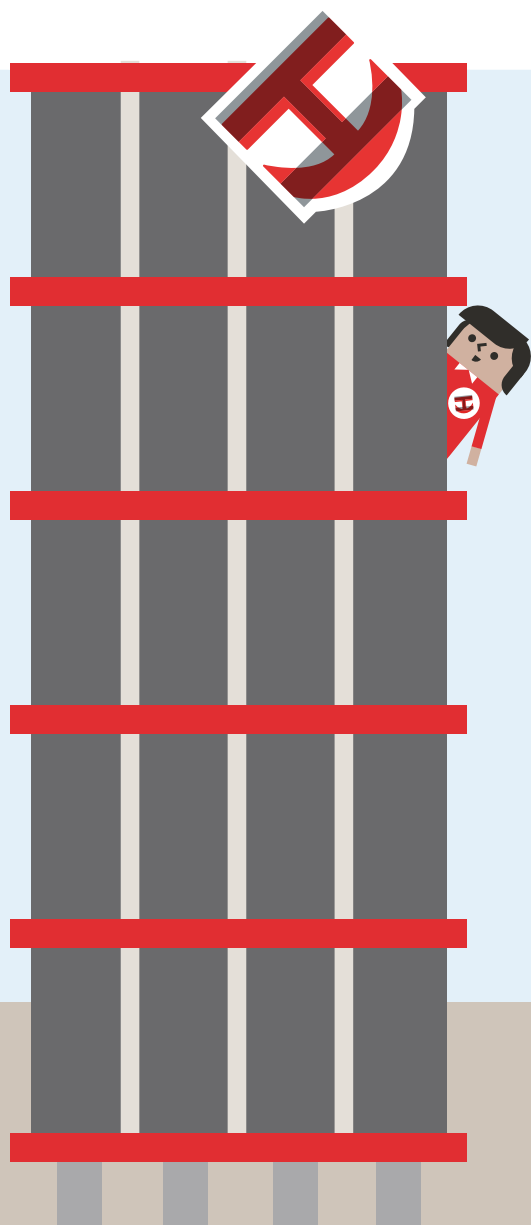
- Woonvisies prestatieafspraken
- Regionale woonvisie
- Decentralisatie sociaal domein
- Nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling
- Huurakkoord met De Brug
- Wijken van het gas af

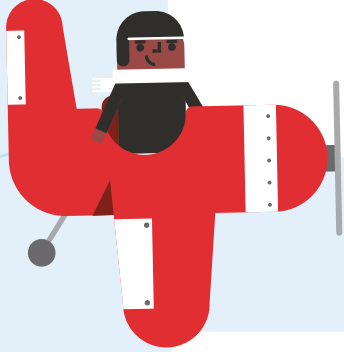
Technologie

- Big data en Internet of things
- Robotisering
- Augmented reality en Artificial Intelligence
- Computing power
- Nieuwe materialen
- Machine learning

Sociaal

- Veel onzekerheden bij onze doelgroep
- Grote druk wijken met veel corporatiebezit
- Grote druk gezondheidszorg, onderwijs en politie
- Wantrouwen instellingen en wetenschap
- Vluchtelingen crisis
- Meer beroep op zelfredzaamheid
- Polarisering
- Nieuwe vormen samenwerking en solidariteit
- Zorg vraag en Zorg hulp uit balans
- Zorgen om privacy





Demografisch

- Bevolking groeit
- Groei en verjonging door immigraties
- Meer en kleinere huishoudens
- Meer één ouder gezinnen
- Vergrijzing
- Eerder langer thuis
- Verstedelijking
- Meer kwetsbare bewoners als doelgroep
- Jongeren langer of weer bij ouders in huis

Economie

- Betaalbaarheid en armoede
- Veranderende arbeidsmarkt (flex)
- Goedkoop vs. Kwaliteit
- Hoge woonlasten
- Woning tekort en hoge druk woningmarkt
- Flexibel en tijdelijk wonen en contracten
- Hoge bouwkosten, tekort grondstoffen
- Gevolgen Corona virus
- Dematerialisering en ruileconomie
- Menselijke kant weer centraal
- Guilty free consumeren en gebruiken
- Omni channel dienstverlening



1.2 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

Havensteder zet zich in voor betaalbare woningen waarin bewoners zich thuis voelen. Beschikbaarheid was in 2021 wederom een belangrijk thema. De woningnood, ofwel het gebrek aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen, kreeg landelijk veel aandacht in de media. Ook wij merken dagelijks de soms schrijnende gevolgen. We roerden ons daarom in het [maatschappelijk debat](#).

Op verschillende manieren leveren we inspanningen om de beschikbaarheid van woningen te vergroten. Zo beperkten we de afgelopen jaren de verkoop van woningen. Naast (voorbereidingen voor) nieuwbouw zoeken we ook binnen ons huidige vastgoed naar mogelijkheden om het aantal woningen te vergroten. Bijvoorbeeld door commerciële eenheden (zoals bedrijfsruimten) om te bouwen naar wooneenheden. Ook zoeken we met de gemeenten naar mogelijkheden voor tijdelijke woningen. En soms zijn [tijdelijke contracten](#) een oplossing om meer beschikbaarheid te creëren.

Toch ontkomen we niet altijd aan [sloop of verkoop](#). Dat is meestal als gevolg van de bouwkundige staat van ons vastgoed. Afspraken met de gemeente (Wijken in balans) kunnen ook een reden tot verkoop zijn. Of om een betere balans te creëren in voldoende, diverse woningtypen die passen bij onze doelgroep.

Beschikbaarheid binnen Havensteder

In 2021 nam het aantal verhuringen in het sociale segment weer wat toe, zowel in Rotterdam als in Capelle aan den IJssel. Dat is goed nieuws. Het aantal woningzoekenden nam echter ook flink toe. De wachttijden liepen daardoor in 2021 verder op, net als het gemiddelde aantal reacties per woning, met name in Rotterdam. Voor de regio Rotterdam verzamelt [Woonnet](#) Rijnmond de trends. Voor de toewijzing van woningen bij Havensteder, zie paragraaf 1.7.

De kans op het vinden van een woning vergroten

De komende jaren verwachten we een verdere toename van het aantal woningzoekenden. Hoewel we tot 2030 extra woningen bouwen, blijft het voor huishoudens met een laag inkomen de komende jaren lastig om een woning te vinden. Voor groepen die een specifiek soort woning nodig hebben, kan het nóg lastiger zijn om die te vinden. Om de kansen voor deze doelgroepen (jongeren, grote gezinnen en ouderen) te vergroten, keken we naar hun huidige kansen op een sociale huurwoning. Maar ook naar de grootte van de groep die een betaalbare woning nodig heeft en of Havensteder relatief gezien voldoende aan deze groep verhuurt. Met die informatie stelden we een plan op. Zo gaan we extra woningen aanwijzen voor jongeren onder 23 jaar en woningen markeren voor grote gezinnen. Daarnaast voeren we verbeteringen door in het verhuurproces, zodat aangewezen woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen.

Middenhuur

Het verhuren van woningen aan mensen met een middeninkomen is geen hoofdtak van de woningcorporatie. Maar ook voor deze groep wordt het steeds lastiger een betaalbare woning te vinden. Daarom deden gemeenten een beroep op woningcorporaties om deze doelgroep te helpen. In 2020 stelden we de visie op middenhuur vast met als doel de slaagkans voor deze doelgroep te verbeteren. Afgelopen jaar zijn we met deze visie aan de slag gegaan. Zo is vastgesteld dat we tot 2030 500 extra middenhuurwoningen gaan bouwen. Hiermee leveren we een bijdrage aan de beschikbaarheid voor deze doelgroep. Daarnaast werd binnen [Maaskoepel](#) een regeling opgesteld waarmee middeninkomens voorrang krijgen op een middenhuurwoning. Bewoners die uitstromen uit een sociale huurwoning van de corporaties krijgen nu extra voorrang. Hierdoor komen er meer sociale huurwoningen vrij voor de huishoudens die deze nodig hebben. Een positieve ontwikkeling!

Balanceren in betaalbaarheid

Heeft iemand een woning bij ons gevonden, dan willen we uiteraard dat de woning betaalbaar blijft en dat de huurder geen betalingsproblemen krijgt. Tegelijkertijd bestaan onze inkomsten voornamelijk uit huur. En onderhoud, isoleren, verduurzamen, nieuwe woningen bouwen en de energietransitie vragen om grote investeringen. Omdat niemand er belang bij heeft als een huurder de huur niet meer kan betalen, zoeken wij zoveel mogelijk naar maatwerkoplossingen. Zo bewaken we de balans tussen betaalbaarheid voor de huurder en onze opgaven.

Eenmalige huurverlaging en huurbevriezing

In 2021 was er een landelijke huurbevriezing voor alle sociale huurwoningen. Voor huishoudens in de sociale sector met een relatief hoge huur en een relatief laag inkomen werd de huur verlaagd. Dit zijn huishoudens die we jaarlijks al proberen te helpen met betaalbaarheidsmaatregelen en specifiek maatwerk. Doordat we in 2021 de inkomensgegevens bij de belastingdienst mochten opvragen, konden wij voor het eerst echt in kaart brengen welke huishoudens een te hoge huur hebben ten opzichte van hun inkomen. Door de eenmalige huurverlaging verlaagden we van 4.619 huishoudens de huur. Dat betekent dat deze huishoudens nu passend wonen. Daar zijn we blij mee.

Bij het zoeken naar de juiste balans tussen inkomsten en uitgaven vinden wij de algemene huurbevriezing voor de sociale sector een minder gewenste ontwikkeling. Het beperkt ons in maatwerkmogelijkheden, waarbij we maatregelen op die plek brengen waar deze het hardste nodig zijn. En het beperkt tegelijk onze inkomsten, terwijl er veel investeringen worden gevraagd.

Terugdringen betalingsproblemen

Het oplossen van betalingsproblemen is veelal maatwerk. Samen met onze huurdersorganisatie De Brug en huurders onderzochten we hoe het maatwerk rondom betaalbaarheid verder verbeterd kan worden. Het resultaat is een notitie met tien aanbevelingen. Die notitie is afgelopen jaar door ons vastgesteld, waarna we met de aanbevelingen aan de slag zijn gegaan. De eerste stap was onze huurders informeren over het maatwerk en wettelijke mogelijkheden. Zo weten zij beter wat ze kunnen doen bij (toekomstige) betalingsproblemen. Dat deden we onder andere met een nieuwe webpagina, gericht op [betalingsproblemen](#) en een presentatie over betaalbaarheid aan de [Huurdersacademie](#). In 2022 gaan we hiermee verder en zorgen we dat alle aanbevelingen uit de notitie worden opgepakt.

Soms ontstaat er bij huurders toch een grote betalingsachterstand. Ons uitgangspunt is dat een huurder niet uit zijn woning gezet wordt, als er enkel sprake is van een financieel probleem. We helpen de huurder dan om weer grip te krijgen op zijn situatie. Dit heeft in de afgelopen vijf jaar tot een flinke daling van het aantal huisuitzettingen geleid, van 263 in 2016 naar 27 in 2021. Daarbij speelt overigens mee dat we tijdens de coronapandemie nog terughoudender zijn geweest met uitzettingsprocedures. Helemaal ontkomen aan huisuitzettingen kan niet. In het geval van huurfraude of andere illegale praktijken hebben we vaak geen andere mogelijkheid.

Corona en de huur betalen

Ondanks de pandemie konden de meeste huurders hun huur betalen. In 2021 liepen de huurachterstanden zelfs iets terug. Ruim 98% van onze huurders betaalt de huur op tijd of in ieder geval binnen vier weken. De huurders van commercieel vastgoed (BOG) hadden meer last van de coronamaatregelen. Velen hadden moeite om financieel het hoofd boven water te houden. De in 2020 ingezette strategie voor ondernemers hebben we in 2021 doorgezet. We ondersteunden hen op een verantwoorde manier, zonder hierbij de belangen van Havensteder uit het oog te verliezen. Het maatregelenpakket dat we aanhiielden om onze huurders tegemoet te komen, heeft geleid tot een overschrijding van het budget voor huurkortingen. Maar op het totaal van onze inkomsten heeft corona vrijwel geen impact gehad.

Certificaat Warm Incasseren

Warm Incasseren is een initiatief van Warm Rotterdam, dat wij van harte ondersteunen. We sloten ons hierbij aan en behaalden het keurmerk [Warm Incasseren](#), wat inhoudt dat wij direct contact zoeken als een klant de huur niet op tijd betaald heeft. Het doel is om zo snel mogelijk te achterhalen waarom er niet betaald is. Is alleen de huur het probleem? Of speelt er meer en is het nodig door te verwijzen naar hulp bij schuldproblemen? En staat de klant open voor een reële betalingsregeling? Het mes snijdt bij deze werkwijze aan twee kanten. De klant wordt eerder geholpen bij het aanpakken van

schuldproblemen, waardoor grotere problemen worden voorkomen. En wij vergroten de kans dat de huur alsnog betaald wordt. Als het nodig is zetten we nog steeds incassobureaus en deurwaarders in. Al zien we de afgelopen jaren een daling van het aantal deurwaardersdossiers. Een positieve ontwikkeling.

Daarnaast maakten we in 2021 een begin met het sluiten van convenanten in het kader van [vroegsignalering](#). Dit deden we met verschillende gemeenten in ons werkgebied. Door het sluiten van dit convenant komen inwoners met geldproblemen vroegtijdig in beeld, waardoor eerder hulp kan worden geboden. Inwoners die ondersteuning willen, krijgen vervolgens snel en laagdrempelig hulp aangeboden. Het doel is om mensen te bereiken die niet weten waar of hoe ze aan hulp kunnen komen. In het convenant zijn afspraken gemaakt met gemeenten, woningcorporaties, zorgverzekeraars, energieleveranciers en de waterbedrijven.

Voorkomen energiearmoede

Uiteraard is huur niet de enige factor die schuldproblemen kan veroorzaken. Op veel factoren hebben wij geen of weinig invloed. Waar we die invloed wel hebben, proberen we daarop te sturen.

Energie is zo'n factor. Door de stijgende energieprijzen dreigen steeds meer mensen de rekening niet te kunnen betalen. Isoleren is een goede manier om het energieverbruik te verlagen en daarmee te besparen op de kosten.

In het kader van de energietransitie isoleren we al achthonderd woningen per jaar, maar niet elke woning kan gelijk mee in de energietransitie. Om te voorkomen dat bepaalde woningen tussen wal en schip vallen hebben we in kaart gebracht welke aandachtcomplexen er zijn. Dit zijn woongebouwen waar tot 2030 nog geen isolatie of aardgasvrij-aanpak gepland is en waar het verbruik opvallend hoog is. Dit overzicht gaan we gebruiken bij onze gesprekken in de wijk en gesprekken met partners. We zoeken samen naar een oplossing. Zo hebben we deze lijst gedeeld met de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel met als doel gericht mensen met een risico op [energiearmoede](#) te kunnen helpen.

1.3 THUIS IN DE WIJK

Inclusieve stad

Met ons beleid streven wij naar een inclusieve stad. Daar is voor iedereen een plek (een thuis) én daar kan iedereen zoveel mogelijk meedoen. Dagelijks zetten Havensteden zich hiervoor in, wat moet leiden tot 'wijken van waarde'. Samen vormen die wijken van waarde een inclusieve stad.

Het maakt ook duidelijk waar Havensteder voor staat: samen met partners (kwetsbare) bewoners helpen mee

te doen en kwetsbare wijken aanpakken tot wijken van waarde. Het begrip 'inclusieve stad' ervaren we echter wel als een breed te interpreteren containerbegrip. Daarom is voor het nieuwe [Havenstederplan](#) 2022-2025 gekozen om het begrip 'Thuis' centraal te stellen. Het nieuwe motto is dan ook: 'Samen geven we thuis'. Op de volgende pagina's laten we zien hoe we als Havensteder(s) in 2021 een bijdrage hebben geleverd aan een inclusieve stad.

Investeren in de wijk

Als bewoners zich thuis voelen in hun woning en in hun buurt, draagt dat bij aan hun woongenot. We willen dit

thuisgevoel in onze buurten en woongebouwen op peil houden en waar mogelijk versterken. Dat kunnen we niet alleen. Daarom werken we nauw samen met onze partners in de wijk. Dat doen we op diverse gebieden: voorkomen van woonoverlast, wijkbeheer en onze wijkuitvoeringsprogramma's (WUP's).

Leefbaarheid en meedoen

Via het wijkbeheer, de WUP's en andere initiatieven betrekken we de bewoners en maken we de wijk letterlijk en figuurlijk mooier. In het afgelopen jaar zijn onder andere de volgende initiatieven genomen en projecten gerealiseerd.

Lombardijen

Samen met bewoners, de gemeente, Synchroon en Havensteder heeft De Wijde Blik in Lombardijen een handboek voor Participatie opgesteld. Het geeft handvatten om participatie toegankelijk te maken voor alle leeftijden. Het zorgt ervoor dat bewoners op verschillende manieren, tijdstippen en in verschillende talen hun stem kunnen laten horen, zowel online als offline.

Bewoners van de Voltaire- en Rousseaustraat zagen het kunstwerk van Ricardo van Zwol tot stand komen. Het project werd afgesloten met de feestelijke onthulling van het eindresultaat. Bewoners zijn heel positief. Het valt op tussen alle andere woonblokken en geeft een trots gevoel.

De Molièrebuurt stond in augustus en september in het teken van [Bakken voor de Buurt](#). Op het grasveld tussen de Voltaire- en Rousseaustraat streek een maand lang een heuse bakkerskar neer. Bakken voor de Buurt is een project van Havensteder, Huurdersplatform Lombardijen, gemeente Rotterdam, PIT 010, Thuismakerscollectief en Bakkerij de Eenvoud, uiteraard in samenwerking met de bewoners. In en om deze kar organiseerden verschillende spelers in de wijk verbindende activiteiten. In deze pop-up buurtverbindingsplek konden bewoners vijf dagen per week samen bakken en koffiedrinken met wat lekkers, en elkaar zo beter leren kennen.

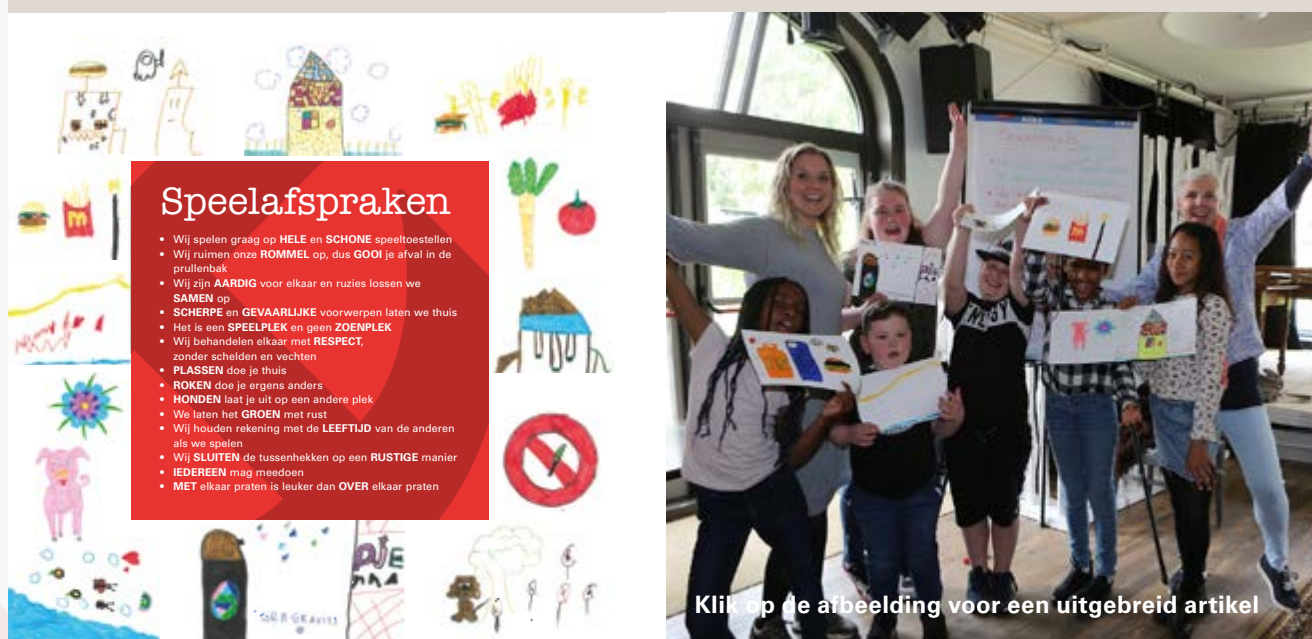


Tuindorp Vreewijk

In Tuindorp Vreewijk werken de wijkpartners die zich op de jeugd richten veel samen. Dit doen ze aan de hand van de Positive Behaviour Support (PBS) methode. Bij de communicatie en interactie met de jeugd wordt de nadruk gelegd op het stimuleren van positief gedrag. Dus complimenten geven en geen dingen verbieden, maar zeggen wat wél moet gebeuren. “Rustig lopen!” in plaats van “Niet rennen!”. Dit is vanuit de gedachte; geef aandacht aan het positieve, dan zal het positieve groeien in de wijk.

Met deze methode in het achterhoofd organiseerde Havensteder een [bijeenkomst](#) waarbij kinderen samen de spelregels maakten voor een speeltuin.

We merken dat de leefbaarheid in Vreewijk verbetert. En dat komt mede door deze manier van samenwerken met bewoners en wijkpartners. Zo vullen de sociale aanpak in vitale coalities en fysieke verbeteringen in de wijk elkaar goed aan.



Florabuurt

In samenwerking met de gemeente Capelle aan den IJssel en Stichting Pameijer realiseerden we de Gebiedsvisie Florabuurt. Daarmee ligt er een integraal plan om de Florabuurt niet alleen fysiek (renovatie en nieuwbouw), maar ook sociaal en wat betreft buitenomgeving op te waarderen.



Bospolder-Tussendijken

Buurtmakers West werkt aan de verbetering van het leefklimaat van de wijk Bospolder-Tussendijken. Dat doen ze met kleine en grotere ingrepen in de buitenruimte. Het team is onderdeel van [Veerkrachtig BoTu2028](#) en bestaat uit bewoners, ontwerpers en medewerkers van Evides, Havensteder, Hoogheemraadschap Delfland en Rotterdams Weerwoord. De samenstelling van het team helpt voort te bouwen op de kracht van de wijk en haar bewoners, en maakt het mogelijk om systemen aan te passen waar nodig. De aanpak: gewoon doen. Via pilots ontdekken wat er werkt, om het in een volgend stadium op grote schaal uit te voeren.

Agniesebuurt

In de Agniesebuurt maakte kunstenaar Juan Branco de muurschildering Libertad.

Naast dit soort bijzondere projecten worden er ook door en met bewoners schoonmaakacties in wijken georganiseerd. Of wordt het groen in de wijk aangepakt. En een andere keer moeten grote, levensgevaarlijke ijspegels tot wel drie meter verwijderd worden. Uit de veelheid van initiatieven in de wijken blijkt dat zowel bewoners als wijkpartners en Havensteders hart voor de wijk hebben.



Aanpak woonoverlast

Van huisafval op straat of de galerij, tot criminele activiteiten en onveiligheid in en om woningen. Overlast kan ervoor zorgen dat bewoners zich niet thuis voelen. Steeds vaker speelt ook grotere maatschappelijke problematiek een rol. Dan zorgen mensen met psychische klachten, dementie of andere mentale problemen, vaak onbedoeld, voor overlast. In de aanpak om overlast in de wijken tegen te gaan, werken we nauw samen met de gemeente en de politie. Maar ook met andere partners. In het convenant [Woonoverlast](#) werkt Havensteder al enkele jaren samen met de regiogemeenten en collega-corporaties. In 2021 sloten ook particuliere verhuurders zich hierbij aan. Zij werken vanaf nu ook mee aan het convenant, om gezamenlijk woonoverlast nog beter te kunnen bestrijden.

Daarnaast zijn onze wijkbeheerders zoveel mogelijk aanwezig in de wijken. Zij signaleren wat er speelt, pakken meldingen op en lossen allerlei situaties op. De woonconsulenten zien een toename in het aantal dossiers waar sprake is van meervoudige problematiek. Niet alleen in aantal, maar vooral ook in complexiteit. Juist voor dat soort gevallen is een goede samenwerking van groot belang.

Gelukkig nemen bewoners ook zelf initiatief om overlast aan te pakken. Bijvoorbeeld door huisvuil of rommel op te ruimen. Dat waarderen wij enorm en dat laten we dan ook blijken met een bedankje.



SROI

Social Return On Investment (SROI) wordt vaak enkel geassocieerd met 'werkkansen creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt'. Dat klopt ook, maar de invulling van de Havensteder-SROI omvat veel meer dan alleen het creëren van werkkansen. Wij investeren ook in de ontwikkeling van jongeren die in een reguliere schoolomgeving niet goed kunnen leren. We bieden werk aan mensen die beschut moeten werken én dragen bij aan de sociale cohesie in onze wijken.

Met veel van onze leveranciers maken we een SROI-afpraak. Dat houdt in dat zij - ter waarde van een bepaald percentage van hun opdracht - werkkansen ontwikkelen, leerlingen begeleiden of bijdragen aan speciale projecten. Als [erkend leerbedrijf](#) kunnen wij ook direct zelf mensen een kans geven.

In 2021 hadden we op 38 contracten een SROI-afpraak met de leverancier.

Binnen deze 38 contracten

- kregen 25 jongeren een leerkans, hebben 32 personen een duwtje in de rug gekregen met een werkkans, en
- is er voor € 200.000,- beschut werk gecreëerd of aan speciale projecten besteed.

In de afgelopen drie jaren hebben onze leveranciers al € 2,7 miljoen aan SROI-waarde in de praktijk ingezet en 127 mensen een steuntje in de rug gegeven. Dit is inclusief afgeronde contracten.

Ongeveer driekwart van onze aanpak resulteert in werkkansen voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt. De rest in andere projecten. Een mooi voorbeeld is onze bijdrage aan het Bollenpandje in Delfshaven. Dit stelden wij om niet beschikbaar en is bedoeld om de samenhang in de wijk te bevorderen en eenzaamheid te bestrijden. De deelnemers geven zelf tips hoe je dat doet.

Onze tips voor anderen

Ga niet eerst de hele ruimte inrichten en dan pas open. Maar maak het samen. Alles wat hier is, komt uit de buurt; is ouwe meuk, 2de of 3de hands, gekregen of gevonden.

Stel jezelf ook een beetje kwetsbaar op, begin gewoon een praatje met mensen.

Heb respect voor de eigenheid van een ieder.

Doe af en toe een beetje gek, probeer niet alles te regelen.

Breng jezelf persoonlijk in. Wees niet bang om persoonlijke relaties aan te gaan, blijf dichtbij.

Geef andere mensen de vrijheid om zelf dingen te doen.

Denk in 'pandjesmakers' in plaats van vrijwilligers.

Verzorg de inwendige mens, eter hoort er altijd bij.

Regel een binnen- én buitenruimte. Onze terrasactiviteiten, zoals die van Carolina en Moenne, zorgen ervoor dat veel mensen aanhaken.

Wees behulpzaam.

Samen lachen en samen dingen doen.

Wees open en eerlijk, walk your talk.

Begin met 1 of 2 mensen die snappen wat het betekent om gastvrouw/heer te zijn, een sfeer te creëren, mensen te ontvangen en hen bij hun ideeën en vragen te ondersteunen.

Zorg dat je een doelgroepvrije ruimte blijft.

1.4 SAMEN DENKEN, SAMEN DOEN

Havensteder vindt het belangrijk dat huurders voldoende inspraak hebben en betrokken zijn bij wat er met en rondom hun huis gebeurt. Om de huurdersparticipatie te professionaliseren is het afgelopen jaar gewerkt aan het programmaplan 'Samen werken, samen doen'. Dat deden we samen met onze overkoepelende huurderorganisatie De Brug, vertegenwoordigers van gebiedsorganisaties en betrokken huurders.

Visie op participatie

Met elkaar ontwikkelden we onder andere deze visie op participatie:

"Havensteder en De Brug geloven dat wonen een wezenlijke voorwaarde is om als mens te kunnen bestaan. Iedereen die zich bezighoudt met de organisatie van participatie doet dat vanuit de intrinsieke motivatie dat iedere mens er toe doet en recht heeft op goed wonen. Goed wonen ontstaat door iedere huurder die dat wil mee te laten denken en doen aan het vormgeven van wonen"

Programmaplan voor participatie

In het programmaplan [Samen denken, samen doen](#) staat hoe wij de komende vier jaar vorm willen geven aan huurdersparticipatie. Maar ook hoe dit programma zal bijdragen aan onze doelen in het overkoepelende [Havenstederplan](#). Belangrijk voor de bewoners is dat zij meer zeggenschap krijgen over wat er gebeurt met en rondom hun thuis. Zowel in beleid en plannen, als ook in onderhoud en beheer. We werken nog meer samen met bewoners en zijn actief in en rond de woongebouwen. Dit alles draagt bij aan het thuisgevoel en het vergroten van draagvlak. Uiteindelijk leidt dit tot een grotere tevredenheid. En dat is ook in het belang van Havensteder.

Met dit programmaplan professionaliseren we formele participatie. Onder meer door vroegtijdige participatie bij onderhoud, ontwikkeling en transitie in onze wijken te borgen. Daarnaast geven we een impuls aan informele participatie. Daarvoor wordt in 2022 het programmaplan vastgesteld.

Parallel aan het programmaplan blijft ook het Bouwteam participatie samen met De Brug bijdragen aan de professionalisering van [huurdersparticipatie](#), met als doel het vergroten van huurdersbetrokkenheid en het verbeteren van achterbanraadpleging. Het Bouwteam bestaat uit Havensteders en leden van De Brug en controleert onder andere de voortgang van het programma en of doelen behaald worden.

Speelkeet voor de wijk

Samen denken, samen doen gaat ook om concrete initiatieven. Bewoners aan de Kringdans in Capelle aan den IJssel ervaren overlast van spelende kinderen. De kinderen hadden geen eigen speelplaats

meer, omdat die vanwege werkzaamheden door de gemeente was ontruimd. De Buurtcoach van SWC en onze wijkbeheerder bedachten dat er een '[Speelkeet](#)' moest komen. Wijkbeheerder Muddebouw stelde de keet beschikbaar en medewerkers van onze onderhoudsdienst knapten die op. Nu beheren wijkmoeders de Speelkeet en hebben de kinderen weer een speelplek.



OppApp

Om op een laagdrempelige manier met grotere groepen bewoners in gesprek te gaan, zetten we steeds vaker de OppApp in. Via deze digitale tool kunnen bewoners (anoniem) meedenken over beleid, plannen en onderhoud. Het nodigt ook uit om ideeën met de groep te delen. Het afgelopen jaar zijn we vijftien nieuwe dialogen aangegaan met onze bewoners.

Samenwerkingen met De Brug

Minimaal één keer per maand hebben we overleg met De Brug over uiteenlopende onderwerpen, zoals: huurbeleid, de onderhoudsplanning, portefeuillestrategie, woonoverlast, de strategische agenda en meer. Daarnaast zijn er specifieke projecten of adviesprojecten. Enkele voorbeelden:

- Samen met De Brug organiseerden wij twee bijeenkomsten met de [Huurdersacademie](#). Eén bijeenkomst was fysiek en de andere online. Bij beide werden twee onderwerpen behandeld: Van groot naar beter en Financiën.
- Er startte een nieuwe werkgroep voor het opstellen van de beleidsagenda en het jaarverslag van De Brug.
- De Brug bracht het afgelopen jaar acht maal een gekwalificeerd advies uit. Dat was op de volgende onderwerpen: Huurbeleid 2021, Woonoverlast, Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), Havenstederplan, Verkoop woningen, MIDOB, Verzelfstandiging van VvE-diensten in een bv en de Prestatieafspraken met diverse gemeenten.

- De Brug nam deel aan vijf werkgroepen; Warmte, Top 3 ergernissen, Betaalbaarheid & Maatwerk, Energietransitie, Prestatieafspraken Rotterdam en Gemengd beheer.

Overige samenwerkingen

Samen met de Huurdersraad Capelle (HRC) en anderen startten wij een traject om de huurdersparticipatie binnen de HRC te verbeteren. Een belangrijk onderdeel daarvan is het interviewen van maatschappelijke partners. Daarnaast is gewerkt aan enkele concrete zaken: een nieuwe website en huisstijl, een gedigitaliseerde dialoog met de achterban en nieuwe briefsjablonen met ondersteuning op schriftelijke communicatie. Dit traject loopt door in 2022.

Samen met Stichting Welzijn Capelle (SWC) en de gemeente Capelle aan den IJssel zijn we gestart met een tweejarig project om een impuls te geven aan de recreatiezalen in Capelle. Resultaat is een uitgebreid programma afgestemd op bewoners van complex [Schinckelhove](#) en de omliggende wijk.

HavenstederDoet!

Met HavenstederDoet! werken Havensteders schouder aan schouder met bewoners in de wijk om de leef-omgeving te verbeteren. Vaak gaat het om projecten die niet in het standaard beheer van Havensteder vallen, maar voor bewoners heel belangrijk zijn. Helaas moesten veel projecten vanwege coronamaatregelen worden uitgesteld. Gelukkig konden enkele kleinschaligere initiatieven wel doorgaan. Zo deelden we op verschillende locaties kleine attenties uit, zoals paaseitjes en speculaaspoppetjes.

Om eenzaamheid tegen te gaan, bezorgden we bij oudere bewoners in Fascinatio (Capelle aan den IJssel) een plantje met een kaartje. Dit kaartje konden ze afgeven aan iemand in het gebouw of in de brievenbus doen. Hierop stond een uitnodiging voor een kopje koffie of een keertje samen lunchen op afstand. Deze actie werd door de bewoners zeer gewaardeerd.

In 2020 kwamen we met gemeente Rotterdam en bewoners in actie aan de Putselaan om de rattenoverlast tegen te gaan. En begin 2021 is dat gelukt. Dat werd met elkaar gevierd met een hapje, drankje en een presentje voor de bewoners. Een mooie gezamenlijke prestatie!

Prestatieafspraken

Als woningcorporatie maken wij afspraken met de gemeenten waar wij actief zijn. Dit doen we samen met onze huurdersorganisaties (De Brug, HRC en Huurdersvertegenwoordiging Lansingerland) en de afspraken leggen we vast in de vorm van [prestatieafspraken](#), onder andere op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid,

huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

In maart 2021 monitorde we tussentijds de uitvoering van de prestatieafspraken 2020-2021. Waar nodig zijn die besproken met onze partners. De eindmonitoring verschilt per gemeente, maar vindt in ieder geval plaats in het eerste half jaar van 2022.

Eind juni 2021 brachten we de bieding voor de prestatieafspraken uit in de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Barendrecht, Lansingerland en Hellevoetsluis. In de tweede helft van het jaar onderhandelden Havensteder, de huurdersorganisaties en gemeenten over de biedingen en kwamen we gezamenlijk tot definitieve afspraken. Deze zijn in december 2021 ondertekend.

Met één uitzondering. De huurdersorganisaties, zowel De Brug als de huurdersorganisaties van de andere grote woningcorporaties, hebben de Rotterdamse prestatieafspraken niet ondertekend. Ze zijn het niet eens met de onderliggende Woonvisie van gemeente Rotterdam. We betreuren dat het niet gelukt is om gezamenlijke afspraken te maken, maar hebben begrip voor hun standpunt. In de andere gemeenten ondertekenden de huurdersorganisaties wel.

Al met al zijn we tevreden over de gemaakte afspraken, zoals de concretisering en versnelling van nieuwbouwlocaties en meer aandacht voor duurzaamheid. Tevens zijn in de prestatieafspraken die er liggen onze belangen en plannen voor 2022 en 2023 voldoende gewaarborgd.

Wel zijn er enkele verbeterpunten. Deze verschillen per gemeente. Om hier goed zicht op te krijgen en het proces en samenwerking voor de volgende keer verder te verbeteren, evalueren we in 2022 het proces. Dit doen we zowel intern als extern. Op basis van deze inzichten wordt een verbeterplan opgesteld. Daarnaast gaan we in 2022 aan de slag met de monitoring van de vorige én de nieuwe prestatieafspraken.

Tabel: Totaaloverzicht lopende prestatieafspraken

Gemeente	Ondertekend	Toelichting periode:
Rotterdam	Gemeente, niet ondertekend door De Brug	Prestatieafspraken 2022 t/m 2023
Capelle aan den IJssel	Gemeente en HRC	Samenwerkingsafspraken 2022 t/m 2023
Krimpen aan den IJssel	Gemeente en De Brug	Prestatieafspraken 2022
Barendrecht	Actieve woningcorporaties en huurdersverenigingen, waaronder De Brug	Prestatieafspraken 2022 t/m 2025
Lansingerland	Actieve corporaties en de huurdersvereniging Lansingerland	Prestatieafspraken 2022 t/m 2023
Hellevoetsluis	Gemeente	Prestatieafspraken 2022
Albrandswaard	Gemeente en De Brug	Prestatieafspraken 2021 t/m 2022

1.5 WONEN-ZORG

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Als Havensteder zien wij het als onze maatschappelijke taak om bij te dragen aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Dit doen we op verschillende manieren. Veel van onze woningen worden via zorgorganisaties structureel ter beschikking gesteld aan kwetsbare personen. Het betreft hier veelal kleinschalige voorzieningen waar de bewoners met begeleiding wonen. Daarnaast dragen we bij aan de huisvesting van mensen die vanuit een voorziening uitstromen naar een zelfstandige woning. Ook hier is vaak sprake van (ambulante) begeleiding. De verwachte uitstroom wordt jaarlijks door de gemeente vastgesteld. Havensteder levert hier naar rato van het woningbezit een bijdrage aan.

Programma Wonen en Zorg

Havensteder, stakeholders, gemeenten en zorgaanbieders zijn van mening dat er extra inspanningen nodig zijn om deze bijzondere vorm van huisvesting goed en zorgvuldig te laten verlopen. In het kader daarvan maakte Havensteder het afgelopen jaar extra capaciteit vrij. Daarmee zijn gericht een aantal belangrijke activiteiten binnen het programma wonen-zorg doorontwikkeld.

Zo is intensief gewerkt aan de ontwikkeling van twee semimurale voorzieningen. Eén in Rotterdam en één in Capelle aan den IJssel. Een semimurale voorziening is bedoeld als stap tussen intramuraal wonen in een instelling en geheel zelfstandig wonen. Bewoners krijgen zo net dat extra steuntje in de rug op weg naar geheel zelfstandig wonen. Om de relaties met zorgaanbieders verder te verbeteren, is besloten het overleg te intensiveren en is een kennismakingsprogramma voor huismeesters en wijkbeheerders opgezet en uitgevoerd. Tot slot startten we met een zorgpartij een pilot om te onderzoeken of er direct, zonder tussenkomst van het sociale wijkteam, geïntervenieerd kan worden in situaties waarbij bewoners acute zorg en begeleiding nodig hebben.

Platform HBD

In het platform HBD (Huisvesting Bijzondere Doelgroepen) vindt het bestuurlijk overleg plaats

tussen gemeente Rotterdam en zorgaanbieders.

Op voorspraak van de corporaties is besloten om uitstroom uit een voorziening altijd via directe bemiddeling te laten verlopen. Dit betekent dat er geen sprake meer zal zijn van 'zelfzoekers'. Op die manier kan gestuurd worden waar en in welke woning huisvesting plaatsvindt. In 2022 wordt deze aanpassing verder uitgewerkt. Ook is in het kader van het platform in 2021 intensief gewerkt aan de herijking van het convenant waarin de afspraken tussen gemeente Rotterdam, zorgaanbieders en corporaties beschreven zijn.

Housing First

Havensteder was in 2021 opnieuw partner in het project Housing First. Vanuit de gedachte dat huisvesting de belangrijkste eerste stap is om het leven weer op de rit te krijgen, wordt langdurig daklozen een woning aangeboden, in combinatie met behandeling en ondersteuning. Het succes van Housing First is wisselend. Helaas slaagt niet iedere deelnemer erin om een terugval te voorkomen. Omdat de ervaringen over het algemeen positief zijn, blijft Havensteder ook in 2022 deelnemer in dit traject en stellen we zelfs een iets hoger aantal woningen ter beschikking dan in 2021.

Ditzelfde geldt voor het Project010, voor dakloze jongeren van 18 tot 23 jaar. Voor dit en komende jaren leveren de vier grote corporaties naar rato 35 woningen voor jongeren. Tot slot is met gemeente Rotterdam een afspraak gemaakt over een beperkt aantal te leveren 'escalatiewoningen'. Hierbij kan in bijzonder schrijnende situaties op voordracht van de burgemeester een woning ter beschikking worden gesteld.

Gemeentelijke Taakstelling 2021	HBD (woningen)	Behaald	Verschil
Rotterdam	164	211	+47

Statushouders

Een andere categorie woningzoekenden zijn de statushouders. Dit zijn personen die na een eerste opvang in een AZC (asielzoekerscentrum) of vergelijkbare voorziening de officiële status van vluchteling hebben



gekregen. Op dat moment begint de bemiddeling naar een zelfstandige corporatiewoning. Het Rijk legt een taakstelling op aan de gemeenten, die dit weer doorleggen naar de corporaties. Het aantal te huisvesten statushouders kan vooraf alleen bij benadering worden gegeven. De invloed van escalerende ontwikkelingen in de wereld is tenslotte lastig te voorspellen. In de afgelopen jaren bleken de aantallen vaak lager dan verwacht, maar het komt ook voor dat halverwege het jaar de aantallen naar boven moeten worden bijgesteld. Dat was in 2021 het geval.

Als gevolg van deze tussentijdse bijstelling was het voor Havensteder lastig onze totale opgave te realiseren. Uiteraard leveren we met overtuiging onze bijdrage voor deze doelgroep. Wel blijft het evenwicht tussen de woningen die met voorrang aan de verschillende groepen worden toegewezen en de woningen die nog beschikbaar zijn voor de overige woningzoekenden een aandachtspunt. Hiervoor zijn ijkpunten afgesproken die nauwlettend gemonitord worden en zo nodig met de collega-corporaties en de gemeenten worden besproken.

In onderstaande tabel wordt aangegeven in welke mate Havensteder heeft bijgedragen in de huisvesting van bovengenoemde groepen woningzoekenden.

Taakstelling 2021	Statushouders (obv personen)	Behaald	Verschil
Rotterdam	186*	148	-38
Capelle aan den IJssel	80	96	+16

*De extra opgave van 25 huishoudens is vertaald naar 25 personen.

Ouderen

Steeds meer ouderen blijven langer in hun eigen huis wonen. Dat heeft niet alleen te maken met overheidsbeleid. Ouderen blijven vaak ook langer vitaal en willen niet graag weg uit hun vertrouwde omgeving. Als er dan toch fysieke problemen optreden, proberen wij te helpen om alsnog zelfstandig te kunnen blijven wonen. Zo onderzoeken we in de Gijsinglaan in Rotterdam hoe we een aantal woningen kunnen aanpassen, zodat bewoners langer thuis kunnen wonen, in de buurt die zij zelf fijn vinden. In

dit onderzoek richten wij ons op sanitair en de toegankelijkheid van onze woningen.

Om de (brand)veiligheid in onze woongebouwen te vergroten en een goede oplaadplek te faciliteren, creëren we waar mogelijk aparte scootmobielplekken. Dit doen we samen met de gemeente. Uiteraard kijkt Havensteder continu naar manieren om de (brand)veiligheid in de complexen te vergroten.

Havensteder helpt mensen langer thuis te blijven wonen. Dit doen we onder andere in samenwerking met de stichting Het zal werken!. Medewerkers van deze stichting doen kleine aanpassingen in onze woningen, zoals een drempelhulp, beugels in de badkamer of een verhoogd toilet. Hiermee proberen wij bewoners zich beter thuis te laten voelen.

Ook benadert Havensteder proactief zorgpartijen om te onderzoeken of er een samenwerking mogelijk is waardoor we bewoners langer een veilig thuis kunnen bieden.

Een groot aantal oudere bewoners woont in een te grote woning. Velen willen graag kleiner gaan wonen, maar vinden het lastig zelf deze stap te maken. Met ons project 'Van Groot naar Beter' proberen we ouderen de stap te laten maken naar een meer passende woning. Samen met bewoners kijken we wat mogelijk is. In Rotterdam werken we met alle corporaties en de gemeente samen. Onder andere met de inzet van een seniorenmakelaar. Omdat oudere bewoners dit vaak spannend vinden, geven we hier steeds meer aandacht aan. En dat leidt tot goede resultaten. In 2021 hadden we 27 aanvragen. Hiervan konden we veertien aanvragen succesvol afronden, vijf aanvragen zijn nog in behandeling.

Doelgroepen met een lichamelijke beperking

Al een aantal jaren is er een groot tekort aan aangepaste woningen voor gezinnen waarvan een gezinslid een lichamelijke beperking heeft. En deze groep lijkt steeds groter te worden. Om deze groep beter te kunnen bedienen is, in samenspraak met de Matchmakers Wonen van gemeente Rotterdam, een subsidie toegekend voor het realiseren van acht rolstoelgeschikte woningen. Vier woningen zijn dit jaar opgeleverd en vier woningen worden in 2022 opgeleverd.

1.6 DIENSTVERLENING

Ondanks de coronabeperkingen is het grotendeels gelukt onze dienstverlening voort te zetten. We hebben er alles aan gedaan om de huurders te blijven helpen. De wijkkantoren bleven open op afspraak, bezichtigingen gingen door in aangepaste vorm en wijkbeheerders bleven in de wijk aanwezig. Urgente reparaties, zoals water- en gaslekages en aan cv-ketels, werden uitgevoerd. Minder urgente of cosmetische reparaties zijn tijdens de lockdowns afgeschaald, maar die haalden we zodra het mogelijk was weer in. De waardering die we krijgen van onze klanten laat zien dat zij tevreden zijn over de manier waarop we dit doen.

Onze bereikbaarheid was niet op het niveau dat we zelf nastreven. Door de vele uitgestelde reparaties werd het na de lockdown in mei erg druk voor onze klantenservice. Dat werd nog versterkt doordat we niet direct voldoende medewerkers konden vinden, als gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt. Die combinatie van factoren maakte dat we de grote hoeveelheid vragen niet goed aankonden. In de loop van het jaar werkten we alsnog nieuwe mensen in en kwam onze dienstverlening weer op niveau.

In november verhuisden zowel de afdeling Dagelijks Onderhoud als Klant & Service naar een nieuwe vestiging aan de Jacques Dutilhweg in Rotterdam-Oost. Omdat verreweg de meeste klantcontacten over reparaties gaan, is een goede samenwerking tussen de afdeling waar de reparaties gemeld worden en de afdeling die de afhandeling verzorgt heel belangrijk. Deze verhuizing maakte de lijntjes korter, wat ons helpt om de dienstverlening te verbeteren.

Klantonderzoeken

In 2021 gaven meer dan 4.300 huurders een mening over onze dienstverlening. Ondanks de beperkingen rondom corona beoordeelden huurders onze dienstverlening met mooie cijfers. Ze ervaren het contact met de medewerkers van Havensteder als heel positief. Daar zijn we trots op. Wat beter kan, is ervoor zorgen dat klanten weten waar ze aan toe zijn. Dat doen we bijvoorbeeld door onze processen transparanter te maken voor de huurder. Deze resultaten zorgden ervoor dat we op het onderdeel Huurdersoordeel binnen de Aedes Benchmark een B scoorden.

	2021	2020
Woning zoeken	7,8	7,8
Nieuwe woning	7,7	7,7
Huur opzeggen	8,2	7,8
Reparatie verzoeken	7,6	7,7
Onderhoud	7,6	7,5

Om onze klanten nog beter van dienst te zijn werken we aan een betere online service. In 2021 deden we het

voorbereidende werk, zodat we in 2022 stappen kunnen zetten. En dan met name voor het reparatieproces. Het doel is om het voor klanten makkelijker te maken een reparatie te melden en de status ervan in te zien.

Klanten kunnen op verschillende manieren contact met ons opnemen. Uit onderzoek blijkt dat onze huurders dit over het algemeen het liefst via de telefoon doen. Contact via WhatsApp wint echter ook terrein. Maar liefst 35% geeft aan graag contact te leggen via WhatsApp.

De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering van onze dienstverlening zetten zich voort. We werken toe naar een website en klantportaal waar huurders zelf zoveel mogelijk kunnen regelen.

Woonbelevingsonderzoek

In juli 2021 hebben we, met hulp van KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), een groot onderzoek gedaan naar de [woonbeleving](#) van onze bewoners. Een dergelijk 'woonbelevingsonderzoek' deden we nog niet eerder. We stelden vragen over de beleving van de woning, de beleving van de buurt en het thuisgevoel.

Door dit onderzoek begrijpen we beter wat onze huurders vinden en meemaken. We weten op welke punten we het beter kunnen doen, maar ook waar het goed gaat. Ruim 29.000 bewoners werden benaderd, deels via e-mail en deels telefonisch. Daarvan hebben maar liefst 5.763 huurders deelgenomen aan het onderzoek. Door deze grote hoeveelheid reacties beschikken we nu over betrouwbare resultaten en waardevolle inzichten, ook voor afzonderlijke wijken en een deel van de buurten.

De resultaten per gemeente, wijk en buurt zijn samengevat in zogenaamde factsheets. De afbeelding hier naast is daarvan een voorbeeld.

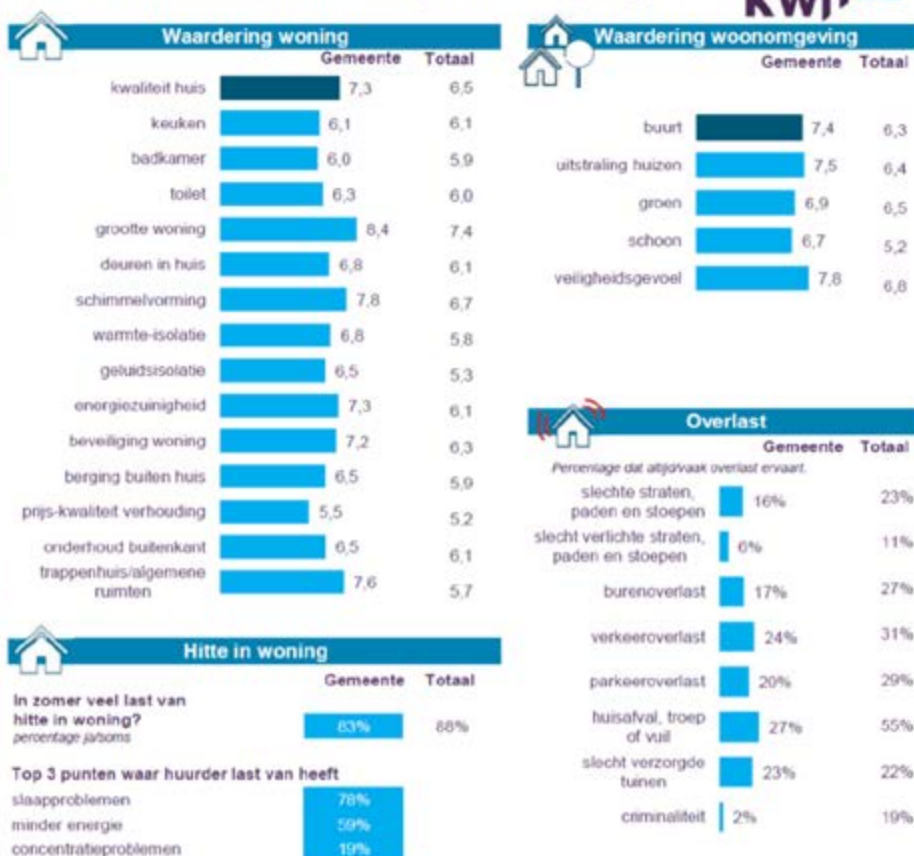
Deze resultaten stellen ons in staat om gericht acties te ondernemen, te prioriteren en samen te werken met andere partijen aan de gewenste verbetering van buurten. Zo gebruiken we de resultaten onder andere voor onze onderhoudsbegroting, investeringsbegroting en verbetering van de leefbaarheid.

Klachten, geschillenadviescommissie (GAC) en huurcommissiezaken

Iedere klacht zien we als een leermoment om onze dienstverlening continu te verbeteren. Ons Klachtenteam zorgt er allereerst voor dat de klacht zo snel mogelijk wordt opgelost. Maar zij gaan ook in gesprek met de collega of aannemer die de klacht had kunnen voorkomen. Op die manier worden mensen zich meer bewust van de effecten van hun handelen. Deze aanpak werpt zijn vruchten af. We zien ook in 2021 weer een aanzienlijke daling van het aantal klachten. Verreweg de meeste klachten gaan over reparatieonderhoud.



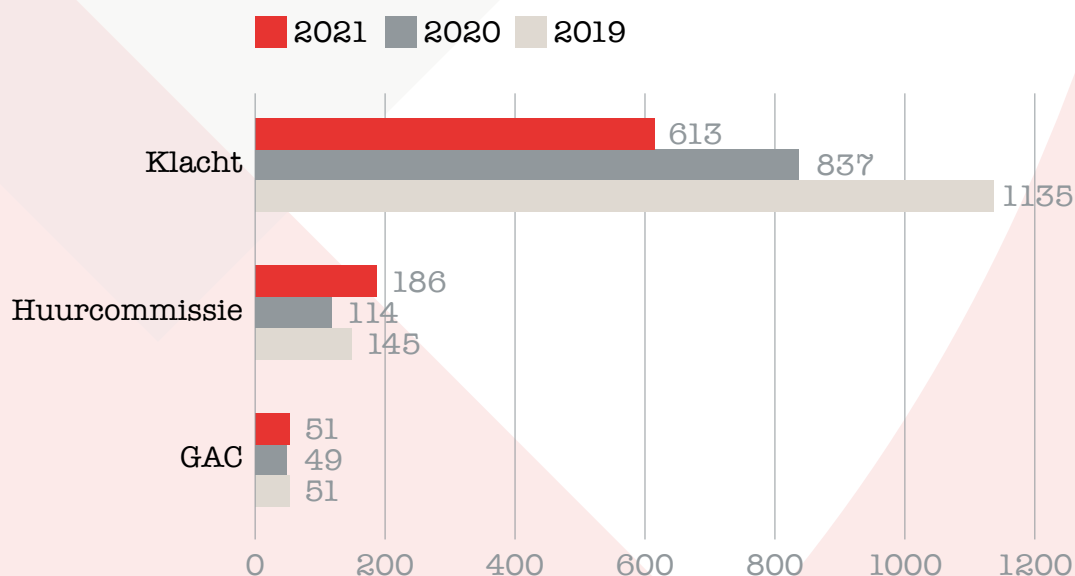
Wat vinden huurders van hun woning en woonomgeving?



Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop wij de klachten hebben afgehandeld, kan hij de Geschillenadviescommissie (GAC) of de Huurcommissie (HC) inschakelen. Het aantal zaken dat de GAC jaarlijks

behandelt is stabiel. De HC heeft echter te maken met achterstanden. In 2021 probeerden ze een inhaalslag te maken. Dat verklaart de toename in het aantal zaken dat behandeld werd.

Klachten, HC, GAC



Aedes-benchmark 2021

In november verschenen de resultaten van de Aedes-benchmark 2021. Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties, publiceert de benchmark jaarlijks. Hierin worden corporaties van vergelijkbare omvang met elkaar vergeleken. Havensteder valt in de XL-categorie.

Aedes scoort een aantal vaste prestatievelden met een A, B of C, waarbij A de hoogste score is. Havensteder heeft progressie gemaakt op de meeste onderdelen. De benchmark 2021 bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Voor de vier prestatievelden waarvoor de Aedes-benchmark een letter geeft, kregen we één maal een A (voor duurzaamheid) en drie maal een B. De verbetering voor duurzaamheid (van C naar A) is onder meer het resultaat van een betere meetmethode dan vorig jaar. Alleen het onderdeel 'Bedrijfslasten' scoorde lager dan in 2020 en ging van A naar B.

De ontvangen B voor het Huurdersoordeel komt voort uit jarenlange verbeteringen van onze processen. Onze vertrokken huurders gaven ons gemiddeld zelfs het rapportcijfer 8,0, waarmee we een mooie A kregen voor dit subonderdeel. Alleen het Huurdersoordeel over de kwaliteit van de woning blijft tegenvallen, met een gemiddeld rapportcijfer 6,5 (en een letter C). De kosten

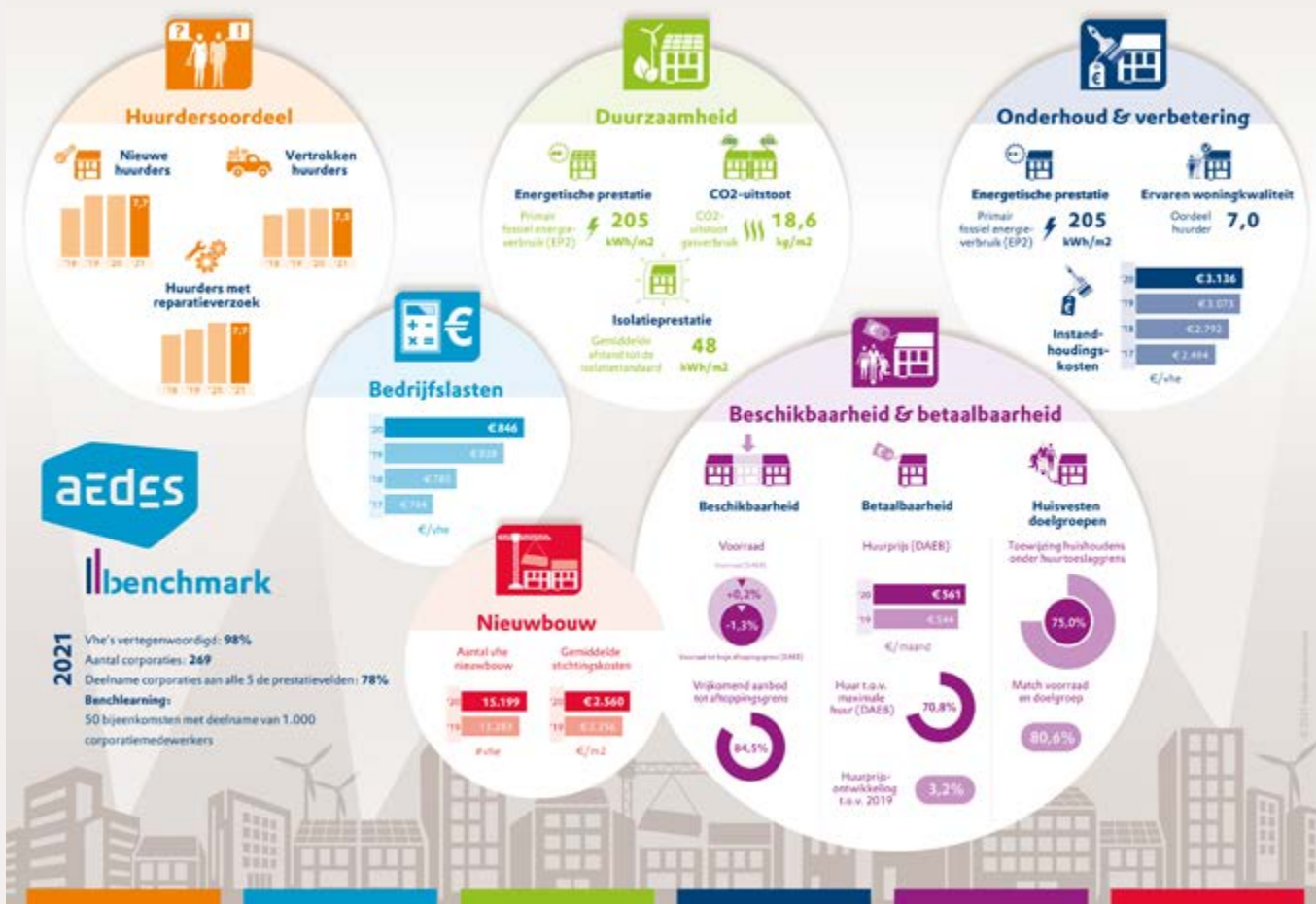
voor in stand houden zijn opnieuw gestegen, maar deze tendens geldt voor heel Nederland. We houden voor dit subonderdeel daarom een B.

Onze ambitie blijft om voor alle prestatievelden een comfortabele B te halen, waarbij we onze financiële middelen afgewogen inzetten voor klanttevredenheid, kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid. De ervaring leert dat dit voor XL-corporaties in stedelijke gebieden een flinke uitdaging is. Als we de komende jaren de opgaande lijn vasthouden, komt ook het realiseren van deze ambitie in beeld. Met de verwachte ruimere bestedingsruimte, als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing, kunnen we de komende jaren verder investeren in de betaalbaarheid en kwaliteit van het bezit.

Havensteder VvE Diensten

In 2021 is de omzetting van Havensteder VvE Diensten naar BeheerGoed B.V. voorbereid. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) stemde hiermee in en verstrekke de vergunning. Met de doorvoering van de statutenwijziging op 20 oktober is de omzetting van Havensteder VvE Diensten naar een zelfstandige bv afgerond.

De afweging om VvE Diensten los te koppelen van Havensteder is tweeledig. Door de loskoppeling vindt deze commerciële activiteit nu plaats in een zelfstandige organisatie, met een bijpassende dienstverlening en eigen verantwoording. Binnen VvE's worden



de beheer- en eigenaarsrollen van Havensteder nu gesplitst, wat huurders en mede-eigenaren veel meer duidelijkheid geeft. Daarnaast heeft de bv ook meer bewegingsvrijheid. Zo staat het haar vrij om VvE's te ondersteunen waarin Havensteder geen bezit heeft, om zo een betekenisvolle rol in de wijk te spelen.

1.7 HUURBELEID EN WOONRUIMTEVERDELING

Vanuit onze portefeuillestrategie hebben we een stap gezet in het verbeteren van de betaalbaarheid van onze woningen voor de huurders. Dat deden we door het toepassen van een inflatievolgende huurverhoging en maatwerk voor lage inkomens.

Wettelijke kaders

In 2021 was er sprake van een landelijke huurbevriezing en huurverlaging voor sociale huurwoningen. In de vrije sector was het maximaal toegestane percentage inflatie + 1% (= 2,4% in totaal). Op basis van deze kaders verlaagde Havensteder in 2021 structureel de huren van 4.470 woningen met gemiddeld € 38,19 per maand na uitvraag bij de belastingdienst. Daarnaast werden 149 huren structureel verlaagd op individueel verzoek van huurders.

Onderzoek in opdracht van brancheorganisatie Aedes en de Woonbond laat een aanzienlijke afname zien van het aantal huurders dat structureel moeite heeft om maandelijks de huur te betalen. Dat is het resultaat van de eenmalige huurverlaging gecombineerd met hogere inkomens. Een positieve uitkomst voor huurders.

De jaarlijkse wijziging van de wettelijke kaders voor het huurbeleid komen vrijwel altijd op het laatste moment. Dat maakt het voor Havensteder en De Brug lastig om meerjarig invulling te geven aan het huurbeleid.

Geliberaliseerde contracten

Contract vóór 1 januari 2016: CPI februari (1,8%)

Contract ná 1 januari 2016 en contractuur lager dan markthuur: 2,4% (wettelijk maximale huurverhoging)

Contract ná 1 januari 2016 en contractuur hoger dan markthuur: CPI februari (1,8%)

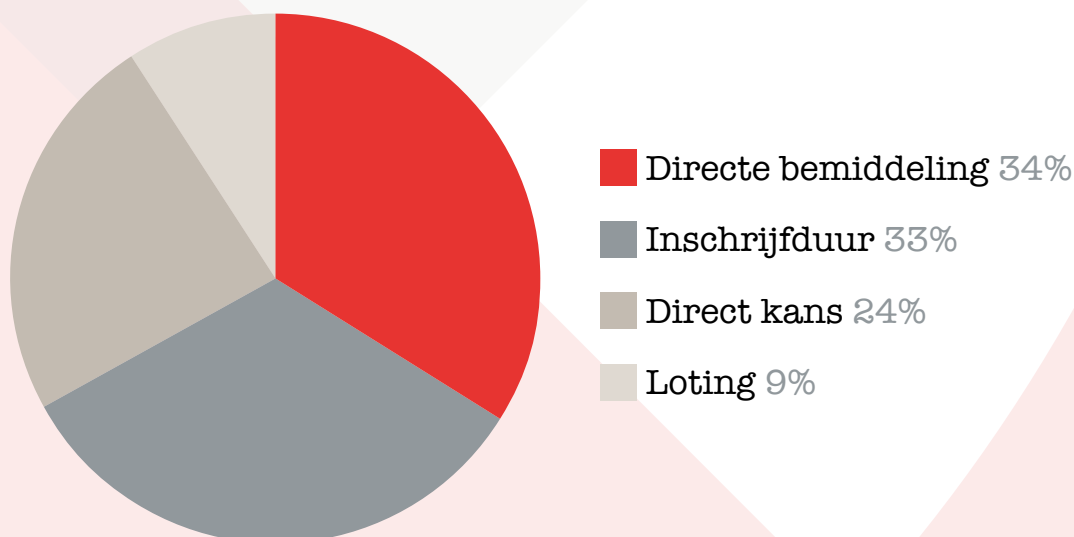
Streefhuren bij mutatie

Bij mutatie (als de woning een nieuwe huurder krijgt) hanteren we een basis streefhuurpercentage van 85% van de maximale huur, waarbij de woningen in de passende huurklasse worden verhuurd. Aan iedere woning is een gewenste huurklasse gekoppeld (bijvoorbeeld tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). We zorgen dat de streefhuur ook in die huurklasse valt. Soms betekent dit dat we een iets hoger of iets lager percentage hanteren dan die 85% om de woning in de gewenste huurklasse te verhuren.

Woonruimtebemiddeling

Alle woningcorporaties in de regio maken gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem: Woonnet Rijnmond. Hiermee bieden we woningzoekenden gezamenlijk 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. Daarbij bewaken we dat er een enigszins gelijkmatige verdeling over de modellen plaatsvindt. Op die manier geven we niet alleen kandidaten met een lange inschrijfduur een kans op de woningmarkt, maar ook anderen, zoals starters. Het aanbodmodel 'directe bemiddeling' wordt vaak ingezet bij gedwongen verhuizing als gevolg van stadsvernieuwing, maar ook als het een schrijnende situatie betreft.

Verhuringen naar soort



Primaire en secundaire doelgroepen

Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast bieden wij ook in beperkte mate huisvesting aan de middeninkomens² en aan mensen met een jaarinkomen boven € 44.655,-. Deze laatste doelgroep huisvesten we in onze vrijesectorwoningen.

Verdeling woonruimte

We verantwoordden in 2021 via Woonnet Rijnmond 2.025 verhuringen, 218 meer dan in 2020. Hiervan hebben 1.839 woningen een netto huurprijs tot en met € 752,33 per maand. Het aantal verhuringen van vrijesectorwoningen (huurprijs boven de € 752,33 per maand) bedroeg 246 en dit waren er 53 meer dan in 2020. In onderstaande tabel staat een overzicht van al onze verhuringen, inclusief de zestig door intermediairs verhuurde woningen.

Passend toewijzen

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Van onze verhuringen wezen we 98% [passend](#) toe aan personen met recht op huurtoeslag.

We hebben ook aandacht voor de samenstelling van onze wijken met veel goedkope huurwoningen. Dit doen we om een gezonde mix te behouden van bewonersgroepen. We benutten daarvoor ten dele de 5% vrije toewijzingsruimte.

Staatssteunregeling en middeninkomens

Naast het passend toewijzen gelden ook de overheidsregels van de Staatssteunregeling. Deze regels bepalen dat wij minimaal 80% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen¹. In 2021 verhuurden wij 95,7% aan deze doelgroep, daarmee voldoen we ruimschoots aan deze regeling.

Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 4,2% van de maximaal 10%. We verhuurden slechts 0,1% van onze woningen van de maximaal toegestane 10% aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655,- met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking, of met een herhuisvestingsurgentie in combinatie met een hoog inkomen.

1 Tot en met € 40.024,- per jaar, prijspeil 2021

2 Boven de € 40.025,- tot en met € 44.655,- per jaar, prijspeil 2021.

	t/m kwaliteits- kortings- grens € 442,46	t/m laagste aftoppings- grens € 633,25	t/m hoogste aftoppings- grens € 678,66	t/m huur- toeslag- grens € 752,33	boven huur- toeslag- grens € 752,33	Eind- totaal
Eenpersoonshuishouden	204	663		291	47	1.205
Niet AOW-gerechtigd	202	585		273	46	1.106
t/m inkomensgrens € 23.725	197	540		5		742
boven inkomensgrens € 23.725	5	45		268	46	364
AOW-gerechtigd	2	78		18	1	99
t/m inkomensgrens € 23.650	2	66		3		71
boven inkomensgrens € 23.650		12		15	1	28
Tweepersoonshuishouden	5	209		88	99	401
Niet AOW-gerechtigd	3	172		70	97	342
t/m inkomensgrens € 32.200	3	168		5	1	177
boven inkomensgrens € 32.200		4		65	96	165
AOW-gerechtigd	2	37		18	2	59
t/m inkomensgrens € 32.075	2	34			1	37
boven inkomensgrens € 32.075		3		18	1	22
Drie- of meerpersoonshuishouden			283	96	100	479
Niet AOW-gerechtigd			276	93	100	469
t/m inkomensgrens € 32.200			264	4		268
boven inkomensgrens € 32.200			12	89	100	201
AOW-gerechtigd			7	3		10
t/m inkomensgrens € 32.075			7	3		10
Eindtotaal	209	872	283	475	246	2.085

2. Portefeuille

2.1 PORTEFEUILLESTRATEGIE

In de portefeuillestrategie bepalen we de strategische koers voor onze vastgoedportefeuille. Daarbij zoeken we naar de balans tussen maatschappelijke doelstellingen, doelstellingen ten aanzien van ons vastgoed en financiële doelstellingen. We sturen in onze portefeuille op de (toekomstige) vraag van de huurder. Wat ons daarbij

beperkt, is dat we onze woningportefeuille niet snel kunnen aanpassen. Met de huidige woningnood zoeken we alle kansen om de beschikbaarheid te vergroten.

In de portefeuillestrategie 2020-2030 heeft Havensteder ten aanzien van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en energietransitie de onderstaande doelen opgenomen.

Thema	Doelstellingen 2020-2030
Betaalbaarheid	Inflatievolgende huurverhoging 70% onder aftoppingsgrens
Beschikbaarheid	Tussen 41.000 en 42.000 sociale huurwoningen 75% sociale verhuringen aan primaire doelgroep
Kwaliteit	Transformatieopgave van 1,5% per jaar: • 380 nieuwbouw per jaar • 50 renovatie per jaar • 140 sloop per jaar • 100 verkoop per jaar • 530 verbeteraanpak per jaar
Energietransitie	Isoleren en aardgasvrij maken: • 800 isoleren per jaar • 600 aardgasvrij per jaar

Portefeuille-informatie

De vastgoedportefeuille van Havensteder bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. In onderstaande tabellen staat de ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille in 2021. Ons woningbezit nam met name af door verkoop. Een groot deel van de verkoop in 2021 betrof de verkoop van De Hoven in Capelle aan den IJssel. Daar gaat het om ruim 300 woningen die worden gesloopt ten behoeve van

een gebiedsontwikkeling. In de komende jaren komen deze woningen hier en elders in Capelle weer terug in ons bezit in de vorm van nieuwbouw. De daling van ons bezit wordt daarmee voor een groot deel verklaard. In de loop van dit decennium zal ons bezit juist gaan groeien. De grootste toevoeging aan de portefeuille in 2021 is de oplevering van 75 nieuwbouwwoningen in het project Parlando, in de Rotterdamse wijk Lombardijen.

Woningen in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2021	41.686	1.951	43.637
Nieuwbouw	75		75
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	13	14	27
Overige mutaties bij	124	2	126
Verkoop	-454	-15	-469
Sloop	-93		-93
Renovatie	-49		-49
Overige mutaties af	-48		-48
Herclassificatie	-83	83	0
Her-typering			0
Woningen in exploitatie per 31 december 2021	41.171	2.035	43.206

Overige eenheden in exploitatie	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2021	77	4.714	4.791
Nieuwbouw			0
Renovatie/transformatie/ overige aankoop		4	4
Overige mutaties bij	22	139	161
Verkoop		-144	-144
Sloop			0
Renovatie	-1	-16	-17
Overige mutaties af	-20	-97	-117
Herclassificatie	3	-3	0
Her-typing			0
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2021	81	4.597	4.678

Voor het verloop van het vastgoed in exploitatie gedurende het boekjaar in euro's, verwijzen we naar de post 'materiele vaste activa'. Deze staat in de toelichting op de geconsolideerde balans in de jaarrekening.

Kenmerken vastgoedportefeuille

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2021 uit naar gemeente. Een

groot aandeel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit appartementen gebouwd tussen 1960 en 1989. Met de transformatieopgave in de portefeuillestrategie streven we een verdere mix na qua woningtype en bouwperiodes. Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel. Daarnaast hebben we ook woningen in Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Krimpen aan den IJssel.

Gemeente	Daeb	niet-Daeb	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.346	1.384	31.730	73,4%
Capelle aan den IJssel	9.240	495	9.735	22,5%
Albrandswaard	499	19	518	1,2%
Barendrecht	775	83	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	41.171	2.035	43.206	100,0%

Omvang voorraad sociale huurwoningen

In de portefeuillestrategie borgen we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroepen. In onderstaande tabel geven we de woningvoorraad per

huurcategorie weer. Het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens is in 2021 toegenomen door de eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen en door huurbevriezing bij overige huurders.

Huurcategorie	2021	Aandeel (%)	2020	Aandeel (%)
Tot tweede aftoppingsgrens (< €678,67)	36.537	84,56%	32.606	74,72%
Tussen tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€678,67-€752,33)	3.088	7,15%	7.196	16,49%
Boven liberalisatiegrens (> €752,33)	3.044	7,05%	3.358	7,70%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	537	1,24%	477	1,09%
Totaal	43.206	100,00%	43.637	100,00%

2.2 ASSETMANAGEMENT

Het assetmanagement vertaalt de doelstellingen van de portefeuillestrategie naar concrete plannen. Havensteder werkt daarvoor met een assetmanagement-tafel per gebied. Vanuit de invalshoeken maatschappij, vastgoed en financiën worden zo de strategieën voor onze vastgoedcomplexen bepaald én geoptimaliseerd. Door de juiste balans te vinden in deze invalshoeken is het uiteindelijke doel een fijn thuis te bieden aan onze bewoners. Oftewel, we zetten de beschikbare financiële middelen zo goed mogelijk in, om zoveel mogelijk van onze (strategische) doelen te kunnen bereiken.

In 2021 zijn ten aanzien van het assetmanagement een aantal belangrijke stappen gezet. Ten eerste is een voortgangsmonitor opgezet, waarbij de ontwikkeling van de deelportefeuilles wordt gevolgd en getoetst aan de kaders per gebied. Ten tweede is de nieuwbouw- en verbeteropgave voor een groot deel ingevuld in het MIDOB-traject (Meerjaren Investerings-, Desinvesterings- en Onderhoudsbegroting). Ten derde is de integrale complexbegroting doorontwikkeld, waarmee we beter inzicht krijgen in de in- en uitgaande kasstromen per complex. Dit instrument wordt ingezet om de prestaties van complexen in exploitatie te optimaliseren. Al deze stappen zetten we om beter zicht te krijgen op de kosten die we moeten maken om ons bezit te onderhouden, te vernieuwen, te verbeteren, te verduurzamen en rendabel te verhuren. Daarmee streven we steeds naar kwalitatief betere en meer woningen tegen redelijke prijzen, waar onze bewoners tevreden in kunnen wonen.

2.3 ONDERHOUD EN ONTWIKKELING

Kerdoelen

Onderhoud en ontwikkeling van ons vastgoed zijn ondersteunend aan de portefeuillestrategie en dragen bij aan de uitvoering van die strategie. Bij het in stand houden van ons bestaande vastgoed staan veiligheid, gezondheid, wooncomfort en kwaliteit centraal. Dit moet leiden tot een grotere klanttevredenheid, een hogere kwaliteit van ons woningbezit en een rendabelere en langere exploitatie van onze woningen. We vragen van de onderhoudsorganisatie om snel, met hoge kwaliteit en tegen een verantwoorde prijs onderhoud uit te voeren waar de bewoner tevreden over is. Onze duurzaamheidsambities hebben betrekking op de energietransitie (zoals energiebesparing), klimaatadaptatie en circulaire economie.

Als aanvulling op en ter vervanging van bestaande woningen ontwikkelen we ook nieuwe woningen. Door transformatie en renovatie wordt bestaand bezit geschikt gemaakt voor de toekomst. Verkoop kan een belangrijk instrument zijn om aan wensen van bewoners te voldoen en de wensportefeuille te realiseren.

Zes specifieke thema's kregen in 2021 extra aandacht (buiten de reguliere werkzaamheden), te weten:

- stakeholdermanagement;
- digitalisering;
- organisatie- en procesverbetering (zoals het controlplan, de warmtestrategie, kwaliteitsmanagement en compliance);
- het in kaart brengen van de kwaliteit van onze woningen (conditiescores, actualisatie Havenstederkwaliteit);
- toename investeringen en portefeuillestrategie (circulair bouwen en klimaatadaptief);
- kwalitatieve personeelsontwikkeling.

Meerjaren Investerings, Desinvesterings- en Onderhoudsbegroting (MIDOB)

Om ons vastgoed toekomstbestendig te houden voeren we onderhoud en verbeteringen uit aan onze woningen, en vernieuwen we de portefeuille waar nodig. Waar de portefeuille kwalitatief aan moet voldoen, is vastgelegd in onze portefeuillestrategie. Uiteindelijk leidt dit alles tot een meerjarenonderhoudsbegroting en een meerjaren(des)investeringsbegroting. Gecombineerd is dat de MIDOB. Naast het onderhouden, verbeteren en vernieuwen van de portefeuille nemen we als Havensteder onze verantwoordelijkheid in diverse programma's die betrekking hebben op veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Al onze plannen voor de komende vijf jaar, met de bijbehorende kosten, zijn verwerkt in de MIDOB 2022-2026.

Het afgelopen jaar is het proces om tot de MIDOB te komen verder verbeterd. De conditiemetingen (inmiddels 75% van het bezit) dienden als controletool voor de onderhoudsprogramma's van de aannemers die het planmatig onderhoud van onze woningen verzorgen. Daarnaast organiseerden we meerdere complexsessies met de assetmanagers, wijkteams en onderhoudsafdelingen. Dit doen we om te bepalen wat er per complex moet worden onderhouden en wat er moet worden verbeterd. En in het uiterste geval, welke complexen gerenoveerd of gesloopt moeten worden, zodat elders weer evenveel betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Investeren

De ontwikkelportefeuille van Havensteder bestaat de komende vijf jaar uit het verbeteren en bouwen van circa 18.500 woningen. Dit is een totale investering van € 979 miljoen. De grote nieuwbouwprojecten die in deze genoemd kunnen worden zijn Pompenburg, Rise, ZoHo, Baan (in Rotterdam), Fascinatio en Blinkert (in Capelle aan den IJssel).

Nieuwbouw, renovatie- en verbeterprojecten

In 2021 hebben we de volgende projecten opgeleverd:

Project	Ingrep	Woningen
Parlando, Rotterdam Lombardijen	Nieuwbouw	75
Reigerlaan Zuid, Capelle aan den IJssel	Verbeteraanpak	180
Pluspakket Toegankelijkheid	Toegankelijkheid	471
Wiekstraat, Rotterdam Oude Noorden	Sloop	32
Rubroekstraat, Rotterdam Crooswijk	Sloop	61



Parlando

Daarnaast kochten we woningen aan uit het NPRZ-programma (Nationaal Programma Rotterdam Zuid). Tevens werd er gewerkt aan enkele transformaties, de verduurzaming van een aantal woningen en werd de brandveiligheid van ons vastgoed verder verbeterd.

Het verbeterprogramma Vreewijk (375 woningen afgerond in 2021, nog 253 in 2022 en 2023, geplande finale oplevering 2023) en de Gijsinglaan (360 woningen, geplande oplevering 2022) waren nog in uitvoering.

In 2021 hebben we een bouwstart gemaakt met de volgende projecten:

Project	Ingreep	# Woningen	Stichtingskosten € x 1.000
Vinkenstraat, Rotterdam Oude Noorden	Nieuwbouw	43	12.282
Tamboerlocatie 1, Rotterdam Crooswijk	Nieuwbouw	38	9.844
Smeetsland, Rotterdam Lombardijen	Nieuwbouw	100	19.600
Rubroekstraat, Rotterdam Crooswijk	Nieuwbouw	60	13.639
Wiekstraat, Rotterdam Oude Noorden	Nieuwbouw	22	5.579
Hoge Era's, Rotterdam Ommoord	Verbeteraanpak	525	40.338
Wiekslag, Capelle aan den IJssel	Verbeteraanpak	288	29.461
Pirandello, Rotterdam Lombardijen	Verbeteraanpak	20	4.429

Toevoegen kwaliteit (Onderhoud)

We voegen kwaliteit toe aan onze woningen om deze te laten voldoen aan de eisen van nu en de toekomst. Hieronder vallen het planmatig onderhoud, het contract-onderhoud en diverse thematische programma's, te weten: Duurzaamheid, Veiligheid & Gezondheid en Wonen-zorg.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud van onze woningen gebeurt veelal per bouwdeel. Onze vaste onderhoudsaannemers zijn daarbij verantwoordelijk voor zowel het planmatig als het dagelijks onderhoud. Per bouwdeel monitoren we de kwaliteit. In 2021 voerden we 50% meer onderhoudsprogramma's uit dan in 2020 of eerdere jaren. Naast dat we méér complexen en bouwdeelen hebben onderhouden, voerden we ook bijna 100% van het voorgenomen onderhoudsprogramma van 2021 uit. Onze aanpak voor de uitvoering van het onderhoud werd door bewoners als prettig ervaren. Het gemiddelde cijfer voor klanttevredenheid kwam uit op een 7,6.

Daarnaast werkten we aan programma's om onze dienstverlening aan bewoners tijdens het onderhoud te verbeteren, werd de nu al goede samenwerking tussen Havensteder en onze onderhoudspartners verder verbeterd en zijn stappen gezet om onze interne processen te stroomlijnen.

Dagelijks Onderhoud

In het reparatieonderhoud zijn in 2021 de eerste stappen gezet in de digitalisering van het reparatieonderhouds-proces. Het doel is een betere dienstverlening naar onze bewoners en een efficiëntere uitvoering van het proces. We gingen daarom in gesprek met onze bewoners om de voornaamste wensen op het gebied van reparatieverzoeken in kaart te brengen. Hierin zaten voor ons grote kansen om de dienstverlening te verbeteren. Door een deel van dit proces te digitaliseren wordt het voor onze bewoners steeds gemakkelijker hun reparatieverzoek online te volgen en hoeven ze minder met ons te bellen. De eerste stappen in deze procesverbetering werden in 2021 gezet, zodat we in 2022 tot een mooie digitale oplossing kunnen komen.

In 2021 openden we ook een nieuwe locatie. Het bijzondere aan deze locatie is dat hier zowel ons klantcontactcentrum (K en S) als de collega's die het dagelijkse reparatieonderhoud voor onze bewoners uitvoeren, werken. Dit zorgt voor een betere samenwerking tussen de collega's die bewoners met een reparatieverzoek te woord staan en de afdeling die verantwoordelijk is voor de daadwerkelijke uitvoering van de reparatie.

Reparaties

In 2021 besteedden we bijna € 2 miljoen meer aan het uitvoeren van reparaties dan in 2020. Dit is grotendeels ingezet voor het vervangen van keukens, badkamers en toiletten. De realisatiegraad voor het totale, verhoogde budget was 100%. In totaal vervingen we voor huidige huurders:

- 400 keukens
- 530 badkamers
- 230 toiletten

De realisatie van het aantal nieuwe keukens, badkamers en toiletten is echter lager dan gepland. Een deel van het daarvoor bestemde budget moest worden gebruikt voor zeer dure, maar nodige reparaties aan enkele complexen, zoals die aan de Terp in Capelle aan den IJssel.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud vindt plaats op het moment dat een huurder zijn huur opzegt en gaat verhuizen. Dan voeren we onderhoud uit waarmee de woning weer op afgesproken Havensteder-kwaliteit komt. Of onderhoud dat nodig is om de woning weer beter verhuurbaar te maken. We controleren op dat moment ook op de aanwezigheid van asbest.

Sinds 1994 is het toepassen van asbest verboden. In gebouwen die voor 1994 gebouwd zijn, doen wij op basis van actuele wetgeving verplicht een controle op asbest. Dit doen we bij mutaties, maar in voorkomende gevallen ook bij bouwprojecten en dergelijke. In die gevallen en situaties waarin het niet veilig is om het te laten zitten, verwijderen we de asbest. Deze saneringskosten, in 2021 ruim € 1 miljoen, maakten in eerste instantie deel uit van het uitgegeven budget voor

mutatieonderhoud. Conform regelgeving mogen we dit bedrag als investering verantwoorden.

Naast deze controle op asbesthoudende materialen wordt de staat van een woning die leegkomt na een huuropzegging gecontroleerd. In elke lege woning voeren wij vaste werkzaamheden uit volgens het afkoopcontract met de aannemer. Daarnaast geven we de wijkaannemer de opdracht om de woning weer op het afgesproken Havensteder-kwaliteitsniveau te brengen. We gaven in totaal € 22,5 miljoen uit aan mutatieonderhoud, inclusief het plaatsen of vervangen van keukens, douches en toiletten en het verwijderen van asbest. Hiervan was € 19,1 miljoen voor het technisch in orde maken bij mutatie en € 3,4 miljoen voor het verfraaien van de binnenzijde van woningen om deze beter verhuurbaar te maken.

In 2021 werden bij mutatieonderhoud 700 keukens, 600 badkamers en bijna 500 toiletten vervangen. De kosten daarvan waren hoger dan in 2020. (€ 7,6 miljoen ten opzichte van € 5,3 miljoen). Dit komt doordat we 885 meer woningen van nieuwe keukens, douches en toiletten hebben voorzien dan voorgenomen (+74%).

Aan zuivere mutatieonderhoudskosten, dus exclusief de vervangingen en het asbest, is in 2021 meer uitgegeven dan begroot. De kosten kwamen uit op € 13,9 miljoen, terwijl voor deze activiteiten in totaal € 10,7 miljoen begroot was.

VvE Onderhoudsbijdrage

In gebouwen met een mix van Havensteder-woningen en particuliere eigenaren, wordt veel geregeld in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Havensteder betaalt een bijdrage aan de diverse VvE's voor het beheer, de exploitatielasten en het casco-onderhoud. Deze zogenoemde onderhoudsdotatie (in 2021 € 5,8 miljoen) maakt deel uit van de totale onderhoudsbegroting van Havensteder.

Het afgelopen jaar was wederom anders dan voorgaande jaren. De coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat veel Algemene Leden Vergaderingen (ALV's) een digitale vorm hadden. Door het besluit om de verkoop van vrijgekomen woningen in VvE's te minimaliseren, blijft het aandeel van Havensteder in de VvE's op hetzelfde niveau. Omdat de onderhoudskosten in de huidige markt sterk gestegen zijn, zijn ook onze totale kosten hoger. Ook zien we in 2021 een verder groeiende interesse van VvE's in het verduurzamen van complexen.

Waar mogelijk sturen we op voorhand meer op de onderhoudsdotatie voor onze woningen in VvE's. Hiermee ontstaat een betere aansluiting op de totale onderhoudsbegroting van Havensteder.

Legionella

In gebouwen waar veel ouderen of andere mensen met een kwetsbare gezondheid wonen, controleren we preventief op legionella. In 2021 lieten we in circa 260 complexen watermonsters uitvoeren. Bij enkele van deze onderzochte watermonsters was sprake van een normoverschrijding. Op dat moment voerden we extra maatregelen uit, zoals het reinigen of doorspoelen van leidingen.

Om het beheer te vergemakkelijken en het risico op ernstige overschrijdingen van de legionellanorm te verlagen, pasten we enkele installaties aan. Verder zetten wij verschillende verbeterprocessen in gang op locaties waar vaker legionella voorkomt.

Er ontstonden geen gevaarlijke situaties door normoverschrijdingen. In het geval dat het water in een complex voor langere tijd moet worden afgesloten, bieden we tijdelijke maatregelen, zoals speciale filterdouche-koppen. Op die manier kunnen bewoners altijd veilig gebruik blijven maken van de kraan en douche.

Brandveiligheid

Brandveiligheid is een belangrijk onderdeel van veilig wonen. Onze aanpak is een combinatie van maatregelen aan de gebouwen om brand te voorkomen en voorlichting aan bewoners.

Als alles volgens planning verloopt, is in 2023 bij onze 175 meest kwetsbare complexen een brandscan uitgevoerd en zijn deze complexen in 2028 volledig brandveilig gemaakt. In 2021 voerden we 21 van de 25 geplande brandscans uit, waarmee we op een realisatiegraad van 70% komen. (Bij drie complexen is de scan uitgesteld en één complex werd tussentijds verkocht.) Van de elf geplande brandveiligheidsprojecten zijn er negen in 2021 afgerond en twee doorgeschoven naar 2022. Urgente maatregelen voerden we direct uit. We gingen in 2021 een meerjarige samenwerking aan met twee vaste aannemers, beiden met een specialisme op het vlak van brandveiligheid. De komende drie jaar zullen zij de noodzakelijke brandveiligheidsmaatregelen die uit de scans naar voren komen gaan uitvoeren.

Het programma om het brandveiligheidsbewustzijn van bewoners te verhogen, is in samenwerking met de Veiligheidsregio voortgezet. Hierbij richten we ons vooral op de kwetsbare groepen. Ook het plaatsen van rookmelders in al onze woningen verloopt voorspoedig. Volgens planning zijn per 1 juli 2022 alle woningen voorzien van een rookmelder.

Fundering

In vooroorlogse wijken in Rotterdam staan alle woningen op funderingen van houten of op staal (ofwel direct op maaiveld zonder paalfundering). Havensteder weet dat op de middellange en lange termijn bij 10.000 woningen de fundering moet worden vervangen. Om dat goed te monitoren, plaatste Fugro

op ons verzoek bij elke fundering meetbouten die de jaarlijkse zakking meten. Deze gegevens vertalen wij jaarlijks in een vervangingsprogramma waarbij we houten funderingen vervangen door beton. Twee specialistische aannemers voeren dit werk voor ons uit. Met hen zijn we een meerjarige samenwerking aangegaan. De funderingsherstelprojecten hebben een doorlooptijd van 2,5 tot 3 jaar. We startten in 2021 in dertig panden met de uitvoering van funderingsherstel en hebben negentien panden opgeleverd. In totaal worden 79 woningen en bedrijfsruimten van een nieuwe fundering voorzien. Ook zijn we op acht locaties gestart met de engineering (voorbereiding plannen) van projecten waarvan de uitvoering in 2022 gepland is.

Asbest

Zoals hierboven aangegeven, zijn wij wettelijk verplicht om in kaart te brengen waar in ons vastgoed asbest verwerkt is en het waar nodig veilig te stellen. In gevallen waarin het niet veilig kan blijven zitten, verwijderen we het asbest. Op basis van een 10% steekproef is ingeschat dat in 75% van ons vastgoed asbest aanwezig is.

Bij verbeterprojecten en planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud wordt op complex- en woning-niveau conform het asbestbeleid verder in kaart gebracht en vastgelegd waar asbest aanwezig is. Op basis van deze inventarisaties wordt per geval bepaald welk asbest direct verwijderd moet worden voor de beoogde werkzaamheden en welk asbest veilig kan blijven zitten.

Per maand inventariseren we bij ongeveer 250 woningen of er asbest aanwezig is. Dit combineren we met ons onderhoud of als we reparaties komen uitvoeren. Voorafgaand aan elk groot onderhoudsproject inventariseren we dit standaard in het hele gebouw, daarvoor schakelen we gecertificeerde bedrijven in.

Het asbestprogramma is als een langjarig onderhoudsprogramma ingericht. Dit is nodig zolang er asbest aanwezig is in ons vastgoed.

Digitalisering

Ook in 2021 werden goede stappen gezet in het digitaal beschikbaar maken van al onze vastgoedinformatie, in zowel 2D en 3D als in platte data en visualisaties. Dat bespaart ons veel tijd bij het maken van onderhouds- en ontwikkelplannen en maakt het eenvoudiger ons vastgoed snel en effectief te beheren. In 2021 maakten we de asbestdocumentatie en de onderhoudsplanning voor 2022 beschikbaar in onze vastgoeddatabase.

In samenwerking met Alphaplan en Bryder is verder gewerkt om onze woningvoorraad tot 3D-gebouwmodellen te digitaliseren. Dit willen we in 2022 afronden. Ook de geautomatiseerde oplevering

van producten, zoals verhuurplattegronden en NEN2580-rapportages, brachten we een stap verder. Verder zijn we op zoek gegaan naar de mogelijkheden om bouwtekeningen vanuit de 3D-gebouwmodellen geautomatiseerd te produceren.

Een belangrijke stap in dit proces is het verzamelen van gegevens over de binnenzijde van onze woningen. Daarvoor werd een plan opgesteld. Als in al onze 45.000 woningen rookmelders geplaatst worden, kan direct veel waardevolle vastgoedinformatie van de binnenzijde verzameld worden. Deze gegevens helpen onze MJOB en MJIB (MeerJaren Onderhouds- en Investeringsbegrotingen) verder te verbeteren.

Tot slot is in 2021 een beheerorganisatie voor robot gestuurde procesautomatisering (RPA) opgezet. RPA is een technologische innovatie om bedrijfsprocessen te automatiseren. Dit heeft als doel om repetitieve en administratieve taken van medewerkers over te nemen, zodat deze medewerkers meer tijd hebben voor klant-contact, probleemdossiers, afstemming met collega's en risicomanagement. In 2022 stappen we uit de pilotfase en wordt RPA een vast onderdeel van de bedrijfsvoering. Hiermee zijn onder andere een gestructureerde werkwijze, rollen, verantwoordelijkheden en kwaliteitseisen vastgelegd.

2.4 DUURZAAMHEID

Energietransitie

Ons doel is dat onze woningen in 2050 niet meer verwarmd worden door gas, maar door (rest)warmte uit de bodem, door lucht of door wind- en zonne-energie. Dat vraagt veel veranderingen aan de woningen zelf en de energievoorziening. Om ons doel te behalen, is in 2021 het programma opgevoerd naar jaarlijks 800 woningen isoleren en 600 woningen aardgasvrij maken.

De komende jaren ligt onze focus op het isoleren van woningen. Daarmee verhogen we niet alleen het wooncomfort van bewoners; het is de eerste en belangrijkste stap in de energietransitie. Een goed geïsoleerde woning leidt tot een lager energieverbruik. En dat betekent lagere woonlasten voor de bewoners, een belangrijke voorwaarde voor onze energiebesparende maatregelen. Een goed voorbeeldproject uit 2021 is de [Gijsinglaanflats](#) in Rotterdam Tussendijken. In dit project zijn 360 woningen voorzien van hr++ glas, gevel-, dak- en vloerisolatie en CO2-gestuurde ventilatie, en zijn de woningen aangesloten op het warmtenet van Rotterdam.

Dit project is onderdeel van de gebiedsaanpak Aardgasvrij Tussendijken, waarmee Havensteder, gemeente Rotterdam en Eneco in 2021 zijn gestart. De verschillende partijen hebben afgesproken om 1.350 woningen aardgasvrij te maken en aan te sluiten op

het warmtenet. In meerdere gebieden in Rotterdam en Capelle aan den IJssel onderzoeken we de mogelijkheden voor soortgelijke gebiedsaanpakken.

In 2021 behaalden 500 woningen een Energie-Index-waarde gelijk aan een groen energielabel. Daarmee beschikte 68% van onze woningen aan het eind van het jaar over een groen label. De woningen van Havensteder hebben eind 2021 een gemiddelde afgemelde Energie-Index van 1,58 en een gemiddeld afgemeld energielabel C. Het primair fossiel energiegebruik (EP2) is gemiddeld 207 kwh/m² (energieprestatie indicatoren op basis van NTA8800).

[Klimaatadaptatie](#)

Het klimaat verandert in snel tempo. De zeespiegel stijgt, het wordt steeds warmer, er valt meer neerslag in kortere perioden, maar er zijn ook langere perioden van droogte. Een mondiaal proces met lokale gevolgen. Voor Havensteder betekent het onder andere dat ons vastgoed bestand moet zijn tegen zowel meer als minder water en hogere temperaturen.

In dat kader ontwikkelden we een [Duurzame Daken Kansenskaart](#). Op basis van openbare data en onze eigen dakdata is gekeken welke duurzame dakoplossing het meest haalbaar is. Bijvoorbeeld opwekking van energie (zonnepanelen), waterberging (bij hevige regenval), een groen dak of een combinatie daarvan. Bij de ontwikkeling van onze dakstrategie maken we gebruik van deze kaart.

Vooruitlopend op die dakstrategie en het bijbehorende beleidskader voor 2023 en verder, starten we in 2022 met een pilot voor een multifunctioneel dak (groen, water én zonnepanelen). En daken die erg heet worden en niet geschikt zijn voor een ander soort dakbedekking, maken we tijdens het dakonderhoud wit. Zo wordt zonlicht gereflecteerd en het dak minder heet.

In Lombardijen deden we ervaring op met het vergroenen van tuinen om regenwater beter te laten wegstromen. De tuin mag nog maar voor maximaal 40% bestraat zijn. Vergroenen zorgt ervoor dat het regenwater bij hoosbuien langzaam de bodem in kan zakken. Dan stroomt het niet naar kelders, over de drempel het huis in of in een overvolle riolering. Daarnaast maakt meer groen de leefomgeving koeler in de zomer en is het goed voor de biodiversiteit.

We stelden in juli een [Hitteplan](#) vast. Dit is gericht op het in gesprek gaan met bewoners over hitte en het bieden van een tijdelijke oplossing in de vorm van een ventilator, waterkoeler of mobiele airco in extreme gevallen.

[Circulariteit](#)

We schreven een programma Circulariteit waarmee we gaan werken aan de doelstellingen uit het [Havenstederplan](#). De komende vier jaar zullen wij vijf circulaire projecten uitvoeren. Daarnaast hebben we de eerste stappen gezet om onze eigen organisatie circulair te gaan inrichten. Ook deden we een aanbesteding voor het eerste sloopwerk dat expliciet circulair uitgevoerd moet worden.

Voor Havensteder vormen klimaatdoelen - bijvoorbeeld op het gebied van circulariteit - nieuwe grenzen waarbinnen we onze opgave uitvoeren. We dragen onder meer bij door bij het bouwen, renoveren en onderhouden van ons vastgoed:

- de CO2-uitstoot te verlagen;
- meer gebruik te maken van bestaande materialen;
- onze hoeveelheid afval te verkleinen.

Een kleine greep uit ons circulaire programma de komende jaren:

- We werken met partners aan nieuwe randvoorwaarden voor bijvoorbeeld bouwplaatsen en inkoop.
- We onderzoeken ons vastgoed en stellen 'materiaal-paspoorten' op, zodat we inzicht krijgen in de aanwezigheid en waarde van materialen.
- We verkennen de mogelijkheden van EPR (Extended Producer Responsibility) ofwel producentenverantwoordelijkheid, waarbij een leverancier langer verantwoordelijk is voor zijn product en duurzamer zal gaan ontwerpen.

2.5 BEDRIJFSONROERENDGOED EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Al enkele jaren verkopen wij bedrijfsonroerendgoed (BOG), omdat wij vinden dat het exploiteren van BOG niet onze kerntaak is. Waar het BOG een maatschappelijke functie heeft (MOG), zijn we terughoudender met verkoop. Als BOG zich leent voor ombouwen naar wooneenheden, doen we dat. Dat zorgt voor extra beschikbaarheid van woningen. Jaarlijks levert dat een beperkt aantal nieuwe wooneenheden op. Eind 2021 bestond de BOG-portefeuille uit 911 (2020: 975) bedrijfspanden en 55 (2020: 55) antenne-installaties.

3. Organisatie

3.1 MEDEWERKERS

We vinden het belangrijk dat medewerkers duurzaam mee kunnen doen en dat zij zo optimaal mogelijk kunnen functioneren. Daarvoor maken we mooie programma's die bijdragen aan hun persoonlijke- en/of loopbaanontwikkeling. We bieden hen de gelegenheid te werken aan hun mentale en fysieke weerbaarheid en de ontwikkeling van (verborgen) talenten.

Onze uitgangspunten zijn:

- medewerkers maken het verschil;
- medewerkers vormen de spil van onze organisatie, hun talenten zijn ons menselijk kapitaal en de kritische succesfactor voor het realiseren van onze strategie en onze ambities;
- samenwerken vanuit vertrouwen en gelijkwaardigheid;
- werken volgens standaarden heeft onze voorkeur, maar we bieden maatwerk oplossingen als de situatie hierom vraagt;
- digitaal waar het kan, persoonlijk als dit nodig is;
- medewerkers zijn zelforganiserende professionals, waar nodig ondersteunen en faciliteren wij hen hierin.

3.2 STRATEGISCHE PERSONEELSPANNING

Havenstedeners voorbereiden op de opgaven van morgen betekent inzicht hebben in hun talenten, vaardigheden en competenties. Met die informatie kunnen we ervoor zorgen dat de medewerkers op de juiste plek zitten en hun werk met plezier en voldoening kunnen doen, nu maar ook zeker in de toekomst.

Om dat inzicht te verkrijgen, startten we dit jaar diverse sessies met verschillende afdelingen. Bij een aantal afdelingen kozen we voor een nieuwe aanpak: we voerden de sessies niet uit met het management, maar met de medewerkers zelf. Dit ervaren zij als zeer positief. Deze aanpak leidde tot een energieke en enthousiaste deelname, met goede uitkomsten waar we op verder kunnen bouwen.

Corporaties in Beweging

Corporaties in Beweging is een samenwerking tussen Havensteder, ruim twintig andere woningcorporaties en de organisaties SVH (Sociale Verhuurders Huurders) en Maaskoepel. Vanaf 1 maart 2021 is ook KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) aangesloten. Het initiatief wordt ondersteund door FLOW (Stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties). De aangesloten corporaties variëren

in grootte. Het initiatief heeft als doel om medewerkers in staat te stellen - in een snel veranderende arbeidsmarkt - zelf regie te nemen over hun loopbaan. Corporaties in Beweging richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching.

Vanuit Corporaties in Beweging worden verschillende activiteiten georganiseerd waarmee we de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers willen vergroten. Er worden verschillende workshops georganiseerd, er kan stage worden gelopen bij één van de andere aangesloten corporaties en er kan een gesprek worden ingepland met een ontwikkelcoach. Twee van onze medewerkers zijn ontwikkelcoach namens Havensteder. Ook heeft Corporaties in Beweging een matchmaker. Die kunnen medewerkers benaderen, bijvoorbeeld als zij op zoek zijn naar een stageplek, een tijdelijk project (bijvoorbeeld in combinatie met hun huidige werk), een andere functie of een klus, zowel binnen als buiten de sector.

In 2021 zijn weer veel (online) workshops/webinars georganiseerd. Vanuit Havensteder waren acht deelnemers hierbij aanwezig. Ook hebben twee medewerkers deelgenomen aan de cursus werkgelukdeskundige. Drie medewerkers hebben een ontwikkelgesprek gevoerd met een ontwikkelcoach.

In februari zijn tien trainees gestart in het traineeprogramma van Corporaties in Beweging, twee van hen hebben een mooie opdracht bij Havensteder volbracht. Eén opdracht betrof een onderzoek naar Wassen as a Service (WaaS) in het kader van circulariteit en duurzaamheid. De andere opdracht had betrekking op onze handelwijze bij het verhuizen van huurders in het kader van sloop/nieuwbouw. Beide onderzoeken bieden ons goede informatie om verbeteringen in gang te zetten.

In november vond het online medewerkers-event van Corporaties in Beweging plaats. Drie medewerkers van Havensteder hebben deelgenomen aan dit event.

3.3 ORGANISATIEONTWIKKELING

Ondernemingsraad (OR)

Bij de verkiezingen voor de ondernemingsraad waren in 2021 zes zetels te verdelen. Op één OR-lid na, is er een voltallig nieuwe OR gekozen, die per 1 januari 2022 van start is gegaan. De OR wordt ondersteund door een Raad van Meedenkers. Deze Raad bestaat uit 47 collega's vanuit alle directies. De OR adviseerde over onderwerpen met betrekking tot organisatieontwikkeling. We werven tevens een nieuwe adviseur Medezeggenschap

om de OR te ondersteunen bij de uitvoering van zijn taken en activiteiten.

Project Management Organisatie (PMO)

De PMO bestendigde de eerder opgestelde visie over projectmatig werken bij directieoverstijgende projecten. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de structuur en sturing van (meerjarige) programma's. Om een gestructureerde basis te bieden voor de uitvoering van het nieuwe [Havenstederplan](#) 2022-2025 volgen de projecten die hieruit voortvloeien de opgestelde PMO-methodiek.

Leiderschapsprogramma

Het leiderschapsprogramma werd in 2021 afgerond. Ondanks dat we het programma moesten aanpassen in verband met coronamaatregelen, kijken we er met tevredenheid op terug. Met dit programma bekwaamden onze leidinggevendenden zich in persoonlijk, team- en organisatieleiderschap. Daarnaast organiseerden we ook voor niet-leidinggevendenden masterclasses rondom de thema's stakeholdermanagement en het constructieve conflict.

Havensteder Educatiepunten

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

Dit jaar pasten we het aantal te behalen punten aan naar 15. Door het langdurig thuiswerken als gevolg van de coronamaatregelen, was het voor veel medewerkers moeilijker trainingen en dergelijke activiteiten te volgen en hun Educatiepunten te behalen. Het merendeel van de 425 medewerkers behaalde het bijgestelde doel, slechts 23 medewerkers niet.

Arbeidsmarktcommunicatie

Met het oog op werving van nieuwe medewerkers gingen we als pilot een partnership aan met LinkedIn. Op onze bedrijfspagina laten we zien wie wij zijn en wat we als werkgever te bieden hebben. We zetten in op het aantrekken van een grote groep volgers, zodat onze vacatures door een breed netwerk worden gevonden en gedeeld. De uitkomst van de pilot is positief. Inmiddels hebben we circa 7.300 volgers, een mooi aantal dat we geleidelijk zien stijgen. We ontvingen van zowel bezoekers als medewerkers positieve berichten over onze vindbaarheid. Daarnaast trokken we een recruiter aan die - samen met collega's van de afdeling Communicatie - verder vorm geeft aan onze arbeidsmarktcommunicatie.

Directie Wonen

Na het vertrek van de directeur Wonen besloten we een aantal organisatieaanpassingen binnen de directie Wonen

door te voeren. Door deze aanpassingen brengen we de wijkteams nog steviger in positie om de opgaven in de wijken aan te pakken. In het kader daarvan worden in 2022 de teams Sociale begeleiding en Incasso uit de wijkteams gehaald. Dit worden twee aparte teams met een eigen leidinggevende, die wijkoverstijgend en opgevegericht gaan werken. Daarnaast is een begin gemaakt met de herinrichting van de stafafdeling Wijken & Beleid. De contouren voor een nieuwe stafafdeling Wonen staan, in 2022 geven we hier verder vorm aan.

Corona

Door de maatregelen omtrent corona werkten veel collega's thuis. Dit bleek de meesten na verloop van tijd steeds beter af te gaan. Na het versoepelen van de maatregelen, introduceerden we het hybride werken. Een werkvorm waarbij collega's een werkplek kiezen die past bij hun werk van die dag. Dat kan thuis zijn, in de wijk of op kantoor. We richtten op kantoor werkruimten in waar collega's kunnen beeldbellen. Ook zijn schermen geïnstalleerd zodat collega's vanuit huis aan een vergadering op kantoor kunnen deelnemen. Helaas hebben we het hybride werken nog niet echt kunnen ervaren, omdat de maatregelen vrij snel weer strenger werden. Het gevolg was dat ook in 2021 het merendeel van de medewerkers thuisgewerkt heeft.

Om medewerkers tegemoet te komen in de extra kosten (van bijvoorbeeld energieverbruik) keerden we maandelijks een thuiswerkvergoeding van € 40,- uit. Niet alle medewerkers werkten thuis. De collega's die werkzaam zijn op de wijkkantoren en het (technische) serviceteam bleven beschikbaar voor onze bewoners. Uiteraard namen we maatregelen zodat zij zo veilig mogelijk hun werk konden doen. Op de wijkkantoren plaatsten we schermen en reikten we mondkapjes uit (zowel aan medewerkers als aan bezoekers). We informeerden bewoners dat alleen voor noodgevallen iemand bij hen thuis zou komen. Wanneer dit het geval was, werden bewoners verzocht de geldende maatregelen in acht te nemen.

Oplevering Jacques Dutilhweg

We kochten een pand aan de Jacques Dutilhweg. In november 2021 rondde we de verbouwing af en betrokken de afdelingen Klant & Service en Dagelijks Onderhoud het pand. Het samenbrengen van deze twee afdelingen helpt de medewerkers beter onderling af te stemmen en intensiever samen te werken om de dienstverlening op een hoger niveau te brengen. Ondanks onze positieve ervaringen met het werken op afstand, merken we dat het enorm helpt bij het oplossen van complexe vraagstukken als we met elkaar samenwerken op dezelfde fysieke locatie.

Verhuizing van de Heer Bokelweg naar The Red Apple

De bewoners boven de Maas kunnen nu met hun vragen terecht op de Red Apple in plaats van de Heer Bokelweg. De Red Apple is een locatie die goed



bereikbaar is en alle voorzieningen heeft voor een goede dienstverlening. Met deze verhuizing is er geen echt hoofdkantoor meer. Op alle kantoren helpen we huurders. Naast onze kantoren realiseren we ook diverse satellietlocaties verspreid in de wijken. Medewerkers kunnen daar samenkomen met onze netwerkpartners in de wijk.

Thuis geven in de digitale wereld

Voor zowel bewoners als medewerkers is aandacht besteed aan de digitale wereld en de benodigde vaardigheden. Onze bewoners ondersteunden wij zoveel mogelijk met digitale kanalen, informatieverstrekking en procesondersteuning. Waar nodig deden we dit persoonlijk. Onze medewerkers ontwikkelden hun digitale vaardigheden, met name op het gebied van veilig en juist verwerken van data.

Samenwerken in onze sector

Door in de woningcorporatiesector te werken met standaarden, houden we onze processen robuust en voorspelbaar. Dit werken wij uit in onze architectuurprincipes, die vervolgens toegepast worden in applicaties, data en processen. Zo blijven wij continu verbeteren en

zetten we digitale mogelijkheden zo passend mogelijk in. Passend in onze dienstverlening voor onze huurders.

Vitaliteit en ziekteverzuim

In het begin van het jaar kenden we een lage meldingsfrequentie in ons ziekteverzuim. Maar in het laatste kwartaal werd die alsnog hoger als gevolg van corona. Het aantal langdurig zieken is hoog. Waar mogelijk proberen we met een persoonlijke/maatwerk aanpak dit weer te verlagen.

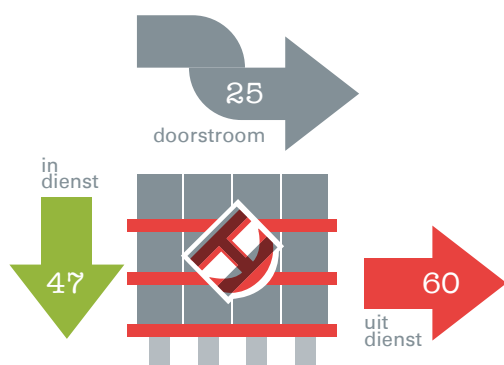
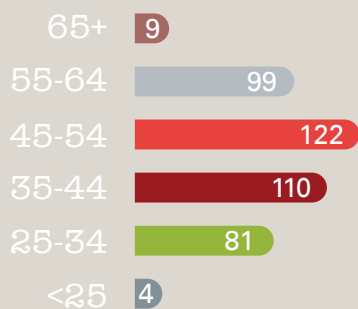
We hebben veel aandacht voor de vitaliteit van onze medewerkers en vroegen een vitaliteitscoach om een scan te maken van onze organisatie. Op basis van de uitkomsten van deze scan maakten we een actieplan waarmee we het komende jaar inzetten op de preventie van verzuim. We doen dit samen met de vitaliteitscoach én met onze arbodienst Zorg van de Zaak.

Havenstederplan 2021 - 2025

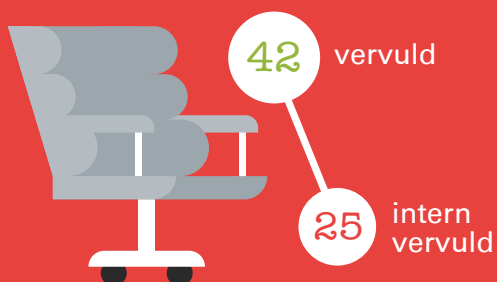
Dit jaar stond in het teken van het opstellen van een gedragen strategische koers voor de komende vijf jaar. Inmiddels is dit afgerond en lanceerden we begin 2022 het nieuwe plan.



Leeftijdverdeling



Vacatures



4. Bestuur

4.1 STURING, TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Sinds 2021 heeft Havensteder een tweehoofdig bestuur. Hedy van den Berk is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor Strategie, Wonen en Onderhoud & Ontwikkeling. Sander Uiterwaal is bestuurslid en verantwoordelijk voor Financiën, HRM, I&A en Facilitair en Concern Control. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de activiteiten van de organisatie.

In bijgevoegde besluitenlijst (bijlage II) staat een overzicht van de zaken waarover het bestuur zich boog in 2021.

4.2 DIRECTIETEAM

Het collegiaal directieteam bestond in 2021 uit:

- Urias Santos Bakker, directeur Onderhoud & Ontwikkeling
- Nicolette Wuring, directeur Wonen tot 1 september 2021, daarna vacature
- Sander Uiterwaal, naast bestuurslid ook directeur Financiën
- Bart Kesselaar, directeur Strategie
- Peter Maagdenberg, Concerncontroller tot 1 juli 2021 en daarna John Zwetsloot (interim)
- Hans Peter van de Poll, directeur HRM, I&A en Facilitaire zaken

Henk Rotgans en Peter van Lieshout zijn projectdirecteuren en Peter Maagdenberg is vanaf 1 juli 2021 bestuursadviseur geworden. Door het vertrek van Nicolette Wuring in september 2021 staat de functie van directeur Wonen vacant. De werving van een nieuwe directeur Wonen is gestart en de verwachting is dat deze functie in de loop van 2022 wordt ingevuld.

4.3 NEVENFUNCTIES

De bestuurders vervullen de volgende nevenfuncties:

Hedy van den Berk	Functie	Sinds
Albeda College	Voorzitter raad van toezicht	2020
Quatrospect	Lid raad van inspiratie	2017
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid raad van toezicht	2016
	Voorzitter financiële commissie	
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter raad van commissarissen	2014
Sander Uiterwaal	Functie	Sinds
Maaskoepel	Bestuurslid	2021
TC Pagnevaart	Penningmeester	2019

4.4 PE-PUNTEN

Met de gevolgde opleidingen in 2019, 2020 en 2021 moeten de bestuurders voldoen aan de gestelde verplichtingen, te weten 108 PE-punten in drie jaar. Sander Uiterwaal is sinds 1 januari 2021 bestuurder.

PE-punten	2019	2020	2021	Totaal
Hedy van den Berk	90	48,5	53	191,5
Sander Uiterwaal	n.v.t *	n.v.t. *	73	73

4.5 BELONING

De beloningen die de bestuurders ontvangen passen binnen de Wet normering topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2021 staat een specificatie van de beloningen van de bestuurders over het gehele kalenderjaar.

4.6 STAKEHOLDERS

Havensteder werkt vanuit vertrouwen met stakeholders. Daarbij kijken we naar de gedeelde belangen. We weten wie onze stakeholders en partners zijn en welke rol wij zelf hebben bij een gezamenlijke opgave. Havensteder heeft in kaart op welke thema's samenwerking nodig is en hoe deze vorm kan krijgen.

Om de interne organisatie op dit gebied te professionaliseren, werden alle leidinggevendenden en sleutelfiguren getraind in stakeholdermanagement.

Het bestuur en het directieoverleg zijn continu in dialoog met de stakeholders van Havensteder: de ondernemingsraad, de raad van commissarissen (RvC), huurdersorganisatie De Brug, toezichthouders, het ministerie, gemeenten en bewonerscommissies.

Naast reguliere vergaderingen zoeken we waar nodig samen de verdieping op. Naar aanleiding van een kritisch artikel in het Financieel Dagblad over de corporatiesector organiseerden we een gesprek met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en onze RvC-leden. We kiezen er bewust voor om het gesprek aan te gaan en elkaars belangen en motieven beter te begrijpen. Bestuur, directie en RvC bezochten gezamenlijk Bospolder-Tussendijken waar de sociale aanpak en energietransitie hand in hand gaan. Deze activiteiten zorgen voor meer inzicht en diepgang bij de keuzes die we maken. En dat draagt bij aan onze maatschappelijke legitimatie.

De bestuursvoorzitter voerde regelmatig overleg met het algemeen en dagelijks bestuur van De Brug. We trekken waar het kan gezamenlijk op. Zo stuurden we samen met De Brug en wethouder Struijvenberg van Wonen van Capelle aan den IJssel een [brief](#) met onze inzet voor de formatie aan informateur Hamers. De voorzitter van het bestuur nam deel aan de [co-creatie-middag](#) over participatie, die we samen met De Brug organiseerden. De lijnen zijn kort en we weten elkaar snel te vinden. Hierdoor kunnen we schakelen als dat nodig is en vergroten we onze gezamenlijke invloed.

De bestuursvoorzitter ging op wijkbezoek met diverse [wethouders](#), de [burgemeester van Rotterdam en de Commissaris van de Koning](#). Deze wijkbezoeken dragen bij aan een betere relatie en inzicht in wederzijdse belangen.

In alle gemeenten waar Havensteder actief is hebben we [prestatieafspraken](#) gemaakt. Hiermee dragen we naar vermogen bij aan volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten en zorgen we voor een lokale verankering van onze inzet (middelen). Helaas ondertekenden huurdersorganisatie De Brug en de huurdersorganisaties van andere corporaties de prestatieafspraken voor Rotterdam niet. (zie ook pagina 17)

Samen met Aedes organiseerde Havensteder een [dialoogsessie](#) voor Rotterdam en Haaglanden in het kader van de Tweede Kamerverkiezingen. Hiermee konden wij, in samenwerking met Rotterdamse corporaties en wethouder Kurvers aandacht vragen voor de grote woningbouwopgave in onze regio. Het bestuur neemt deel of is voorzitter van diverse werkgroepen van De Vernieuwde Stad (DVS) en Aedes, onder andere: Bestuurlijke Klankbordgroep Betaalbaarheid van Aedes, werkgroep betaalbaarheid van DVS, CFO netwerk DVS, Bestuurdersplatform DVS. De bestuursvoorzitter is regelmatig organisator, spreker of deelnemer bij kennis-sessies van het [Corporatiehuis](#). Op die manier geven we mede richting aan de ontwikkeling van beleid en de corporatiesector, maar doen we ook inspiratie op.

Partners

We werken in een dynamische omgeving. Soms ligt een opgave duidelijk op ons terrein, soms is dat minder duidelijk maar vinden we het wel heel belangrijk. Veel doelen die wij als organisatie willen bereiken, kunnen we niet alleen realiseren.

In 2021 ondersteunde Havensteder met andere Rotterdamse woningcorporaties het manifest van zorgorganisaties verenigd in de Alliantie 'Tante Sjaar'. De Alliantie roept op tot een gezamenlijke inzet voor een leefbare en veerkrachtige stad.

We maakten de balans op na 2,5 jaar '['Veerkrachtig Botu'](#)' waarin we met diverse partners deelnemen.

In oktober was de bestuursvoorzitter namens Havensteder aanwezig bij de [Woonopstand](#) in Rotterdam, om steun te betuigen aan de huurders en woningzoekenden die de dupe zijn van de woningnood in de regio.

Havensteder ging diverse samenwerkingen aan met partners. Met [BPD](#) om gezamenlijk veerkrachtige wijken te realiseren en met woningcorporatie [Trivire](#) om één gezamenlijk assurantieteam te vormen.

4.7 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. In 2021 werkten we aan een nieuw [Havenstederplan](#) voor de periode van 2022-2025 met de titel 'Samen geven we thuis'. In dit plan staat onze koers voor de komende jaren en hoe we onze doelen willen bereiken. De bijbehorende routekaart geeft de stappen weer in de tijd. 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.

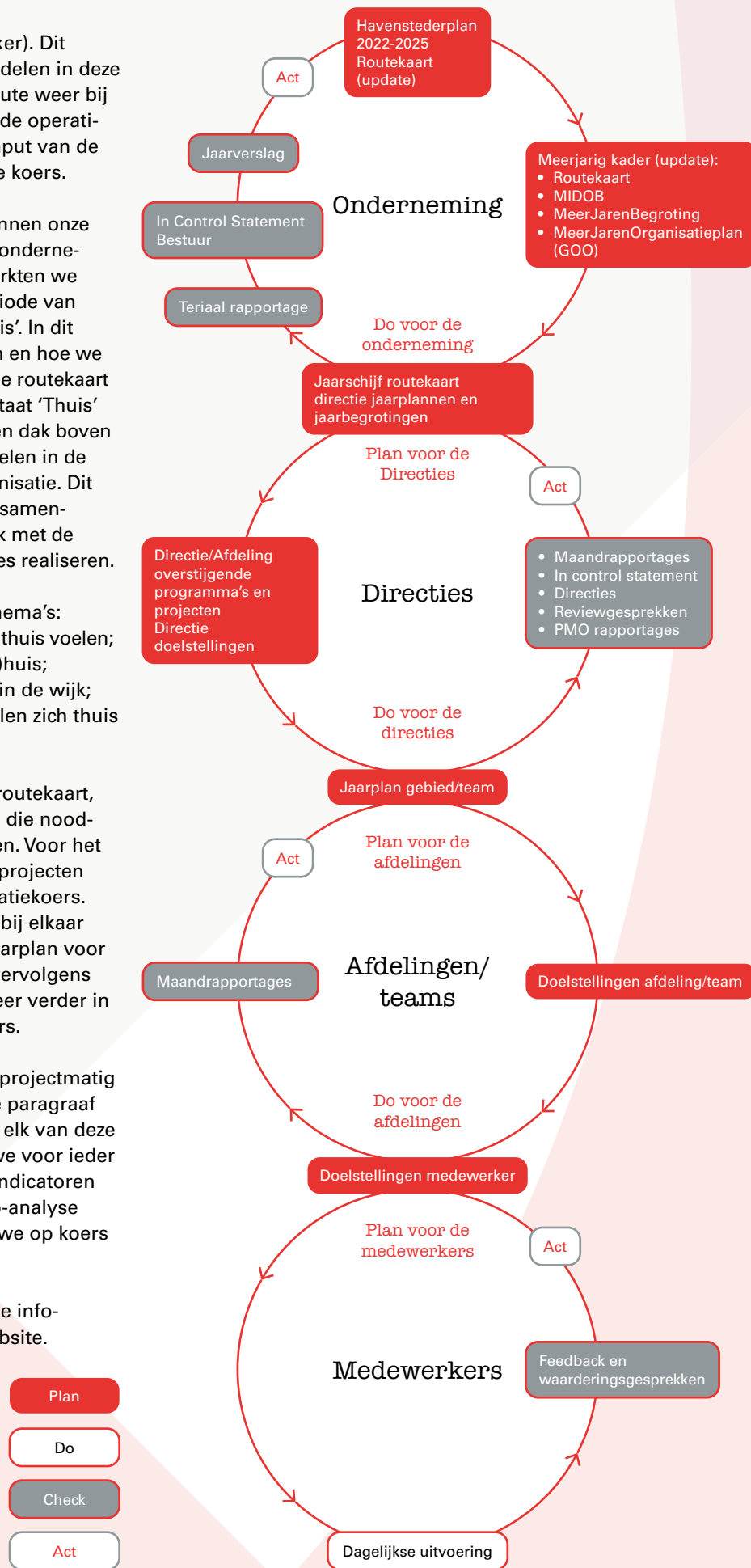
Het Havenstederplan is opgedeeld in vier thema's:

- 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, waarin we per jaar de activiteiten aangeven die noodzakelijk zijn om onze kerndoelen te realiseren. Voor het jaar 2022 werkten we de vier thema's uit in projecten en activiteiten die bijdragen aan de organisatiekoers. 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 (zie paragraaf 3.3). Hierdoor kunnen we de voortgang van elk van deze onderdelen monitoren. Daarnaast werken we voor ieder thema voortgangsindicatoren en prestatie-indicatoren uit. Tenslotte voerden we ook nog een risico-analyse uit. Door bovenstaande acties 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.



4.8 INTEGRITEITSBELEID

Integriteit is een actueel maatschappelijk thema, ook voor Havensteder. Huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat Havensteder beslissingen neemt op basis van de beste keuzes voor zowel de huurder als Havensteder. Zij moeten er zeker van zijn dat Havensteder zich niet laat leiden door andere (persoonlijke) belangen, of hen ongelijk behandelt in gelijke situaties. De organisaties waarmee Havensteder samenwerkt mogen erop rekenen dat Havensteder open, transparant en integer met hen omgaat. Ook mogen zij verwachten dat er geen invloed is van privévoorkeuren of andere beïnvloeding.

Vanwege de overgang naar een tweehoofdig bestuur is in 2021 de integriteitscode van Havensteder aangepast. Hierbij is de integriteitscode ook geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. De OR heeft op grond van de Wet OR ingestemd met de wijziging. Ook in 2021 ondertekenden nieuwe medewerkers bij het aangaan van een arbeidsovereenkomst de integriteitscode van Havensteder.

In 2021 heeft Havensteder een e-learning integriteit ontwikkeld en deze aangeboden aan alle medewerkers. Deelname aan de e-learning was verplicht en heeft als doel dat medewerkers beter begrijpen wat integer handelen betekent in het werk bij Havensteder. In de dagelijkse praktijk komen we allerlei dilemma's tegen die hiermee te maken hebben. We vinden het belangrijk dat er bewustwording is over deze dilemma's en dat er ook verantwoord naar wordt gehandeld.

Nevenwerkzaamheden

De registratie van nevenwerkzaamheden is een ander aspect van preventie in het kader van integriteit. Havensteder staat in principe positief tegenover nevenwerkzaamheden van haar medewerkers. Door het verrichten van nevenwerkzaamheden kun je immers een waardevolle bijdrage leveren aan de maatschappij. Maar niet alle nevenwerkzaamheden gaan samen met een functie bij Havensteder. Nevenwerkzaamheden kunnen leiden tot onduidelijkheden, misverstanden en soms regelrechte belangenverstrengeling. Hierdoor kan de integriteit van de medewerker en van Havensteder worden aangetast.

In de CAO Woondiensten is bepaald dat een medewerker voor alle nevenwerkzaamheden altijd vooraf schriftelijk toestemming moet vragen aan zijn werkgever. Het aantal positieve adviezen op goedkeuringsaanvragen is relatief stabiel in de afgelopen jaren. In 2021 zijn geen negatieve adviezen op aanvragen afgegeven. Een positief advies kan ook inhouden dat er voorwaarden verbonden worden aan het uitoefenen van de nevenwerkzaamheden. Dit voorkomt dat de nevenwerkzaamheden het werken bij Havensteder of onze organisatie op een negatieve manier raken.

Screeningsbeleid

Ons screeningsbeleid personeel is onderdeel van ons integriteitsbeleid. Het is een belangrijk middel om integriteitskwesaties te voorkomen of in ieder geval te verkleinen. Met een goede screening vooraf verkleinen wij de (integriteits)risico's bij het in dienst nemen van nieuwe medewerkers of bij eventuele interne functiewisseling(en) naar een 'gevoelige' functie. In 2021 lieten wij elf in-employment en zestien pre-employment screenings uitvoeren door een screeningsbureau.

In 2021 is ook het screeningsbeleid van Havensteder aangepast vanwege de overgang naar een tweehoofdig bestuur. Hierbij is het screeningsbeleid geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. De OR heeft op grond van de Wet OR ingestemd met de wijziging.

Klokkenluidersregeling

Havensteder vindt het belangrijk dat haar medewerkers op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden of integriteitsschendingen binnen de organisatie. Daarom is een goede regeling van belang.

Havensteder heeft een klokkenluidersregeling die voldoet aan de Wet Huis voor klokkenluiders (HvK). Deze regeling zorgt ervoor dat iedere medewerker misstanden of integriteitsschendingen kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld én dat de medewerker die aan de bel trekt persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt. De klokkenluidersregeling sluit aan bij het integriteitsbeleid van Havensteder.

In 2021 zijn twee vermoedens van een misstand gemeld bij de compliance officer. Eén melding had te maken met het vermoeden dat een tweetal verhuringen niet volgens de regels zouden zijn gegaan. De melding is onderzocht door Maaskoepel. Uit de data van Woonnet Rijnmond is gebleken dat bij beide verhuringen de juiste regels en de juiste volgorde van toewijzing zijn gehanteerd. De andere melding had te maken met het vermoeden dat de interne integriteitscode van Havensteder was overtreden. Na onderzoek door de compliance officer is geconstateerd dat een interne procedure niet juist doorlopen was, maar dat er geen sprake was van een integriteitsschending.

De klokkenluidersregeling van Havensteder is in 2021 vanwege de overgang naar een tweehoofdig bestuur ook aangepast. Hierbij is de klokkenluidersregeling geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. De OR heeft op grond van de Wet OR ingestemd met de wijziging.

Meldingen externe vertrouwenspersoon

In 2021 zijn bij de externe vertrouwenspersoon van Havensteder geen meldingen gedaan met betrekking tot integriteit.



Benadeling melder

Havensteder heeft in 2021 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

We startten in 2021 een nieuwe bewustwordingscampagne op het gebied van privacy en digitaal veilig werken.

Door kennis met onze medewerkers te delen, tips te geven waar men op kan letten, maar ook door voorbeelden te laten zien, trainden wij onze medewerkers om zelf risico's of vreemde situaties te herkennen. Bovendien kregen onze medewerkers korte testen om hun kennis te toetsen na het zien van video's met herkenbare en lastige situaties.

Cybercriminelen gokken erop dat men nieuwsgierig is of in de drukte van alle e-mails doorklikt op een link. Bovendien zijn phishingmails tegenwoordig zo goed dat ze nauwelijks van echt te onderscheiden zijn. Het belangrijkste doel van de awarenesscampagne was iedereen bewust te maken van de risico's en ervoor te zorgen dat iedereen zich digitaal veilig(er) voelde.

Naast dit trainingsprogramma boden wij onze medewerkers aanvullend een online training aan over informatiebeveiliging. Zo konden onze medewerkers zich digitaal nog veiliger voelen of hun kennis verder testen en vergroten. Met deze training leerden de medewerkers de (digitale) gevaren in te schatten. Ook leerden ze de waarde van informatie kennen en te begrijpen waarom hackers maar wat graag toegang krijgen tot gegevens.

Datalekken

In 2021 zijn acht datalekken gemeld bij onze privacy officer, waarvan twee gemeld zijn bij de Autoriteit Persoonsgegevens en bij de betrokkenen. De overige zes datalekken betroffen datalekken die op grond van de AVG niet bij de Autoriteit Persoonsgegevens gemeld hoefden te worden, omdat deze datalekken niet leidden tot een risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen. We deden tevens drie meldingen bij onze privacy officer, die na onderzoek geen datalekken bleken te zijn. Alle acht datalekken registreerden wij in ons register van datalekken. Ook het verwerkingenregister, zoals bedoeld in AVG, werd in 2021 geactualiseerd.

4.9 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. Naar aanleiding van het nieuwe strategische [Havenstederplan](#) hebben we deze strategische risicokaart geactualiseerd.

Belangrijkste strategische risico's

Risico	Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Niet kunnen voldoen aan verwachtingen samenleving	Niet kunnen voldoen aan verwachtingen van de samenleving m.b.t. betaalbaarheid, duurzaamheid, nieuwbouw (beschikbaarheid). Mede door woningcrisis, oplopende inflatie en energiekosten.	We zoeken continu de balans op in beleidsopties (betaalbaar, beschikbaar, kwaliteit, duurzaamheid) en vertalen die in de portefeuillestrategie. Deze keuzes stemmen we voortdurend af met onze stakeholders. We zijn transparant in het communiceren van deze keuzes en managen op basis daarvan de verwachtingen richting de samenleving. In 2022 zullen we dit ook doen met de mogelijkheden die ontstaan door het aangekondigde afschaffen van de verhuurderheffing.
Invloed van politieke factoren op productie (landelijk en lokaal)	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, bevriezing, fiscaliteiten). Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) regelgeving met gestelde eisen aan de investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de (on)mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.	Havensteder werkt samen met andere corporaties en neemt deel aan samenwerkingsverbanden; Havensteder heeft een actieve rol in de landelijke en regionale confrontatie t.a.v. opgaven en middelen en maakt gebruik van lobby-mogelijkheden; Havensteder voert dialoog met overheden om de balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten; We inventariseren de mogelijke effecten van wet- en regelgeving; 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.); We doen proactief aan stakeholdermanagement en reputatiemanagement; We ontwikkelen visie en methodieken voor netwerk- en stakeholdermanagement en passen die toe.
Dienstverlening sluit niet aan op verwachtingen	Dienstverlening sluit niet aan op de huidige en/of toekomstige verwachtingen van de klant en van de maatschappij. De overstap naar een verdere digitalisering van de dienstverlening vindt niet tijdig plaats.	• We vertalen Early Warning System trends/ontwikkelingen naar beleid/werk Havensteder; • We zetten in op de volgende programma's: - Programma Dienstverlening - Programma Klant centraal, beloftes uitwerken, KWH; • We doen periodiek klantonderzoek, onderdeel uitmakend van de reguliere PDCA-cyclus; • We optimaliseren processen bijv. reparatieonderhoudsproces; digitaal waar kan en persoonlijk waar gewenst; • We hebben aandacht voor ICT, cultuur, kwaliteit en aansturing van mensen zoals voor een klantgedreven dienstverlening vereist is.
Onvoldoende beschikbare woningen	De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn ongekend hoog. In de bouwsector is risico op schaarste van resources zichtbaar.	Havensteder heeft haar investeringsprogramma in de geactualiseerde portefeuillestrategie opgevoerd: Van krimp naar groei van de sociale voorraad; Wij passen continu de organisatie aan om deze ambitie waar te maken en we optimaliseren het vastgoedontwikkelingsproces; Extern zoeken we naar langdurige strategische samenwerking met partners om extra programma's te realiseren in diverse prijssegmenten (Havensteder neemt niet allemaal zelf af); Met de gemeenten gaan we in dialoog over toename van het sociaal woonprogramma en het verkrijgen van grondlocaties; We voeren actief stakeholdermanagement; We optimaliseren continu ons verhuurmutatieproces om de maximale beschikbaarheid te benutten.

Duurzaamheidsopgave is financieel onhaalbaar	Duurzaamheidsopgave is niet (volledig en/of tijdig) haalbaar, omdat deze te kostbaar is en/of middelen voor andere maatschappelijke doestellingen worden gebruikt. Onzekerheid mede veroorzaakt door politieke keuzes en druk waardoor Havensteder niet volledig de eigen koers kan varen.	Havensteder monitort met langetermijns scenario's haalbaarheid en robuustheid van de portefeuillestrategie; Havensteder zet in op no-regret maatregelen en benut in samenwerking met onze partners mogelijkheden om complexen aan te sluiten op stadswarmte; Duurzaamheid is een vast onderdeel van de investeringsvoorstellen en rendementsberekeningen; We passen een afwegingskader duurzaamheidsmaatregelen toe (rendementseisen etc.).
Risico op marginalisatie	Risico op marginalisatie, niet voldoende aangesloten blijven op de veranderende maatschappelijke rol en op de verwachtingen die er zijn t.a.v. corporaties.	• We maken actief gebruik van lobby-mogelijkheden en waar nodig agenderen we het onderwerp. We komen op voor onze doelgroepen; • We zorgen dat we als sector concrete afspraken maken met de politiek. Als corporatie is het belangrijk dat we zichtbaar onze bijdrage leveren en doen wat we afspreken; • Periodiek updaten we het Early Warning System en maken we een vertaling naar scenarioplanning; • We inventariseren en maken afspraken met stakeholders over wie welke taken en verantwoordelijkheden op zich neemt; • We ontwikkelen en rekenen beleidsalternatieven door en stemmen beleidsalternatieven af met stakeholders (gemeenten en huurdersorganisatie); • We handelen op eigen kracht door middel van kennis van de eigen portefeuille en inzichten in maatschappelijke en marktontwikkelingen en nemen de regie in handen.
Onvoldoende aansluiting personeelsbestand	Personeelsbestand sluit kwalitatief en kwantitatief bezien onvoldoende aan bij de behoefte. Onvoldoende arbeidsmobiliteit. Arbeidsmarktomsomstandigheden voor werven of behouden van kwalitatief goede mensen.	We investeren in onze mensen door: • het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimuleren van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatiepunten; • 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; • investeren in digitale competenties bij medewerkers. We werven en binden medewerkers: • 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. • 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'). • Ons beoordelingssysteem 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. • Strategische personeelsontwikkeling maakt deel uit van alle afdelingsplannen; • We maken gerichte afspraken met OR over vacant stellen van interne vacatures, voor het stimuleren van interne groei.

Operationele activiteiten

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

Bij ontwikkelprojecten houden we risicosessies met medewerking van collega's van verschillende disciplines en stellen 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 Havenstederbreed plaats. In 2021 is onder andere gekeken naar aanbestedingen waar beheersmaatregelen zijn genomen als het hanteren van de aanbestedingsleidraad met kaders en drempelbedragen. Maar ook naar het uitvoeren van aanbesteding in Negometrix waarin het vier-ogen-principe is geïmplementeerd en stappen transparant worden vastgelegd en gedocumenteerd. Afwijkingen van de aanbestedingsleidraad worden vooraf ter akkoord voorgelegd aan directie. Daarnaast is er aandacht voor vastgoedtransacties waarbij beheersmaatregelen als functiescheiding, onafhankelijke taxaties, interne toetsen en validaties, en het toepassen van screenings zijn aangebracht. Maar ook voor bijvoorbeeld woningtoewijzing en personeelsbeleid. Indien de frauderisicoanalyse aanleiding geeft tot noodzakelijke maatregelen worden deze zo snel mogelijk getroffen. Over 2021 zijn er binnen Havensteder geen frauderisico's 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 signaalnormen 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 borgen we dat we weloverwogen beslissingen nemen, die in het langetermijnbelang zijn van Havensteder. Monitoring, actualisering en bijsturing van de meerjarenbegroting is een continu proces in onze organisatie. Voor meer bijzonderheden omtrent de financiële positie wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van dit jaarverslag.

Financiële verslaggeving

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

Vooruitblik 2022

Eind 2021 zijn we gestart met het project Risicomanagement als onderdeel van het programma Havensteder in Control. Dit project loopt door in 2022 en heeft als doelstelling het verder stimuleren van het risicobewustzijn en (aantoonbaar) risicobewust handelen van de organisatie. Om het samenspel tussen eerste lijn (lijnmanagement), tweede lijn (directiecontrol en staf) en derde lijn (concerncontrol) te optimaliseren, zijn de rollen en verantwoordelijkheden opnieuw gedefinieerd. Tijdens het project worden de eerste en tweede lijn begeleid bij de invulling van hun rol. Maar ook bij het verder versterken van risicobeheersing en de aantoonbaarheid daarvan in onze dagelijkse processen en activiteiten. Dit gebeurt met behulp van risicomatrices, benoemen van risico-eigenaren, risico self-assessments en verbetering van de monitoring.

4.10 FINANCIËN

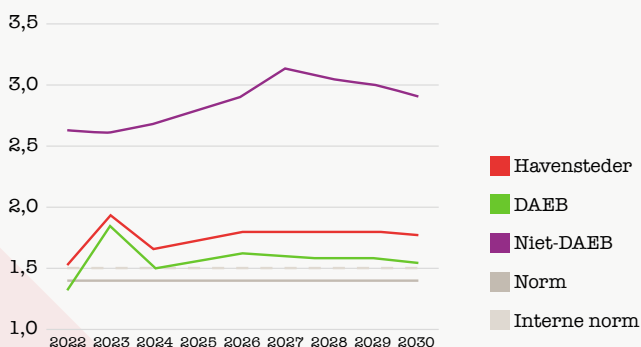
Toekomstbestendig Havensteder

In de portefeuillestrategie zijn voor de komende jaren grote investeringen opgenomen. Deze investeringen worden grotendeels extern gefinancierd. Daardoor zijn er grenzen aan wat we kunnen uitgeven als we ook financieel gezond willen zijn. Deze grenzen bepalen we met behulp van de prognose van onze financiële ratio's. We gebruiken hiervoor de ratio's die toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en borgingsinstituut WSW ook hanteren: Interest Coverage Ratio (ICR), Loan To Value (LTV), Solvabiliteit en Dekkingsratio. De eerste geeft informatie over hoe goed we op korte termijn in staat zijn onze rekeningen te betalen. De balansratio's Loan to Value en solvabiliteit geven inzicht in het

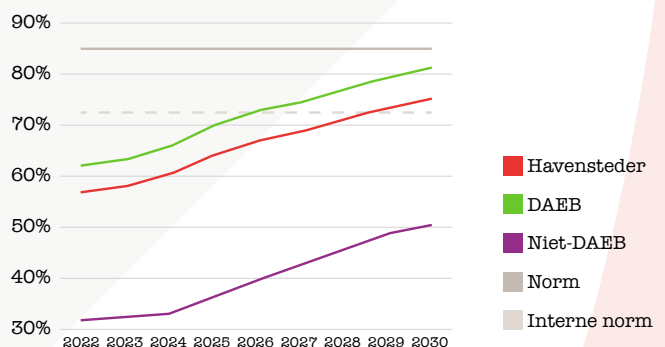
vermogen om aan onze financiële verplichtingen te voldoen en om mogelijke toekomstige risico's op te vangen. De dekkingsratio is een weergave van de mate waarin de waarde van het onderpand hoog genoeg is in relatie tot de externe financiering. Wij hanteren normen die minimaal van gelijk niveau zijn als die van de toezichthouders en financiers. Om de financiële continuïteit te borgen, stellen wij dat het samenstel van keuzes moet leiden tot meerjarenprognoses met ratio's binnen deze normen.

In onderstaande grafieken staat de verwachte ontwikkeling van de ratio's op basis van onze huidige plannen conform de portefeuillestrategie (MJB2022/dPi 2022) :

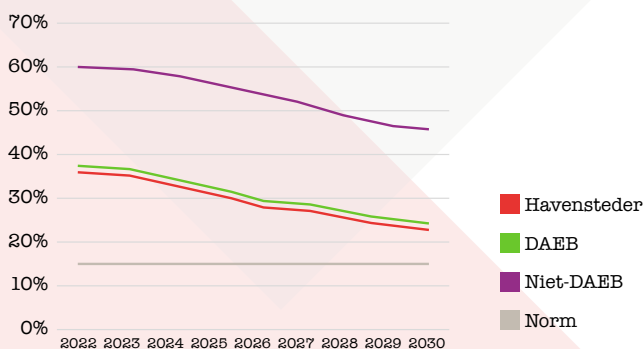
ICR volgens MJB 2022/dPi 2022



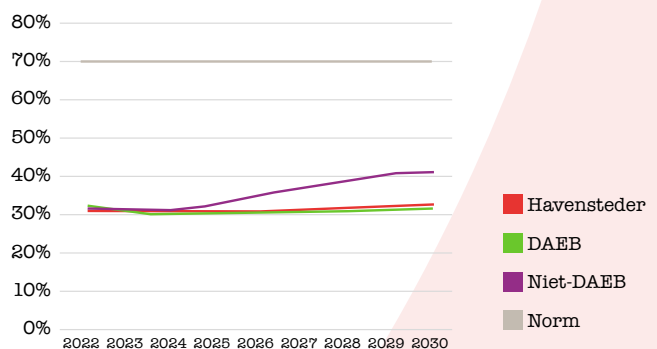
LTV volgens MJB 2022/dPi 2022



Solvabiliteit volgens MJB 2022/dPi 2022



Dekkingsratio volgens MJB 2022/dPi 2022

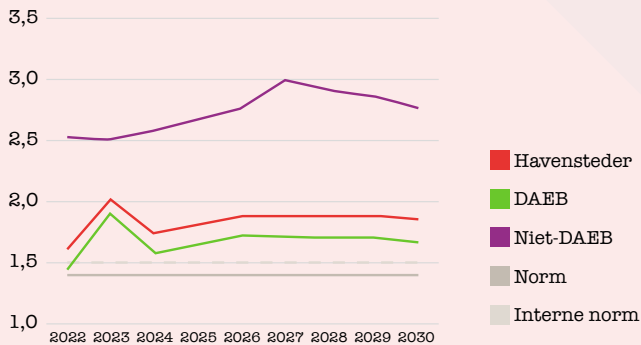


De omvang van de investeringen in de portefeuillestrategie komt tot uitdrukking in de oplopende LTV en de dalende solvabiliteit. Beide blijven met afdoende buffers binnen de gestelde kaders, hoewel de LTV wel door onze interne signaleringsnorm heen gaat en dus nadere oplettendheid verdient. De ICR is toereikend en biedt voldoende ruimte om eventuele tegenvallers in het operationele resultaat op te vangen.

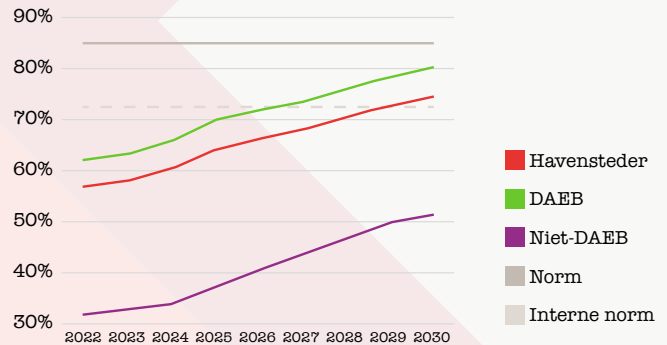
1 In de grafieken worden de normen voor de toegelaten instelling en de DAEB-tak getoond. De normen voor de Niet-DAEB-tak worden niet getoond, maar zijn ruimer.

In de MJB 2022 / dPi 2022 zijn enkele moties die zijn ingediend tijdens de bespreking van de Miljoennota niet verwerkt. Het betreft de verlaging van de verhuurderheffing met 25% + 0,153%, de aanscherping van de rente-afgreepbeperking en de verhoging van het VPB-tarief naar 25,8%. Per saldo pakken deze wijzigingen gunstig uit voor onze ratio's. De verbeterde ICR en LTV waarin de aangenomen moties verwerkt zijn, worden in onderstaande grafieken getoond:

ICR scenario na moties



LTV scenario na moties



Hierbij merken we op dat we, zoals in de jaarrekening is aangegeven, de belastingdienst hebben verzocht om de negatieve marktwaarde van derivaten in 2016 op te nemen. Acceptatie zou leiden tot hogere compensabele verliezen en zo leiden tot lagere toekomstige uitgaande kasstromen vennootschapsbelasting dan waarvan in de ratio-berekeningen is uitgegaan.

In de investeringen zit € 196 miljoen voor de conversie van erfpacht. Een groot deel van de portefeuille in Rotterdam heeft erfpacht die voor vijftig jaar is afgekocht. Wanneer zo'n periode afloopt, komt de verplichting tot het betalen van canon weer op. Door in 2022 te converteren naar eeuwigdurende erfpacht, hetgeen economisch gelijkwaardig is aan eigendom, mitigeren we het risico op toekomstige canonstijgingen.

We hebben het voornemen om over de periode 2022-2030 bijna € 2 miljard aan investeringen te doen. Zowel om nieuwe woningen te bouwen als bestaand vastgoed te verbeteren, waaronder verduurzaming van een deel van het vastgoed.

De maatschappelijke opgave zal echter groter zijn. Niet alleen is er grote behoefte in Nederland om extra woningen te realiseren, ook bestaat er de noodzaak om klimaatdoelstellingen te behalen. Met het wegvallen van de verhuurderheffing, zoals opgenomen in het coalitieakkoord, ontstaat er extra investeringsruimte. Bij een gehele afschaffing ontstaat namelijk een geheel ander beeld dan zoals in bovenstaande grafieken. In dat geval verbeteren de ICR en LTV aanzienlijk en komen ver van onze interne signaleringsnormen te liggen. Die ruimte maakt het mogelijk meer te lenen voor investeringen, zonder dat de financiële gezondheid in gevaar komt. Het gaat naar verwachting om een extra € 1 miljard, waarna

we tegen de grens van de maximaal borgbare schuld aanlopen.

Een en ander is wel afhankelijk van politieke keuzes die nog zullen worden gemaakt. Als bijvoorbeeld de huren bevroren of gekort worden, gaat dat ten koste van investeringsruimte, omdat de inkomsten, waaruit ook een deel van de investeringen wordt betaald, dan lager uitvallen.

Hoewel volgens het coalitieakkoord de verhuurderheffing komt te vervallen, is dit voornemen nog niet in wet- en regelgeving uitgewerkt. Van de sector zal daarbij een tegenprestatie worden verlangd. De exacte invulling daarvan en hoe deze tot stand gaat komen ten opzichte van de individuele woningcorporatie is nog onbekend. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen dat de geplande investeringen plus de nog in te vullen extra investeringen aan de politieke verwachtingen kunnen voldoen.

DAEB/Niet-DAEB

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

Corona

De afgelopen twee jaar hebben we te maken gehad met het coronavirus en de maatregelen om de verspreiding ervan tegen te gaan. We hebben daarin telkens onze bedrijfsprocessen aangepast aan de geldende richtlijnen van de Rijksoverheid om onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en toch de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk te continueren. De

coronamaatregelen hadden, zowel financieel als qua bouw- en onderhoudsactiviteiten, geen merkbaar negatieve invloed. Naast de huurinkomsten gingen ook onze bouwprojecten goed door.

Hoewel de meeste maatregelen inmiddels zijn losgelaten, is het virus niet verdwenen. Het directe effect daarvan kan zijn dat grote aantallen mensen ziek zijn en niet kunnen werken. Dit zou tot haperingen kunnen leiden in de uitvoering van werkzaamheden en bijvoorbeeld vertraging in bouwprojecten.

Daarnaast bestaat het risico dat een nieuwe, gevaarlijker variant opduikt. Wat dat betekent, hangt natuurlijk geheel af van de besmettelijkheid, de virulentie en de mate waarin de vaccinaties bescherming bieden.

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

Rusland / Oekraïne

Als gevolg van de aanval door Rusland op Oekraïne in maart 2022 is onzeker of verschillende producten die normaal gesproken uit deze landen geïmporteerd werden, beschikbaar zullen blijven. Naast de toch al grote vraag vanuit de bouwsector bestaat het risico dat aan de aanbodzijde tekorten ontstaan. Deze situatie leidt tot onzekerheid over de prijs van bouwprojecten en mogelijk zelfs over de voortgang, wanneer bepaalde bouwmaterialen simpelweg op zijn. Financieel gezien kan dit betekenen dat, wanneer deze situatie langer aanhoudt, we minder kunnen doen voor hetzelfde geld en dat dus het investeringsvolume moet worden bijgesteld.

Prijsstijgingen als gevolg van de oorlog kunnen onze huurders financieel in de problemen brengen. Voor de financiën van een woningcorporatie betekent dit een hoger risico dat de huur of servicekosten niet kunnen/zullen worden betaald. In hoeverre dit speelt, is op het moment van schrijven nog niet meetbaar. Dat is mede afhankelijk van politieke maatregelen die al dan niet verlichting brengen, alsmede van hoe lang de geopolitieke spanningen aanhouden.

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 treasurystatuut zijn de beleidsmatige uitgangspunten en beheersmatige afspraken voor Havensteder vastgelegd om de treasuryfunctie handen en voeten te geven. De langetermijndoelstellingen met betrekking tot financiering, zoals de gewenste financieringsstructuur, zijn opgenomen in de financieringsstrategie. Deze langetermijndoelstellingen komen voort uit de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting.

In het treasuryjaarplan worden de operationele treasurytaken en -doelstellingen voor de komende twee jaar uitgewerkt. Dat gebeurt binnen de kaders van de financieringsstrategie en in lijn met de portefeuillestrategie. Verantwoording van de treasuryactiviteiten 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 treasurybeleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat we voldoende faciliteiten beschikbaar hebben om de financieringsbehoefte op korte en lange termijn af te dekken.

Wij maken prognoses van de 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 bepalen de financieringsbehoefte. Structurele DAEB-kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen. Er is in 2021 voor € 69,6 miljoen aan leningen opgenomen en € 52,3 miljoen aan leningen afgelost. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 19,1 miljoen toe tot € 1.707,4 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 van € 235 miljoen vanuit de DAEB-tak. Door een reguliere aflossing is in 2021 de interne lening met € 30,4 miljoen afgenomen. De interne lening bedraagt per ultimo 2021 nog € 192,1 miljoen.

Onze uitgaven omgerekend naar een huur van € 600



- Investerings € 71
- Onderhoud € 174
- Belastingen en heffingen € 104
- Rente € 112
- Salarissen € 55
- Overige bedrijfslasten € 84

Renterisicomanagement

Het renterisicoprofiel bepalen en toetsen wij aan de grenzen en kaders zoals geformuleerd in het treasury-statuut, de 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

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen. We sloten in 2021 geen nieuwe derivatencontracten af.

Waar gaat ons geld naartoe?

In bovenstaande figuur laten we zien waar we het geld, dat we van onze huurders ontvangen, aan uitgeven, omgerekend naar een maandelijkse huur van € 600.

In de belastingen en heffingen zijn loonheffing en btw niet meegenomen. Deze zijn meegenomen in de salarissen respectievelijk de uitgaven waarop de btw betrekking heeft.

De investeringen die we niet uit de huur bekostigen, maar uit onder meer verkopen en extra leningen, bedraagt (omgerekend) een additionele € 199. In totaal bedragen de uitgaven aan investeringen omgerekend en afgezet tegen een huur van € 600 dan € 270.

Marktwaaarde, beleidswaarde en de betekenis van het verschil

Bij het opstellen van de jaarrekening maken wij diverse beoordelingen en inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Met name op de bepaling van de marktwaaarde en de

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich wederom door een opwaartse prijsontwikkeling op de woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze vastgoedportefeuille leidde dit tot een stijging van de marktwaaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille groeide ten opzichte van 2020 met € 1.087 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 14,4%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte in het aanbod resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin één van de bepalende factoren. Daarnaast nam de rendementseis af, wat tot uitdrukking komt in een lagere exit yield en lagere disconteringsvoet.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed had een positieve invloed op de waardeontwikkeling, door de ontwikkeling van de markthuursprijzen ten opzichte van 2020. Van de ontwikkeling van de contracthuur ging vrijwel geen invloed uit aangezien die in 2021 was bevroren. Met contracthuren onder de markthuurs geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

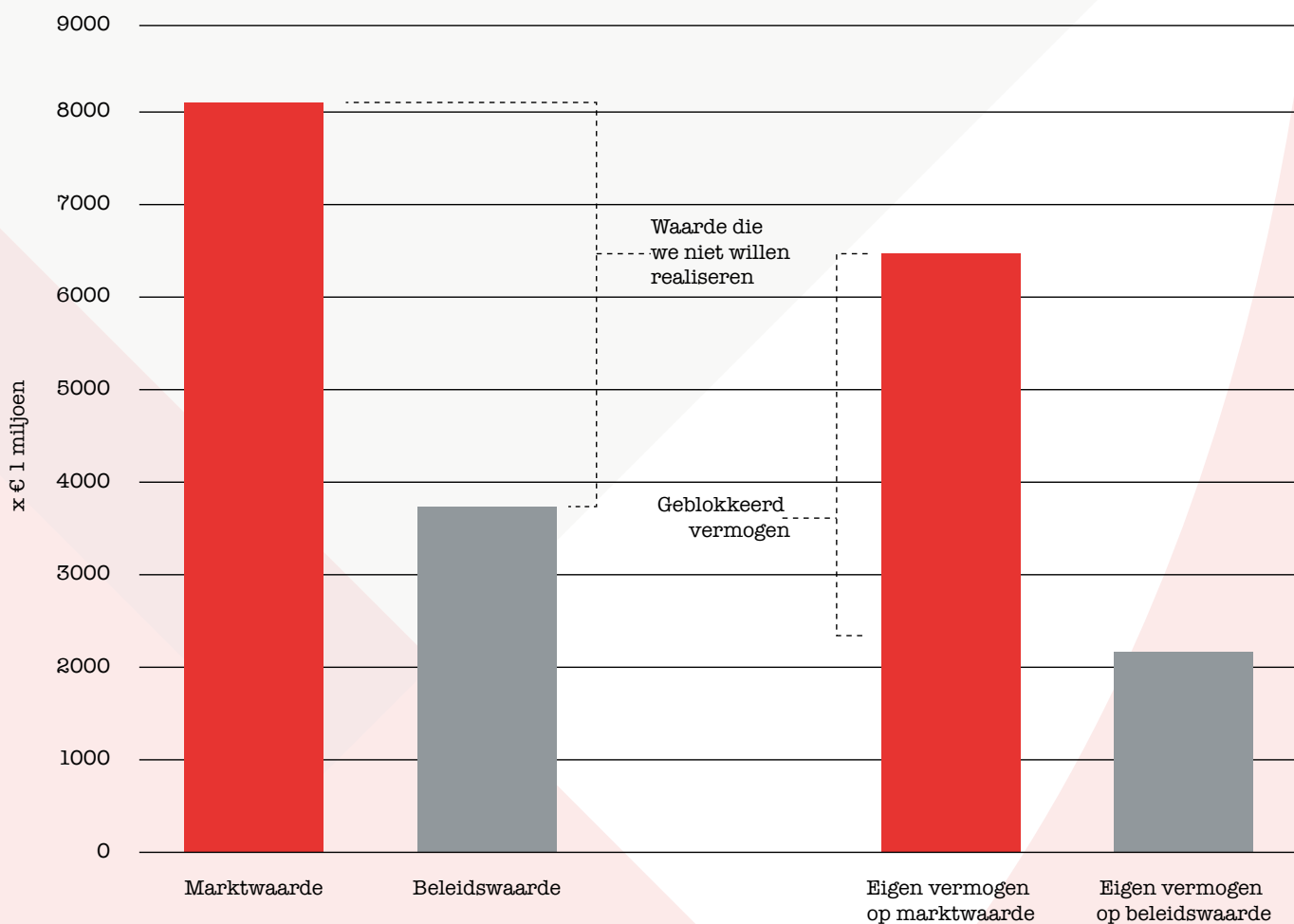
De marktwaarde geeft weer wat er maximaal verdiend zou kunnen worden als je het beschikbare vastgoed exploiteert als commerciële belegger. Huren worden daarbij gemaximaliseerd en woningen verkocht als dat meer oplevert dan verhuur. Een corporatie maakt andere keuzes. Om voldoende woningen betaalbaar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

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

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

Wij maakten een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting bedraagt circa € 4.370 miljoen. Dit ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit verschil noemen wij ook wel de 'maatschappelijke bestemming'. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 zetten wij nader uiteen in de jaarrekening onder de toelichting op DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Vershil marktwaarde en beleidswaarde



Met het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde zal zo'n 67% van het totale eigen vermogen niet realiseerbaar zijn. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleids-waarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Zoals ook tot uitdrukking komt in onze ratio's, bestaat ook, als we het eigen vermogen op beleidswaarde berekenen, ruimte om meer geld te lenen. Bijvoorbeeld om in te zetten voor nieuwbouw en woningverbetering en -verduurzaming. De potentiële volatiliteit van de beleidswaarde maant echter tot voorzichtigheid. Het geeft reden om een buffer aan te houden ten opzichte van wat op basis van de grenzen die de toezichthouder heeft gesteld maximaal mogelijk zou zijn.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en het WSW. De ratio's met betrekking tot 2021 conform het toezichtmodel, die onder andere met behulp van de beleidswaarde zijn bepaald, nemen we op in bijlage III Kengetallen. Hieruit is af te lezen dat Havensteder aan de gestelde normen voldoet.

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

In 2021 is de beleidswaarde toegenomen met € 307 miljoen naar een waarde van € 3.794 miljoen (31-12-2020: € 3.487 miljoen). Dit verloop kan als volgt uiteen worden gezet:

	2021 x € 1.000.000
Voorraadmutatie	9
Mutatie objectgegevens	-127
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	781
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-329
Mutatie marktwaarde niet-woningen	-27
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	307

Ondanks het feit dat het aantal eenheden in 2021 is gedaald, heeft de voorraadmutatie een licht positief effect. Dit komt doordat verkochte en met name gesloopte eenheden gemiddeld relatief lage beleidswaardes hadden, terwijl de toegevoegde nieuwbouw relatief hoge beleidswaardes kent.

Onder Mutatie objectgegevens valt onder andere de stijging van de WOZ-waarde. Deze veroorzaakt vrijwel het gehele negatieve effect in deze rubriek. De WOZ-waarde is namelijk bepalend voor de belastingen, zoals de OZB en de verhuurderheffing².

Onder Wijziging waarderingsparameters marktwaarde brachten we veranderingen in onder meer macro-economische parameters en in de disconteringsvoet van de marktwaarde tot uitdrukking. De disconteringsvoet van de marktwaarde gebruikten we ook in de berekening van de beleidswaarde. Een daling van de disconteringsvoet in de marktwaardeberekening heeft zo een positief effect op de beleidswaarde. In de waarderingsparameters marktwaarde gaat voorts een positief effect uit van een lager ingeschatte verhuurderheffing in toekomstige jaren door een daling van de (voorgeschreven) percentages.

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

	2021 x € 1.000.000
Aanpassing streefhuurbeleid	188
Aanpassing erfpacht	-44
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-428
Aanpassing beheerkosten	-45
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-329

Naast prijsstijgingen ten aanzien van onderhoud zit in de aanpassing van de onderhoudskosten een methodische verandering. In 2021 is in de RTIV aangepast dat de onderhoudskosten die bij projecten met de kwalificatie 'ingrijpende verbouwing' als investeringen worden aangemerkt, voor de beleidswaarde als onderhoud moeten worden behandeld.

Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2021 op overeenkomstig de hieraan door wet- en regelgeving gestelde eisen. In onderstaande tabel geven we een samenvatting van de resultaatposten, zoals hierin opgenomen. Daarbij valt direct op dat het jaarresultaat in belangrijke mate wordt bepaald door de waardeverandering van het woningbezit, die we opnamen in de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

² De beleidswaarde per 31-12-2021 houdt geen rekening met het vervallen van de verhuurderheffing, zoals opgenomen in het coalitie-akkoord.



	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000	ontwikkeling € x 1.000	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	119.843	139.650	-19.807	-14%
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.270	412	1.859	
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.759	2.572	8.187	318%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.057.503	443.402	614.101	138%
Nettoresultaat overige activiteiten	191	570	-379	
Overige organisatiekosten	-24.673	-7.716	-16.957	220%
Leefbaarheid	-5.306	-6.044	738	-12%
Saldo financiële baten en lasten	-57.723	-62.043	4.319	-7%
Resultaat voor belastingen	1.102.863	510.803	592.060	116%

De waardestijging van het vastgoedbezit bepaalt voor een belangrijk deel de positieve ontwikkeling in het resultaat (voor belastingen). Deze ontwikkeling houdt verband met de krapte op de woningmarkt, waardoor de leegwaarde, een belangrijke factor in de marktwaardebepaling, sterk toenam. Samen met de Waardeontwikkeling vastgoed verkocht onder voorwaarden bedraagt deze positieve waardeverandering € 1.090 miljoen. Daarnaast bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille ook negatieve waardeveranderingen ad € 32 miljoen. Dat houdt verband met het nemen van verliezen voor besluiten waarvan de projecten onrendabel zijn.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam af (van € 140 miljoen in 2020 naar € 120 miljoen in 2021). Deze daling van € 20 miljoen is met name toe te schrijven aan een verhoging van de onderhoudslasten (€ 21 miljoen), terwijl door de huurbevriezing de huuropbrengsten onvoldoende compensatie boden (€ 3 miljoen). De stijging van de verhuurderheffing zorgde voor de resterende afname in het exploitatieresultaat (€ 2 miljoen).

Het resultaat op vastgoed in ontwikkeling dat we verkochten is met € 2 miljoen toegenomen. Dit betreft verkopen van grondposities en de toename is derhalve aan te merken als incidenteel.

Uit portefeuille verkochten we meer eenheden dan in 2020. Onder invloed van de gespannen situatie op de koopmarkt was hierbij een hogere marge te realiseren.

De daling van het resultaat op de overige activiteiten is toe te schrijven aan minder verkopen van bloot eigendom. Dit betreft grond die in het verleden in erfpacht is uitgegeven en waarvan de toenmalige kopers (of opvolgende kopers) het volledige eigendom wensten te verwerven. Deze verkopen zijn derhalve incidenteel van aard.

De stijging van de overige organisatiekosten (€ 17 miljoen) houdt voor € 15 miljoen verband met de leningenruil Vestia. Om deze noodlijdende corporatie te helpen is een landelijke reddingsoperatie opgezet. Corporaties sluiten tegen de huidige gunstige rente leningen af en ruilen deze met Vestia voor leningen met een hogere rente. Het verschil in marktwaarde is ineens ten laste van het resultaat gebracht en gerubriceerd onder Overige organisatiekosten. Daarnaast is obligoheffing (€ 1 miljoen) in rekening gebracht om het WSW van voldoende middelen te voorzien om leningen te borgen. Het restant betreft een stijging van kosten.

De financiële lasten daalden met € 4 miljoen. Dit is het gevolg van de langdurig lage rentestand. Die vertaalt zich geleidelijk in een lagere gemiddelde rente op de leningenportefeuille wanneer contracten aflopen of aan renteherziening toe zijn.

4.11 VERBINDINGEN

Hofbogen B.V.

Op 17 november 2021 zijn 180.900 aandelen met een nominale waarde van € 10 door Hofbogen B.V. van Vestia ingekocht tegen de intrinsieke waarde van € 2.630.286. Vervolgens heeft op 27 december 2021 een vermindering van het kapitaal plaatsgevonden door intrekking van deze 180.900 aandelen en door intrekking van 179.100 aandelen van Havensteder in Hofbogen B.V. Na inkoop en intrekking van deze in totaal 360.000 aandelen resteren nog 1.800 aandelen met een nominale waarde van € 10. Ten slotte is op 28 december 2021 een bedrag van € 2.550.000 aan liquide middelen door Hofbogen B.V. aan Havensteder overgemaakt. Het aandelenkapitaal per 31 december 2021 bedraagt € 18.000.

Na de verkoop en levering van het vastgoed aan Dudok Real Estate in september 2019 is in de vennootschap een perceel grond achtergebleven. Dit blijft in bezit van Hofbogen B.V. tot aan de herontwikkeling van het gebied rond Pompenburg in het centrum van Rotterdam. Deze gebiedsontwikkeling start naar verwachting in 2022. Overigens vinden daar nu geen activiteiten plaats.

Verolme Boulevard B.V.

Verolme Boulevard B.V. is een gezamenlijke onderneming van Havensteder en Dura Vermeer. De doelstelling van deze vennootschap is het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken op het Verolme- en YVC-terrein in de gemeente Rotterdam.

De Verolme Boulevard is destijds aangekocht als een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk. De terreinen en opstallen worden voortsnog tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van tien jaar. Deze periode eindigt in beginsel per 31 december 2027. Pas na het verstrijken van deze termijn wordt gestart met een herontwikkeling. De vennootschap verleende voor het eerst per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een tijdelijk recht van opstal aan Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. Deze stichting betaalt hiervoor jaarlijks een retributie aan Verolme Boulevard B.V.

In 2021 lag de focus van de werkzaamheden op het verder optimaliseren van de exploitatie, zowel het beheer als de verhuur. Ook investeerden we in de (buiten)terreinen en opstallen om de verhuurbaarheid te vergroten en te verbeteren, en deze geschikt(er) te maken voor een langere exploitatieperiode. We onderzochten de haalbaarheid van herontwikkeling van deze locatie. De

uitkomsten van dit onderzoek zetten we af tegen alternatieve scenario's, zoals eventuele verkoop van de locatie. Omdat herontwikkeling naar woningen door beide aandeelhouders als niet haalbaar werd beschouwd, is in de loop van 2020 een zogenaamd Vendor Due Diligence-onderzoek uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen naar aanleiding van zowel de technische als juridische Vendor Due Diligence zijn in november 2020 gerapporteerd. Deze bevindingen hebben betrekking op de (achterstal-lige) staat van onderhoud van de gebouwen, de (visueel geïnventariseerde) aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de verschillende opstallen, de (gebrek-kige) waterdiepte van met name de binnenhaven op het YVC-terrein, het eerste recht van koop dat geldt voor een aantal huurders en eventuele meldingen aan een aantal huurders over mogelijke verlenging van de huidige huurperiode met een termijn van vijf jaar.

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 drie jaar geleden te starten met de verkoop van woningen en bedrijfsonroerendgoed (BOG). Door te verkopen verkleinen we de vastgoedportefeuille om zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

In 2021 verkochten we twaalf woningen en één BOG-pand. De vastgoedportefeuille van de WOM omvatte in 2021 65 verhuureenheden, uitgesplitst naar vijftig woningen en vijftien eenheden BOG.

We maakten afspraken met de bewonersorganisaties (BOM) gemeente Rotterdam, onder andere over de wijze van verkoop van de woningen en BOG-panden en de 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 bieders erachter. Dit heeft ertoe geleid dat van de dertien verkopen in 2021, er slechts één aan een kleine belegger is verkocht. We voerden gesprekken met ondernemers om toekomstperspectieven te bespreken. Het aanhouden van deze verbinding is wettelijk toegestaan en heeft een relatie met de portefeuillestrategie van Havensteder.

(Voor een overzicht van alle verbindingen zie bijlage I.)

Verslag raad van commissarissen

5. Besturen en toezichthouden

In januari 2021 kreeg de raad van commissarissen (RvC) van Havensteder een nieuwe voorzitter in de persoon van de heer Ernst Kuipers en een nieuw lid op voordracht van de huurders: mevrouw Cynthia Piqué. Ook startten we in een tweehoofdig bestuursmodel. Hiertoe was in 2020 besloten om tegelijkertijd meer aandacht te besteden aan de verdere professionalisering van de bedrijfsvoering en om een leidende rol in te kunnen nemen in het publieke debat over volkshuisvesting en wonen. Er is gedurende het jaar extra aandacht besteed aan het implementeren van dit nieuwe bestuursmodel, zowel binnen het bedrijf als naar de RvC.

Het was een jaar waarin een aantal stevige onderwerpen op de agenda stonden.

Havensteder ondertekende de 'verklaring deelname leningenruil' en de RvC stemde hiermee in. Dit is onderdeel van het sectorbrede plan om het financiële probleem van Vestia structureel op te lossen met behoud van het volkshuisvestelijk bezit.

Ook werd goedkeuring gegeven aan de erfpacht-conversieovereenkomst met de gemeente Rotterdam, waarbij van 16.000 woningen de erfpachtcontracten worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht. Havensteder startte in 2021 de voorbereidingen voor een nieuw Havenstederplan 2022-2025 'Samen geven we thuis'. Dat beschrijft de koers om te komen tot onze bijdrage aan de grote maatschappelijke thema's: beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, mensen in kwetsbare posities die zelfstandig blijven wonen, klimaatverandering en energietransitie. Hierin is ook veel aandacht voor digitalisering van dienstverlening, maatwerk voor mensen die het nodig hebben, netwerken in de wijk om meer mogelijk te maken op gebied van leefbaarheid en sociale duurzaamheid. Tijdens de 24-uurs bijeenkomst met bestuur, directie en RvC brachten we bezoeken aan Bospolder-Tussendijken en het Oude Noorden om te zien en ervaren hoe deze beleidsvoornemens in de praktijk gestalte krijgen.

De belangrijkste uitdaging is daarbij (nog) steeds om een goede balans te vinden. Tussen de soms kwetsbare huurders en leefbaarheid, de impact van gemeentelijke beslissingen op onze investeringsmogelijkheden en de grote opgaven waar de corporaties gevraagd wordt een bijdrage te leveren, en de middelen die niet toereikend zijn om deze allemaal te kunnen realiseren. Het gesprek tussen bestuur en raad van commissarissen ging vaak over de dienstverlening, de allocatie van de middelen, het prioriteren van opgaven, het inzichtelijk maken van afwegingen, het betrekken van stakeholders.

Op de agenda van de raad kwam een reeks van investeringsbeslissingen passend binnen de portefeuillestrategie voorbij. Daarnaast organiseerden we een special rond het thema risico- en rendementssturing. Andere belangrijke onderwerpen waren:

- Het bijgestelde inkoopbeleid.
- Het aanstellen van een nieuwe concerncontroller en het opnieuw inrichten van de controlfunctie in de organisatie.
- De ontwikkeling van netwerken en de rol van het toezicht hierbij.
- Het WoonAkkoord en de implicaties hiervan voor Havensteder.
- De prestatieafspraken met de gemeenten en de huurderskoepels in de stad en in de regiogemeenten.
- En ten slotte de zelfevaluatie en de herbenoeming van Rudolf Bosveld, voorzitter auditcommissie en lid raad van commissarissen.

Het thema van dit jaarverslag is 'Balanceren en versterken' en dat is waar de organisatie en de raad volop mee bezig zijn. Balanceren tussen opgaven en middelen, versterken van de executiekracht en de professionaliteit van de organisatie om te kunnen leveren. Het is waardevol dat wij hierover met elkaar het scherpe gesprek voeren, opdat we vervolgens het bestuur daarin terzijde kunnen staan. In 2021 is dat goed gelukt.

Inmiddels is duidelijk geworden dat Ernst Kuipers vanwege zijn aanstelling als minister in het nieuwe kabinet zijn taken als voorzitter moet neerleggen. Wij starten in 2022 de zoektocht naar een nieuwe voorzitter.

5.1 VISIE OP TOEZICHT

Toezi chthouder, werkgever, adviseur, klankbord

De raad van commissarissen is zowel toezichthouder, klankbord, adviseur als werkgever. Ze houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Havensteder. De raad is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en beoordeling van het bestuur en stelt de arbeidsvoorwaarden vast.

De voorzitter van de raad bereidt samen met het bestuur de agenda voor de raadsvergaderingen voor. Vooral in de commissies van de raad komen inhoudelijke kwesties aan de orde die horen bij de klankbordrol van de raad. Daarin adviseert de raad het bestuur en directie gevraagd en ongevraagd.

Daarnaast geeft de raad de externe accountant opdracht voor controle van de jaarrekening van Havensteder. Tevens bespreekt de raad de financiële risico's met de controlerend accountant en met de directeur Financiën en de concerncontroller die belast zijn met de beheersing van de risico's. De raad kan deze bespreking laten plaatsvinden zonder dat daarbij het bestuur aanwezig of vertegenwoordigd is.

Legitimatie

De raad handelt op basis van bevoegdheden die in de statuten en reglementen van Havensteder zijn omschreven. Voor zover de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties niet al zijn verwerkt in de statuten en reglementen, geldt dat de raad zich ook aan deze bepalingen conformeert. In de statuten staan de kaders 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, werd bepaald aan de hand van het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

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

Kader extern toezicht

- Woningwet;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV);
- Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV);
- Rapportages en bepalingen van externe toezicht-houders (Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)).

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie bestond in 2021 uit de volgende personen:

- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (voorzitter)
- De heer prof. dr. E.J. Kuipers

De Remuneratiecommissie vergaderde in 2021 twee keer.

Audit Commissie en Commissie Wonen

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

De Audit Commissie bestond in 2021 uit de volgende personen:

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

De Audit Commissie vergaderde in 2021 zeven keer.

Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie waren:

- Jaarbegroting 2021
- Auditplan 2021
- Tertiaalrapportages 2021
- Investeringsvoorstellen
- Strategisch Kader Huurverhoging 2021
- Proces herbenoeming accountant
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2020
- Toelichting fiscale positie
- Frauderisico-scan
- Aanpassingen Governance Handboek
- ICT-beleid, meerjarenplan en big data
- Assurantiebeleid
- Treasurystatuut
- Tijdpad strategisch programma WSW
- Gevoelighedsanalyse rond portefeuillestrategie en beleidswaarde
- Pre-auditgesprek en controleplan (met) accountant
- Auditrapportage
- Uitvoering conversie erfpacht
- Financieringsstrategie
- Toezichtkader Verbindingen
- Zelfevaluatie
- Managementletter accountant

- Bedrijfsplan 2022-2026 inclusief Meerjarenbegroting 2022-2031
- Treasuryplan 2022-2023
- Havenstederplan 2022-2025
- Auditplan 2022

De Commissie Wonen bestond in 2021 uit de volgende personen:

- Mevrouw mr. N.M. Dane (voorzitter)
- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker
- Mevrouw drs. C.G.M. Piqué

De Commissie Wonen vergaderde in 2021 zes keer. Belangrijkste onderwerpen van de Commissie Wonen waren:

- Tertiaalrapportages 2021
- Investeringsvoorstellen
- Beschikbaarheidsmonitor en -maatregelen
- Strategisch Kader Huurverhoging 2021
- Jaarverslag 2021
- Biedingen 2022 en 2023 in het kader van prestatieafspraken
- Wonen en Zorg
- Kwaliteit dienstverlening en doelgroepen (KWH, Huurdersoordeel)
- Havenstederplan 2022-2025
- Position paper onderzoeksresultaten impact herhuisvesting
- Sociale begeleiding en participatie
- Stakeholdermanagement
- Onderhoudsbeleid, kwaliteit bestaande en toekomstige voorraad
- Externe ontwikkelingen, warmtebedrijf en nieuwe bouwvormen
- Bedrijfsplan 2022-2026
- Uitkomsten prestatieafspraken 2022-2023
- Zelfevaluatie

Toezichtvisie

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

Toezicht op risicobeheersing

De raad van commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de (strategische) doelstellingen van Havensteder en haar volkshuisvestelijke opgaven;
- Risico's zoals deze 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 wet- en regelgeving.

5.2 WERKGEVERSROL

Havensteder heeft een zogenaamd tweelagen bestuursmodel, verdeeld in een raad van commissarissen en een bestuur. De afzonderlijke taken liggen vast in de diverse statuten. De directie ondersteunt het bestuur in haar werkzaamheden.

Beoordelingskader en beoordeling

Zoals vastgelegd in de [Governancecode Woningcorporaties](#) en het Reglement Raad van Commissarissen, spreekt de Remuneratiecommissie jaarlijks met de bestuurders over hun functioneren. Voor de invoering van het nieuwe bestuursmodel en de vorming van het nieuwe team, hebben dit jaar vier gesprekken plaats gevonden. Om samen de chemie, werkwijze, samenwerking en presteren te kunnen bespreken.

Het beoordelingsgesprek met de bestuurders is zowel met ieder afzonderlijk als gezamenlijk gedaan. Voor dit gesprek is met input van de belangrijkste interne stakeholders (RvC, huurders, OR, MT, CC) een beeld opgehaald dat met de bestuurders is gedeeld.

De Remuneratiecommissie en de raad zijn positief over het functioneren van het bestuur. Er is een beweging ingezet naar een nieuwe topstructuur. Daarmee komt een scherpere focus op de dienstverlening aan bewoners, coalitievorming met partners in de stad en aandacht voor operational excellence. Dit wordt door de raad van harte onderschreven.

Beloningskader en beloning

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

Organisatiecultuur en integriteit

De raad is tevreden met de cultuur in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor kwetsbaarheid, reflectie en tegenspraak. De individuele leden van de raad maken regelmatig gebruik van de mogelijkheden direct contact te hebben met medewerkers in de organisatie. Tevens vindt jaarlijks een gesprek plaats met een aantal sleutelfiguren binnen de organisatie, om gevoel te krijgen bij de ontwikkelingen en de sfeer in het bedrijf. Havensteder heeft een integriteitscode waar ze naar handelt. In de code staat wat Havensteder van haar medewerkers verlangt en waarop men elkaar kan aanspreken. Ook voor bewoners en andere stakeholders 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.

5.3 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Samenstelling

Profielschetsen

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

Bij (her)benoeming van leden van de raad van commissarissen volgt de raad een zorgvuldig proces. Bij benoeming wordt de vacature openbaar gesteld. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende lid voldoet aan

de competenties die ze vraagt. Binnen de raad van commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de raad specifiek of men (nog steeds) aan deze vereiste kan voldoen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de raad meeneemt in de afweging.

In 2021 zijn geen leden herbenoemd.

Nieuwe benoemingen en toetredingen in 2021

Per 1 januari 2021 startte een nieuwe voorzitter, de heer prof. dr. E.J. Kuipers en is een nieuw lid op voordracht van de huurderskoepel, mevrouw drs. C.G.M. Piqué, toegetreden tot de raad van commissarissen.

Begin 2022 is de heer Kuipers benoemd tot minister en heeft hij zijn voorzitterschap bij Havensteder moeten neerleggen. Tegelijkertijd zijn we de werving voor een nieuwe voorzitter gestart.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming/ herbenoeming	Aftredend	Hernoembaar
De heer prof. dr. E.J. Kuipers (1959)	01-01-21	01-01-25		Ja
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (1954) voordracht van huurdersorganisatie	01-01-15	01-01-19	31-12-22	Nee
De heer drs. R. Bosveld (1958)	01-03-18	01-03-22		Ja
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (1966)	01-01-15	01-01-19	31-12-22	Nee
Mevrouw drs. C.G.M. Piqué (1975) voordracht van huurdersorganisatie	01-01-21	01-01-25		Ja
De heer dr. A. van Vliet (1967)	01-07-19	01-07-23		Ja

Meldingsplicht

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

De raad is van mening dat Havensteder op een gedegen manier wordt bestuurd en er deden zich geen bijzonderheden voor, zodat een dergelijke melding bij de Aw niet aan de orde was.

Informatievoorziening

De raad ziet erop toe dat de door haar ontvangen informatie (schriftelijk en mondeling) de relevante zaken bevat die ze nodig heeft om het gewenste toezicht te kunnen uitoefenen. Daarnaast laat de raad zich informeren door betrokkenen van binnen en buiten Havensteder, bijvoorbeeld tijdens de lunchbijeenkomst met de Ondernemingsraad.

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

Ook is door huurderscommissarissen regelmatig contact geweest met de huurdersorganisatie De Brug.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Jaarlijks moet iedere commissaris minimaal vijf PE-punten halen.

Naam	2020	2021	Totaal
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	21,5	24	45,5
De heer drs. R. Bosveld	19	38	57
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	5	5	10
De heer prof. dr. E.J. Kuipers		5	5
Mevrouw drs. C.G.M. Piqué		29	29
De heer dr. A. van Vliet	38	17	55

Nevenfuncties

Ernst Kuipers

Hoofdfunctie:

- CEO Erasmus MC

Nevenfuncties:

- Voorzitter raad van commissarissen Havensteder (lid Selectie- en Remuneratie Commissie)
- Lid Landelijke Commissie Invoering Bevolkingsonderzoek Darmkanker
- Lid European Commission Assembly for Cancer
- Editor Best Practice & Research Clinical Gastroenterology
- Associate Editor Gut
- Lid Advisory Board of the Institute of Digestive Disease Chinese University of Hong Kong
- Lid Clinical Practice Council American Gastroenterology Association
- Bestuurslid Stichting Egidius
- Voorzitter Raad van Toezicht Philadelphia Zorg
- Commissaris CbusineZ
- Lid raad van commissarissen Curacao Medical Center

Marga Bekker

Hoofdfunctie:

- Eigenaar Bestuur Advies in Beeld

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (plaatsvervangend voorzitter, voorzitter Remuneratie Commissie en lid Commissie Wonen (benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie)
- Vicevoorzitter raad van commissarissen Woonbedrijf SWS.hhvl in Eindhoven (voorzitter investeringscommissie)
- Voorzitter raad van toezicht Stichting Thuisvester in Oosterhout
- Lid Auditadvies Commissie UWV

Rudolf Bosveld

Hoofdfunctie:

- Lid Board of Directors van PPF Group NV
- Board member Home Credit N.V.

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (voorzitter Audit Commissie)
- Lid raad van commissarissen Rentree (voorzitter Audit Commissie)
- Lid raad van toezicht Woningbouwvereniging Gelderland (vanaf 1 oktober 2021)
- Director FAO Benelux B.V.

Marlèn Dane

Hoofdfunctie:

- Secretaris-directeur Huis voor Klokkenluiders (ZBO)

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (voorzitter Commissie Wonen)
- Bestuurslid Stichting ABCzetje (tot 22 april 2021)

Cynthia Piqué

Hoofdfunctie:

- Directeur-Bestuurder Buro MAKS, Tilburg (tot 1 april 2021)

Nevenfuncties:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (lid Commissie Wonen) (benoemd op voordracht van huurdersorganisatie)
- Lid raad van toezicht MEE Vivenz Dordrecht (lid kwaliteitscommissie)
- Lid raad van toezicht Stichting Humanitas Rotterdam (op voordracht van de cliëntenraad, lid kwaliteitscommissie)

André van Vliet

Hoofdfunctie:

- Geen

Nevenfunctie:

- Lid raad van commissarissen Havensteder (lid Audit Commissie)
- Bestuurslid Pensioenfonds ABP
- Bestuurslid Het Nederlandse Pensioenfonds
- Bestuurslid (penningmeester) Van Ravesteyn Fonds
- Bestuurslid Pensioenfederatie
- Lid Financiële Commissie VTW (vanaf 23 november 2021)

Zelfevaluatie

Tijdens de 24-uursbijeenkomst in september heeft de raad van commissarissen samen met de twee bestuursleden onder begeleiding van adviesbureau AEF o.a. gereflecteerd op de Havensteder cultuur en de zelfevaluatie gedaan. Adviesbureau AEF deed de begeleiding in verband met de start van twee nieuwe directieleden per 1 januari 2021 en de overgang van een eenhoofdig naar een tweehoofdig bestuur per 1 januari 2021.

Bezoldiging

De beloning van de raad past binnen de Wet normering topinkomens (WNT). Voor de vaststelling hiervan namen wij de door de VTW vastgestelde bindende beroepsregel in acht. In de jaarrekening 2021 staat een specificatie van de beloning van de leden van de raad van commissarissen over het gehele kalenderjaar.

RvC vergaderingen en besluiten

De raad van commissarissen kwam tien keer bij elkaar in 2021.

RvC besluiten 2021

Zie bijlage II op pagina 62

5.4 SLOTVERKLARING

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2021 op, alsmede de jaarrekening 2021. KPMG Accountants N.V. controleerde de jaarrekening en voorzag deze van een goedkeurende controleverklaring. De raad kan zich verenigen met het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en met de jaarrekening. Daarom verleent de raad de bestuurder décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De raad stelde de jaarstukken 2021 in de vergadering van 25 mei 2022 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

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw dr. M.M.C. Bekker,
plaatsvervangend voorzitter

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

Mevrouw drs. C.G.M. Piqué

De heer dr. A. van Vliet

Getekend d.d. 25 mei 2022

Bijlage I 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 de vermelde verbindingen participeert Havensteder in enkele honderden VvE's.

BeheerGoed B.V.		
a.	naam/rechtsvorm	BeheerGoed/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	28 december 2007 (statutenwijziging 20 oktober 2021)
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	20 oktober 2021 is de doelstelling en bestemming van deze B.V. gewijzigd: Comwonen FBI BV is nu BeheerGoed B.V. BeheerGoed B.V. verleent VvE-diensten in de regio Rotterdam, waarbij het volkshuisvestelijk belang gewaarborgd wordt.
f.	aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000 (ultimo 2021)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 967 (ultimo 2021)
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 9.793 (ultimo 2021)
k.	omzet verbinding	Nihil (2021)
l.	resultaat verbinding	-/- € 971 (2021)
m.	werkzaamheden en overige informatie	BeheerGoed B.V. bedient en ondersteunt met name VvE's waarbinnen een groot volkshuisvestelijk belang speelt, door huisvesting van huurders in deze VvE-complexen. BeheerGoed B.V. werkt hierbij nauw samen met de stichting Havensteder als groot eigenaar.

Hofbogen		
a.	naam/rechtsvorm	Hofbogen/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	22 december 2005
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Na de verkoop van het vastgoed in 2019 vinden er geen activiteiten meer plaats in de B.V.
f.	aandeelhouders	Havensteder 100%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 18.000 (ultimo 2021)*
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2021)*
i.	verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)*
j.	eigen vermogen verbinding	€ 18.640 (ultimo 2021)*
k.	omzet verbinding	€ 0 (2021)*
l.	resultaat verbinding	-/- € 70.825 (2021)*
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het vastgoed is in september 2019 verkocht aan Dudok Real Estate. De aandelen van Vestia zijn eind 2021 ingekocht door Hofbogen B.V., daarmee is Vestia geen aandeelhouder meer van de B.V. Er vinden geen activiteiten meer plaats in de B.V. Wel heeft Hofbogen B.V. een perceel grond in bezit dat onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van het gebied rond Pompenburg.

* concept cijfers 2021

Combinatie Pompenburg		
a.	naam/rechtsvorm	Combinatie Pompenburg/v.o.f.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	10 juli 2012
d.	duur overeenkomst	Tot de realisatie van haar doel is bereikt en alle verplichtingen ter zake zijn nagekomen.
e.	doelstelling	Het gezamenlijk en voor gemeenschappelijke rekening van Partijen: beheren van de onroerende zaken en ontwikkelingsrechten in het Plangebied die de Vennootschap (in eigendom) kreeg; uitvoering geven aan de Overeenkomst Ontwikkelingsrecht Pompenburg. Als vennoot van de ontwikkelcombinatie hebben wij het recht om het sociale programma af te nemen.
f.	vennoten	Ontwikkelings- en Bouwcombinatie Hofplein V.O.F. (67%) Stichting Havensteder (33%) Stichting Vestia is begin 2021 uit de V.O.F. getreden.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	• € 745.883 • 3 percelen grond aan de Couwenburg, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, nummers 473, 792 en 794, met bijbehorende ontwikkelingsrechten verkregen door vennoten in 2008 voor € 500.000.
h.	schuldverhoudingen met participanten	Vordering op Dura Vermeer € 61.789 (ultimo 2020)
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 561.789 (ultimo 2020)
k.	omzet verbinding	n.v.t. (2020)
l.	resultaat verbinding	-/- € 1.792 (2020)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Werkzaamheden conform doelstelling.

Stadsherstel Historisch Rotterdam		
a.	naam/rechtsvorm	Stadsherstel Historisch Rotterdam/N.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	9 oktober 1980
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
f.	aandeelhouders	78 aandeelhouders (ultimo 2020); Havensteder bezit 1% van het geplaatst kapitaal.
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.722.400 (ultimo 2020)
h.	schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2020)
i.	verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 17.940.460 (ultimo 2020)
k.	omzet verbinding	€ 1.964.583 (ultimo 2020)
l.	resultaat verbinding	€ 468.339 (ultimo 2020)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Diverse verwervings-, herbestemmings-, restauratie- en onderhoudsactiviteiten van historische panden in Rotterdam.

Verolme Boulevard		
a.	naam/rechtsvorm	Verolme Boulevard/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	Verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken. Deze activiteiten hebben betrekking op de Verolme- en YVC-locatie, een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk.
f.	aandeelhouders	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33% Havensteder 67%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 21.486.204 (ultimo 2021)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 7.164.453 achtergestelde lening van Dura Vermeer (ultimo 2021); kortlopende schulden aan Havensteder € 1.531.940 (ultimo 2020); kortlopende schulden aan Dura Vermeer € 1.531.940 (ultimo 2021).
i.	verstekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 19.955.374 (ultimo 2021*)
k.	omzet verbinding	€ 1.158.435 (2021*)
l.	resultaat verbinding	€ 330.531 (2021*)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijks terrein, kades en haven; tijdelijk verhuurd. De vennootschap verleende per 1 juli 2015 op het grootste deel van haar terrein een recht van opstal aan de Stichting Exploitatie Verolme Boulevard. De vennootschap ontvangt hiervoor een retributie van de Stichting. Deze retributie staat verantwoord onder de post resultaat tijdelijke exploitatie; Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt verwerkt in de voorraad onderhanden werk.

WOM Mathenesserkwartier		
a.	naam/rechtsvorm	WOM Mathenesserkwartier/B.V.
b.	vestigingsplaats	Rotterdam
c.	oprichtingsdatum	27 januari 2004
d.	duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	doelstelling	In het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn door met name verwerven, verbeteren, exploiteren van panden als WijkOntwikkelingsMaatschappij in het Mathenesserkwartier (Rotterdam West).
f.	aandeelhouders	Gebr. Verschoor 33⅓% Woonbron 33⅓% Havensteder 33⅓%
g.	ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2020)
h.	schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2020)
i.	verstekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2020)
j.	eigen vermogen verbinding	€ 4.115.870 (ultimo 2020)
k.	omzet verbinding	€ 377.713 (2020)
l.	resultaat verbinding	€ 324.446 (2020)
m.	werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 6 miljoen (ultimo 2020). Door middel van uitponden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

* concept cijfers 2021

Bijlage II Besluitenlijst raad van commissarissen

Besluiten RvC	RvC vergadering 2021
De raad van commissarissen keurt het Auditplan 2021 goed.	Raad van commissarissen 22-01-2021 Auditplan 2021
De raad van commissarissen stelt de samenstelling van de volgende commissies vast. - Audit Commissie - de heer R. Bosveld (voorzitter), de heer A. van Vliet (lid) - Commissie Wonen - mevrouw N.M. Dane (voorzitter), mevrouw M.C.C. Bekker (lid), mevrouw C.G.M. Piqué (lid); - Remuneratiecommissie - mevrouw M.C.C. Bekker (voorzitter), de heer E.J. Kuipers (lid)	Raad van commissarissen 22-01-2021 Samenstelling commissies en voorzitterschap
De raad van commissarissen stelt het beoordelingskader Remuneratiecommissie vast.	Raad van commissarissen 22-01-2021 (besloten deel) Beoordelingskader Remuneratie Commissie
De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van de derde Tertiaalrapportage 2020.	Raad van commissarissen 12-03-2021 Derde Tertiaalrapportage 2020
De raad van commissarissen gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor het project Prof OUD NO met de volgende uitgangspunten: - Gebundelde aanpak 61MGW; - Transformatie één BOG naar MGW en renovatie van twee BOG-panden;	Raad van commissarissen 12-03-2021 Investeringsvoorstel Prof OUD NO
De raad van commissarissen gaat akkoord met het investeringsvoorstel Hartenrust, met de volgende uitgangspunten: Programma: zeven eengezinswoningen en 29 senioren meergezinswoningen;	Raad van commissarissen 12-03-2021 Investeringsvoorstel Hartenruststraat
De raad van commissarissen gaat akkoord met investeringsvoorstel Blinkert nieuwbouw, met de volgende uitgangspunten: Nieuwbouw van 45 tot 50 sociale huurwoningen, onderverdeeld in 25 MWG klein voor de primaire doelgroep en 20 tot 25 MGW groot voor de secundaire doelgroep;	Raad van commissarissen 12-03-2021 Investeringsvoorstel Blinkert nieuwbouw
De raad van commissarissen stelt het jaarverslag RvC 2020 vast na aanpassing van de gemaakte opmerkingen.	Raad van commissarissen 12-03-2021 Vaststellen RvC jaarverslag 2020
De raad van commissarissen gaat akkoord met het aanpassen van de vergoeding voor de vicevoorzitter naar € 18.500 per jaar, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021.	Raad van commissarissen 12-03-2021 (besloten deel) Vergoeding vicevoorzitter
De raad van commissarissen neemt kennis van het Volkshuisvestingsverslag 2020 en stelt het Bestuursverslag en de Jaarrekening 2020 vast.	Raad van commissarissen 26-05-2021 Volkshuisvestingsverslag, Bestuursverslag en Jaarrekening 2020
De raad van commissarissen gaat akkoord met de nevenfunctie NPRZ qualitate qua van mevrouw Van den Berk.	Raad van commissarissen 26-05-2021 Nevenfunctie NPRZ - Hedy van den Berk
De raad van commissarissen geeft goedkeuring voor de wijziging van de volgende documenten: - Integriteitscode - Verbindingenstatuut - Reglement Belanghebbenden (voor het einde van het dit jaar (2021) wordt dit nog aangepast) conform de nieuwe wetgeving) - Klokkenluidersregeling - De raad van commissarissen stelt de volgende documenten vast: - Reglement RvC - Visie op Toezicht en Bestuur	Raad van commissarissen 26-05-2021 Aanpassingen reglementen
De raad van commissarissen gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor de Lage Land fase 1, met de volgende uitgangspunten: Programma: verbeteraanpak van in totaal 288 woningen	Raad van commissarissen 26-05-2021 Investeringsvoorstel Lage Land fase 1
De raad van commissarissen gaat akkoord met investeringsvoorstel Reigerlaan Nieuwbouw, met de volgende uitgangspunten: - Verkoop Reigerlaan BDR 'as is' met sloopverplichting o.b.v. grondruil voor 25 appartementsrechten tegen sociale grondprijs gemeente Capelle aan den IJssel; - Nieuwbouw 25 MGW klein van 56 m² GO voor de primaire doelgroep o.b.v. standaard PVE nieuwbouw appartementen en vaste VON-prijs prijspeil 1 januari 2020.	Raad van commissarissen 26-05-2021 Investeringsvoorstel Reigerlaan nieuwbouw

De raad van commissarissen gaat akkoord met het Investeringsvoorstel voor de acht complexen Noord, met de volgende uitgangspunten: • Programma: verbeteraanpak van in totaal 62 woningen en veertien BOG.	Raad van commissarissen 26-05-2021 Investeringsvoorstel acht complexen Noord (asbest)
De raad van commissarissen gaat akkoord met investeringsvoorstel Wolstraat, met de volgende uitgangspunten: Nieuwbouw dertien DAEB-eengezinswoningen: twaalf woningen van circa 102 m² GO en één woning van 80 m², allen met privétuin en berging. Dit is twee woningen minder dan het aantal woningen zoals opgenomen in de MIDOB;	Raad van commissarissen 26-05-2021 Investeringsvoorstel Wolstraat dertien EGW
De raad van commissarissen stelt de onderstaande biedingen in het kader van de prestatieafspraken 2022 (en 2023) vast. • Bieding Rotterdam 2022 en 2023 • Bieding Capelle aan den IJssel 2022 en 2023 • Bieding Krimpen aan den IJssel 2022 • Bieding Hellevoetsluis 2022	Raad van commissarissen 26-05-2021 Biedingen 2022 (en 2023) i.h.k.v. prestatieafspraken
De raad van commissarissen gaat akkoord met het investeringsvoorstel Wilgenplaslaan, met de volgende uitgangspunten: • Programma: gebundelde aanpak van in totaal 79 woningen	Raad van commissarissen via mail 19-07-2021 Investeringsvoorstel Wilgenplaslaan
De raad van commissarissen gaat akkoord met het nieuwe Treasury Statuut.	Raad van commissarissen via mail 19-07-2021 Treasurystatuut
De raad van commissarissen gaat akkoord met : • Het afsluiten van de obligolening (of bank-faciliteit) van € 43,9 miljoen met jaarlijkse indexering van de hoofdsom, conform schuldrestant ultimo jaar • Het aangaan van de addenda leningovereenkomsten zoals opgesteld door WSW.	Raad van commissarissen via mail 19-07-2021 Tijdspad strategisch programma WSW
De raad van commissarissen gaat akkoord met de richting en de ambities in het Havenstederplan 2022-2025.	Raad van commissarissen 17-09-2021 Havenstederplan 2022-2025
De raad van commissarissen stelt de onderstaande bieding in het kader van de prestatieafspraken 2022 vast. • Bieding Lansingerland	Raad van commissarissen 17-09-2021 Bod i.h.k.v. prestatieafspraken Lansingerland 2022
De raad van commissarissen gaat akkoord met het uitvoeren van de conversie-overeenkomst en daarmee onvoorwaardelijke uitvoering van pakket A. De raad van commissarissen neemt kennis van de eigendomsconversie (pakket B). Na aanbidding vindt nog aanvaarding ervan plaats.	Raad van commissarissen 29-10-2021 Uitvoering Conversie Erfpacht
De raad van commissarissen gaat akkoord met het goedkeuren van alle investeringsvoorstellen voor het navolgende kalenderjaar, wanneer de MIDOB met de daarin opgenomen project- en initiatiefkaarten goedkeurt. Middels de tertiaalrapportages wordt de voortgang van de projecten en projectbesluiten gerapporteerd, maar de raad krijgt ook achteraf de investeringsvoorstellen wel te zien, ter kennisname. De raad van commissarissen gaat akkoord om bij financiële (stichtingskosten) of programmatische (aantallen & types) afwijkingen van meer dan 10%, de investeringsvoorstellen wel terug te brengen op de agenda van de raad. Ook wanneer naar het oordeel van het bestuur gevoeligheden rond het project daar aanleiding toe geven, zullen deze individueel geagendeerd worden.	Raad van commissarissen 29-10-2021 Nemen van investeringsbesluit bij vaststellen MIDOB
De raad van commissarissen gaat akkoord met de Vestia Leningenruil en de genoemde uitzonderingen op het Treasurystatuut oftewel een niet zakelijke transactie o.b.v. volkshuisvestelijke overwegingen.	Raad van commissarissen per email d.d. 8 november 2021 Leningenruil Vestia

De raad van commissarissen keurt de meerjarenbegroting 2022-2031, de MIDOB-notitie 2022-2026 en het Treasuryplan 2022-2023 goed.	Raad van commissarissen 03-12-2021 Bedrijfsplan 2022-2025
Een punt van orde daarbij is een besluit over het volgende:	
In afwijking van artikel 26 van de statuten, waarin is bepaald dat het bestuur uiterlijk een maand vóór afloop van het boekjaar - na goedkeuring van de raad - o.a. de begroting voor het komend boekjaar en de meerjarenbegroting vaststelt, komt de raad unaniem overeen dat de begroting ná genoemde termijn doch uiterlijk vóór het begin van komend boekjaar wordt vastgesteld. Afwijking van deze statutaire bepaling wordt gemotiveerd als volgt. Ten behoeve van een zo actueel en relevant mogelijke begroting is de dpi-deadline van half december leidend. De goedkeuring door de raad vindt daaraan voorafgaand plaats. De bepaling zoals opgenomen in de statuten is nergens wettelijk verankerd en is dus geen wettelijke verplichting. De basisregel is dat de begroting altijd vóór het begin van het boekjaar moet worden vastgesteld. Door van artikel 26 van de statuten af te wijken, wordt nog steeds aan deze basisregel voldaan. Bij de eerstvolgende wijzigingsronde van de statuten, zal artikel 26 van de statuten worden aangepast. In navolging van de wettelijke vereisten wordt elke investering van meer dan € 3 miljoen ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Ten aanzien van de notitie MIDOB wordt verder voorgesteld om: 1. De projectkaarten en initiatiefkaarten (bijlage 1) en de daarin opgenomen programma's en financiële kaders goed te keuren. Voor de in 2022 geplande investeringsbesluiten waarbij de totale investering onder de € 3 miljoen is, zal dit betekenen dat deze besluiten niet meer zullen worden aangeboden aan de raad. Investeringsbesluiten die gepland staan in 2022 en een investering van € 3 miljoen of meer kennen, zullen wel aan de raad worden aangeboden. 2. Het bestuur toe te staan om bij reeds vastgestelde investeringsbesluiten tot maximaal 10% af te wijken qua programma of financiële kaders met een ondergrens van € 300k afwijking. Dat wil zeggen dat we afwijkingen van meer dan 10% maar minder dan € 300k niet terugleggen bij de raad. Met als doel een gesprek te hebben over de € 3 miljoen grens, is een apart memo opgesteld, welke als bijlage bij de jaarstukken wordt aangeboden. Elke wijziging van de financiële uitgangspunten per project, en elke programma-tische wijziging (dus ook diegene die in eerste instantie niet aan de raad hoeven worden voorgelegd), worden in de concern tertiaal verantwoord. Elke mindering op het programma, dient in een navolgende MIDOB te worden gecompenseerd.	
De raad van commissarissen stelt de meerjarenbeleidsvisie Havenstederplan 2022-2025 vast en neemt kennis van de wijze waarop de organisatie de implementatie ter hand neemt en de voortgang bewaakt.	Raad van commissarissen 03-12-2021 Havenstederplan 2022-2025
De raad van commissarissen keurt het Auditplan 2022 goed.	Raad van commissarissen 03-12-2021 Auditplan CC 2022
De raad van commissarissen gaat akkoord om de eigendomsconversie (pakket B) uit te voeren. Na aanbidding vindt nog aanvaarding ervan plaats.	Raad van commissarissen 03-12-2021 Uitvoering Conversie Erfpacht pakket B
De raad van commissarissen is voornemens de heer Bosveld te herbenoemen voor een periode van vier jaar (1 maart 2022 – 1 maart 2026). Het traject met Autoriteit woningcorporaties zal worden opgestart.	Raad van commissarissen 03-12-2021 Herbenoemingsprocedure R. Bosveld RA (besloten deel)
De raad van commissarissen gaat akkoord met het verhogen van de jaarbezoldiging per 1 januari 2022: • Voor de voorzitter van de raad van € 24.885 naar € 25.920 • Voor de leden van de raad van € 16.650 naar € 17.280 • Voor de vicevoorzitter van de raad wordt de bezoldiging verlaagd van € 18.500 naar € 17.280	Raad van commissarissen 03-12-2021 Bezoldiging raad van commissarissen 2022 (besloten deel)

Bijlage III Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2021	31-12-2020
woongelegenheden*	42.858	43.637
bedrijfsruimten, garages e.d.	5.026	4.791
Totaal aantal vhe's	47.884	48.428

* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.

Leegstand en achterstand	2021	2020
Leegstandsderiving in % jaarhuur	2,40%	1,95%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,52%	1,52%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,49%	0,54%

Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2021	2020
Eigen vermogen totaal	6.538.872	5.433.826
Voorzieningen totaal	35.817	125.940
Huren totaal	311.772	308.295
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	1.105.047	516.720

Ratio's toetsingskader Aw / WSW	norm	2021	2020
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,63	2,03
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,56	1,82
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,09	3,35
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 85%	45,0%	48,4%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 85%	48,3%	50,9%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 75%	29,4%	36,7%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 15%	49,2%	43,8%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 15%	50,4%	44,9%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 40%	62,9%	58,7%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	34,8%	43,5%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	35,6%	44,3%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	0,0%	0,0%
Onderpandratio (WSW)	≤ 70%	34,7%	43,4%

Overige financiële kengetallen	2021	2020
Solvabiliteit op Marktwaaarde	74,5%	70,3%
Direct rendement %	1,6%	2,0%
Rentabiliteit totaal vermogen in %	12,6%	6,7%
Rentabiliteit eigen vermogen in %	16,9%	9,5%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	55,6%	26,3%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)	136,56	112,20

Jaarrekening 2021

Inhoud

Balans (vóór resultaatbestemming)

Winst-en-verliesrekening 2021

Kasstroomoverzicht 2021 - directe methode

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

Algemeen

Grondslagen voor waardering van activa en passiva
en de resultaatbepaling

Toelichting op de balans

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Toelichting winst-en-verliesrekening

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Overige toelichtingen

Balans (vóór resultaatbestemming)

Activa	ref.	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.473.680	6.491.681
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	722.695	641.385
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	155.061	142.505
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	32.675	19.592
		8.384.111	7.295.162
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	20.027	19.518
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	28	11
Andere deelnemingen	3.2	18.000	18.320
Latente belastingvorderingen	3.3	33.526	33.756
Leningen u/g	3.4	318	389
Overige vorderingen	3.5	295.293	301.661
		347.166	354.138
Totaal van vaste activa		8.751.303	7.668.818
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	1.782	2.147
Overige voorraden	4.2	9.940	14.814
		11.722	16.961
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	2.289	2.398
Overheid	5.2	32	40
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	1	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.4	1.532	1.529
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	2.949	0
Overige vorderingen	5.6	2.147	960
Overlopende activa	5.7	5.540	2.663
		14.489	7.591
Liquide middelen	6	4.876	32.356
Totaal van vlottende activa		31.087	56.908
Totaal van Activa		8.782.390	7.725.726

Passiva	ref.	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	5.503.254	4.532.690
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	2.644	1.194
Overige reserves		-72.072	383.221
Resultaat na belastingen van het boekjaar		1.105.047	516.720
		6.538.872	5.433.826
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	34.883	125.034
Overige voorzieningen	8.2	934	907
		35.817	125.940
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	6.389	22.298
Schulden aan banken	9.2	1.929.268	1.902.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	140.737	131.164
Overige schulden	9.4	1.749	1.811
		2.078.144	2.057.344
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid	10.1	3.177	1.700
Schulden aan banken	10.2	47.922	35.548
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	20.781	19.123
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	14.192	10.751
Overige schulden	10.5	12.428	9.657
Overlopende passiva	10.6	31.058	31.836
		129.557	108.615
Totaal van passiva		8.782.390	7.725.726

Winst-en-verliesrekening

	ref.	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Huuropbrengsten	11	311.772	308.295
Opbrengsten servicecontracten	12.1	19.079	20.639
Lasten servicecontracten	12.2	-19.359	-21.706
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-18.944	-19.208
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-113.694	-92.267
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-59.011	-56.104
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		119.843	139.650
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		6.830	412
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-4.560	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	2.270	412
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		54.932	60.050
Toegerekende organisatiekosten		-1.298	-1.270
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-42.875	-56.208
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	10.759	2.572
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18	-32.472	-51.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	1.086.747	492.545
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	3.228	2.687
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.057.503	443.402
Opbrengsten overige activiteiten		1.383	1.806
Kosten overige activiteiten		-1.193	-1.236
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	21	191	570
Overige organisatiekosten	22	-24.673	-7.716
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-5.306	-6.044
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	24	941	345
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		88	175
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-58.752	-62.563
Totaal van financiële baten en lasten		-57.723	-62.043
Totaal van resultaat vóór belastingen		1.102.863	510.803
Belastingen	26	-231	5.901
Resultaat deelnemingen	27	2.414	16
Nettoresultaat na belastingen		1.105.047	516.720

Kasstroomoverzicht - directe methode

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	311.511	306.528
Vergoedingen	19.176	16.780
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	2.734	4.396
Ontvangen interest	93	104
Saldo ingaande kasstromen	333.513	327.807
Uitgaven		
Erfpacht	-16	-32
Betalingen aan werknemers	-30.637	-29.945
Onderhoudsuitgaven	-96.936	-77.555
Overige bedrijfsuitgaven	-61.579	-59.844
Betaalde interest	-62.050	-60.355
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.290	-237
Verhuurderheffing	-35.819	-34.612
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.793	-2.882
Vennootschapsbelasting	-2.949	0
Saldo uitgaande kasstromen	-294.071	-265.463
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	39.443	62.345
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	54.899	53.214
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.924	2.443
Verkoopontvangsten nieuwbouw	138	406
Verkoopontvangsten grond	4.927	-10
(Des)investeringsontvangsten overig	147	682
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	62.035	56.734
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-40.699	-23.911
Verbeteruitgaven	-95.639	-73.779
Aankoop	-821	-718
Nieuwbouw verkoop	0	-10
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-9.729	-9.384
Sloopuitgaven	-574	-646
Investerings overig	-2.518	-2.069
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-149.980	-110.517
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-87.945	-53.783

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	2.717	167
Ontvangsten overig	1.046	429
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-1.419
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.762	-824
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-84.183	-54.606
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	69.594	59.254
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-52.334	-27.268
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.260	31.986
Toename (afname) van geldmiddelen	-27.480	39.724
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	32.356	-7.369
Geldmiddelen per 31 december	4.876	32.356
Mutatie van geldmiddelen	-27.480	39.724

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

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 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

ALGEMEEN

De cijfers over 2020 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- BeheerGoed BV (€ 11 duizend) is gepresenteerd onder de post "Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen" in plaats van onder de post "Andere deelnemingen"

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

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

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

de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de 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 herstructureren: 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 opgehouden. 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 deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

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

Samensmelting van belangen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. 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 vervolgwaaarding 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 waardeverminderversverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking (marktwaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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/nieuwbouwen/of nieuwbouwbesluit dan wel een besluit tot transformatie, vanaf het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest.

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille 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. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening vermindert met de verhuurderheffing.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

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

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

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 gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Er vindt geen 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 herstructurerings 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, vermindert met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa. In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de 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 langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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. 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

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

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

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Voorzieningen

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

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk

te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Voor genoemde 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 herstructureringen worden verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille.

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft:

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.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat

primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto 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).

Toegerekende organisatiekosten

Zie de algemene kop Toegerekende organisatiekosten hieronder.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Personeelsbeloningen

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

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Transitievergoedingen

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

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

Leasing

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

Financiële leases

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

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

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

Operationele leases

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig 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 van programma's en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, 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 en van de effecten die niet tot de vlottende activa behoren

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met BeheerGoed 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.

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

Bepaling reële waarde

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

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een discountingsvoet 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 EN 1.2 DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

	DAEB- vastgoed in exploitatie ref 1.1 € x 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ref 1.2 € x 1.000
Stand per 1 januari 2021:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.320.315	395.472
Cumulatieve waardeveranderingen	4.089.296	243.690
Marktwaaarde inclusief voorziening	6.409.612	639.162
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	82.069	2.223
Marktwaaarde exclusief voorziening	6.491.681	641.385
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	0	1.565
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	112.640	986
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-9.667	-496
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-27.782	-9.219
Herclassificaties:		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.400	1.132
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-14.409	-862
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	1.016.388	70.359
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-16.581	-271
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-27.671	27.671
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	9.048	-9.048
Overige mutaties	0	0
Saldo	1.043.367	81.816
Stand per 31 december 2021:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.513.638	394.826
Cumulatieve waardeveranderingen	4.939.340	326.152
Marktwaaarde inclusief voorziening	7.452.978	720.978
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.702	1.717
Marktwaaarde exclusief voorziening	7.473.680	722.695

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.252 (2020: 41.763) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.632 (2020: 6.665) verhuureenheden opgenomen.

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

Marktwaaarde

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaaarde 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 2021 is 34% middels een full-waardering getaxeerd door de externe taxateur. Het overige deel heeft door middel van een interne waardering plaatsgevonden. De portefeuille is door Havensteder (in samenspraak met taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is en waarbij de individuele complexen minimaal één keer in de drie jaar middels een full-waardering getaxeerd worden door de externe taxateur.

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

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

Veronderstellingen naar categorie

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

- Woongelegenheden
bandbreedte 3,0%-6,9%
gemiddeld 6,0% (2020: 6,2%)
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed
bandbreedte 5,1%-14,1%
gemiddeld 8,6% (2020: 8,5%)
- Parkeergelegenheden
bandbreedte 5,5%-8,3%
gemiddeld 6,6% (2020: 6,9%)

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/markthuurlverhouding en huur/leegwaarde verhouding.

Eindwaarde

De marktwaaardeberekening 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. Koeter. Gemiddeld is € 14,14 per m² GO opgenomen. 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 uitpanden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (5%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (12% of 35%). De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 6,3%

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 € 3.607. De gemiddelde leegwaardestijging bedraagt in jaar van 1 de DCF-periode 10,0% en in jaar 2 van de DCF-periode 4,0%.

Markthuur

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

Erfpacht

Het sociaal bezit van woningcorporaties is vaak gebouwd op grond die onder sociale voorwaarden in gebruik is (verkocht, of uitgegeven in erfpacht) bij de woningcorporatie. Gemeenten geven dan grond uit met een korting op de marktconforme grondprijzen. Indien de woningcorporatie overgaat tot vervreemding van het complex, dan wordt het complex onttrokken aan de sociale voorraad bij die corporatie, waardoor de verplichting ontstaat de verleende korting alsnog

te voldoen. Dit heet grondwaarde suppletie of bijbetalingsregeling en wordt vastgelegd in erfpachtcontracten of in de akte van levering. In de gevallen waarin dit van toepassing is en direct toe te kennen is aan het getaxeerde object, wordt de grondwaarde suppletie in de waardering betrokken.

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

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding - canon genoemd - en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst. Met ingang van 2022 stijgt de sociale grondprijs in de gemeente Rotterdam, waardoor de toekomstige canonverplichting hoger wordt. Havensteder heeft in september 2021 overeenstemming bereikt over het converteren van alle tijdelijke erfpachtrechten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht of, in enkele gevallen, verwerving van het bloot eigendom. De contractuele verplichting die hieruit voortvloeit is in mindering gebracht op de marktwaarde.

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 gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Markthuur

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

Erfpacht

Conform woongelegenheden.

Parkeergelegenheden

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Onderhoud is gebaseerd op normen per type zoals opgenomen in het handboek 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 gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Leegwaarde

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

Markthuur

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

Erfpacht

Conform woongelegenheden.

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 1.586. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 96 gesplitst in 90 DAEB en 6 Niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 21,3 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 15,0 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is voor € 192,1 miljoen gefinancierd met een interne lening tussen de DAEB tak en de Niet-DAEB tak.

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 onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Beleidswaarde

Omvang van de vier afslagen van de marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	Ultimo 2021 € x 1.000	Ultimo 2020 € x 1.000
Marktwaarde verhuurde staat¹	8.163.533	7.133.066
Afslag 1: Beschikbaarheid	-532.794	-435.742
Afslag 2: Betaalbaarheid	-2.663.143	-2.273.394
Afslag 3: Kwaliteit	-908.490	-724.238
Afslag 4: Beheer	-265.430	-213.013
Subtotaal	-4.369.857	-3.646.388
Beleidswaarde	3.793.676	3.486.678

Uitgangspunten beleidswaarde

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

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur per maand	€ 654,67	€ 632,96
Onderhoudsnorm	€ 2.270,56	€ 1.999,09
Beheerlasten	€ 891,53	€ 861,88
Disconteringsvoet	5,44%	5,75%

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

Specificatie beleidswaarde:

Specificatie beleidswaarde	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
DAEB	3.141.081	2.880.502
Niet-DAEB	652.595	606.175
Havensteder	3.793.676	3.486.678

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
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 433.032 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 205.634 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 151.371 duizend lager

¹ De marktwaarde ultimo 2021 wijkt af van het balanssaldo Vastgoed in exploitatie ultimo 2021. Het verschil betreft lopende projecten met betrekking tot bestaand vastgoed, waarvan de investeringen, voor zover hoger dan de voorziening, worden toegevoegd aan de waarde van Vastgoed in exploitatie, maar niet worden gewaardeerd in de taxatie ultimo 2021 tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze taxatie is echter het vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN (REF 1.3)

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

	Aantal verhuureenheden	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden ref 1.3 € x 1.000
Stand per 1 januari 2021:	562	142.505
Mutaties		
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-11	-1.400
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-6	-1.132
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-21	-5.367
Overige	0	0
Waardeveranderingen		20.455
Stand per 31 december 2021	524	155.061

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.

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE (REF 1.4)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € x 1.000
Stand per 1 januari 2021:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.931
Cumulatieve waardeverminderingen	-81.081
Boekwaarde inclusief voorziening	-21.150
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	40.742
Boekwaarde exclusief voorziening	19.592
Mutaties	
Investeringen	44.519
Waardeveranderingen	-13.322
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	9.667
Overboekingen naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	496
Totaal mutaties 2021	41.359
Stand per 31 december 2021:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.117
Cumulatieve waardeverminderingen	-47.908
Boekwaarde inclusief voorziening	20.210
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.465
Boekwaarde exclusief voorziening	32.675

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE (REF 2.1)

	Bedrijfsgebouwen € x 1.000	Overige roerende zaken € x 1.000	Totaal € x 1.000
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.982	11.449	41.431
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.364	-6.549	-21.913
Boekwaarde per 1 januari 2021	14.618	4.900	19.518
Mutaties in het boekjaar			
Investerings	1.383	1.487	2.871
Buitengebruikstellingen	0	0	0
Afstotingen	0	0	0
Afschrijvingen	-1.048	-1.733	-2.782
Bijzondere waardeverminderingen	0	0	0
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	420	0	420
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutaties 2021	755	-246	509
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.365	11.965	43.331
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.992	-7.311	-23.304
Boekwaarde per 31 december 2021	15.373	4.654	20.027

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen	3.2 Andere deelnemingen	3.3 Latente belastingvor- deringen	3.4 Leningen u/g	3.5 Overige vorderingen	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari 2021	18	17.165	33.756	4.031	301.661	356.631
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari 2021	-7	1.155		-3.641	0	-2.493
Boekwaarde per 1 januari 2021	11	18.320	33.756	389	301.661	354.138
Mutaties in het boekjaar:						
Acquisities van deelnemingen	0	0	0	0	0	0
Nieuw verstrekte leningen/dotatie	0	0	12.011	0	0	12.011
Nieuwe consolidaties	0	0	0	0	0	0
Vrijval/aflossingen	0	-1.791	-12.241	-1.827	-6.368	-22.227
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	975	0	975
Aandeel in resultaat deelnemingen	-1	2.415	0	0	0	2.414
Ontvangen dividend	0	-926	0	0	0	-926
Herrubricering	19	-19	0	0	0	0
Stand per 31 december 2021	18	-320	-231	-852	-6.368	-7.753
Aanschafwaarde per 31 december 2021	36	15.356	33.526	2.203	295.293	346.414
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2021	-8	2.644	0	-1.885	0	751
Boekwaarde per 31 december 2021	28	18.000	33.526	318	295.293	347.166

AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN (3.1)

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

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
BeheerGoed BV (voorheen Com-wonen FBI BV)	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde
Hofbogen BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde

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

Omdat Hofbogen BV ultimo 2021 kwalificeert als groepsmaatschappij (2020: joint venture) is deze geherrubriceerd vanuit de post Andere deelnemingen. Deze verandering in kwalificatie komt doordat de aandelen van de andere deelnemende corporatie door de BV zijn ingekocht en ingetrokken, zodat Havensteder als enig aandeelhouder overblijft.

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
BeheerGoed BV	10	11
Hofbogen BV	19	0
Saldo	28	11

ANDERE DEELNEMINGEN (REF 3.2)

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

Deelneming	Vestigingsplaats	Kapitaalbelang	Waardering
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	Rotterdam	0,99%	Verkrijgingsprijs
Combinatie Pompenburg vof	Rotterdam	25,00%	Verkrijgingsprijs
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	Rotterdam	33,33%	Nettovermogenswaarde
Verolme Boulevard BV	Rotterdam	66,67%	Nettovermogenswaarde

Verolme Boulevard BV, Hofbogen BV en Combinatie Pompenburg classificeren als joint venture op grond van de samenwerkingsovereenkomst die de toegelaten instelling heeft gesloten met de andere aandeelhouders van de betreffende deelneming.

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

Een overzicht van de post deelnemingen is hierna opgenomen:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.205	1.264
Verolme Boulevard BV	16.660	14.287
Hofbogen BV	0	2.635
Saldo	18.000	18.320

LATENTE BELASTINGVORDERINGEN (REF 3.3)

Sinds 1 januari 2008 is Havensteder voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (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 VSO2 is door de Belastingdienst noch door Havensteder opgezegd en van toepassing op het jaar 2021.

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 2,67% (2020: 2,78%).

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

	2021 € x 1.000
Stand per 1 januari 2021:	33.756
Mutaties in het boekjaar:	
Dotatie latentie fiscale verliesverrekening	11.421
Dotatie latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	590
Vrijval latentie fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-553
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	-11.689
Stand per 31 december	33.526

Van deze vorderingen is een bedrag van € 12.570 duizend (2020: € 11.519 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waardeverschillen ultimo 2021 en kunnen als volgt worden uitgesplitst:

Waarderingsverschillen	Nominaal verschil € x 1.000	25,8% € x 1.000	Contante waarde € x 1.000
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	33.474	8.636	6.199
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	22.460	5.795	5.524
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-1.978	-510	-290
Leningen o/g	7.453	1.923	1.873
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	3.624	935	882
Fiscale verliesverrekening	78.142	20.161	19.337
Saldo	143.175	36.939	33.526

Vastgoedbeleggingen

Doorexploitatie

Stichting Havensteder voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Ultimo 2021 bedraagt het nominale waardeverschil -/- € 3,6 miljard.

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 € 27 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 106 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 133 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. In bovenstaande waardering van "Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop" zijn daarom alleen verkopen opgenomen waarbij een fiscaal boekverlies wordt verwacht. Bij deze eenheden is fiscale waarde (per saldo) hoger dan de commerciële waarde.

Afschrijvingspotentieel

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 3,7 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waardeeringsverschil waarbij de fiscale waarde lager is dan de

boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op de contante waarde van het waardeeringsverschil 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 derivaten-portefeuille 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 laatste is wel het geval wat betreft de agio op de leningruil met vestia (volks-huisvestelijke bijdrage), maar niet wat betreft de overige commercieel-fiscale waarderingverschillen op de leningen- en derivaten 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 zijn sinds 2019 niet alle rentelasten aftrekbaar. De hierdoor niet in aftrek genomen rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar voor zover er in een toekomstig jaar minder rentelasten zijn dan fiscaal in aftrek mogen worden genomen op basis van ATAD. Volgens onze 10-jaars prognoses echter zal zich dit niet gaan voordoen, waardoor zich geen verrekeningsmogelijkheid zal aandienen. Deze renteaftrekbepijking wordt derhalve beschouwd als voltrokken feit en er wordt geen waarde toegekend aan de voorwaartse verrekenbaarheid. Het cumulatief saldo van voorwaarts verrekenbare rentelasten bedraagt ultimo 2021 € 140.344 duizend.

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:

	€ x 1.000
2022	32.407
2023	45.734
Totale verrekenbare verliezen	78.142

Hieronder is een overzicht opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de aangiften vennootschapsbelasting. Hierbij dient opgemerkt dat in 2020 overeenstemming is bereikt met de belastingdienst over de verwerking van een afwaardering van het vastgoed in exploitatie in de aangifte van 2013. De verwerking van de afwaardering heeft invloed op de belastingaangiften van 2013 en alle ingediende aangiften daarna. Voor 2013 t/m 2015 zijn de aanpassingen ingediend, voor de overige jaren nog niet in verband met het door ons ingediende verzoek aan de belastingdienst om de negatieve marktwaarde van derivaten in 2016 op te nemen. Hierbij zijn 3 categorieën derivaten te onderscheiden, namelijk:

- Embedded derivaten
- Interest rate swaps met mandatory break
- Forward starting swaps

Omdat de Kennisgroep Winstbepaling van de belastingdienst al positief heeft geoordeeld over een soortgelijke casus met betrekking tot de embedded derivaten, hebben wij de opname van de negatieve marktwaarde in 2016 daarvan en de uitwerking op de fiscale resultaten nadien in deze jaarrekening verwerkt. De opname van de andere categorieën is nog niet in de jaarrekening verwerkt, omdat het dermate onzeker is hoe over deze alternatieve fiscale behandeling zal worden geoordeeld en de Belastingdienst daarover nog geen uitspraken heeft gedaan. Wanneer het ingediende verzoek wordt toegekend, heeft dat een substantiële impact op onder andere de hoogte van de verrekenbare verliezen.

Jaartallen	Ingediend	Aanslag ontvangen	Bezwaar	Definitief
VPB				
t/m 2012	x	x		x
2013	x ²	x	x	
2014	x ²	x	x	
2015	x ²	x	x	
2016	x ³	x	x	
2017	x ³	x	x	
2018	x ³			
2019	x ³			
2020				

LENINGEN U/G (REF 3.4)

Het betreft de volgende leningen:

Schuldenaar	Lening 31-12-2021	Voorziening 31-12-2021	Totaal 31-12-2021
Stg. Walang	1.886	1.886	0
Starters Renteregeling	318	0	318
	2.204	1.886	318
Kortlopend deel			0
			318

De vordering op Stichting Walang betreft een verstrekte hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van door de Stichting Walang aangekochte woningen. Het betreft een lening met een rentepercentage van 3,95% en met een looptijd van 20 jaar, waarvan 2 jaar resteren. Havensteder heeft het recht van 1e hypotheek op de woningen van Walang. De vordering is afgewaardeerd naar nihil vanwege verwachte oninbaarheid.

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

² Aangepaste aangifte ingediend als gevolg van afwaardering in 2013

³ Aanpassing aangifte als gevolg van afwaardering in 2013 nog in te dienen

OVERIGE VORDERINGEN (REF 3.5)

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Herstructurering breaks	287.672	294.040
Nog te ontvangen uit verkooptransactie	7.437	7.437
Overige	185	185
Totaal	295.293	301.661

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 € 9.631 duizend (2020: € 6.368 duizend).

4. VOORRADEN

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP (REF 4.1)

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 5 (2020: 10). Dit betreffen woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht. De toegelaten instelling verwacht deze allen binnen één jaar te verkopen; de bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 2.195 duizend en de boekwaarde bedraagt € 1.782 duizend.

Daarnaast zijn er ultimo 2021 onder vastgoed bestemd voor verkoop 49 nieuwbouw parkeerplaatsen opgenomen (2020: 55). De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

OVERIGE VOORRADEN (REF 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Grond	4.834	10.008
Erfpacht	4.755	4.755
Overige voorraden	351	51
Saldo	9.940	14.814

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

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

5. VORDERINGEN

HUURDEBITEUREN (REF 5.1)

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Huidige huurders	4.727	4.677
Vertrokken huurders	1.534	1.660
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.972	-3.939
Saldo	2.289	2.398

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2021 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.939
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.424
Afgeboekte oninbare posten	-1.391
Vrijval ten bate van de exploitatie	0
Boekwaarde per 31 december	3.972

OVERHEID (REF 5.2)

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

VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN (REF 5.3)

De onder dit hoofd opgenomen post betreffen nog van BeheerGoed BV te ontvangen bedragen.

VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN (REF 5.4)

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

BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN (REF 5.5)

Ultimo 2021 is onder dit hoofd opgenomen een vordering ter zake van vennootschapsbelasting (ultimo 2020: nihil).

OVERIGE VORDERINGEN (REF 5.6)

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

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	106	25
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	1.170	381
Overige	871	554
	2.147	960

OVERLOPENDE ACTIVA (REF 5.7)

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

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	2.990	2.522
Vooruitbetaalde aflossingen	1.912	0
Overige	638	141
	5.540	2.663

6. LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Kasmiddelen	28	17
Bank	4.845	32.337
Kruisposten	2	1
	4.876	32.356

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:

	Herwaarderingsreserves € x 1.000	Wettelijke en statutaire reserves € x 1.000	Overige reserves € x 1.000	Resultaat boekjaar € x 1.000	Totaal 2021 € x 1.000
Stand per 1 januari	4.532.690	1.194	383.221	516.720	5.433.826
Mutaties in het boekjaar					
Winstverdeling vorig boekjaar	0	0	516.720	-516.720	0
Overboeking	970.564	1.450	-972.014	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	1.105.047	1.105.047
Stand per 31 december	5.503.254	2.644	-72.072	1.105.047	6.538.872

Het verloop gedurende het vorig boekjaar is als volgt:

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

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

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

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

Resultaatbestemming boekjaar

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 1.105.047 duizend geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 26-05-2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

HERWAARDERINGSRESERVES (REF 7.1)

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

WETTELIJKE EN STATUTAIRE RESERVES (REF 7.2)

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

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 2.644 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

VOORZIENINGEN VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN (REF 8.1)

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

	Toekomstige investerings in bestaande complexen € x 1.000	Toekomstige investerings in nieuwbouwprojecten € x 1.000	Totaal € x 1.000
Stand per 1 januari	84.292	40.742	125.034
Mutaties in het boekjaar			
Toevoeging ten laste van resultaat	20.210	11.153	31.363
Onttrekkingen	-80.852	-10.714	-91.566
Vrijval ten gunste van resultaat	-1.231	-1.947	-3.178
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-26.769	-26.769
Stand per 31 december	22.419	12.465	34.883

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt circa € 34.849 miljoen. Het gehele bedrag van de voorziening wordt naar verwachting binnen 5 jaar afgewikkeld.

OVERIGE VOORZIENINGEN (REF 8.2)

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

	2021 € x 1.000
Stand per 1 januari	907
Mutaties	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	275
Onttrekkingen	-128
Vrijval ten gunste van het resultaat	-119
Stand per 31 december	934

De overige voorzieningen hebben betrekking op een voorziening ter zake loopbaanontwikkeling

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 257 duizend (2020: € 265 duizend). Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend (2020: € 0 duizend).

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

SCHULDEN AAN OVERHEID EN AAN BANKEN (REF 9.1 EN 9.2)

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

	Schulden aan overheid € x 1.000	Schulden aan banken € x 1.000	Totaal € x 1.000
Stand per 1 januari	23.999	1.937.619	1.961.618
Mutaties in het boekjaar			
Nieuw opgenomen leningen	0	84.500	84.500
Aflossingen	-14.432	-36.048	-50.480
Amortisatie	0	-8.881	-8.881
Saldo	9.566	1.977.190	1.986.756
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-3.177	-47.922	-51.099
Stand per 31 december	6.389	1.929.268	1.935.658

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.

Leningsrente	Restant looptijd 1-5 jaar	Restant looptijd > 5 jaar	Totaal
-1% - 0%	28.300	21.350	49.650
0% - 1%	600	92.263	92.863
1% - 2%	0	203.402	203.402
2% - 3%	0	98.328	98.328
3% - 4%	112	459.672	459.784
4% - 5%	82.599	624.285	706.884
5% - 6%	10	42.282	42.291
6% - 7%	0	121	121
7% - 8%	0	0	0
8% - 9%	1.035	0	1.035
9% - 10%	1.903	0	1.903
agio			279.398
Totaal	114.558	1.541.702	1.935.658

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 51 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Type lening	31-12-2021	31-12-2020
Fixe	1.327.261	1.290.667
Annuïtair	130.148	157.029
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	67.600	57.600
Lineair	450	1.050
agio	279.398	273.372
Boekwaarde per 31 december	1.986.756	1.961.618

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële instrumenten, bedraagt 3,56% (in 2020: 3,68%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,41% (2020: 3,62%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,61% (2020: 3,72%).

Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2020: € 181,9 miljoen) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe

liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,18% en 0,73%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogeheten roll-over leningen), voor zover niet betrokken in CMS-structuur, 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 € 1.722 miljoen (2020: € 1.688 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 2021 € 30 miljoen (2020: € 50 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus een opslag.

Over het boekjaar 2021 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 0,6 miljoen (2020: 0,4 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille exclusief amortisatie ad € 60,1 miljoen (2020: € 60,6 miljoen) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille 3,60% (2020: 3,71%).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 24 jaar (2020: 25 jaar).

Zekerheden

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

is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Het WSW heeft het recht, indien de situatie van de betreffende corporatie daartoe aanleiding geeft, om hypotheek te vestigen op het door de corporatie bij het WSW ingezette onroerend goed.

Convenanten

Aan de leningen zijn geen convenanten verbonden.

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

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN (REF 9.3)

Het verloop van deze verplichtingen kan als volgt worden weergegeven:

	2021 € x 1.000
Stand per 1 januari	131.164
Mutaties	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.924
Verminderingsen als gevolg van terugkoop	-10.173
Overige	0
Waardemutatie terugkoopverplichting	17.822
Stand per 31 december	140.737

Havensteder heeft ultimo 2021 een terugkoopverplichting inzake 524 woningen (2020: 562 woningen). 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.

OVERIGE SCHULDEN (REF 9.4)

Een overzicht van de overige schulden is hieronder opgenomen:

	Waarborgsommen	Vooruitontvangen huur	Totaal
Stand per 1 januari	1.541	270	1.811
Mutaties 2021:			
Ontvangen waarborgsommen	390	0	390
Terugbetaalde waarborgsommen	-381	0	-381
Vrijval vooruitontvangen huur	0	-71	-71
Stand per 31 december 2021	1.550	199	1.749

Waarborgsommen

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

Vooruitontvangen huur

De onder dit hoofd opgenomen schuld betreft afgekochte huur. Over de schuld wordt 7% rente vergoed. Het kortlopend deel bedraagt € 76 duizend (2020: € 71 duizend). Het resterend bedrag heeft een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

SCHULDEN AAN OVERHEID (REF 10.1)

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	3.177	1.700

SCHULDEN AAN BANKEN (REF 10.2)

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	47.922	35.548
	47.922	35.548

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2021 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2020: nihil).

SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN (REF 10.3)

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

SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN (REF. 10.4)

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

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Omzetbelasting	12.903	9.741
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	930	1.011
Vennootschapsbelasting	0	0
Pensioenen	359	0
Gemeentelijke heffingen	0	0
	14.192	10.751

OVERIGE SCHULDEN (REF 10.5)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Nog te ontvangen facturen	8.473	6.488
Af te rekenen servicekosten	3.179	2.368
Reserve glasfonds	398	392
Overige	378	409
	12.428	9.657

OVERLOPENDE PASSIVA (REF 10.6)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Niet vervallen rente	21.941	22.893
Vooruitontvangen huren	7.481	7.470
Vakantiedagen	1.596	1.442
Overige	41	31
	31.058	31.836

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 rente dragende vorderingen en schulden en herfinanciering

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

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is op 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:

	31-12-2021 € x 1.000
< 1 jaar	138.379
1-3 jaar	82.419
3-5 jaar	51.904
5-10 jaar	245.577
> 10 jaar	1.189.080
Totaal	1.707.359

Financieringsbeleid

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

Afgeleide instrumenten

Ultimo boekjaar staan de volgende afgeleide instrumenten uit:

Type	Nominaal totaal	Marktwaar- des totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Constant Maturity Swap (payer)	42.000	-42.368	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000	34.903	6m Euribor	6m Euribor	2045	2046
Totaal	84.000	-7.465				

Havensteder heeft bovenstaande renteswaps met het oog op het reduceren van het (toekomstig) renterisico van bestaande roll over geldleningen. Het betreft een CMS-structuur van totaal € 42 miljoen. Het gaat hierbij om twee geldleningen met een gestructureerde coupon. Aan deze leningen is een structuur gekoppeld die bestaat uit vier swaps, waardoor de gestructureerde coupon wordt geneutraliseerd. Per saldo betaalt Havensteder hiermee op deze € 42 miljoen financiering

een vaste rente van 4,75%. De bruto positie van de derivatenportefeuille bedraagt per ultimo 2021 € 84 miljoen (2020: € 84 miljoen). De payer swaps zijn geneutraliseerd door de CMS structuur (leningen en derivaten). De netto positie komt daarmee op nihil.

Valutarisico

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

Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Havensteder heeft geen Credit Support Annexes (CSA's) in de huidige derivatencontracten en kan dus niet

geconfronteerd worden met margin calls. Dit betekent dat met geen van de tegenpartijen afspraken zijn gemaakt over het verstrekken van onderpand als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde.

Concentratie liquiditeitsrisico

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

Geldverstrekker	31-12-2021	%
	€ x 1.000	
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	939.813	55%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	688.703	40%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	10.000	1%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	276	0%
Overige	68.566	4%
	1.707.359	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 kredietinstellingen (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2021 € 2.788 miljoen (ultimo 2020: € 3.092 miljoen). Deze waardebepaling houdt geen rekening met eventuele renteswaps die worden gehouden ter afdekking van het renterisico.

De geschatte marktwaarde van de afgeleide instrumenten bedraagt per 31-12-2021 -/- € 7,5 miljoen (ultimo 2020 -/- € 8,0 miljoen). De marktwaarde van de swaps is afhankelijk van de marktrente op moment van waardering. Toekomstige veranderingen in de rente hebben impact op de marktwaarde van derivaten.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 167 miljoen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

De obligoverplichting 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% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt, als sectorspecifieke heffing, verantwoord onder de 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 geboorde 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 onderpandsratio 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 2021 € 43,8 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangehouden. Ultimo 2021 is geen bedrag of 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 bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2022 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,70 per woongelegenheden en circa € 0,015 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

In artikel 57 van de Woningwet staat dat toegelaten instellingen subsidie kunnen ontvangen voor financiële sanering. Deze subsidies worden conform artikel 58 bekostigd uit bijdragen van alle toegelaten instellingen gezamenlijk. De heffing voor 2021 voor de gehele sector is op nihil gesteld (2020: nihil). Wanneer heffing van toepassing is wordt deze overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv verdeeld over alle toegelaten instellingen. De minister van BZK stelt jaarlijks voor 1 oktober de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. De minister doet dit op basis van een onderbouwd advies van WSW als gemandateerd saneerder.

Met betrekking tot de meerjarenprognose (dPi) is aangegeven dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022-2026.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslag-grens (tot € 752,33 per maand), verminderd met 50 keer de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2021 gemaximeerd op € 315.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2021 bedraagt 0,526%. Dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 16 duizend. Het betreft eeuwigdurende erfpacht.

Aansprakelijkheidsverplichtingen

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

Bankgaranties

De toegelaten instelling heeft per 31 december 2021 bankgaranties verstrekt voor een bedrag van € 184 duizend (2020: € 146 duizend).

Afnameverplichting

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

Prestatieafspraken met gemeenten

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

Geschillen

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

Toelichting winst-en-verliesrekening

11. HUUROPBRENGSTEN

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Huur	324.598	319.609
Af: huurkortingen	-4.326	-4.521
Af: huurderwing wegens leegstand	-7.480	-6.002
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-1.020	-791
Totaal huuropbrengsten	311.772	308.295

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2021 niet verhoogd in verband met huurbevriezing.

In 2021 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie stijgen, tenzij in prestatieafspraken met betrokken gemeenten en huurdersorganisatie een hogere huursomstijging is afgesproken. In dat geval mag de gemiddelde huursom met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. De huursom wordt berekend voor de gereguleerde zelfstandige huurwoningen, exclusief de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie) en alle huurverhogingen wegens woningverbetering.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2021 is 1,4% (2020: 2,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2021 dus 2,4% (2020: 3,6%), waar we als gevolg van de huurbevriezing ruim onder blijven.

12.1 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	19.456	20.988
Vergoedingsderwing	-377	-349
Totaal opbrengst servicecontracten	19.079	20.639

12.2 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	16.478	17.993
Toegerekende organisatiekosten	2.881	3.713
Totaal lasten servicecontracten	19.359	21.706

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

13. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer	2.620	3.059
Toegerekende organisatiekosten	16.324	16.149
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.944	19.208

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit personeels- en overige bedrijfskosten en zijn bepaald met behulp van een verdelstaat. De directe lasten verhuur en beheer kunnen als volgt nader worden gespecificeerd:

Directe kosten verhuur en beheer

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Beheer door derden (incl. VvE's)	1.393	1.477
Juridische en deurwaarderskosten	310	274
Vergoedingen aan huurders	153	156
Kosten 35% regeling	459	723
Kosten externe makelaar i.v.m. verhuur	95	137
Naamplaatjes en sluitwerk	221	190
Energiekosten leegstand	154	238
Af: Vergoedingen van huurders	-166	-137
Totaal directe kosten verhuur en beheer	2.620	3.059

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Reparatieonderhoud	18.866	17.308
Mutatieonderhoud	22.885	14.647
Contractonderhoud	14.583	14.478
Planmatig onderhoud	40.495	31.035
Onderhoudsbijdrage VVE	5.805	4.534
Overige	1.593	1.201
Toegerekende organisatiekosten	9.467	9.065
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	113.694	92.267

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Verhuurderheffing	38.613	36.887
Onroerende zaakbelasting	7.484	7.105
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	10.442	9.962
Verzekeringen	2.372	2.050
Verhuurderbijdrage huurcommissie	100	100
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	59.011	56.104

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

16. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

17. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Deze post is als volgt samengesteld:

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	58.363	68.629
Af: Externe verkoopkosten	-3.431	-8.579
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	54.932	60.050
Af: Toegerekende organisatiekosten	-1.298	-1.270
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-42.875	-56.208
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.759	2.572

In 2021 zijn 655 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 371 eenheden in 2020.

18. 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.

19. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.016.388	452.756
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	70.359	39.789
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.086.747	492.545

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

De stijging van de marktwaarde wordt verklaard door het aantrekkelijker worden van het woningvastgoed.

De autonome stijging van het woningvastgoed wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- De gestegen leegwaarde door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa € 0,6 miljard).
 - Verhoging van de verwachte toekomstige leegwaardestijging (circa € 0,2 miljard).
 - Verlaging van de exit yield en disconteringsvoet door een lagere rendementseis in de markt, mede door de toename van de leegwaarde, waardoor afname van de huur/leegwaarde verhouding in jaar 15 (circa € 0,6 miljard).
- De verhoging van de overdrachtsbelasting heeft daarentegen een negatieve invloed op de marktwaarde (circa +/- € 0,4 miljard).

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

20. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.455	18.007
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken		
Verkocht onder voorwaarden	-17.227	-15.320
Totaal	3.228	2.687

21. NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Opbrengst VVE diensten	774	741
Opbrengst Beheer voor derden	0	0
Verkoop bloot eigendom	145	682
Verhuur GSM masten	464	383
Saldo opbrengsten overige activiteiten	1.383	1.806
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	-1.193	-1.236
Netto resultaat overige activiteiten	191	570

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

De overige organisatiekosten zijn als volgt bepaald:

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Totale organisatiekosten	53.175	47.378
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-2.881	-3.713
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-16.324	-16.149
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-9.467	-9.065
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.298	-1.270
Af: toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-10.423	-5.408
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-3.112	-3.057
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	-1.193	-1.236
Bij: Volkshuisvestelijke bijdrage	14.906	0
Bij: Saneringsheffing en Obligo	1.051	0
Bij: Aw-bijdrage	239	237
Totaal	24.673	7.716

Volkshuisvestelijke bijdrage heeft betrekking op de agio voortkomend uit de leningruil met Vestia.

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de tijdsbesteding van medewerkers aan activiteiten. Hiertoe zijn activiteiten gedefinieerd en ingedeeld naar de rubrieken van de functionele indeling. Op basis van de personeelskosten naar activiteiten zijn verdeelsleutels berekend op het niveau van directies, afdelingen en voor heel Havensteder. De verdeelsleutels op directieniveau zijn toegepast op de personeelskosten van de betreffende directies. De niet-personele organisatiekosten zijn vervolgens gekoppeld aan de meest passende sleutels naar aard en doel van de betreffende kosten en zo verdeeld. Leefbaarheid en servicecontracten,

met uitzondering van service-abonnementen, zijn hierbij uitgesloten van toerekening van niet-personele organisatiekosten. Toerekening aan servicecontracten, met uitzondering van service-abonnementen, is voorts bij benadering begrensd door de hoogte van vergoedingen die hiervoor bij huurders in rekening mogen worden gebracht.

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

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	30.709	30.433
Afschrijvingen	2.237	2.548
Overige bedrijfskosten	20.229	14.396
Totaal	53.175	47.378

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Lonen en salarissen	24.049	23.026
Sociale lasten	3.688	3.638
Pensioenlasten	2.972	3.769
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	30.709	30.433

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 409 (2020: 399).

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

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2021	Gemiddeld aantal fte's 2020
Directie Bestuur	10,31	48,12
Directie Financiën	42,15	39,81
Directie HRM, I&A en Facilitair	41,70	-
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	99,74	89,46
Directie Strategie	19,88	18,17
Directie Wonen	195,23	203,67
Totaal	409,01	399,24

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

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen.
- De toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen zijn uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De dekkingsgraad is de marktw waarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfonds hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). 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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioenge-rechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging

van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Bedrijfsgebouwen	1.048	1.124
Inventaris	74	111
Automatisering en communicatiemiddelen	1.515	1.446
Vervoersmiddelen	22	23
Boekwinst verkoop activa	-2	-5
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-420	-151
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.237	2.548

23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	2.194	2.987
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	3.112	3.057
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	5.306	6.044

24. WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN DE EFFECTEN

De onder dit hoofd opgenomen post heeft betrekking op veranderingen in de afwaardering van leningen u/g vanwege verwachte oninbaarheid.

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Rente op schulden aan overheid en banken	58.055	62.117
Borgstellingsprovisie en andere garantiekosten	413	264
Rente op liquide middelen	250	103
Overige rentelasten	34	80
Totaal belastingen	58.752	62.563

26. BELASTINGEN

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

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Acute belastingdruk	0	0
Correcties voorgaande perioden	0	-1.007
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	12.241	976
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	-590	2.046
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	-11.421	-7.917
Totaal	231	-5.901

Het gemiddelde toepasselijk belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € 231 duizend, ofwel 0,02% van het resultaat vóór belastingen (2020: -/- 1,16%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Resultaat vóór belastingen	1.102.863
Resultaat niet dan wel zelfstandige belastingplichtige entiteiten	720
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.517
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.090.313
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-4.583
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-42.044
Extra onderhoudslasten	-66.716
Rentelasten	-314
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	58.932
Volkshuisvestelijke bijdrage	7.453
Gemengde kosten aftrek	87
	-1.104.261
Belastbaar bedrag	-1.398
Af: Verliesverrekening	n.v.t.
	-1.398
Acute belastinglast	0

Over het fiscaal verlies is geen belasting verschuldigd. Het verlies kan in toekomstige jaren worden verrekend met fiscale winsten.

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

Na toevoeging van het verlies aan de compensabele verliezen resteert € 78 miljoen (2020: € 33 miljoen)

als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten. Zie tevens de opgenomen toelichting onder hoofdstuk 3.3. Latente belastingvordering(en). Zoals daar is beschreven, is in 2021 het gevolg van de opname van de negatieve marktwaarde van Embedded derivaten in de aangifte 2016 verwerkt, wat ertoe leidt dat het verrekenbaar verlies meer is toegenomen dan de toevoeging van het fiscaal verlies 2021.

27. RESULTAAT DEELNEMINGEN

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	108	427
Hofbogen BV	-67	-87
BeheerGoed BV (voorheen Com-wonen FBI BV)	-1	0
Verolme Boulevard BV	2.374	-324
	2.414	16

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar noot 3.1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen en 3.2 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.

	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Liquide middelen aan het begin van de periode	32.356	741
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	0	-8.110
Geldmiddelen aan het begin van de periode	32.356	-7.369
Liquide middelen aan het einde van de periode	4.876	32.356
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.876	32.356

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

- De uitgaven verhuurderheffing ad € 36 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de winst- en verliesrekening ad € 39 miljoen, vanwege de vermindering verhuurderheffing waarop Havensteder door het plegen van investeringen aanspraak heeft gemaakt. In de balans wordt deze vermindering verwerkt als verlaging van de investeringen in Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie dan wel Vastgoed in exploitatie.
- De betaalde interest wijkt af van de rentelasten vanwege de vrijval van (dis)agio en vrijval van onder de overige vorderingen langlopend opgenomen herstructurerings breaks.
- De onder Financieringsactiviteiten nieuw te borgen leningen zijn € 15 miljoen lager dan de nieuw opgenomen leningen volgens de verloopstaat onder de langlopende schulden. Dit wordt veroorzaakt door de leningruil met Vestia. De geamortiseerde kostprijs van aangetrokken en geruilde leningen is hoger dan de nominale waarde en dus de kasstroom. De aflossingen zijn in het kasstroomoverzicht € 2 miljoen hoger dan volgens de verloopstaat onder de langlopende schulden. Dit heeft te maken met een overboeking op balansdatum, die pas een dag later verschuldigd is en door de geldverstrekker wordt ontvangen. Deze overboeking is onder overlopende activa gepresenteerd.

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 23 miljoen lager en bedroeg over 2021 € 39 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is

gestegen (€ 6 miljoen), terwijl de uitgaande kasstroom operationeel is gedaald (€ 29 miljoen). In de uitgaande kasstroom operationeel stijgen de onderhoudsuitgaven met € 19 miljoen, wat wordt veroorzaakt door een combinatie van extra werkzaamheden op het gebied van onderhoud en prijsstijgingen. De overige bedrijfsuitgaven zijn met € 2 miljoen gestegen, voor een belangrijk deel door meer inhuur van personeel. Betaalde interest is € 2 miljoen toegenomen als gevolg van uitbreiding van de leningenportefeuille. Door de invoering van de obligoheffing nemen de sectorspecifieke heffingen met € 1 miljoen toe. De betaalde verhuurderheffing stijgt ondanks een lager tarief met € 1 miljoen naar aanleiding van gestegen WOZ-waardes. De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt € 3 miljoen. Dit betreffen betalingen op voorlopige aanslagen, welke bedragen we weer verwachten terug te ontvangen.

‘Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA’ is € 89 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 89 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan het bouwen en verbeteren van onroerend goed. Investerings in onroerend goed zijn daarbij ten opzichte van 2020 hoger.

De kasstroom ‘Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA’ is € 4 miljoen positief, tegenover € 1 miljoen negatief in 2020. De ontvangst in 2021 heeft hoofdzakelijk betrekking op een uitkering uit deelneming Hofbogen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 17 miljoen meer is aangetrokken dan aan leningen is afgelost.

Overige toelichtingen

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

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

Met de meeste deelnemingen heeft Havensteder naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij

producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

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

HONORARIA EXTERNE ACCOUNTANT EN DE ACCOUNTANTSORGANISATIE

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

2021	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	321	0	321
Andere controleopdrachten	34	0	34
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	355	0	355
2020	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	352	0	352
Andere controleopdrachten	28	0	28
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	380	0	380

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 die deels in 2021 zijn uitgevoerd.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2021 en 2020 hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

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 € 209.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2021:

Leidinggevende topfunctionarissen					bedragen x € 1
Namen	Hedy van den Berk	Sander Uiterwaal	Bart Kesselaar	Peter van Lieshout	Henk Rotgans
Functiegegevens	Bestuurs- voorzitter	Lid van de Raad van Bestuur	Directeur Strategie ⁴	Project- directeur ⁵	Projectdirecteur ⁶
Gegevens 2021					
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	0,800	0,817
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.010	148.480	143.628	134.652	136.877
Beloningen betaalbaar op termijn	18.987	18.631	18.548	18.579	18.614
Subtotaal	208.997	167.111	162.175	153.231	155.491
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum 2021	209.000	209.000	209.000	167.200	170.683
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2021	208.997	167.111	162.175	153.231	155.491
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrij- ding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020					
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	178.166	136.964	138.627	149.351	152.350
Beloningen betaalbaar op termijn	25.229	22.927	23.165	23.351	23.564
Subtotaal	203.394	159.891	161.792	172.702	175.914
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum 2020	201.000	201.000	201.000	201.000	201.000
Totaal bezoldiging 2020	203.394	159.891	161.792	172.702	175.914

4 Vanwege de gewijzigde topstructuur per 1-1-2021 wordt de functie tot uiterlijk 31-12-2024 aangemerkt als topfunctionaris.

5 Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31-12-2024 in verband met eerdere functie als directeur Wonen.

6 Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31-12-2024 in verband met eerdere functie als directeur Onderhoud & Ontwikkeling.

Leidinggevende topfunctionarissen						bedragen x € 1
Namen	prof. dr. E.J. Kuipers	drs. C.G.M. Piqué	mr. dr. N.M. Dane	drs. M.C.C. Bekker	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC (op voordracht van de huurders- organisatie)	lid RvC (op voordracht van de huurders- organisatie)	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Gegevens 2021						
Aanvang en einde functievervulling in 2021	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	24.884	16.650	16.650	18.500	16.650	16.650
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum 2021	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900
-/- 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 2021	24.884	16.650	16.650	18.500	16.650	16.650
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrij- ding 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.
Gegevens 2020						
Aanvang en einde functievervulling in 2020	n.v.t.	n.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020	n.v.t.	n.v.t.	15.975	15.975	15.975	15.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	n.v.t.	n.v.t.	20.100	20.100	20.100	20.100

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 balans, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB tak en voor de Niet-DAEB tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de Niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers opgenomen.

Uitgangspunten

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

Toerekening aan de DAEB en de Niet-DAEB tak geschiedt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel, zoals hieronder beschreven.

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

uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB tak of Niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig zien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk Niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden.
- Vennootschapsbelasting en latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB of Niet-DAEB tak op basis van een vaste verdeelsleutel. Deze is bepaald op basis van de onderlinge verhouding van de toekomstige meerjarige fiscale resultaten zoals berekend ten behoeve van het scheidingsvoorstel. Deze sleutel wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

TOELICHTING AARD NIET-DAEB ACTIVITEITEN

De Niet-DAEB activiteiten van de toegelaten instelling betreffen de verhuur van woningen zonder gereguleerd contract met een huur boven de liberalisatiegrens, de verhuur van bedrijfs-onroerend goed en activiteiten die verband houden met dit Niet-DAEB onroerend goed, zoals de verkoop ervan en verstrekken van service(-abonnementen) aan betreffende huurders. Daarnaast worden de deelnemingen en een deel van de Leningen u/g aangemerkt als zijnde Niet-DAEB.

Gescheiden balans per 31-12-2021

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)

ACTIVA - DAEB	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.473.680	6.491.681
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.981	44.346
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	32.325	19.207
	7.553.987	6.555.234
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.027	19.518
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	579.165	496.239
Vorderingen op groepsmaatschappijen	192.083	222.500
Latente belastingvorderingen	28.497	28.693
Leningen u/g	207	259
Overige vorderingen	289.121	295.489
	1.089.073	1.043.178
Som der vaste activa	8.663.087	7.617.931
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	164	301
Overige voorraden	998	721
	1.162	1.022
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.119	2.227
Overheid	29	38
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	2.507	0
Overige vorderingen	1.988	892
Overlopende activa	5.153	2.474
	11.795	5.630
Liquide middelen	0	0
Som der vlottende activa	12.958	6.652
Totaal activa	8.676.045	7.624.583

PASSIVA - DAEB	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	5.433.826	4.917.105
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1.105.047	516.720
	6.538.872	5.433.826
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	33.165	120.839
Overige voorzieningen	934	842
	34.099	121.681
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	6.389	22.298
Schulden aan banken	1.929.268	1.902.071
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.030	39.605
Overige schulden	201	178
	1.977.889	1.964.152
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.177	1.700
Schulden aan banken	49.371	36.936
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	19.239	17.761
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	13.137	9.986
Overige schulden	11.506	8.970
Overlopende passiva	28.754	29.570
	125.184	104.923
Totaal van passiva	8.676.045	7.624.583

ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	722.695	641.385
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	107.080	98.158
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	349	385
	830.124	739.928
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	28	11
Andere deelnemingen	18.000	18.320
Latente belastingvorderingen	5.029	5.063
Leningen u/g	111	131
Overige vorderingen	6.173	6.173
	29.341	29.698
Totaal van vaste activa	859.465	769.626
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.618	1.847
Overige voorraden	8.942	14.093
	10.559	15.940
Vorderingen		
Huurdebiteuren	170	171
Overheid	2	3
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.532	1.529
Belastingen en premies van sociale verzekering	442	0
Overige vorderingen	159	68
Overlopende activa	387	189
	2.694	1.961
Liquide middelen	6.325	33.744
Totaal van vlottende activa	19.578	51.644
Totaal activa	879.043	821.270

PASSIVA - Niet-DAEB	31-12-2021 € x 1.000	31-12-2020 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	496.239	440.811
Resultaat na belastingen van het boekjaar	82.926	55.427
	579.165	496.239
Vorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	1.718	4.194
Overige voorzieningen	0	65
	1.718	4.259
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	192.083	222.500
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.707	91.559
Overige schulden	1.548	1.633
	292.338	315.692
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.541	1.361
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.056	765
Overige schulden	922	687
Overlopende passiva	2.303	2.266
	5.822	5.080
Totaal van passiva	879.043	821.270

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2021

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

DAEB	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Huuropbrengsten	278.084	274.941
Opbrengsten servicecontracten	18.043	19.417
Lasten servicecontracten	-18.055	-20.257
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.359	-17.293
Lasten onderhoudsactiviteiten	-104.212	-85.688
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-57.101	-54.179
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	99.401	116.942
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	73.781	56.772
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-1.115	-1.129
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-55.717	-48.895
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16.950	6.748
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-30.415	-53.357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.013.555	452.075
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.210	919
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	984.349	399.637
Opbrengsten overige activiteiten	341	326
Kosten overige activiteiten	-525	-540
Netto resultaat overige activiteiten	-184	-214
Overige organisatiekosten	-24.070	-7.151
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.939	-5.609
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	605	-72
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.910	8.679
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.705	-62.681
Totaal van financiële baten en lasten	-49.190	-54.074
Resultaat voor belastingen	1.022.316	456.280
Belastingen	-196	5.013
Resultaat deelnemingen	82.926	55.427
Resultaat na belastingen	1.105.047	516.720

Niet-DAEB	2021 € x 1.000	2020 € x 1.000
Huuropbrengsten	33.688	33.354
Opbrengsten servicecontracten	1.036	1.223
Lasten servicecontracten	-1.304	-1.449
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.585	-1.915
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.482	-6.579
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.910	-1.926
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	20.442	22.708
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.830	412
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.560	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.270	412
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	30.838	34.780
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-183	-141
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-26.841	-32.336
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.814	2.304
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-2.057	1.527
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.187	33.990
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.019	1.769
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.149	37.285
Opbrengsten overige activiteiten	1.043	1.480
Kosten overige activiteiten	-668	-696
Netto resultaat overige activiteiten	375	784
Overige organisatiekosten	-603	-565
Kosten omtrent leefbaarheid	-367	-435
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	337	417
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	78	97
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.947	-8.482
Totaal van financiële baten en lasten	-8.533	-7.969
Resultaat voor belastingen	80.546	54.523
Belastingen	-35	888
Resultaat deelnemingen	2.414	16
Resultaat na belastingen	82.926	55.427

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB 2021 € x 1.000	DAEB 2020 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	279.496	274.569
Vergoedingen	18.248	15.904
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.462	4.203
Ontvangen interest	8.900	8.604
Saldo ingaande kasstromen	308.105	303.279
Uitgaven		
Erfpacht	-16	-32
Betalingen aan werknemers	-28.492	-27.848
Onderhoudsuitgaven	-88.727	-72.126
Overige bedrijfsuitgaven	-57.150	-55.732
Betaalde interest	-62.027	-60.518
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.272	-219
Verhuurderheffing	-35.693	-34.524
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.584	-2.666
Vennootschapsbelasting	-2.507	-7.190
Saldo uitgaande kasstromen	-278.468	-260.857
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	29.638	42.422
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	74.165	55.201
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	-10
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	74.165	55.191
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-39.998	-23.072
Verbeteruitgaven	-91.313	-71.999
Aankoop	-15.181	-5.653
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.685	-2.449
Sloopuitgaven	-574	-646
Investerings overig	-2.478	-2.069
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-152.230	-105.888
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-78.065	-50.697

	DAEB 2021 € x 1.000	DAEB 2020 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	31.106	31
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	-1.419
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	31.106	-1.388
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-46.959	-52.085
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	69.594	59.254
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-52.334	-27.268
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.260	31.986
Toename (afname) van geldmiddelen	-61	22.323
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.388	-23.711
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.449	-1.388
Mutatie van geldmiddelen	-61	22.323

De liquide middelen per 31 december 2021 van de DAEB-tak zijn in de balans van de DAEB-tak ondergebracht onder de Schulden aan banken onder de Kortlopende schulden. Deze post bestaat uit bovenstaand negatief saldo liquide middelen ad € 1.449 duizend en het kortlopend deel van de langlopende schulden aan banken ad € 47.922 duizend, samen € 49.371 duizend.

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

	Niet-DAEB 2021 € x 1.000	Niet-DAEB 2020 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	32.015	31.959
Vergoedingen	928	875
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.272	193
Ontvangen interest	93	100
Saldo ingaande kasstromen	34.308	33.128
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-2.145	-2.096
Onderhoudsuitgaven	-8.210	-5.429
Overige bedrijfsuitgaven	-4.430	-4.112
Betaalde interest	-8.923	-8.436
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-18	-18
Verhuurderheffing	-127	-88
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-210	-216
Vennootschapsbelasting	-442	7.190
Saldo uitgaande kasstromen	-24.503	-13.205
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.805	19.923
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	27.656	29.516
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.924	2.443
Verkoopontvangsten nieuwbouw	138	406
Verkoopontvangsten grond	7.693	0
(Des)investeringsontvangsten overig	147	682
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	37.558	33.046
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-701	-840
Verbeteruitgaven	-4.326	-1.780
Aankoop	-35.327	-26.568
Nieuwbouw verkoop	0	-10
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-7.044	-6.934
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-40	0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-47.438	-36.132
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.880	-3.085

	Niet-DAEB 2021 € x 1.000	Niet-DAEB 2020 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	2.717	167
Ontvangsten overig	357	398
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.073	564
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.807	-2.521
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-30.417	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-30.417	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-27.419	17.402
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	33.744	16.342
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.325	33.744
Mutatie van geldmiddelen	-27.419	17.402

ONDERTEKENING JAARREKENING D.D. 25 MEI 2022

Opgemaakt door het bestuur van Havensteder:

Mevrouw drs. H.J. van den Berk
bestuursvoorzitter

De heer drs. S. Uiterwaal RA
bestuurslid

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van
Havensteder:

de heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout
voorzitter

Mevrouw drs. M.C.C. Bekker

De heer drs. R. Bosveld

Mevrouw mr. dr. N.M. Dane

Mevrouw drs. C.G.M. Piqué

De heer dr. A. van Vliet

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Havensteder (hierna 'de toegelaten instelling') te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 jaarrekeningcontrole als geheel. 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.

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 77 miljoen
- 1% van de totale activa

Continuïteit en Fraude & Noclar

- Continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
- Fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico van de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Kernpunten

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

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 77 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (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 6,6 miljoen.

Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3,85 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 330.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

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;
- 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.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 4.8 Integriteitsbeleid en 4.9 Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures en beheersmaatregelen ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld 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 integriteitscode, het screeningsbeleid, de klokkenluidersregeling, het incidentenregister 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, privacy officer en concerncontroller. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

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 Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle').

Het doorbreken van de 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.

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

schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot het veronderstelde risico.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen gericht op het risico van mogelijk onrechtmatige betalingen.

Wij hebben onze risico-inschatting, 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 en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 (het Handboek)' wordt bepaald, EUR 8.196,4 miljoen per 31 december 2021. 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. 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 markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans 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, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, 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 taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en 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 en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1. en 1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarencasstroombegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;

- het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

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

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

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2021 EUR 95,6 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 40,7 miljoen aan nieuwbouw en EUR 96,9 miljoen aan onderhoud. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van 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 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; en,
 - vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkoop te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarstukken andere informatie.

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen met ingang van boekjaar 2016 benoemd als accountant van de toegelaten instelling en vanaf boekjaar 2021 herbenoemd als accountant van de toegelaten instelling. De instelling kwalificeert vanaf 1 januari 2020 als een organisatie van openbaar belang.

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 genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#) . Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Den Haag, 25 mei 2022

KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA





havensteder

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam

T 010 890 25 25

www.havensteder.nl