



Havensteder



Jaarverslag 2022

Samen geven we Thuis

Een uitgave van Havensteder / www.havensteder.nl

Colofon

Tekst / Havensteder, CROB.nl

Gedichten / Geoffrey van der Ven

Illustraties / Studio Kort & Gelukkig

Eindredactie / Havensteder

Concept / BootsmaDesign

Ontwerp en uitvoering / CROB.nl

Inhoud

Voorwoord ▶

Havensteder in het kort ▶

Thuis geven in een turbulente wereld ▶

1 Bewoners voelen zich thuis ▶

2 We bieden bewoners een thuis ▶

3 Havensteders zijn thuis in de wijk ▶

4 Havensteders werken aan een thuis ▶

5 Bestuur ▶

6 Besturen en toezichthouden ▶

Bijlagen ▶

Jaarrekening 2022 ▶

Overige gegevens ▶

Voorwoord

Samen geven we thuis

／ Wat ons betreft is één van de grootste positieve ontwikkelingen van 2022 dat volkshuisvesting weer centraal staat. Het gevolg van de samenwerking tussen de Rijksoverheid, de Woonbond, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes (de koepel voor woningcorporaties) om te komen tot de Nationale Prestatieafspraken (NPA). ／

Huisvesting is een meer dan 100 jaar oude, grondwettelijke taak. In ons land de basis om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij. Havensteder is er trots op om onderdeel te zijn van die traditie. De partijen van de NPA willen samen één miljoen woningen realiseren en de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en leefbaarheid in wijken verbeteren. Dat is hard nodig want de woningnood laat nog steeds haar sporen na in het leven van zoveel mensen. Ook zien we dat de leefbaarheid in sommige wijken achteruit gaat. Havensteder staat klaar om haar aandeel te leveren aan het verbeteren van deze situatie.

Eind 2022 nam de Eerste Kamer (eindelijk!) het besluit om de verhuurderheffing af te schaffen. Dit biedt ons extra financiële ruimte om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren. De hoge inflatie, energieprijzen en andere belastingen nemen nog steeds een grote hap uit onze middelen en die van huurders. Door de toegenomen financiële ruimte in 2023 konden we een nieuwe portefeuillestrategie vaststellen met extra nieuwbouw, meer isoleren, meer onderhoud, het plaatsen van zonnepanelen en minder verkoop en minder verhogen van huurprijzen tot boven de sociale huurgrens. De totale opgave op deze doelen is op termijn groter dan onze mogelijkheden. We leveren wat we kunnen, voor invulling van de resterende opgave zijn landelijk meer maatregelen nodig.

Hoopvol is ook dat het nieuwe college in Rotterdam aankondigde om de Woonvisie te herzien. Een mooie basis voor de samenwerking die we de komende jaren nodig hebben, ook met onze huurders. Want de

Nationale Prestatieafspraken worden vertaald naar provinciaal, regionaal en vervolgens lokaal niveau.

In 2022 lanceerden we ons Havenstederplan 2022-2025: Samen geven we thuis. Onze strategie om met bewoners en andere partijen invulling te geven aan wat nodig is. Zoals meer woningen, het bevorderen van de maatschappelijke samenhang en zuinig zijn op onze planeet. En wat dat in onze ogen van onze organisatie vraagt. We lieten daar afgelopen jaar al goede voorbeelden van zien: van bewoners die konden verhuizen naar hun nieuwbouwwoning, woningen die werden aangesloten op het warmtenet tot kleine reparaties of het aanbrengen van isolatiefolie achter radiatoren. Samenwerken met bewoners om hun wooncomplex te verbeteren of de bewoonster die snel geholpen werd toen ze zich had buitengesloten. Ook onze organisatie verbetert: digitale middelen worden beter ingezet, talenten worden beter benut en dat leidt tot betere dienstverlening. Dat zien we terug in onder meer de Aedes Benchmark en het rapport van de visitatiecommissie.

Voor 2023 willen we die lijn naar beter vasthouden. Met bewoners, medewerkers en onze partners in de gemeenten waar we werken. Samen geven we thuis. Wij bedanken alle medewerkers, huurders en partners voor hun inzet, flexibiliteit en betrokkenheid.

Hedy van den Berk ／ bestuursvoorzitter

Sander Uiterwaal ／ bestuurslid



Ook onze organisatie
verbetert: talenten
worden beter benut en
dat leidt tot betere
dienstverlening.

Havensteder in het kort



Gemiddelde netto huur
sociale huurwoningen

2022

€ 580,00

2021

€ 570,00



Gemiddelde huurverhoging woningen
(Huursombenadering)

1,93%

0%



Nieuwe verhuringen

2.352

2.025



Verhuureenheden woning
(waarvan zelfstandig)

43.100
(42.599)

43.206
(42.663)



Verhuureenheden overig

4.584

4.678



Start bouw sociale huurwoningen

62

100



Opgeleverde nieuwbouw
sociale huurwoningen

111

75



Opgeleverde verbeterde en gerenoveerde
woningen

1.695

185



Kasstroom
Nieuwbouw en verbetering
huurwoningen

€ 153,2
miljoen

€ 136,3
miljoen



Huisuitzettingen

8

27



Leefbaarheidskosten

5,1
miljoen

5,3
miljoen



Huurdersoordeel Aedes benchmark

2022

B

2021

B



Percentage A, B en C labels

73%

68%

Percentage F en G labels

6%

8%



CO₂ uitstoot per m²

16,8
(2020)

16,1
(2019)



Aantal medewerkers

436

425



Bruto personeelskosten

31
miljoen

31
miljoen



Ziekteverzuim

6,9%

6,1%



Huuropbrengsten

317
miljoen

312
miljoen



Eigen vermogen

6.156
miljoen

6.539
miljoen



Marktwaaarde in verhuurde staat

8.042
miljoen

8.164
miljoen



Beleidswaarde

4.719
miljoen

3.794
miljoen



Thuis geven in een turbulente wereld

／ Samen geven we thuis. Onder dat motto geven we invulling aan onze rol als woningcorporatie. Die rol gaat verder dan mensen met een laag inkomen een dak boven het hoofd bieden. We willen ook dat er genoeg betaalbare woningen zijn voor iedereen die in (de regio) Rotterdam wil wonen. We willen er zijn voor mensen die een extra steuntje in de rug nodig hebben. En we willen er samen met bewoners en samenwerkende partijen voor zorgen dat mensen prettig wonen in hun wijk of buurt. ／

Alles waar we voor staan en wat we willen bereiken, vertaalden we naar vier thema's:

1. *Bewoners voelen zich thuis in de wijk*
2. *We bieden bewoners een thuis*
3. *Havenstedeners zijn thuis in de wijk*
4. *Havenstedeners werken aan een thuis*



Deze thema's vormen de leidraad van ons [Havenstederplan 2022-2025](#) en, in het verlengde daarvan, ook van dit jaarverslag. Binnen de thema's maken we onderscheid tussen wat we al meerdere jaren doen ('running the business') en welke extra stappen we zetten ('changing the business'). Die extra stappen zijn hard nodig. In de loop van 2022 ontstonden een aantal situaties die onze dagelijkse gang van zaken flink op zijn kop zetten. Dat zorgt enerzijds voor uitdagingen, maar het biedt ook kansen.

Een positieve gebeurtenis die direct invloed had op het reilen en zeilen van vrijwel alle woningcorporaties, was de [afschaffing van de verhuurderheffing](#). Door die afschaffing hoeven we per 1 januari 2023 deze miljoenen niet meer aan het Rijk af te dragen. Dat geld kunnen we nu nuttiger besteden.

Waar we dat geld exact aan uitgeven, wordt grotendeels bepaald door de [Nationale Prestatieafspraken](#) van 30 juni 2022. Wat deze landelijke afspraken betekenen voor onze afspraken met de gemeenten Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Hellevoetsluis? Dat werken we in 2023 verder uit in de prestatieafspraken. Wel is duidelijk dat we een groot deel van het vrijgekomen geld gaan uitgeven aan meer betaalbare woningen, duurzame oplossingen en leefbare wijken. Op deze gebieden zijn onze opgaven groot.

De woningnood is een zorg die we in de hele maatschappij voelen. Er zijn meer sociale huurwoningen nodig. Zeker ook in Rotterdam, waar we veel schrijnende gevallen zien. Starters die al jaren op de wachtlijst staan en noodgedwongen bij hun ouders of in een studentenflat blijven. Gezinnen die in veel te kleine woningen wonen en geen kant op kunnen. Mensen die net te weinig verdienen voor een vrijesector huurwoning en van de ene antikraakwoning naar de andere moeten. Tegelijkertijd hebben veel huurders zorgen over de stijgende huurlasten en energiekosten. Mede door de hoge gasprijzen neemt de druk op de toch al

grote verduurzamingsopgave toe. In 2050 moeten alle woningen energieneutraal zijn. Dat betekent dat onze woningen – ruim 40.000 in totaal – dan aardgasvrij moeten zijn.

Wij zien de woningnood, de verduurzamingsopgave en het verbeteren van de leefbaarheid niet los van elkaar. Juist door ze met elkaar te verbinden, ontstaan mooie toekomstbestendige oplossingen. Denk bijvoorbeeld aan slimme nieuwbouwmethodes met recyclebare materialen. Of nieuwbouwprojecten die deel uitmaken van een grootschalige verbetering en verduurzaming van een gebied. Mooie voorbeelden van 'changing the business' waar we het afgelopen jaar al mee aan de slag gingen.

Tegelijkertijd hadden we te maken met een wereld die continu in beweging is. We bevonden ons nog in een vluchtelingen crisis en de nasleep van de coronacrisis. En sinds februari 2022 houdt de oorlog in Oekraïne ons in de greep. Net als vele anderen deden we wat we konden om gevluchte Oekraïners op te vangen. Met tijdelijke huisvesting en een plek voor ontmoeting konden wij hieraan een steentje bijdragen.

De oorlog heeft ook financiële gevolgen. De toch al zo gestegen prijzen gingen nog verder omhoog. Niet alleen de gasprijzen, maar ook de prijzen voor onder meer boodschappen en brandstof. Een steeds grotere groep bewoners, maar ook medewerkers, kwam voor financiële uitdagingen te staan. En niet alleen onze bewoners hebben last van de stijgende prijzen. Ook voor ons wordt alles duurder en stijgt de rente. Dit kunnen en willen we niet oplossen door de huren te verhogen. Dit helpt ons niet bij de grote opgaven die we hebben. Dit alles vroeg – en vraagt nog steeds – om extra maatregelen.

In dit jaarverslag leest u wat we het afgelopen jaar gedaan hebben om onze doelen te bereiken. En hoe we omgingen met de externe ontwikkelingen die van invloed waren op onze plannen en werkzaamheden.

1. Bewoners voelen zich thuis

Thuis

Daar waar ik de gordijnen kan sluiten
De tv aan kan zetten
En ongegeneerd op de bank kan zitten

Daar waar ik in de keuken fouten mag maken
Drie uur lang aan een recept kan werken
Om uiteindelijk pizza te bestellen

Daar waarnaar ik verlang
Wanneer het regent buiten
Wanneer mijn dag niet even soepel gaat
Wanneer ik me niet lekker voel en even ongezien wil gaan

Thuis betekent voor mij veilig

Betekent comfort
Betekent een geur die ik elke avond ruik wanneer ik binnenkom
Muren die mij groeten als een bekende
En een bed dat al vervormd is naar mijn lichaam

Thuis is de ruimte
Waar ik beloftes aan mezelf kan maken
Die ik later weer breek

Is de rust die ik nodig heb
Om morgen weer op te staan
Naar mezelf te lachen in de spiegel
En te zeggen: vandaag, vandaag kan ik er weer tegenaan
Maar ik kan niet wachten om weer thuis te zijn

Geoffrey van der Ven / Spoken word-artiest





Bewoners voelen zich thuis

Na twee lange coronajaren kregen we in 2022 meer bewegingsvrijheid. Op 23 maart schafte het kabinet de laatste coronamaatregelen af en golden alleen de basisadviezen nog. Er ontstond meer ruimte voor ontmoeting met bewoners. En dat is precies wat we vanaf de zomer van 2022 deden. We gingen de wijken in, zochten bewoners op en gingen met hen in gesprek. Tijdens die ontmoetingen bleek eens te meer hoe belangrijk persoonlijk contact is. Door te luisteren, te kijken en aan den lijve te ervaren wat bewoners bezighoudt, snappen wij beter wat zij nodig hebben.

Bovendien is persoonlijk contact de meest waardevolle vorm van aandacht geven. Dat was hard nodig. De woningnood, de energietransitie, de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne brachten allerlei onzekerheden en uitdagingen met zich mee. Is er nog wel plek voor mij in de stad? Wat gaat er met mijn woning gebeuren? Kan ik mijn huur, gas en stroom straks nog wel betalen?

Juist in zulke situaties moeten we met elkaar in gesprek blijven. Samen naar oplossingen zoeken. Dat kan alleen als het onderlinge contact goed is. Als er vertrouwen is. En als we goed te bereiken zijn.

Pleinevenement in Rubroek

De bewoners van de wijk Rubroek verdienen extra aandacht, zo vertelt woonconsulent René Van Hout. "In de wijk hebben zich de afgelopen jaren nogal wat veranderingen voorgedaan. Er was een vaste kern van trouwe bewoners die redelijk actief was in de buurt. Die spraken we vaak. Enkelen daarvan zijn overleden, anderen verhuisd en door corona is er eigenlijk nooit vervanging voor dit clubje mensen gekomen. Daar proberen we nu bewoners warm voor te krijgen. Dit evenement is hiertoe een eerste aanzet."

Na corona konden we eindelijk groot uitpakken. Op het Generaal van der Heijdenplein stonden op woensdagmiddag 21 september kraampjes en een springkussen. De kleinste buurtbewoners konden zich laten schminken. Ook aan de oudere jeugd was gedacht met een Excelsior Voetbal Clinic. Daarnaast was er voor iedereen gratis patat, koffie en een ijsje. Bewoners met vragen en opmerkingen over de leefbaarheid en veiligheid in de buurt konden langslippen bij de mensen van Toezicht en Handhaving. Een gloednieuw team van Dock vertelde over nieuwe activiteiten. Activiteiten voor jongeren en ouderen. In de ideeënbus bij de stand van Opzoomer Mee konden bewoners hun plannen voor de eigen straat indienen.



1.1 ONZE OPGAVE VOOR 2022

1.1.1 Waar we van huis uit voor staan

Thuis voelen gaat verder dan een dak boven het hoofd hebben. Het gaat erom dat onze bewoners zich veilig en prettig voelen. In hun huis en buurt, maar ook bij Havensteder als organisatie. Goede dienstverlening draagt bij aan het thuisgevoel van bewoners. Alles wat we doen voor bewoners is van de gewenste kwaliteit en past bij hun situatie, wensen en behoeften. We luisteren aandachtig. Door samen te denken én te doen komen we tot oplossingen. Zo maken wij het verschil voor bewoners.

1.1.2 Waar we extra op inzetten

- We snappen nog beter wat ‘thuis voelen’ voor bewoners betekent. In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o Tijdens tafelgesprekken met bewoners, partners en Havensteders bespreken we wat belemmeringen zijn rond thuis voelen.
 - o Minstens één tafelgesprek fungeert als experimenteerplek voor participatie.
 - o We bepalen welke belemmeringen een thuisgevoel in de weg staan en passen daar onze service op aan.
 - o De klanttevredenheid stijgt naar minimaal een 7.
- Bewoners kunnen altijd rekenen op onze goede service. Dit vraagt ook om tevreden medewerkers die zich inzetten voor het thuisgevoel.
- In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o We toetsen onze service bij bewoners en stellen die waar nodig bij.
 - o We voeren een nulmeting uit rond medewerkerstevredenheid en rondetafelgesprekken over thuisvoelen bij Havensteder.
- Onze dienstverlening is digitaal waar het kan en persoonlijk waar gewenst. In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o Het reparatieproces hebben we end-to-end ingericht.
 - o We starten met verbeteren van andere processen waarmee we voor huurders zaken regelen, zoals het incassoproces en verhuur.
 - o We hebben een nulmeting uitgevoerd via huurdersonderzoek op de waardering van onze dienstverlening.

1.1.3 De invloed van de wereld om ons heen

Basiswaarden als een betaalbare, veilige woning leken in de loop van 2022 steeds minder vanzelfsprekend. Door deze ontwikkelingen deden we deels andere dingen dan die we ons voorgenomen hadden. Om te zorgen dat huurders sneller kunnen verhuizen naar hun nieuwe woning, verbeterden wij ons verhuurproces. We gaven gevluchte Oekraïners een veilig thuis, door extra, tijdelijke woonplekken te creëren ([zie 3.5.4](#)). En door het vooruitzicht dat de energiecrisis voor hoge

rekeningen voor de huurders zou zorgen, werkten we aan een plan met maatregelen om bewoners te helpen bij energiebesparing.

Om beter in te spelen op externe ontwikkelingen en de behoeften en wensen van onze huurders, herorganiseerden we de afdeling Staf Wonen ([zie 3.2.2](#)).

1.2 THUISGEVOEL

Een betaalbare, goed onderhouden woning. Een schone en veilige woonbuurt. Persoonlijke aandacht. Voor veel bewoners zijn dit belangrijke voorwaarden om zich thuis te voelen in hun woning. Maar wat maakt dat zij zich thuisvoelen bij Havensteder? Om dat te snappen, gingen we met bewoners in gesprek. We organiseerden geen tafelgesprekken op onze kantoren, zoals in eerste instantie bedacht was. Wel gingen we naar bewoners toe, de wijk in. Dit deden we in het kader van ons nieuwe Havenstederplan en als onderdeel van ons nieuwe participatieprogramma ([zie 1.9](#)). We haakten aan op bijeenkomsten in de wijk. Daar vroegen we aan bewoners: ‘Wat heeft u nodig om u thuis te voelen?’ Op deze manier spraken we ruim duizend bewoners over hun thuisgevoel. Ook gebruikten we gegevens uit het KWH sectoronderzoek. Daar keken we specifiek naar wat bewoners belangrijk vinden aan onze dienstverlening als het gaat om ‘thuisvoelen’. In 2022 hebben we vooral geïnvesteerd in het onderzoeken wat onze bewoners van ons verwachten rondom onze dienstverlening. In 2023 worden de uitkomsten verder uitgewerkt en vastgesteld.

1.2.1. Leefbaarheid en meedoen

Via het wijkbeheer, de WUP's (WijkUitvoeringsPlannen) en andere initiatieven betrekken we de bewoners en maken we de wijk letterlijk en figuurlijk mooier. Dat leidde onder andere tot de volgende bijeenkomsten.

Feest in de Petrarcabuurt

Donderdag 16 september was er een feestje in de Petrarcabuurt in Lombardijen. Samen met Huurdersplatform Lombardijen onthulden wij een nieuwe muurschildering. En tegelijkertijd namen we twee barbecueplaatsen in gebruik op het grasveldje tussen de Goldonistraat en Leopardistraat. Meer dan 100 bewoners waren aanwezig en wij maakten van de gelegenheid gebruik om bewoners te vragen wat 'thuisvoelen' voor hen betekent.

Projectleider Sakina el Allouchi: "We hebben veel mensen gesproken en gevraagd hoe ze het vinden in de wijk. Gelukkig vinden veel bewoners in Lombardijen dat Havensteder het goed doet. Maar er waren natuurlijk ook wensen en klachten. Doordat we die nu horen, kunnen we ermee aan de slag." Niet alleen voor Havensteder was dit een natuurlijk moment om bewoners te spreken. Ook de voorzitter van Huurderplatform Lombardijen, Cees Broere, ervaaarde dat. "Tijdens een barbecue raak je gemakkelijk in gesprek met bureen die je anders niet of nauwelijks spreekt.



Geslaagd Halloweenfeest in de Ervenbuurt dankzij Maak Capelle

"Snoephuisjes. Een heuse spooktunnel. Maar het allerbelangrijkste: kinderen die plezier hebben, en zichtbaar genieten. Net als hun ouders en vele andere buurtgenoten. Voor mij was het absoluut geslaagd", zegt een trotse Murwin Raalte, buurtbewoner én initiatiefnemer van het Halloweenfeest dat zondag 30 oktober plaatsvond in de Ervenbuurt in Capelle aan den IJssel. Met Havensteder als sponsor via Maak Capelle.

Murwin liep al enkele jaren met het idee rond, omdat er volgens hem niks te doen was voor kinderen tijdens Halloween. "Er wonen best veel kinderen in onze buurt. Die willen we een leuke Halloween bezorgen. In 2020 organiseerde ik samen met bureen en verschillende vrijwilligers al een keertje een 'griezelfeestje'. Toen wist ik nog niet dat je via Maak Capelle budget kon aanvragen. Dat deden we in 2021. Sindsdien wordt het feest alleen maar groter en leuker. In 2023 willen we zelfs een groot Halloweenfeest organiseren in Schollevaar."



Plantjesdag in Lombardijen

Ieder jaar in mei fleurde de stoep aan de Pirandellostraat in Lombardijen even helemaal op met rijen begonia's, petunia's en hier en daar een speciaal aangevraagde buitenplant. Plantjesdag is al sinds 1997, sinds de oprichting van Huurdersplatform Lombardijen (HPL), een groot succes.

De organisatie is al vanaf januari druk in de weer om alles te regelen: potgrond, tuingereedschap, vervoer... en plantjes natuurlijk. "Vanwege corona hebben we het anders gedaan dan eerdere jaren", vertelt HPL-voorzitter Cees Broers. Normaal gesproken maken de burens op het plein er samen een feestje van, met een hapje en een drankje rond de plantjes. Nu brachten we de plantjes rond.

Een fijne wijk

"Een hele operatie, met zo'n elfduizend plantjes, waarbij ook busjes van Havensteder rondreden om te helpen", gaat de voorzitter verder. "Want je wil niet weten hoeveel potgrond daarbij komt kijken." "We vinden het belangrijk om daar bij te zijn", sluit wijkbeheerder Pamela van Havensteder aan. "Buiten bezig zijn met bloemen, daar wordt iedereen blij van. En ik leer de bewoners ook beter kennen. Als mensen mij weten te vinden en durven aan te spreken, dan is mijn werk – het schoon, heel en veilig houden van de wijk – een stuk makkelijker."



Warm welkom door de Paashaas

In Tuindorp Vreewijk werken we al enkele jaren aan het Verbeterprogramma. Met aannemer Dura Vermeer moderniseren en verduurzamen we 1.400 woningen en bedrijfsruimtes zodat bewoners de komende jaren comfortabeler kunnen wonen. Het Verbeterprogramma heeft een aardige impact op de wijk en haar bewoners. We wilden graag iets extra's terugdoen voor het ongemak dat de Vreewijkers ervaren. Daarom organiseerden we samen met Dura Vermeer een Paaseierenzoektocht.

Woensdagmiddag 13 april verzamelden we bij het kantoor van Team Vreewijk en Sporthal de Enk. Op beide locaties begroette de paashaas de deelnemende kinderen en hun ouders. De kinderen kregen speciale tasjes, die ze zelf konden inkleuren. Daarna ging de Paashaas samen met de kinderen speuren naar Paaseieren in de wijk. De gevonden eieren gingen in de tasjes.

Samen door en voor de wijk

Door de brandpaden, langs grasveldjes, op de speelpleintjes en zelfs aan de regenpijpen: overal werden Paaseieren vandaan geplukt. We sloten de zoektocht af met een hapje, drankje en presentje voor de kinderen.

1.3 BETAALBAARHEID

Betaalbaar wonen begint op het moment dat we een woning toewijzen aan een (nieuwe) huurder. Volgens de Woningwet wijzen we 'passend toe'. We zorgen ervoor dat huurders een woning krijgen met een huurprijs die past bij hun inkomen, de grootte van hun huishouden en hun leeftijd. Zo voorkomen we dat mensen met een laag inkomen moeite krijgen om hun woonlasten te betalen.

Ook willen we voorkomen dat de huurder betalingsproblemen krijgt. Dat vraagt om maatwerk oplossingen, in de vorm van Warm incasseren ([zie 1.3.5](#)). Dit zetten we in een zo vroeg mogelijk stadium in, het liefst direct na de eerste maand dat iemand zijn huur niet kan betalen.

Soms ontstaat er bij huurders toch een grotere betalingsachterstand. We zetten een huurder niet uit zijn woning als er alleen sprake is van een (oplosbaar) financieel probleem. We helpen de huurder dan om weer grip te krijgen op zijn financiële situatie. Dit heeft in de afgelopen jaren tot een flinke daling van het aantal huisuitzettingen geleid: van 263 in 2016 naar 8 in 2022. Dit is exclusief 25 huurders die zonder bericht zijn vertrokken. Soms zetten we huurders wel uit huis. Bij huurfraude of andere illegale praktijken kunnen we niet anders.

1.3.1 Huurbeleid en woonruimteverdeling

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 (= € 678,66) en de liberalisatiegrens (= € 763,47)). 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.

Primaire en secundaire doelgroepen

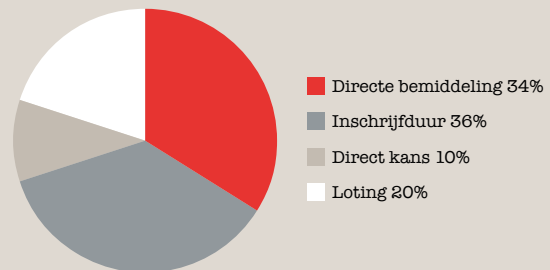
Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen¹ en/of een kwetsbare positie op de woningmarkt. Daarnaast bieden wij ook woningen aan de middeninkomens². Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven € 40.766 en meerpersoonshuishoudens boven € 45.015. Daarnaast huisvesten we in onze vrijesectorwoningen - huurprijs > € 1.075,01 - vooral mensen met een inkomen boven de € 61.149.

Woonruimtebemiddeling

We maken binnen de regio Rotterdam gebruik van één woonruimtebemiddelingssysteem: Woonnet Rijnmond.

Hiermee bieden we woningzoekenden meer keuze, regie en transparantie om tot een rechtvaardige en optimale match te komen. Bij het adverteren op de website van Woonnet Rijnmond zetten we verschillende aanbodmodellen in. We bewaken dat er ongeveer een gelijkmatige verdeling over de modellen plaatsvindt.

Verhuringen naar soort



Verdeling woonruimte

We verantwoordden via Woonnet Rijnmond 2.352 verhuringen, 327 meer dan in 2021. Via intermediairs verhuurden we nog 72 woningen extra. Van alle verhuringen in 2022 hebben 2.132 woningen een netto huurprijs tot en met € 763,48 per maand. Het aantal verhuringen van woningen boven de huurtoeslaggrens (middenhuur en vrije sector) was 292. Dit waren er 46 meer dan in 2021. In de tabel rechts staat een overzicht van al onze verhuringen.

Passend toewijzen

Van de huurtoeslaggerechtigden die bij ons een woning accepteren, moeten we minimaal 95% huisvesten in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Wij wezen in 2022 99% passend toe aan huurtoeslaggerechtigden. We bewaken een gezonde mix van bewonersgroepen in wijken met veel goedkope huurwoningen. Daarvoor benutten we, deels, de 7,5% vrije toewijzingsruimte.

Staatssteunregeling en middeninkomens

Naast het passend toewijzen gelden ook de overheidsregels van de Staatssteunregeling. Deze regels bepalen dat wij minimaal 85% van onze sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een laag inkomen. Wij verhuurden 95% aan deze doelgroep. Het aantal verhuringen aan de middeninkomens bedroeg 4% van de maximaal 7,5%. We verhuurden slechts 1% van onze woningen aan huishoudens met een inkomen boven € 45.014,- met een indicatie vanwege een psychische of lichamelijke beperking of met een herhuisvestingsurgentie. Het maximaal toegestane aandeel is 7,5%.

1.3.2 Huuraanpassing

Elk jaar bepaalt de overheid de maximale huurverhoging. De landelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen met een huurprijs boven € 300 per

¹ Tot en met € 45.014,- per jaar, prijspeil 2022

² Boven de € 40.766,- tot en met € 67.521,- per jaar, prijspeil 2022.

	Basis- huur	t/m kwali- teitskor- tings- grens € 442,46	t/m laagste aftop- pings- grens € 633,25	t/m hoogste aftop- pings- grens € 678,66	t/m huurtoe- slag- grens € 763,47	boven huurtoe- slag- grens € 763,47	Eind- totaal
Woningtoewijzingen 2022							
Eenpersoonshuishouden	10	159	822		313	79	1.383
Niet AOW-gerechtigd	10	154	720		297	79	1.260
t/m inkomensgrens € 24.075	10	146	681		3	1	841
boven inkomensgrens € 24.075		8	39		294	78	419
AOW-gerechtigd		5	102		16		123
t/m inkomensgrens € 23.975		4	96				100
boven inkomensgrens € 23.975		1	6		16		23
Tweepersoonshuishouden		3	209		110	102	424
Niet AOW-gerechtigd		3	183		94	97	377
t/m inkomensgrens € 32.675		3	181		5	6	195
boven inkomensgrens € 32.675			2		89	91	182
AOW-gerechtigd			26		16	5	47
t/m inkomensgrens € 32.550			25				25
boven inkomensgrens € 32.550			1		16	5	22
Drie- of meerpersoonshuishouden				348	158	111	617
Niet AOW-gerechtigd				343	158	110	611
t/m inkomensgrens € 32.675				324	1	1	326
boven inkomensgrens € 32.675				19	157	109	285
AOW-gerechtigd				5		1	6
t/m inkomensgrens € 32.550				5			5
boven inkomensgrens € 32.550						1	1
Eindtotaal	10	162	1.031	348	581	292	2.424

maand bedroeg maximaal 2,3%. We voerden deze huurverhoging bij een deel van de huurders door.

Huurverlaging voor lage inkomens

Huurders met een relatief hoge huur en een relatief laag inkomen kregen geen huurverhoging. Het gaat om 4.619 huishoudens die in 2021 een eenmalige huurverlaging kregen. Hierdoor konden zij passend wonen. Dit houden we graag zo. Daarom hielden we hun huurbedrag hetzelfde als in 2021.

Kregen huurders in een later stadium een lager inkomen? Dan konden zij bij ons om een huurverlaging vragen.

Bepaalde huurverhoging voor middeninkomens en hoge inkomens

De maximale huurverhoging van het rijk voor bewoners met een middeninkomen bedroeg € 50 per maand. De maximale huurverhoging voor bewoners met een hoog inkomen bedroeg € 100 per maand. We kozen ervoor om de huren van de middeninkomens te verhogen met € 30 per maand en de hogere inkomens met € 60 per maand. We verhoogden dus niet maximaal.

1.3.3 Vroegsignalering

In 2022 startten we met de uitvoering van vroegsignalering. Hiervoor sloten we in 2021 convenanten met verschillende gemeenten in ons werkgebied. Ook andere woningcorporaties, energieleveranciers en waterbedrijven namen deel aan deze convenanten. Het idee is dat we samenwerken om inwoners met geldproblemen vroegtijdig in beeld te krijgen. Wanneer een bewoner bijvoorbeeld de huur niet kan betalen, melden wij dit bij de gemeente. Vervolgens biedt de gemeente hulp aan de bewoner. Snel en laagdrempelig. En een effectieve manier om mensen te bereiken die niet weten waar of hoe ze aan hulp komen.

1.3.4 Aanpak energiearmoede

De alsmat stijgende energieprijzen hadden in 2022 een enorme impact op de betaalbaarheid van wonen. Steeds meer bewoners konden hun energiekosten, en vaak ook andere kosten, niet meer betalen. Als woningcorporatie hebben we geen invloed op de energietarieven, maar we konden bewoners wel op andere manieren helpen. Zoals met het Energieteam: een team Havensteders dat bij bewoners thuis kleine klusjes doet om te verduurzamen. Ze plaatsen

1. Bewoners voelen zich thuis

bijvoorbeeld ledlampen en tochtstrips. Ook geven ze tips om energie te besparen.

1.3.5 Warm incasseren

Gelukkig is het merendeel van de huurders tot nu toe in staat om de woonlasten te betalen. Waar dat niet lukt, passen we 'warm incasseren' toe. Warm Incasseren is een initiatief van Warm Rotterdam, dat wij van harte ondersteunen. We sloten ons hierbij aan en [behaalden](#) enkele jaren geleden als eerste het keurmerk Warm Incasseren. Dit keurmerk houdt in 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 passende 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.

1.3.6 Voorschotten verhogen

Eind 2021 verhoogden we het voorschotbedrag voor de energiekosten van 2022. Gedurende het jaar bleek dat deze voorschotten te laag waren. De energieprijzen waren veel harder gestegen dan verwacht. We informeerden bewoners hierover. We stuurden hen een brief met het advies het voorschotbedrag extra te verhogen. Dit om te voorkomen dat bewoners aan het eind van het jaar heel veel moesten bijbetalen. Korting geven mogen we niet, vanuit de wet. Ook maakten we een [speciale webpagina](#) over de stijgende energieprijzen. Daar konden bewoners terecht voor meer informatie.

In november 2022 verhoogden we de voorschotbedragen voor 2023. Het ging om een flinke verhoging. In de meeste gevallen verdubbelden de maandbedragen. Dat was voor veel bewoners natuurlijk een heftige boodschap. Ook hadden veel bewoners vragen. Het minste wat we konden doen, was die vragen snel en duidelijk beantwoorden. Een luisterend oor bieden. Medeleven tonen. En mensen verder op weg helpen, bijvoorbeeld richting hulpinstanties. Dit deden we met een speciaal belteam. Dit belteam was via een eigen telefoonnummer en via het keuzemenu van het algemene nummer te bereiken. Bewoners reageerden hier positief op.

1.4 BESCHIKBAARHEID

Vanwege de woningnood willen we dat er zo min mogelijk woningen leeg staan. En dat woningen zo kort mogelijk leeg staan. Een speciaal team binnen Havensteder bracht het proces van leegstand naar verhuur beter in kaart. Dat leidde tot een aantal verbeteringen. Onder andere brachten we het

gemiddeld aantal leegstaande woningen terug van ruim 500 naar ruim 300.

Dat we het proces van leegstand naar verhuur beter in kaart hebben, heeft nog een voordeel. We hebben nu beter in beeld welke woningen leeg staan, en voor hoe lang. Deze woningen kunnen we inzetten als logeerwoningen. Dit zijn woningen waar bewoners tijdelijk terechtkunnen wanneer hun eigen woning wordt gerenoveerd.

1.5 KLANTCONTACTSTRATEGIE

Hoe zien onze klantcontacten er in het ideale geval uit? Die vraag vormt de basis voor onze klantcontactstrategie. Sinds 2022 denken we hierover intensiever na. Hierbij hanteren we het uitgangspunt 'digitaal waar het kan, persoonlijk waar gewenst'. Sommige klantcontacten kunnen sneller en efficiënter door ze te digitaliseren. Denk bijvoorbeeld aan het bijhouden van de status van de afhandeling van een reparatieverzoek. Hierdoor houden we in principe meer tijd over om mensen persoonlijk te woord te staan, juist waar dat van waarde is. Bijvoorbeeld wanneer een bewoner bij ons aan de bel trekt over een huurachterstand. In 2023 werken we de klantcontactstrategie verder uit.

1.5.1 Digitalisering reparatieproces

We startten in 2022 met een track & trace systeem voor reparatieverzoeken. Dit systeem geeft bewoners inzicht in de status van hun reparatieverzoek. Zo kunnen zij zien of Havensteder hun reparatieverzoek ontvangen heeft. Maar bijvoorbeeld ook of hun verzoek in behandeling is en wanneer de monteur langskomt. In 2022 ging het systeem live voor onze eigen onderhoudsdienst. Op een later moment gebruiken we het systeem ook voor de aannemers waarmee wij samenwerken.

In het najaar van 2022 startten we met de bouw van een afrondmail. Bewoners ontvangen deze mail als hun reparatieverzoek volgens ons systeem is afgerond. In de mail vragen we of de reparatie ook daadwerkelijk is afgerond. Kijkt de bewoner op 'ja'? Dan ontvangt hij een vragenlijst vanuit KWH. Kijkt de bewoner op 'nee'? Dan krijgen wij automatisch een melding, waarop we verdere actie ondernemen.

1.5.2 Digitalisering/herinrichting van andere processen

Incasso

We digitaliseerden de betaalmiddelen voor het incasseren van de huur. We voegden per 1 maart 2023 Digi-accept toe: een iDEAL betaling via een betaallink. Hiermee werkten we aan een vervangende oplossing voor de landelijke afschaffing van de acceptgirokaart. De betaaloptie Digi-accept is nieuw. Natuurlijk voerden we die verandering niet zomaar in. Dit ging stap voor

stap. Bij elke stap namen we bewoners mee. Daar begonnen we in 2022 al mee. Zo ontvingen zij, als voorbereiding op Digi-accept, een brief. Daarin stond uitleg over deze nieuwe betaalmethode en een QR-code die doorverwijst naar de betaalomgeving.

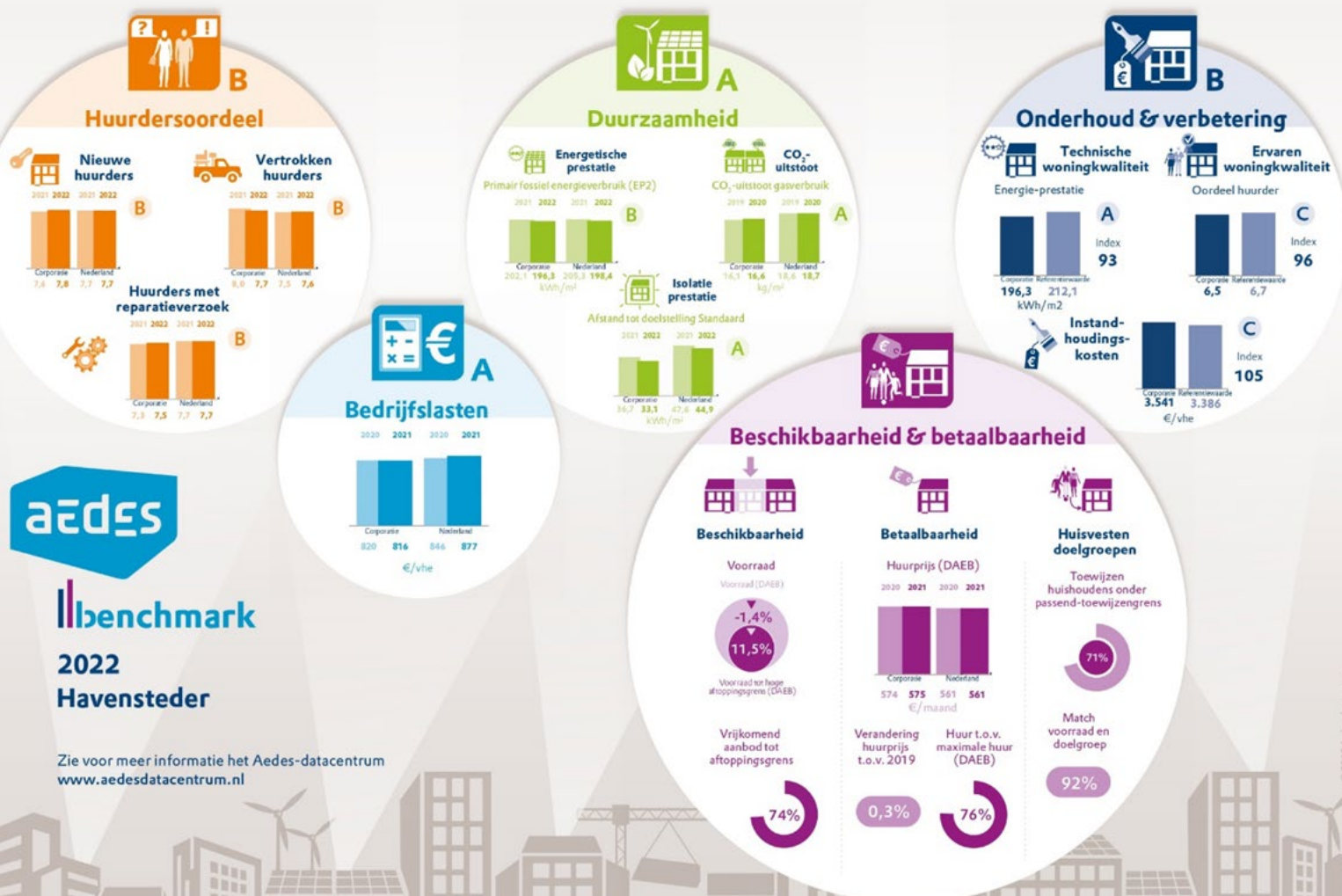
1.6 KLANTONDERZOEKEN

In 2022 deden we, in samenwerking met KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), onderzoek naar de beleving van onze dienstverlening. Bijna 6.000 huurders gaven hun mening over onze dienstverlening. Dit zijn er fors meer dan de 4.300 huurders in 2021. Het verschil zit vooral in het aantal respondenten op reparatieverzoeken. We wilden hier een hogere respons op halen. We stuurden niet alleen digitale vragenlijsten, maar we benaderden huurders ook per telefoon. Met een gemiddelde van een 7,7 behaalden we een mooie score. Ons doel om minimaal een 7 te behalen, bereikten we ruimschoots.

Onze score 'B' op het onderdeel Huurdersoordeel in de Aedes Benchmark (zie 1.7) sluit hierop aan. Score 'B' staat voor een rapportcijfer tussen 7,5 en 7,9. Uit beide onderzoeken bleek dat bewoners erg tevreden zijn over de vriendelijkheid van de medewerkers van Havensteder. Het belangrijkste verbeterpunt was onze bereikbaarheid.

1.6.1 Bereikbaarheid

Onze bereikbaarheid was in 2022 niet op het niveau dat wij nastreven. De gemiddelde wachttijd was regelmatig boven de twintig tot dertig minuten. We streven naar een wachttijd van minder dan tien minuten. Vorig jaar belden bewoners ons bijna 4.500 keer per maand. Dat is iets hoger dan 2021. Toen belden bewoners ongeveer 4.300 keer per maand. We hadden te maken met krapte op de arbeidsmarkt en met een hoog aantal klantcontacten via de verschillende kanalen: telefoon, Whatsapp, contactformulier website, Facebook en Twitter. Die combinatie maakte het lastig om goed bereikbaar te zijn.



Gedurende het jaar bleek het steeds lastiger om alle kanalen op tijd te bedienen. Dit kwam mede doordat de klant zijn vraag via verschillende kanalen bij ons neerlegde, in afwachting op het snelste antwoord. In september 2022 besloten we het kanaal Whatsapp tijdelijk dicht te zetten. Zo konden we ons team volledig inzetten op het goed en tijdig beantwoorden van de binnenkomende telefoontjes en de vragen via het contactformulier.

Naast deze tijdelijke ingreep zochten we naar een langdurige en structurele oplossing. Hoe kunnen we onze klantcontacten zo inrichten, dat we op alle kanalen goed bereikbaar zijn? Eind 2022 startten we een pilot met gewijzigde openingstijden. Op de woensdagmiddagen waren we telefonisch 'gesloten'. Dit deden we om tijd vrij te maken voor het afhandelen van de contactformulieren. Vanzelfsprekend blijft bereikbaarheid hoog op de agenda staan.

1.7 AEDES BENCHMARK

In onze resultaten in de [Aedes Benchmark 2022](#) zien we een duidelijk positief verschil ten opzichte van vorige jaren. Nu behaalden we de hoogste scores: A's (duurzaamheid en bedrijfslasten) en B's huurdersoordeel en onderhoud en verbetering). In de benchmark worden onze prestaties vergeleken met die van andere grote corporaties (de XL categorie). Wij scoren als één van de beste corporaties. De Benchmark vergelijkt de corporaties op verschillende categorieën: huurdersoordeel, duurzaamheid, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, beschikbaarheid & betaalbaarheid. (Dat laatste onderdeel is niet openbaar.)

1.8 KLACHTEN, GESCHILLENADVIESCOMMISSIE (GAC) EN HUURCOMMISSIE (HC)

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 het afgelopen jaar weer een aanzienlijke daling van het aantal klachten: 554 in 2022 ten opzichte van 613 in 2021. Verreweg de meeste klachten gaan over gebrek aan duidelijkheid en communicatie vanuit Havensteder. 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. Bij de GAC zijn 101 zaken in behandeling genomen. Ongeveer een derde van de zaken wordt opgelost nog voordat een zitting plaatsvindt. We zien dat tegenwoordig steeds meer

huurders de weg naar de Geschillenadviescommissie vinden maar dat een groot deel ook als niet ontvankelijk verklaard wordt. Bij de Huurcommissie kwamen 257 dossiers binnen. Dit is een toename vergeleken met vorig jaar. Een groot deel van de Huurcommissiezaken komt voort uit opgeleverde onderhoudsprojecten in Vreewijk en Capelle aan den IJssel.

1.9 SAMEN DENKEN, SAMEN DOEN

Samen met Huurdersalliantie De Brug werkten we in 2022 aan het opstellen van een nieuwe participatiestrategie.

Met de nieuwe participatiestrategie spelen we beter in op wat er om ons heen gebeurt. We merken dat bewoners betrokken zijn en meer betrokken willen worden. Zij willen dit vaak niet via de formele weg doen, zoals in een huurdersorganisatie of bewonersvereniging. Ze verenigen zich liever rondom bepaalde thema's, al dan niet op sociale media en/of andere digitale platforms. Dit zijn wat ons betreft allemaal goede ontwikkelingen, waar we op willen inspelen. Als we de bewoners op de juiste manier bereiken, kunnen we samen met hen aan bestaande projecten en/of nieuwe ontwikkelingen werken.

We werken de participatiestrategie uit in een participatieprogramma. In 2022 richtten we ons vooral op het creëren van draagvlak in de wijk voor dit programma. Het is 'al doende' uitgeschreven. Het programma bestaat uit vier onderdelen:

1. Havensteder gaat vaker op eigen initiatief naar bewonersactiviteiten toe in plaats van bewoners uit te nodigen. Vanuit de uitrol van het Havenstederplan sloten we aan bij bewonersinitiatieven en andere wijkinitiatieven. Bijvoorbeeld het [Haringfeest in Lombardijen](#). Of de [Dag van Vreewijk](#). We gingen met in totaal meer dan duizend huurders in gesprek. We nodigden hen ook uit om de Opp App op hun telefoon te zetten. In 2022 maakten we een activiteitenkalender. Hierop staat welke activiteiten er in de verschillende wijken en buurten plaatsvinden. Zo weten we precies waar en wanneer we naar bewoners toe kunnen. Vanaf 2023 maken we proactief gebruik van de activiteitenkalender.
2. We gebruiken de reguliere klantcontactmomenten om naar de mening van bewoners te vragen. Een regulier klantcontactmoment is bijvoorbeeld de jaarlijkse brief over de huurverhoging. Of de publicatie van de online nieuwsbrief. Tijdens deze momenten bereiken we allerlei bewoners, die we via de formele weg (huurdersorganisaties en bewonersverenigingen) niet bereiken. Ook de bestaande participatie rond groot onderhoud, sloop/ nieuwbouw en de bestaande complexcommissies



behoren tot het regulier klantcontact. In 2022 keken we hoe we die reguliere klantcontactmomenten kunnen inzetten om naar de mening van bewoners te vragen. En hoe we die meningen kunnen registreren en terugvinden. Zo voerden we gesprekken met enkele tientallen Havensteders over de bewonersinput die zij vanuit de wijk meekrijgen.

3. We rondde de ontwikkeling van de toolkit communicatie en participatie bij ontwikkelprojecten (groot onderhoud) in 2022 grotendeels af. De toolkit bevat voorbeeldbrieven, informatiemateriaal en instructies voor de communicatie met bewoners voor, tijdens en na het project. We hebben de toolkit op allerlei plekken uitgetest en gepresenteerd, en we passen hem inmiddels ook toe. Al doende actualiseren we de toolkit met nieuwe standaard nieuwsbrieven, bewonersbrieven en onderzoeken.

Een voorbeeld van participatie bij ontwikkelprojecten is het participatietraject rond project RISE: de transformatie van het gebied nabij het Hofplein in Rotterdam. We namen bewoners vanaf het begin mee in de plannen. In 2022 startten we in samenwerking met bureau Zeewaardig een participatietraject. Daarin dachten bewoners mee over de invulling en uitvoering van het project. In [2.3.2](#) leest u meer over de transformatie.

4. We laten de medewerkers van Havensteder zien dat nieuwe vormen van participatie het werk leuker en makkelijker maken. Dat geldt ook voor digitale participatie, zoals via de Opp App.

1.9.1 Opp App

De Opp App is een app die bewoners en andere betrokkenen kunnen downloaden op hun mobiele telefoon. In deze app kunnen zij reageren op vragen en stellingen. Ook kunnen zij ideeën delen. Bijvoorbeeld over een manier om de buurt schoon, heel en veilig te houden. Via de Opp App is ook te zien hoe anderen gereageerd hebben. En wat er met de reacties en ideeën

gedaan is. Alles gebeurt helemaal anoniem. Via de Opp App kunnen veel mensen tegelijkertijd met ons meedenken over een bepaald onderwerp. Hoe meer mensen dat doen, hoe beter. Want hoe meer informatie wij van bewoners en betrokkenen krijgen, hoe beter wij beslissingen kunnen nemen. Veranderen lukt niet goed als maar een klein groepje deelnemers aan het woord is. Of als we alleen met dezelfde mensen vergaderen om een probleem op te lossen.

In 2022 maakten we de Opp App verder bekend in onze wijken. Ook namen bewoners deel aan een aantal startdialogen. Zo hebben we in 2022 onze bewoners gevraagd om mee te denken over welke onderwerpen ze graag met Havensteder in gesprek willen gaan en er zijn twee dialogen gestart: over onze dienstverlening en wat zij hierin belangrijk vinden en van daaruit een dialoog over persoonlijke aandacht en wat zij hieronder verstaan. In 2023 maken we gebruik van de activiteitenkalender die we in 2022 hebben gemaakt (zie 1.9). We haken aan op activiteiten om de Opp App te presenteren. En om mensen uit te nodigen de Opp App op hun telefoon te zetten en te gaan gebruiken. Zo verbinden we fysieke en digitale participatie steeds meer met elkaar.

1.9.2 Havensteder Doet!

Havensteder Doet! is een mooi voorbeeld van samen denken, samen doen. Onder deze naam pakt Havensteder jaarlijks allerlei extra projecten aan. Het zijn projecten die niet horen bij onderhoud of beheer. Het gaat bijvoorbeeld om (extra) onderhoud aan een door bewoners beheerde tuin, of het schilderen van bankjes in de openbare ruimte. Bewoners geven bij Havensteder hun wensen aan. Niet alleen huurders worden actief bij de projecten betrokken. Ook (kantoor) medewerkers van Havensteder gaan de wijken in en steken hun handen uit de mouwen. Zo draagt iedereen zijn of haar steentje bij aan een prettige buurt. In mei 2022 knapte een groep enthousiaste collega's meerdere portieken op aan de Springerstraat en Henry Eversstraat in Prins Alexander.

2. We bieden bewoners een thuis

Thuis bieden

Mijn naam is Gavin
Ik ben 23 jaar oud, net afgestudeerd
En heb een baan in het centrum van Rotterdam
Ik moet mijn studentenwoning uit
En ben met spoed op zoek naar een andere woning
Wie biedt mij een thuis aan?

Mijn naam is Dennis
Rotterdam is mijn thuis
Ben hier geboren en getogen
Begonnen op de Eloutschool
En via het ROC met eigen handen hier de straten gelegd
Maar mijn woning wordt vernietigd
Wie biedt mij een thuis aan?

Ik ben Lisa
Heb een modaal inkomen
Verdien te veel voor een sociale woning
Maar alles wat uit de grond gestampt wordt begint bij 400K
Waar moet ik naartoe?
Wie biedt mij een thuis aan?

Ik zie een stad vol met straten die volgebouwd zijn
Mensen voor wie Rotterdam een thuis is
Worden langzaam verdreven van hun plek
En verdwijnen moedeloos richting de uiterwaarden

Ik zei ooit in een gedicht 'Rotterdam is een stad voor iedereen'
Maar als ik zie hoe het zich ontwikkelt
Weet ik niet meer of het waar is

Geoffrey van der Ven / Spoken word-artiest





We bieden bewoners een thuis

／ Het woningtekort aanpakken. Meegaan in de energietransitie. De kwaliteit van onze woningen op peil houden. De betaalbaarheid bewaken. En dat allemaal in tijden van energiecrisis en alsmaar stijgende kosten. In 2022 hadden we te maken met vele factoren, die onze taken op het gebied van ‘een thuis bieden’ beïnvloedden. ／

Om voor meer sociale huurwoningen te zorgen, willen we investeren in nieuwbouw. En om aan de verduurzamingsopgave te voldoen, willen we investeren in isolatie en het aardgasvrij maken van onze bestaande woningen. Het bewaken van een goede balans is een dilemma. In 2022 investeerden we veel meer in onderhoud van onze woningen dan voorgaande jaren.

We zagen ook kansen. Door de hoge energie-, bouw- en materiaalkosten werd het uitvoeren van ons dagelijks werk steeds duurder. Hierdoor dachten we na over creatieve, nieuwe oplossingen. Dit resulteerde in nieuwe ideeën over de invulling van de energietransitie. In andere, duurzame vormen van bouwen. Van wonen. En van samenwerken.

Nieuwe ideeën komen niet zomaar uit de lucht vallen. Tijdens de coronapandemie was dat eens te meer duidelijk geworden. Briljante bouwconcepten of slimme samenwerkingsvormen zijn lastig te bedenken als je vanuit huis werkt. Gelukkig hoefde dat in 2022 niet lang. Vanaf maart konden we elkaar weer ‘in het echt’ ontmoeten. Collega’s. Partners. Bewoners. Door die interacties kwamen ideeën op gang. En werden verbindingen gemaakt, waarop we kunnen voortbouwen richting de toekomst.

2.1 ONZE OPGAVE VOOR 2022

2.1.1 Waar we van huis uit voor staan

We verhuren, bouwen, onderhouden en renoveren woningen. Dat is onze basistaak als woningcorporatie. Daarbij zetten we ons in op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.

- **Betaalbaarheid:** we bieden nieuwe bewoners een woning die past bij hun inkomen. Ook helpen we bewoners met het voorkomen van betalingsproblemen.
- **Beschikbaarheid:** de kern van ons bestaan is het aanbieden van voldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. Het huidige woningtekort vraagt om creatieve oplossingen en nieuwe vormen van samenwerking.

- **Kwaliteit:** we gaan voor Havenstederkwaliteit bij nieuwbouw, onderhoud, renovatie en reparatie. We besteden nadrukkelijk aandacht aan veilig wonen.
- **Duurzaamheid:** we maken onze woningen klaar voor de toekomst. We isoleren, we maken woningen aardgasvrij en/of klimaatadaptief. We kijken goed waar we ons geld aan uitgeven. We willen niet dat bewoners de rekening betalen.

2.1.2 Waar we extra op inzetten

- We maken bewoners blij door hun woning in één keer aan te passen op Havenstederkwaliteit. We luisteren naar bewoners, we geven hen meer zeggenschap en we bieden maatwerk. Ook voeren we ons onderhoud proactief uit. In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o Vanaf de meerjaren(des)investeringsbegroting (MIDOB) 2022 gaat elke woning bij mutatie of in projecten minimaal naar Havenstederkwaliteit.
- We wijken van de gebaande paden om onze woningen toekomstbestendig te maken. We gaan nieuwe samenwerkingen aan. We zetten in op isolatie, aardgasvrij wonen, CO2-neutraal wonen, circulariteit en klimaatadaptatie. We zetten ons bedrijfsonroerend goed (BOG) in voor ontmoetingen tussen mensen. In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o We isoleren 800 woningen en we maken 600 woningen aardgasvrij.
 - o We delen de ervaringen die we opdeden bij de verduurzaming van Bospolder-Tussendijken.
 - o We meten de afname van onze CO2-uitstoot.
- We maken slim gebruik van vastgoeddata die bij ons dan ook tiptop op orde is. In 2022 wilden we het volgende resultaat behalen:
 - o Voor alle vastgoedgerelateerde werkzaamheden hebben we in beeld welke data nuttig en nodig zijn.

2.2 PORTEFEUILLESTRATEGIE

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

de kwaliteits- en duurzaamheidseisen voldoen. En we houden rekening met wat we financieel kunnen.

In 2022 pasten we onze portefeuillestrategie aan. Dit kwam grotendeels door het wegvallen van de verhuurderheffing. Hierdoor konden we meer geld uitgeven dan de voorgaande jaren. Bijvoorbeeld voor het aanpakken van het woningtekort en het duurzamer maken van onze woningen. Daarbij houden we rekening met de Nationale Prestatieafspraken, die sinds 30 juni 2022 van kracht zijn. Dit zijn bindende afspraken tussen Aedes (brancheorganisatie van woningcorporaties), de Woonbond, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk over de invulling van het vrijgekomen geld door de afschaffing van de verhuurderheffing. [Hier leest u wat de Nationale Prestatieafspraken in hoofdlijnen inhouden.](#)

De Nationale Prestatieafspraken worden in 2023 vertaald naar de Regionale Realisatieagenda. Hierin staat wat in de specifieke regio van de woningcorporaties verwacht wordt. Bijvoorbeeld welke locaties in samenwerking met corporaties en marktpartijen ontwikkeld worden, wat het aandeel betaalbare woningbouw is en voor welke groepen wordt gebouwd. Op basis van de regionale woondeals maken we lokale afspraken met de gemeenten.

2.2.1 Aanpassing portefeuillestrategie

De Nationale Prestatieafspraken, het woningtekort, de verduurzamingsopgave, de oorlog in Oekraïne en de gestegen energieprijzen brachten veel veranderingen met zich mee. We bekeken daarom opnieuw welke ambities en doelen we hebben voor de woningen en gebouwen die we bezitten. En wat (financieel) haalbaar is.

De hoofddoelen uit de portefeuillestrategie blijven hetzelfde. We willen voldoende betaalbare woningen aanbieden voor mensen met een laag inkomen, we willen onze vastgoedportefeuille toekomstbestendig maken en we willen onze organisatie financieel gezond houden. Binnen deze hoofddoelen scherpten we onze ambities aan met extra maatregelen. Deze extra maatregelen komen bovenop het bestaande programma van Havensteder.

In het onderstaande schema vindt u een overzicht van onze oorspronkelijke doelen voor 2020 – 2030 voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en energietransitie, onze extra maatregelen en de huidige doelstellingen voor 2022-2030:

Thema	Oorspronkelijke doelstellingen 2020-2030	Extra maatregelen	Huidige doelstellingen 2022-2030
Betaalbaarheid Betaalbare huren voor de sociale doelgroep	Inflatievolgende huurverhoging • 70% onder aftoppingsgrens	• Huurverlaging 2023 voor 120% sociaal minimum • Gematigde huurstijging (CAO-ontwikkeling -0,5%) in 2023 t/m 2025	• Gematigde huurstijging (CAO-ontwikkeling -/-0,5%) in 2023 t/m 2025 • Inflatievolgende huurverhoging na 2025 • 70% onder aftoppingsgrens • Huurverlaging 2023 voor huurder op 120% sociaal minimum
Beschikbaarheid Sociale voorraad	• Tussen 41.000 en 42.000 sociale huurwoningen • 75% sociale verhuringen aan primaire doelgroep	• 500 extra nieuwbouw (van 3.500 naar 4.000) • 425 minder liberaliseren/verkoop (van 1.500 naar 1.075)	• Tussen 42.200 en 44.100 sociale huurwoningen • 75% sociale verhuringen aan primaire doelgroep
Middenhuur	• 500 nieuwbouw middenhuur	• 150 extra nieuwbouw	• 650 nieuwbouw middenhuur
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	Meer onderhoud (van circa €90 mln naar 2023: €120 mln.; 2024-2027: max €110 mln.) • 650 extra nieuwbouw • 2.000 extra verbeteraanpak	Transformatieopgave van 1,5% per jaar blijft, met hier en daar (tijdelijke) plus: • 545 nieuwbouw per jaar • 30 renovatie per jaar • 135 sloop per jaar • 80 verkoop per jaar • 840 verbeteraanpak per jaar
Duurzaamheid Stapsgewijs naar voldoende geïsoleerde en gasvrije woningen in 2050	Isoleren en aardgasvrij maken: • 800 isoleren per jaar • 600 aardgasvrij per jaar	• 1.000 duurzaamheidsaanpak (EFG-labels) • 2.000 verbeteraanpak (EFG-labels) • 10.000 zonnepanelen • Programma klimaatadaptatie	• 1.200 isoleren per jaar • 600 aardgasvrij per jaar • 10.000 zonnepanelen • Programma klimaatadaptatie

2. We bieden bewoners een thuis

In [2.3 tot en met 2.6](#) lichten we de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid verder toe. De uitvoering van de portefeuillestrategie vindt plaats in de MIDOB ([zie 2.6](#)).

2.2.2 Vastgoedportefeuille: onze woningen en gebouwen

Onze vastgoedportefeuille bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. We maken onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB. DAEB betekent 'Diensten van Algemeen Economisch Belang'. Dit houdt in dat we de woningen en gebouwen verhuren voor een prijs die lager is dan de marktwaarde. Op deze manier zorgen we ervoor dat mensen met een laag inkomen over een woning kunnen beschikken. Niet-DAEB activiteiten zijn commerciële activiteiten. Bijvoorbeeld het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig

vastgoed. In de volgende tabellen leest u hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2022 ontwikkelde.

Ontwikkeling woningen

Ons woningbezit nam met name af door sloop, verkoop en herclassificatie. Een groot deel van de sloop in 2022 betrof Baan (Downtown) in de wijk Stadsdriehoek, Tamboer II in de wijk Oud-Crooswijk en Schans II in de wijk Bospolder. Verkoop vond plaats op verschillende plekken in Rotterdam en Capelle aan den IJssel. De grootste toevoeging aan de portefeuille in 2022 waren de oplevering van 38 woningen in het project Boezemhuys, 22 woningen aan de Wiekstraat, 43 woningen aan de Vinkenstraat en 9 woningen aan de Dordtsestraatweg. Onder herclassificatie verstaan we verschuiving van DAEB naar niet-DAEB of andersom.

Woningen (inclusief intramuraal) in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen in exploitatie per 1 januari 2022	41,171	2,035	43,206
Nieuwbouw	111	1	112
Renovatie/transformatie/ overige aankoop	9	3	12
Overige mutaties bij	6		6
Verkoop	-75	-5	-80
Sloop	-143		-143
Renovatie			
Overige mutaties af	-13	-1	-14
Herclassificatie	-105	105	0
Hertypering		1	1
Woningen in exploitatie per 31 december 2022	40,961	2,139	43,100

Ontwikkeling overige eenheden

Overige eenheden bestaan uit bedrijfsonroerend-goed (BOG), maatschappelijk onroerendgoed (MOG) en antenne-installaties. Verreweg het grootste deel

is commercieel vastgoed (niet-DAEB). Hier vond de grootste afname plaats. Dit komt doordat wij stelselmatig BOG verkopen. Wij vinden dat het exploiteren van BOG niet onze kerntaak is ([zie 2.7](#)).

Overige eenheden in exploitatie	DAEB	niet DAEB	Totaal
Overige eenheden in exploitatie per 1 januari 2022	81	4,597	4,678
Nieuwbouw		1	1
Renovatie/transformatie/ overige aankoop		2	2
Overige mutaties bij	4	9	13
Verkoop		-76	-76
Sloop		-10	-10
Renovatie			
Overige mutaties af	-2	-21	-23
Herclassificatie	-1	1	0
Her-typering		-1	-1
Overige eenheden in exploitatie per 31 december 2022	82	4,502	4,584

Verdeling vastgoedportefeuille per gemeente

In onderstaande tabel splitsen we de vastgoedportefeuille per 31 december 2022 uit naar gemeente.

Het merendeel van onze vastgoedportefeuille ligt in de gemeenten Rotterdam en Capelle.

Overzicht vastgoedvoorraad per gemeente	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Percentage Totaal
Rotterdam	30.159	1.465	31.624	73,4%
Capelle aan den IJssel	9.213	522	9.735	22,6%
Albrandswaard	499	19	518	1,2%
Barendrecht	779	79	858	2,0%
Lansingerland	222	54	276	0,6%
Krimpen aan den IJssel	89		89	0,2%
Totaal	40.961	2.139	43.100	100,0%

Omvang voorraad sociale huurwoningen

In de portefeuillestrategie borgen we dat we voldoende woningen hebben voor onze doelgroepen. Onze primaire doelgroep bestaat uit één-, twee- en meerpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit is een woning met een huurprijs lager dan € 763,47 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2022). Huurders van een sociale

huurwoning krijgen huurtoeslag. De tweede aftoppingsgrens is het maximale bedrag waarover huurders huurtoeslag ontvangen. Onzelfstandige en intramurale zorg betreft woningen bij een zorginstelling of in een verzorgingshuis.

De tabel hieronder geeft onze woningvoorraad per huurcategorie weer.

Omvang sociale huurwoningen 31-12-2022	2022	Aandeel (%)	2021	Aandeel (%)
Tot 2e aftoppingsgrens (< € 678,67)	34.143	79,22%	36.537	84,56%
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 678,67 - € 763,47)	5.107	7,77%	3.088	7,15%
Boven liberalisatiegrens (> € 763,47)	3.349	11,85%	3.044	7,05%
Onzelfstandige / Intramurale zorg	501	1,16%	537	1,24%
Totaal	43.100	100,00%	43.206	100,00%

Aanpak energielabels E/F/G

Energie besparen is de meest effectieve manier om de energiekosten te verlagen. Een duurzame woning helpt daarbij. Vanuit die gedachte zijn we al vanaf 2015 flink aan het isoleren. Begin 2022 ging het om zo'n 6.000 woningen met energielabel E, F of G. Deze woningen pakken we sinds 2022 versneld aan. In 2028 hebben we geen woningen meer met een E/F/G label.

De aanpak van de energielabels gebeurt versneld, maar zal toch nog enkele jaren duren. Wat kunnen we nu doen om energiekosten te verlagen? Die vraag beantwoordden we met het Energieteam: een team Havensteden dat bij bewoners thuis kleine klusjes doet om te verduurzamen. Ze plaatsen bijvoorbeeld ledlampen en tochtstrips. Ook geven ze tips om energie te besparen.

SPUK

SPUK staat voor specifieke uitkering. In het kader van SPUK geeft de overheid geld aan gemeenten. Het geld is bedoeld voor structurele energiebesparende maatregelen. Hiermee kunnen zij huishoudens ondersteunen die kampen met energiearmoede. De gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel benaderden ons over SPUK. Zij vroegen of wij een passende invulling konden geven aan het budget. Dat konden wij. Bijvoorbeeld met zonnepanelen, hybride warmtepompen en energieadvies voor bewoners. In 2022 voerden we verschillende gesprekken met de gemeenten en werkten we de mogelijkheden uit. Dit resulteerde in Rotterdam in een ondertekend convenant. We moeten het convenant binnen twee jaar uitvoeren. In Capelle verwachten we het convenant in 2023 te ondertekenen.

2. We bieden bewoners een thuis

Grootverbruikers

Grootverbruikers zijn gebouwen of ruimtes die veel energie gebruiken. Denk aan een algemene ruimte in een woongebouw. In 2022 bezochten we een deel van die grootverbruikers en plaatsten we ledlampen in plaats van de 8 watt tl lampen. We kijken wat we op korte termijn verder kunnen verbeteren.

Warme huiskamers

Omdat we merken dat er een grote groep bewoners is die vanwege de kosten de kachel niet meer aanzet hebben we in diverse wijken warme huiskamers ingericht. Dit zijn ruimten die we op onze kosten verwarmen. Hier kunnen bewoners terecht om elkaar te ontmoeten en/of gezellig een kopje thee te drinken. Kinderen en jongeren hebben hier een fijne, rustige plek om huiswerk te maken.

2.3 CREATIEVE OPLOSSINGEN VOOR BESCHIKBAARHEID

Net als voorgaande jaren hadden we in 2022 te maken met een enorm woningtekort. In de regio Rotterdam zochten meer dan 200.000 mensen een woning! We gingen op zoek naar innovatieve bouw- en woonoplossingen en nieuwe vormen van samenwerking om meer sociale huurwoningen beschikbaar te maken. Daarbij grepen we meteen de mogelijkheid aan om verder te verduurzamen. De Nationale Prestatieafspraken golden hierbij als leidraad. Ook droegen we bij aan oplossingen voor mensen met een middelhoog inkomen. Want ook daar ligt een grote uitdaging.

2.3.1 Innovatieve bouw- en woonoplossingen Conceptueel bouwen

Bij traditionele bouw gaat er veel tijd op aan ontwerpen, technische tekeningen maken, planningen maken en andere voorbereidende werkzaamheden. Ook de manier van bouwen duurt lang. Bij conceptueel bouwen gaat dat anders. Er zijn standaard woningen met standaard onderdelen. Daarmee stel je je eigen woning samen. De onderdelen worden gemaakt in een fabriek. Deze hoeven op de bouwplaats alleen nog maar in elkaar gezet te worden. Het gehele bouwproces, van idee tot uitvoering, is gestandaardiseerd. Daardoor weet je van tevoren precies wanneer wat gaat gebeuren. Bovendien zorgt het voor minder overlast en stikstofuitstoot op de bouwplaats. Van Wijnen bouwt aan de Narcisstraat in Capelle aan den IJssel woningen vanuit dit concept. Het nieuwbouwproject 206 in Lombardijen wordt door BAM volgens een houtskeletbouwconcept gebouwd.

Biobased materialen

Traditionele bouwmaterialen zoals beton en staal worden steeds duurder en zijn niet duurzaam. Dit maakt het interessant om naar andere, wel duurzame materialen te kijken. In nieuwbouw passen we dit al meer toe en af en toe ook in bestaande bouwprojecten.

Bijvoorbeeld in Lage Land waar we isolatie op basis van petflessen toepassen. In 2022 onderzochten we de mogelijkheden van biobased materialen, zoals hout, bamboe of vlas. In overleg met het V-team (onze duurzaamheidpartners) gaan we deze materialen vaker toepassen in onze verbeterprojecten. Over enkele jaren doen we niet anders meer.

Optoppen

Extra woonruimte maken is lastig in een stad waar weinig bouwruimte is. Daarom keken we in 2022 naar de mogelijkheden van optoppen. Hierbij bouwen we één of meerdere verdiepingen boven op een bestaand gebouw. Belangrijke voorwaarde is dat het bestaande gebouw die extra verdieping(en) kan dragen. We doen hiernaar zorgvuldig onderzoek en in 2023 bepalen we welke gebouwen van ons in de stad daarvoor mogelijk in aanmerking komen.

Flexwoningen

We startten een onderzoek naar de mogelijkheden van flexwoningen. Dit zijn kleine woningen die je kunt verplaatsen, stapelen, schakelen of splitsen. Flexwonen heeft iets tijdelijks. Dit kan gaan over de woning zelf, maar het kan ook gaan over het huurcontract of de locatie. Het voordeel van flexwonen is dat we mensen snel een plek kunnen bieden. Het nadeel is dat het niet voor iedereen geschikt is. Vanwege de tijdelijkheid biedt het minder woonzekerheid. Wel kunnen we, terwijl ze in de flexwoning wonen, met hen op zoek naar een permanente woning. In 2023 besluiten we over twee concrete locaties.

2.3.2 Samenwerken

Als woningcorporatie kunnen we het woningtekort niet in ons eentje terugdringen. Samen met gemeenten, ontwikkelaars en andere betrokkenen werkten we in 2022 aan oplossingen waar we jaren mee vooruit kunnen.

Maaskoepel/Gewoon Wonen

Maaskoepel is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Rotterdam. Havensteder is hier ook onderdeel van. Met elkaar zetten we ons in voor de belangen van alle woningzoekenden in de regio Rotterdam. In totaal doen er 22 woningcorporaties mee. Samen verhuren we zo'n 220.000 woningen.

In 2022 werkte Maaskoepel samen met 14 gemeenten in de regio Rotterdam aan het manifest '[Gewoon Wonen](#)'. Deze werd op 27 januari 2023 getekend. In het manifest staat dat we met elkaar 22.500 nieuwe sociale huurwoningen realiseren voor 2030. Daarmee breiden we de woningvoorraad flink uit. Om dit voor elkaar te krijgen, zijn drie dingen belangrijk:

- Sneller bouwen: door onder meer conceptueel bouwen ([zie 2.3.1](#)) en een snellere vergunningverlening.

- Zinvol investeren. We geven ons geld liever uit aan woningen dan aan bijvoorbeeld dure grond. We zorgen voor een goede balans tussen sociale huur, middenhuur en koopwoningen in de regio.
- Buurten voor iedereen. We zijn betrokken in de wijken en buurten. We willen dat ze schoon, heel, veilig en aantrekkelijk worden en blijven. Daar besteden we tijd, geld een aandacht aan.

Stadshuwelijk

Een stadshuwelijk is een langjarige samenwerking tussen woningcorporaties en projectontwikkelaars. Die samenwerking levert extra kennis, ervaring en menskracht op. Deze samenwerking zorgt ook voor nieuwe inzichten en meer mogelijkheden om in een ontwikkeling te investeren.

Een goed voorbeeld van een stadshuwelijk is de samenwerking tussen Havensteder, Synchroon en de gemeente Rotterdam in Lombardijen. Met elkaar werken we aan een plan om de Homerus- en Molièrebuurt in Lombardijen te verbeteren en te vernieuwen. Ook bouwen we er nieuwe woningen bij. En we zorgen ervoor dat de wijk weer schoon, heel en veilig wordt. In 2022 werkten we aan de ontwikkelstrategie voor de wijk en voor het eerste deelproject: de Kop van Homerus. We verwachten in 2023 met de eerste deelplannen aan de slag te gaan. Verder verkennen we met nog drie ontwikkelaars concrete langjarige samenwerkingen in vier wijken van Havensteder.

Ontwikkeling RISE

Havensteder is betrokken bij de [ontwikkeling RISE](#) aan het Hofplein in Rotterdam. De ontwikkeling is een initiatief van RED Company. Het gebied wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk woongebied en een interessante verblijfplaats. RISE bestaat uit drie woontorens met ruim 1.400 woningen in verschillende prijsklassen. In één van de woontorens komen minimaal 226 sociale huurwoningen. De wens is om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Havensteder is eigenaar van deze woningen. Op de plek waar RISE komt, staat nu nog een aantal gebouwen. Die gebouwen worden gesloopt. Zo ook een gebouw met 226 sociale huurwoningen. Dit is erg ingrijpend voor de bewoners. Zij kunnen niet in hun vertrouwde woning blijven. Wel krijgen zij, als zij dat willen, een nieuwe woning in de sociale woontoren van Havensteder aan de Coolsingel. Havensteder is sinds eind 2019 in gesprek met de bewoners over de plannen. In 2022 startten we een uitgebreid participatietraject, onder begeleiding van Bureau Zeewaardig. Tijdens verschillende bijeenkomsten dachten bewoners mee over de verhuizing en mogelijke verhuisdiensten, de manier waarop de woningen worden toegewezen, de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes in het nieuwe gebouw en de plattegronden van de woningen.

2.4 KWALITEIT

Een woning van goede kwaliteit is belangrijk voor het woongenot van de bewoner. Maar wat is goede kwaliteit? Welke eisen hanteren we? Hoe zorgen we ervoor dat onze woningen aan die eisen (blijven) voldoen? En hoe doen we dat zo efficiënt mogelijk? Sinds 2022 zetten we hier extra op in.

2.4.1 Havenstederkwaliteit

Bij mutatie (wanneer een woning overgaat van de ene naar de andere huurder) en bij renovatie/verbeteronderhoud gaan we voor Havenstederkwaliteit. Bij mutatie maken we wel steeds de afweging tussen wat nu moet in de woning en wat we meenemen met het verbeteronderhoud/de renovatie van het gehele gebouw. We zoeken de balans tussen dienstverlening en efficiency. Havenstederkwaliteit is een minimum richtlijn voor aanpassingen in de woning; een checklist met kwaliteitseisen waaraan de woning moet voldoen na de mutatie of renovatie. We stelden hiervoor een aantal bouwkundige eisen voor de binnenkant van de woningen. Zo zijn er eisen voor de keukens, doucheruimtes en toiletten. We passen ze aan wanneer de wettelijke eisen wijzigen. Of wanneer we zelf kiezen voor aanpassingen. In sommige gevallen kunnen we afwijken van de Havenstederkwaliteit. Bijvoorbeeld wanneer een ruimte in een woning te beperkt is.

2.4.2 Veiligheid

Kwaliteit is onlosmakelijk verbonden met [veiligheid](#). Een woning kan alleen goed zijn als hij ook veilig is. In 2022 besteedden we aandacht aan brandveiligheid, asbest en legionella.

Brandveiligheid

We werkten op verschillende manieren aan brandveiligheid:

- Brandscans: we voeren brandscans uit bij onze 175 meest kwetsbare woongebouwen. Dit willen we in 2023 afronden. In 2022 wilden we 24 brandscans uitvoeren. We voerden er 26 uit.
- Brandveiligheidsmaatregelen: we zorgen dat eerst onze 175 meest kwetsbare woongebouwen voldoen aan de nieuwste brandveiligheidseisen. We werken hiervoor samen met twee vaste aannemers. Zij voeren de brandveiligheidsmaatregelen uit die uit de scans naar voren komen. Deze werkzaamheden moeten in 2028 klaar zijn.
- Rookmelders: [per 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht](#) in elke woning in Nederland. Sinds eind 2021 plaatsen onze wijkaannemers rookmelders in de woningen die nog geen rookmelder hebben. Dit zijn er in totaal zo'n 38.000. Door allerlei omstandigheden is dit nog niet bij alle woningen gelukt.
- We combineren het plaatsen van rookmelders met een snelle bouwkundige inspectie van de keukens, doucheruimtes en toiletten. Die inspecties leveren waardevolle informatie op. Die informatie gebruiken

we om beter te begroten waar we onderhoud moeten plegen. In 2022 reserveerden we bijvoorbeeld extra geld om de komende jaren keukens, doucheruimtes en toiletten te vervangen.

- In samenwerking met de Veiligheidsregio geven we voorlichting aan bewoners over brandveiligheid. We richten ons hierbij vooral op de kwetsbare groepen, waaronder ouderen.

2.4.3 Vastgoeddata

Data krijgen een steeds belangrijkere rol. Ook bij Havensteder. De afgelopen jaren gebruikten we vastgoeddata om ons woningbezit te beschrijven en te verduidelijken. Hierin willen we nog beter worden én een stapje verder gaan. Er zijn steeds meer data beschikbaar. Die data kunnen ons helpen met het voorspellen van onderhoud aan onze woningen. Onze vastgoeddatabase moet 100% gevuld, actueel en juist zijn. Daarvoor maakten we in 2022 een volgende stap. Zo werkten we aan het digitaliseren van diverse vastgoedprocessen. Die digitalisering is nodig om in beeld te krijgen welke data nuttig en nodig zijn. We brachten in kaart met welke systemen/apps we werken aan vastgoeddata. En we zijn begonnen met het verbeteren van de datakwaliteit. In 2023 gaan we hiermee verder.

Proactief onderhoud met sensoren

In het kader van het voorspellen van onderhoud startten we in 2022 met proactief onderhoud bij installaties. Dit betekent dat we onderhoud uitvoeren op het moment dat het nodig is. Bijvoorbeeld bij cv-ketels. Eerder voerden we onderhoud uit na een bepaalde periode. Nu houden we met sensoren het aantal draaiuren bij. Na een bepaald aantal draaiuren voeren we onderhoud uit. Zo voorkomen we dat we te laat zijn met onderhoud en de cv-ketel kapotgaat. Maar we voorkomen ook dat we te vroeg zijn en onnodig geld uitgeven aan onderhoud. Proactief onderhoud moet ervoor zorgen dat we in 2025 een kwart minder reparatieverzoeken hebben dan in 2021. In 2022 was het aantal reparatieverzoeken hoger dan in 2021. Zie onderstaande tabel:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken
2021	72.029,00
2022	73.911,00
Vershil	1.882,00

2.5 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een breed begrip. Voor Havensteder betekent het: zorgen dat onze woningen klaar zijn voor de toekomst. Zo moeten al onze woningen in 2050 van het gas af zijn. We moeten op zoek naar andere manieren om woningen te verwarmen. En we blijven isoleren. Klaar voor de toekomst betekent ook dat onze woningen en wijken beter bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden. En dat circulariteit steeds meer onderdeel wordt van onze organisatie.

In juni 2022 tekenden we de [Intentieverklaring Klimaatakkoord Duurzame Mobiliteit Rotterdam](#).

Hiermee dragen we ons steentje bij aan de landelijke en Europese klimaatafspraken om in 2050 geheel klimaatneutraal te zijn. Zo stimuleren we het reizen met het openbaar vervoer, zijn poolauto's en -scooters al (deels) vervangen door een elektrische uitvoering en hebben we ook elektrische leenfietsen. Een volgende stap is om ook ons wagenpark van onderhoudsbussen om te zetten naar elektrisch. En door hybride werken te introduceren reizen we minder van en naar het werk.

2.5.1 Energietransitie

De energietransitie brengt veel veranderingen met zich mee. Voordat in 2050 al onze woningen van het gas af zijn, moeten we nog veel werk verzetten. En flink investeren. Maar hoe doen we dat? We hebben ook geld nodig om extra woningen te bouwen. Bovendien is alles duurder geworden. Als we naar 2022 kijken, dan rezen de energieprijzen de pan uit en ook de bouw- en materiaalkosten gingen flink omhoog.

Onderhoud en verduurzaming combineren

Aangezien we ons geld maar één keer kunnen uitgeven, moeten we keuzes maken en efficiënt werken. Bijvoorbeeld door onze werkzaamheden vanuit de MIDOB ([zie 2.6](#)) te combineren met verduurzaming. Op het moment dat we [een gebouw renoveren, onderhouden of verbeteren, voegen we meteen duurzaamheidsmaatregelen toe](#).

Vanuit deze gedachte startten we in oktober 2022 met het [V-team](#). Dit is een samenwerkingsverband tussen Havensteder, Smits Vastgoedzorg, Heembouw Wonen, Constructif en BAM Wonen. Samen willen we de komende jaren 5.400 sociale huurwoningen in Rotterdam en omgeving duurzamer, comfortabeler en toekomstbestendig maken. Dit doen we in combinatie met verbeteringen en onderhoud aan de woningen. De

werkzaamheden vinden plaats in bewoonde staat. Het ontzorgen van bewoners staat hierbij centraal. Een mooi voorbeeld van verduurzaming in combinatie met onderhoud vindt plaats in het Lage Land in Rotterdam. In april 2022 startten we met de renovatie van zeven woonblokken in dit gebied. We voegden liften toe, schilderden de kozijnen, verbeterden het uiterlijk en voegden bronzen hekwerken toe. Tegelijkertijd brachten we HR++ glas en (extra) isolatie aan. We willen de komende jaren meer projecten op zo'n manier uitvoeren. Sinds 2022 richten we hier processen voor in.

Ruimte voor de energietransitie

De hoge bouwrijzen maakten het lastig om onze lopende werkzaamheden voort te zetten. Tegelijkertijd boden zij ruimte voor verandering. Maatregelen om energie te besparen en nieuwe vormen van energie bleken ineens een interessant alternatief voor de hoge gasprijzen. En daarmee kreeg de energietransitie een impuls.

Energieprestaties

In 2022 behaalden 2.100 woningen een Energie-Indexwaarde gelijk aan een groen energielabel. Daarmee beschikte 73% van onze woningen aan het eind van het jaar over een groen label. De woningen van Havensteder hebben eind 2022 een gemiddelde afgemelde Energie-Index van 1,52 en een gemiddeld afgemeld energielabel C. Het primair fossiel energiegebruik (EP2) is gemiddeld 199 kwh/m² (energieprestatie-indicatoren op basis van NTA8800).

2.5.2 Isoleren

Al sinds 2015 ligt onze focus op het isoleren van woningen. Daarmee verhogen we het wooncomfort van bewoners. Bovendien is het de eerste 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. In 2022 isoleerden we meer dan 800 woningen. Daarmee behaalden we ons doel voor 2022.

2.5.3 Aardgasvrije woningen

In 2050 verwarmen we onze woningen niet meer met gas, maar met (rest)warmte uit de bodem, lucht of wind en zonne-energie. Dat vraagt veel veranderingen aan de woningen zelf en de energievoorziening. Om ons doel te behalen, willen we jaarlijks 600 woningen aardgasvrij maken. In 2022 behaalden we dit doel.

Een goed voorbeeldproject is [Bospolder-Tussendijken Aardgasvrij](#). Tussen 2021 en 2026 sluiten we honderden woningen in de buurt van de Gijsingslaan en Korfmakersbuurt aan op stadsverwarming. In 2022 ronden we de [eerste fase](#) af. Maar liefst 436 woningen waren daarmee van het gas af. We startten in 2022 ook de tweede fase op. We vroegen aan huurders in de Korfmakersbuurt of wij hun woning ook aardgasvrij

mochten maken. Ruim 80% van de bewoners vond dat goed. In het najaar gingen de werkzaamheden van start. Naar verwachting zijn deze bewoners eind 2023 ook op stadsverwarming aangesloten.

Naast stadsverwarming keken we het afgelopen jaar ook naar andere oplossingen voor aardgasvrij wonen. Denk aan de inzet van zonnepanelen en elektrisch koken.

2.5.4 Circulariteit

In 2022 zetten we de volgende stappen richting een circulaire organisatie. Ons wagenpark is grotendeels al elektrisch en nieuwe auto's zijn altijd elektrisch. We verzamelden informatie bij onze afdelingen HR, I&A en Facilitair. Met die informatie schreven we een rapport. Waar staan we nu? Waar willen we naartoe? En hoe komen we daar? Op basis van het rapport keken we hoe we onze interne en externe processen circulair kunnen inrichten. Dat omvat heel veel. Van recyclebaar materiaal van de koffiebekertjes tot tweedehands meubilair. En van langer gebruikmaken van je mobiele telefoon tot elektrisch rijden.

In onze onderhoudsprojecten passen we ook circulariteit toe. Het afgelopen jaar vervingen we zo'n [1.500 keukens](#) op circulaire wijze. Dit doen we samen met Bruynzeel keukens. Als de keukens worden gesloopt, worden de kastjes in een aparte Bruynzeel container verzameld. Die staan bij al onze aannemers. Als de containers vol zijn, haalt Bruynzeel deze op en verwerkt het afval tot spaanplaat om nieuwe keukenkastjes van te maken. Die laten wij dan weer plaatsen in onze woningen. Zo verminderen we onze hoeveelheid afval en de uitstoot van CO2. En er worden minder bomen gekapt!

2.5.5 Klimaatadaptieve voorraad

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 onze woningen en gebouwen bestand moeten zijn tegen zowel meer als minder water en hogere temperaturen. Vanuit die gedachte volgen we bij nieuwbouw het Convenant Klimaatadaptief bouwen. In 2022 werkten we eraan om dit ook bij onderhoud en renovatie te doen. Het convenant is gemaakt door de provincie Zuid-Holland, lokale overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Samen maakten zij afspraken over klimaatadaptief bouwen. Die afspraken moeten bij nieuwbouw en herontwikkeling leiden tot minder wateroverlast, minder hittestress, meer biodiversiteit en minder schade door langdurige droogte en bodemdaling.

Dakstrategie

Onze woningen en gebouwen hebben bij elkaar een oppervlakte van zo'n miljoen vierkante meter. Die

2. We bieden bewoners een thuis

ruimte leent zich bij uitstek voor klimaatadaptatie. Vanuit die gedachte werkten we in 2022 aan een dakstrategie. Daarvoor lieten we eerst een dakpotentiestudie uitvoeren. Daaruit kwam voort dat we onze daken op de volgende manieren kunnen inzetten:

1. Zonnepanelen (geel dak).
2. Waterberging (blauw).
3. Beplanting (groen).
4. Reflectie van zonlicht (wit).
5. Optoppen ([zie 2.3.1](#)) (rood).

Op basis van deze lijst willen we aan al onze daken een of meerdere functies toekennen. In 2022 startten we met een verkenning hiervoor. Ook startten we een pilot met een multifunctioneel dak. Dit dak bevat waterberging, beplanting en zonnepanelen. Een andere pilot, met alleen een groen dak, ronden we af. Bij deze pilot brachten we beplanting aan op een gebouw aan de Hoofdweg in Rotterdam. De beplanting bleek een positief effect te hebben op waterberging.

2.6 MIDOB

Om ons vastgoed toekomstbestendig te houden, voeren we onderhoud en verbeteringen uit aan onze woningen. Ook 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. Al onze plannen voor de komende jaren, met de bijbehorende kosten, zijn verwerkt in de MIDOB 2022-2026.

De afgelopen jaren is het totale bedrag 'besteed aan onderhoud' gestegen van € 57 miljoen in 2018 naar € 202 miljoen in 2022.

2.6.1 Verbeteronderhoud

In 2022 verbeterden we 1.700 woningen in de verschillende wijken: Wilgenplaslaan, verbeteraanpak Vreewijk,

Gijsinglaan, Wiekslag, Pirandello en Hoge Era's. We paktten de woningen aan de Wilgenplaslaan eerder aan dan gepland. Daardoor konden we 100 woningen meer verbeteren dan voorzien.

Bij lift, entree en esthetiek is een deel van het programma heroverwogen waardoor de verwachte oplevering in 2023 zal plaatsvinden.

Een deel van het brandveiligheidsprogramma uit 2021 is doorgeschoven naar 2022. Bij aanpak in bewoonde staat ervaren we t/m 2021 veel last van corona waardoor een aantal projecten langer hebben geduurd dan gewenst. Bij de projecten van 2022 waren er soms aanvullende werkzaamheden nodig of liepen we er tegenaan dat bewoners niet thuis waren waardoor een deel van de opleveringen doorschuift naar 2023.

Bij funderingsherstel zijn we afhankelijk van particuliere bewoners en zijn er onvoorziene werkzaamheden waardoor projecten later worden opgeleverd.

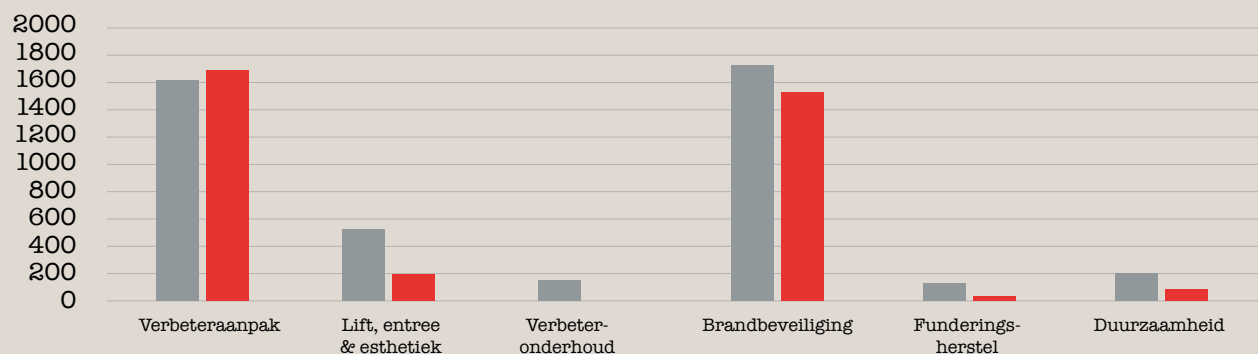
Voor de planning van de aankomende jaren kijken we naar uitvoerbaarheid. Onzekerheden of afhankelijkheden van derden (bijvoorbeeld gemeente, particuliere eigenaren, energieleveranciers en krapte op de arbeidsmarkt) zorgen soms voor vertraging in de uitvoering. Met deze kennis plannen we nu meer projecten in, zodat we toch onze aantallen halen als er projecten vertragen en overleggen we intensief met betreffende partijen.

2.7 BOG

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 2022

Instandhouden 2022

Aantal woningen





bestond de BOG-portefeuille uit 839 bedrijfspanden (2021: 911) en 52 antenne-installaties (2021: 55).

2.7.1 BOG inzetten voor ontmoeting

Sinds 2022 zetten we steviger in op de maatschappelijke functie van BOG. Waar mogelijk zetten we BOG in voor ontmoeting met en tussen bewoners die zich inzetten voor de wijk. Zorg, eenzaamheid, inclusiviteit/diversiteit en huiswerk/studie/rust voor kinderen zijn hierbij belangrijke thema's. Hieronder vindt u een overzicht van de maatschappelijke invulling van BOG in 2022:

- Sinds november 2022 biedt de Zaagmolendrift 35 in Rotterdam ruimte aan 27 wisselende kunstenaars. Er is 230 vierkante meter beschikbaar voor het creëren en exposeren van allerlei kunstvormen. De locatie is tevens een ontmoetingsplek voor creatief Rotterdam. Een plek waar de deur altijd open staat voor een kop koffie en een gesprek.
- Aan de Stichting Wijkplatform Delfshaven Zuid verhuren we sinds juni 2022 een pand aan de Haringpakkersstraat 69. Stichting Wijkplatform Delfshaven Zuid zet zich in voor het welzijn van kinderen, jongeren, volwassenen en senioren in Delfshaven, Bospolder-Tussendijken en Schiedam.
- Stichting De Veerkrachtige Gemeenschap is een organisatie die vanaf oktober 2017 verschillende activiteiten organiseert voor bewoners in Delfshaven. De stichting is al langer een van de gebruikers van het pand aan de Rosier Faassenstraat, ook wel bekend als het 'Bollenpandje'. Sinds september 2022 verhuren we het pand aan de gebruikers.
- Speciaal voor Stichting Welzijn Capelle bouwden we Purmerhoek 337A, voor de vestiging van wijkwinkel Oostgaarde. De wijkwinkel biedt gratis hulp voor wijkbewoners met administratieve of financiële vragen over huur, verzekeringen, energie, telefonie of belastingen. Wijkbewoners kunnen er ook terecht voor een aanvraag voor de Kleding- en Meubelbank, Voedselbank of Jeugdfonds Sport en Cultuur.

3. Havensteden zijn thuis in de wijk

Thuis in de wijk

Een probleem los je pas op
Wanneer je werkt met degene die het ervaart
Dus laten we onze handen ineenslaan
Een netwerk creëren dat begint vanuit de wijk voor de wijk

Laten we gesprekken met elkaar aangaan
En alle helpende instanties erbij betrekken
Want uiteindelijk
Moet een vangnet gespannen worden vanaf meerdere punten

Dus laat eens zien hoe sterk dat net is
Laat weten dat bewoners hierop kunnen vertrouwen
Zodat wanneer ze omvallen
Ze een zachte landing kunnen verwachten

Want alleen samen
Creëren we een wijk waarin iedereen zich thuis voelt

Geoffrey van der Ven / Spoken word-artiest



Havensteders zijn thuis in de wijk

／ Wat wij als woningcorporatie doen, raakt meer dan alleen het wonen.

Bewoners krijgen soms te maken met armoede, eenzaamheid of bewoners met verward gedrag. De energiecrisis en de alsmaar stijgende prijzen maakten 2022 voor veel huurders een moeilijk jaar. Mensen kregen het financieel lastig, ondervonden stress en moesten dingen opgeven die het leven leuk maken. ／

Ook de nasleep van de coronapandemie, die veel impact had op het sociale leven van jong en oud, was nog merkbaar. Deze ontwikkelingen hebben een groot effect op wonen en woongenot. De opgave ligt op het grensvlak van verschillende maatschappelijke organisaties. We kunnen ze alleen aanpakken door samen te werken. Bijvoorbeeld met bewoners, de gemeente, huurdersorganisaties, energiebedrijven, zorg- en welzijnsinstellingen of de politie. In 2022 zetten we onze bestaande samenwerkingen voort en gingen we op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen.

3.1 ONZE OPGAVE VOOR 2022

3.1.1. Waar we van huis uit voor staan

Wijkgericht werken is een voorwaarde om thuis in de wijk te zijn. De afgelopen jaren legden we hiervoor al een stevige basis. We zijn aanwezig in onze wijken. We weten wat er speelt, waar kansen en uitdagingen liggen. Dat bepaalt mede onze aanpak. Daarbij zoeken we verbinding met bewoners, gemeenten, zorgpartijen, maatschappelijke partners en onderhoudspartners. Aandachtspunten die in elke wijk terugkomen, zijn: wonen & zorg, welzijn en leefbaarheid.

3.1.2. Waar we extra op inzetten

- We combineren onze kennis met die van onze partners in de wijk. Samen bieden we de beste oplossing, op het juiste moment en op de juiste plek. Zo zorgen we voor het juiste effect. In 2022 wilden we de volgende resultaten bereiken:
 - o We ontwikkelen een wijkmonitor.
 - o We vertalen onze opgaven door in een digitale netwerkkaart.
 - o We weten wat de informatiebehoefte is van onze netwerkpartners. Ook weten we wat hun kwaliteiten zijn. Die kunnen we toetsen, want we weten wat het gewenste kwaliteitsniveau is.
 - o We maken een maatschappelijke wijkstrategie. Daarin staat onder meer wat we belangrijk vinden voor een goed functionerende wijk.

- Door samenwerken en het smeden van vitale coalities kunnen we de maatschappelijke opgaven beter oplossen
 - o We startten met trainingen stakeholdermanagement.
 - o We trainen netwerkers en weten waar we hen het beste kunnen inzetten.

3.2 WIJKGERICHT WERKEN

Havensteder werkt wijkgericht. We kennen onze wijken, we weten wat er speelt en waar aandachtspunten liggen. Op basis daarvan kijken we wat een wijk nodig heeft. En wat we willen bereiken op lange, middellange en korte termijn. Dat doen we natuurlijk samen met bewoners en onze partners in de wijk. Goed naar elkaar luisteren, samenwerken, over grenzen heen kijken en ruimte voor maatwerk zijn daarbij belangrijk.

3.2.1 Wijkvisie, wijkagenda en wijkuitvoeringsprogramma

In onze wijkvisies staan de doelen en ambities voor de lange termijn. Waar wil Havensteder, samen met partners, de komende tien tot vijftien jaar met de wijk naartoe? De praktijk leert dat er in die tijd veel kan gebeuren en veranderen. Daarom brengen we een focus aan binnen onze wijkvisies. Dit doen we in de vorm van een wijkagenda. Daarmee kijken we zo'n drie jaar vooruit. We benoemen projecten die meerdere jaren lopen. Bijvoorbeeld de ophoging van straten of de aanpak van armoede in een wijk. We vertalen de wijkvisies en wijkagenda's ook naar concrete acties op de korte termijn. Dit zijn de wijkuitvoeringsplannen (WUP). Deze plannen zijn vooral bedoeld voor het schoon, heel en veilig houden van wijken.

Voorbeeld Vreewijk; samenwerkende groenpartijen

In november 2022 zorgden Havensteder en de gemeente ervoor dat de verschillende 'groenpartijen' in Vreewijk formeel gaan samenwerken: St. De Uil, Wijkwerk Coöperatie, Tuin Keurings Commissie, St. Lalibela en Paal & Perk (Middin). Zo hebben bewoners één centraal aanspreekpunt in de wijk. Andere voordelen zijn: middelen worden gedeeld en krachten worden gebundeld, vrijwilligers hebben meer (doorgroei)mogelijkheden en we borgen het groen en de biodiversiteit in de wijk. De samenwerkingsovereenkomst is met alle partijen getekend en er zijn vrijwilligers aangesteld.

3.2.2 Op het juiste moment op de juiste plek

Onze opgaven in de wijken worden steeds groter. Steeds vaker worden we geconfronteerd met armoede, eenzaamheid en kwetsbaarheid. We huisvesten steeds meer bewoners die extra zorg of begeleiding nodig hebben. Dat vraagt om een nog intensievere samenwerking met alle partners in de wijk. Sinds 2022 zetten we hier extra op in. 2 Voorbeelden zijn:

Lombardijen: [Synchroon en Havensteder](#) tekenden een samenwerkingsovereenkomst om de komende jaren te werken aan de ontwikkeling van Rotterdam Lombardijen. Hiermee willen we bijdragen aan een wijk waar bewoners prettig samenleven en die aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners. Bij de ontwikkeling worden bewoners actief meegenomen. Uitgangspunt is dat bestaande bewoners in de wijk moeten kunnen blijven wonen en er meer keuze komt in verschillende soorten woningen. Het aantal sociale woningen moet daarbij minimaal gelijk blijven. Slim verdichten is dan de oplossing. De ambitie is om in 15 tot 20 jaar tijd 2.000 woningen aan de wijk toe te voegen. Om bestaande bewoners in de wijk te houden en nieuwe bewoners aan te trekken worden zij betrokken bij de invulling en uitvoering van de plannen.

Bospolder-Tussendijken: Op woensdag 6 juli was het feest voor de bewoners van de vijf Gijsingflats in Bospolder-Tussendijken. In maart werd de laatste hoogbouwflat afgesloten van het gas en daarmee wonen alle bewoners van de 360 woningen in het complex nu aardgasvrij! De aansluiting op het warmtenet van Eneco betekent veel meer wooncomfort. Ook maken de woningen een labelsprong van F/G naar A. Ook is door Havensteder, in samenwerking met partners uit de wijk, een sociaal team in het leven geroepen: Team Gijsingflats. Het team heeft

de maandenlange werkzaamheden aangegrepen om nauwer en frequenter in contact te komen met bewoners. Het team bestaat onder andere uit een bewoner, medewerkers van Havensteder, Frontlijn, WMO Radar, Zorgvrijstaat en De Verbindingskamer. De aanpak van Havensteder en BAM Wonen is door bewoners gewaardeerd met gemiddeld een 8,2. De fysieke en sociale aanpak van de Gijsingflats past binnen de doelstellingen van [Veerkrachtig BOTU](#): een programma voor en door bewoners, waar Havensteder onderdeel van uit maakt.

Herinrichting Staf Wonen

Om beter aan te sluiten op onze opgaven in de wijk, richtten we onze afdeling Staf Wonen op een andere manier in. Sinds 2022 werken we met vier programma's die zich specifiek richten op een thema. Er zijn programma's voor Participatie, Dienstverlening, Wonen & zorg en Leefbaarheid. Hiermee is de ontwikkeling van ons beleid continu geborgd. Daarnaast zijn er vier programmamanagers die zich specifiek richten op de gebieden en de wijkvisies. Verder zijn er projectleiders Gebied die met bewoners zorgen voor een vertaling van de wijkvisies in een wijkagenda. Op die manier is het contact met de bewoners geborgd. Beleidsmedewerkers bieden ondersteuning op specifieke onderwerpen, bijvoorbeeld energiebesparing, huurbeleid en woonruimtebemiddeling.

Maatschappelijke (wijk)strategie

In 2022 startten we met het opstellen van een maatschappelijke (wijk)strategie. Hierin staat wat wij belangrijk vinden voor een goed functionerende wijk en wat daarbij onze maatschappelijke opgaven zijn. We brachten in 2022 in kaart wat we willen bereiken per wijk, met wie we dat willen bereiken, wat onze rol daarin is en hoe we daar invulling aan kunnen geven. Belangrijke onderwerpen hierin zijn:

- Betaalbaarheid ([zie 1.3](#))
- Beschikbaarheid ([zie 1.4](#))
- Wonen & zorg ([zie 3.5](#))
- Duurzaamheid ([zie 2.5](#))
- Leefbaarheid ([zie 3.6](#))
- Participatie ([zie 1.9](#))

Naar verwachting ronden we het opstellen van de maatschappelijke (wijk)strategie in 2023 af. Hierbij maken we slimmer gebruik van (bestaande) data.

Wijkmonitor

Om inzicht te krijgen in onze maatschappelijke opgaven, werkten we in 2022 aan een wijkmonitor. Dit is een digitale kaart met belangrijke informatie over een wijk. Aan een bestaande monitor over onder andere verhuringen en leegstand, voegden we data toe uit onze interne systemen. Bijvoorbeeld: vragen per wijk, hoe vaak er onderhoud is gedaan en waar, enzovoorts. In 2023 gaan we aan de slag met data van externe partijen, waaronder gemeenten.

3. Havensteders zijn thuis in de wijk

Wijknetwerkkkaart

Zodra we onze opgaven in beeld hebben, vertalen we deze door naar een digitale organisatie-, stads- en wijknetwerkkkaart. Hierop kunnen we per gebied of per thema zien wat er speelt en met welke partijen we kunnen samenwerken. Op stads- en organisatieniveau zijn er al zogenoemde inspiratiekaarten beschikbaar. We maakten een wijknetwerkkkaart voor Lombardijen rondom de instroom van statushouders. De ervaringen die wij daarbij opdeden, nemen we mee bij het maken van de volgende wijknetwerkkkaarten. Zo concludeerden we dat het zinvol is om netwerkkkaarten te maken rondom wat er speelt in een wijk.

3.3 VITALE COALITIES

We zetten gericht in op het vormen van vitale coalities. Het idee achter een vitale coalitie is dat we ons schouder aan schouder met collega's en partners inzetten voor een gezamenlijk, maatschappelijk doel. Hierbij is het geheel meer dan de som der delen. We noemen deze coalities 'vitaal' omdat ze inspireren, energie geven en innovatief te werk gaan.

3.3.1. Stakeholdermanagement

Een effectieve samenwerking met netwerkpartners vraagt om goed stakeholdermanagement. Alleen met de juiste kennis, houding en competenties komen we samen verder. Zo is het van belang om transparant te zijn over wat we belangrijk vinden, om vervolgens op zoek te gaan naar het gezamenlijke belang. Daar leiden we medewerkers in op. In 2022 volgden 11 Havensteders de opleiding stakeholdermanagement. Ook volgden 14 Havensteders de opleiding programmamanagement, waarvan stakeholdermanagement een onderdeel was.

Webbers

Binnen onze organisatie gingen we op zoek naar webbers: goede netwerkers die ons kunnen helpen met het opzetten van vitale coalities. Samen met het Directieoverleg (DO) en leidinggevend selecteerden we een aantal mensen, die we als webbers wilden inzetten. In 2022 deden al deze webbers een assessment. Op basis daarvan maakten zij samen met een interne coach een plan voor hun ontwikkeling.

3.4 SAMENWERKINGEN

3.4.1 Prestatieafspraken

We maken afspraken in de gemeenten waar wij actief zijn. Dit doen we tripartiet (Havensteder-Gemeente en huurdersorganisaties). Deze prestatieafspraken gaan over betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

Rotterdam en Capelle aan den IJssel

In maart 2022 monitorden we de uitvoering van de prestatieafspraken 2020-2021 van de gemeenten Rotterdam en Capelle aan den IJssel.

Albrandswaard

We maakten prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard. Eind juni 2022 brachten we de bieding uit. In de tweede helft van het jaar onderhandelden we samen met de andere actieve corporaties in Albrandswaard, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente over de biedingen. Op basis daarvan kwamen we tot gezamenlijke afspraken.

Nationale Prestatieafspraken

Voor de zomer van 2022 tekenden Aedes, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Nationale Prestatieafspraken. Dit deden zij in ruil voor de afschaffing van de Verhuurderheffing. De afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken vertalen we door in ons eigen beleid. In 2022 maakten we hiermee een start. In 2023 leggen we deze doorvertaling vast in de lokale prestatieafspraken in Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht, Lansingerland, Krimpen aan den IJssel en Hellevoetsluis.

3.4.2 Samenwerking met De Brug

Minimaal één keer per maand hadden we overleg met Huurdersalliantie De Brug. We bespraken uiteenlopende onderwerpen, zoals het huurbeleid, de onderhoudsplanning, de portefeuillestrategie, woonoverlast, de strategische agenda en meer. De Brug bracht het afgelopen jaar vijf maal een gekwalificeerd advies uit. Dat was op de volgende onderwerpen:

- Huurbeleid 2022
- MIDOB
- Portefeuillestrategie
- Schoonmaakbeleid
- Huurderscommissaris

Met de vijf huurdersorganisaties in de gebieden hebben we afgesproken dat zij op een vijftal onderwerpen input kunnen leveren.

3.4.3 Platform 31

Havensteder is partner van Platform31. Dit is een netwerkorganisatie voor partijen die willen samenwerken aan levendige, krachtige steden en dorpen. Met elkaar ontwikkelen en delen we kennis over wonen & leefbaarheid, een inclusieve samenleving, duurzaamheid, economische veerkracht en slagvaardig organiseren.

Samen met de andere woningcorporaties binnen dit netwerk brengen we de juiste onderwerpen op

de agenda en vinden we antwoorden op de sociale, ruimtelijke en economische vraagstukken van vandaag en morgen. We vertalen de antwoorden naar voorstellen waarmee de politiek de wet- en regelgeving kan verbeteren. En waarmee de praktijk direct aan de slag kan. Vanuit deze gedachte wisselden we het afgelopen jaar van gedachten over wijkstrategieën en het in kaart brengen van wijknetwerken ([zie 3.2.1](#)).

3.4.4 NPRZ

Sinds het najaar van 2011 zijn wij partner van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In dit programma werken het Rijk, de gemeente Rotterdam, woningcorporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam Zuid. Samen werken we aan betere kansen voor de bewoners van Rotterdam Zuid. Dit moet in twintig jaar leiden tot hogere opleidingsniveaus, minder werkloosheid en een betere kwaliteit van wonen.

Het programma is inmiddels ruim tien jaar onderweg. In de tussentijd is er veel gebeurd en veel veranderd. Zeker ook op het gebied van wonen. Binnen het NPRZ rees daarom de vraag: is het programma nog voldoende effectief om de doelen op het gebied van wonen te bereiken? Dit liet NPRZ in 2022 onderzoeken in een [midterm review](#). Circusvis voerde dit onderzoek uit en kwam tot twaalf aanbevelingen. Een belangrijke aanbeveling betrof extra aandacht voor de verbinding met bewonersgroepen en betrokken partijen, en meer integrale samenwerking. Hedy van den Berk

vertegenwoordigt de 4 corporaties in het bestuur van NPRZ en is voorzitter van het uitvoeringsoverleg pijler Wonen. In 2022 zijn we als pijler Wonen gestart met een [nieuw uitvoeringsplan](#) voor de komende jaren. Centraal daarin staat een integrale aanpak per wijk waaraan alle pijlers een bijdrage leveren.

3.4.5 Brede sociale aanpak Florabuurt

Samen met de gemeente Capelle aan den IJssel, Pameijer, buurtbewoners, ondernemers en organisaties werkten we in 2022 aan de plannen voor een brede sociale aanpak van de Florabuurt in Capelle aan den IJssel. Deze aanpak richt zich op een schone buurt, het kansrijk opgroeien van kinderen en jongeren, ontmoeting, gezondheid, eenzaamheid, werk, inkomen en taalonderwijs. De buitenruimte krijgt een opwaardering en nieuwe inrichting. Havensteder knapt in 2023 en 2024 de portiekwoningen op. Voor de basisscholen en de andere voorzieningen komen er nieuwe gebouwen. Ook komen er maximaal 264 nieuwe woningen, waaronder 56 sociale huurwoningen. De plannen kwamen tot stand na intensief overleg en meerdere bijeenkomsten met bewoners en betrokkenen.

Onderdeel van de Gebiedsvisie is de aanleg van een buurttuin. Bewoners kunnen in de buurttuin samen genieten van bloeiende planten, groenten verbouwen en fruit telen. De buurttuin is ontworpen en aangelegd door bewoners. De bewoners gaan het onderhoud samen doen.



3.5 WONEN & ZORG

Op het gebied van zorg en welzijn werken we nauw samen met onze partners. We maken bijvoorbeeld afspraken met de gemeenten over de huisvesting en ondersteuning van mensen met een zorgbehoefte. Onze focus ligt op het wonen. Daarbij hebben we oog voor wat bewoners nodig hebben en zelf kunnen/willen. Waar nodig geven we een steuntje in de rug.

Ook intern besteden we veel aandacht aan wonen & zorg. In 2022 hielden we onder andere interne intervisiebijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten bespraken collega's casussen rondom wonen & zorg met elkaar, met als doel om van elkaar te leren en elkaar te inspireren.

3.5.1 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Onder kwetsbare groepen verstaan we groepen met een laag inkomen en/of een lage sociale status, groepen met fysieke of mentale beperkingen, groepen met een migratieachtergrond of groepen die kwetsbaar zijn door een combinatie van deze factoren. Het is onze maatschappelijke taak om bij te dragen aan de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen. Dit doen we op verschillende manieren. Veel van onze woningen worden via zorgorganisaties structureel ter beschikking gesteld aan kwetsbare personen. Vaak gaat het om 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.

Bijzondere doelgroepen

In het platform HBD (Huisvesting Bijzondere Doelgroepen) vindt het bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente Rotterdam en zorgaanbieders. Op aanbeveling van de woningcorporaties 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 beter gestuurd worden waar iemand gaat wonen. Bijvoorbeeld op een plek met passende begeleiding of juist in een wijk waar nog weinig kwetsbare groepen wonen. In 2022 werkten we deze aanpassing verder uit.

In Capelle aan den IJssel keken we opnieuw naar de werkafspraken rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit deden we in samenwerking met de gemeente en zorgpartijen. In 2023 worden deze afspraken vastgesteld.

Huisvesting van dak- en thuislozen

Havensteder was in 2022 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. Daarbij krijgen zij 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 2023 deelnemer in dit traject.

Ditzelfde geldt voor het Project010, voor dakloze jongeren van 18 tot 23 jaar. Voor dit en komende jaren leveren de vier grote woningcorporaties 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.

Taakstelling huisvesting kwetsbare doelgroepen

Onze taakstelling voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen in Rotterdam was dat we 164 woningen leverden. Aan het eind van het jaar hadden we een achterstand van 25 woningen. Dit kwam met name door de aandacht die naar statushouders ging ([zie 3.5.3](#)). In de andere gemeenten hadden we geen taakstelling voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

3.5.2 Huisvesting 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. Dit doen we door woningen aan te passen en door samen te werken met zorg- en welzijnspartijen. Onze eigen onderhoudsdienst heeft een budget om kleine oplossingen direct te realiseren.

Tegelijk werken we samen met de andere corporaties in Rotterdam met seniorenmakelaars. Zij zijn er voor alle Rotterdamse ouderen. Ze maken ouderen ervan bewust hoe ze langer thuis kunnen blijven wonen (in de huidige woning of een andere, beter passende woning). En ze bieden ouderen waar nodig ondersteuning bij het vinden van een andere woning.

Van Groot Naar Beter

Een groot aantal oudere bewoners (55+) 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' helpen we ouderen de stap te maken naar een meer passende woning. Samen met bewoners kijken we wat mogelijk is.

Met 'Van Groot Naar Beter' dragen we bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Wanneer oudere bewoners naar een kleinere woning verhuizen,

komt de grote woning vrij voor (grote) gezinnen. In Rotterdam werken we met alle corporaties en de gemeente op dit gebied samen. We willen deze samenwerking in de toekomst verder uitbreiden, zodat ouderen ook kunnen doorstromen naar een kleinere woning van een andere corporatie. Ook zetten we in Rotterdam een seniorenmakelaar in. De seniorenmakelaar informeert ouderen over wonen in het algemeen en over de mogelijkheden om kleiner te gaan wonen. Vanzelfsprekend kent de seniorenmakelaar ons project 'Van Groot Naar Beter'. Ook heeft de seniorenmakelaar goed contact met de woningcorporaties in Rotterdam.

In 2021 en 2022 hielpen we ongeveer twintig ouderen bij het doorstromen naar een kleinere woning. Het afgelopen jaar werkten we ook verder aan de ontwikkeling van het 'Van Groot Naar Beter' beleid. Dit beleid is naar verwachting in 2023 rond. Dit betekent dat we, in combinatie met de seniorenmakelaar, komend jaar inzetten op meer doorstroming.

Certificaat Dementievriendelijke Organisatie

Het aantal mensen met dementie in Nederland loopt op. En omdat mensen steeds langer thuis wonen, komt dementie ook vaker voor onder bewoners. Het is daarom belangrijk dat medewerkers leren hoe dementie te herkennen en hoe ermee om te gaan. Sinds 2020 volgen medewerkers van Havensteder trainingsprogramma's. Ook organiseren zij initiatieven om de bewustwording binnen de organisatie te vergroten. In maart 2022 ontving Havensteder hiervoor het [certificaat Dementievriendelijke Organisatie](#) van Samen dementievriendelijk, een initiatief van Alzheimer Nederland en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

3.5.3 Huisvesting statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Onze taakstelling in Rotterdam voor de huisvesting van statushouders was dat we 187 personen huisvesten. We gaven onderdak aan 51 personen meer. Dit komt doordat we meer aandacht hadden voor de huisvesting van statushouders door de asielcrisis en nareizigers aan het einde van het jaar. In Albrandswaard (Rhoon) leverden we 4 woningen, in Barendrecht 6 woningen en in Capelle aan den IJssel hebben we 76 statushouders gehuisvest.

3.5.4 Huisvesting en ondersteuning voor Oekraïners

De gemeente Rotterdam vroeg ons vorig jaar te helpen bij het huisvesten van gevluchte Oekraïners. We realiseerden een groepsopvanglocatie van 160 plekken op Zuid (Gorgiashof/Hippiashof). Dit is een extra locatie zonder woonbestemming. Deze locatie behoort niet tot onze reguliere woningvoorraad. Het huisvesten van gevluchte Oekraïners heeft dus geen nadelige gevolgen voor de reguliere woningzoekenden. Daarnaast vroeg de gemeente ons om tijdelijke eengezinswoningen

beschikbaar te stellen. Dit zijn woningen die niet voor de reguliere verhuur beschikbaar zijn. Bijvoorbeeld omdat ze gesloopt of gerenoveerd worden. We vonden drie geschikte woningen. In januari 2023 konden de eerste bewoners erin.

Naast woonruimte boden we ruimte voor ondersteuning en ontmoeting. Dit doen we met het Oekraïens Huis. Dit is een locatie in Charlois waar vluchtelingen uit Oekraïne terecht kunnen met ondersteuningsvragen op het gebied van gezondheid, werk en ontmoeting. Ook kunnen bezoekers er gratis eten en drinken of kleding ophalen. Verder kunnen zij deelnemen aan verschillende activiteiten. Denk aan ontspannende workshops en leerzame taalcursussen (Engels/Nederlands).

3.6 LEEFBAARHEID

Thuis voelen begint met een woning en een buurt waar de basis op orde is: schoon, heel en veilig. Dat omvat heel veel. Van een gevarieerde woningvoorraad (met verschillende typen woningen en prijzen) tot het bijdragen aan oplossingen voor armoede, eenzaamheid en kwetsbaarheid. En van het versterken van saamhorigheid tot het voorkomen van woonoverlast. Dit kunnen we niet alleen. Daarom is het belangrijk dat we ons netwerk kennen en als netwerkorganisatie intensief samenwerken met onze partners. In 2022 startten we met de opzet van het programma leefbaarheid. Bureau Circusvis pakte deze opdracht op. Het programma wordt in 2023 geïmplementeerd. Digitalisering van onze leefbaarheidsdossiers ([zie 3.2.2](#)) helpt ons om een completer beeld te krijgen van wat er gebeurt in de wijken.

3.6.1 Aanpak woonoverlast

Huisafval op straat, rommel op de galerij, herrie, criminele activiteiten in en om woningen. Het zijn allemaal voorbeelden van woonoverlast. En woonoverlast kan ervoor zorgen dat omwonenden 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 Rotterdam maken we gebruik van de advieslijn woonoverlast voor het afvangen van de eerste (nieuwe) overlastmeldingen. In Capelle aan den IJssel kunnen bewoners gebruikmaken van Buurtbemiddeling. Bewoners kunnen zelf met deze initiatieven bellen. Wij verwijzen er ook naar.

In het Convenant Woonoverlast werken we al enkele jaren samen met de regiogemeenten en



collega-corporaties. Sinds 2021 werken ook particuliere verhuurders mee aan het convenant. 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.

3.7 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 dat. 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 werkkansen ontwikkelen, leerlingen begeleiden of bijdragen aan speciale projecten. Als erkend leerbedrijf kunnen wij ook direct zelf mensen een kans geven.

In 2022 deden 123 kandidaten in het kader van SROI 123.000 uur aan werkervaring op. Zij zorgden voor

de helft van alle SROI-inspanningen. Ook kochten we werk in via sociale ondernemingen en werkbedrijven. Dit werk werd geleverd door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Verder droegen we bij aan verschillende maatschappelijke projecten.

De omvang van onze SROI-afspraken groeit. En daarmee ook de impact op de arbeidskansen. Daarbij zien we wel een verschuiving. Eerder zetten we vooral kandidaten in vanuit een uitkering. Inmiddels gaat het steeds vaker om perspectief bieden aan jongeren voor wie het reguliere onderwijs niet de passende leerstijl biedt. Dit is mogelijk doordat speciale leertrajecten worden opgezet. Maar ook doordat leveranciers financieel gesteund worden voor de inspanningen die zij leveren om een leerling 'op de rails' te houden.

Een mooi voorbeeld van zo'n alternatieve SROI-invulling is de [Bouwpraktijk](#). ERA Contour en Smits Vastgoedzorg begonnen bij het verbeterproject Hoge ERA's van Havensteder het concept 'de Bouwpraktijk'. Een prachtige plek waar ERA/Smits en haar onderaannemers tien mensen begeleiden die het vak wilden leren. Deze mensen konden laagdrempelig kennismaken met onder meer schilderen, tegelzetten en elektrotechniek. Zij werden niet meteen in het diepe gegooid, maar kregen met zorg en aandacht de tijd en ruimte om eerst te ontdekken wat ze leuk vinden. Daarna leerden ze het vak in de proeftuin en na acht weken konden zij oefenen in een woning. Inmiddels is de Bouwpraktijk op de Hoge ERA'S afgerond en verhuisd naar het volgende project.



4. Havensteden werken aan een thuis

Werken aan een thuis

Wij zijn allemaal bewoners
Of dat nou thuis is of op kantoor
We zijn bewoners

Met elk besluit dat je maakt
We zijn bewoners

Met elke vraag van een klant
We zijn bewoners

Er staat een persoon aan de andere kant
Die jouw hulp nodig heeft
Ook een bewoner, een collega, een klant
Door zelf gezond te blijven
Door te zorgen voor elkaar
Door begrip te tonen
Kunnen we hen het beste geven wat ze nodig hebben

Van ons huis
Aan die van hen

Dus laten we samen
Werken aan een thuis
Want we zijn allemaal bewoners

Geoffrey van der Ven / Spoken word-artiest



Havensteden werken aan een thuis

／ Als organisatie willen wij het verschil maken. We geven op een eigentijdse manier invulling aan onze dienstverlening en samenwerking met onze stakeholders. We stimuleren medewerkers om zich continu te ontwikkelen voor nu én in de toekomst. Het programma Talentmanagement is daarbij een belangrijk instrument. Slimme bedrijfsvoering en digitalisering van middelen zorgen voor focus en bewuste inzet van persoonlijk contact. Ons uitgangspunt is: digitaal waar het kan en persoonlijk waar het nodig is. ／

De vraag naar nieuwe krachten steeg en tegelijkertijd zagen veel mensen kans om een nieuwe stap in hun carrière te zetten, zowel binnen als buiten de organisatie. De focus lag met name op de dagelijkse gang van zaken ("running the business"). Voor ontwikkeling van nieuwe zaken was minder ruimte. Nieuwe plannen en ontwikkelingen zijn in 2022 op touw gezet, maar een groot deel daarvan zal tot 2023 moeten wachten tot ze in uitvoering gaan. Tegelijkertijd kunnen we met alle Havensteden terugkijken op een mooi jaar waarin we gegroeid zijn. Als mens, als medewerker, als collega en als organisatie. Daar mogen we trots op zijn!

4.1 ONZE OPGAVE VOOR 2022

4.1.1 Waar we van huis uit voor staan

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.
- We werken met elkaar samen vanuit vertrouwen en gelijkwaardigheid.
- We werken bij voorkeur volgens standaarden, maar we bieden maatwerkoplossingen als de situatie hierom vraagt.
- We werken en communiceren digitaal waar het kan en persoonlijk als dit nodig is.
- Medewerkers zijn zelforganiserende professionals. Waar nodig ondersteunen en faciliteren wij hen hierin.

4.1.2 Waar we extra op inzetten

- Medewerkers werken graag bij Havensteder en vertellen hier met trots over. We wilden in 2022 de volgende resultaten bereiken:
 - o We hebben inzicht in de behoeften van onze medewerkers als het gaat om hun werkomgeving.
 - o De afdeling HRM is getraind over het omgaan met diversiteit.
 - o We behalen de gewenste score rond ruimte en vertrouwen als werkgever.
 - o Leidinggevendenden behalen de gewenste waardering over (on)gevraagde coaching.
 - o We hebben in beeld waar onze medewerkers trots op zijn.
- Havensteden hebben de juiste talenten en competenties. Zij zetten die in waar ze nodig zijn. We wilden in 2022 de volgende resultaten behalen:
 - o Havensteder benoemt maximaal dertig cruciale posities in relatie tot de organisatiedoelstellingen.
 - o HRM analyseert tweemaal per jaar de match tussen deze dertig cruciale posities en de talenten die we daar nu op inzetten en/of nog nodig hebben.
 - o We vullen minimaal 80 procent in van deze cruciale posities.
 - o We vergroten onze zichtbaarheid op social media als werkgever. Het totaal aantal LinkedInvolgers wordt minimaal 10.000.
 - o Minimaal 40% van de nieuwe medewerkers geeft aan dat ze op een positieve manier zijn geïnspireerd door de LinkedIn-pagina om bij Havensteder te solliciteren.
 - o 95% van de Havensteden behaalt vanaf 2022 het minimaal aantal Havensteder Educatiepunten.
- Onze bedrijfsvoering is zo slim ingericht dat we ruimte hebben om ons werk buiten gewoon goed te doen. We wilden in 2022 de volgende resultaten bereiken:
 - o We richten onze processen in door middel van klantreizen waar we inmiddels mee gestart zijn.

- o We starten met het efficiënt inrichten van de top 3 processen die de hoogste prioriteit kregen van het bestuur.
- o We weten wat de organisatiedoelstellingen zijn en welke projecten en programma's hieraan bijdragen.
- o We weten welke programma's en projecten zijn gestart of komend jaar gaan starten.
- o We hebben inzicht in de digitale competenties van onze medewerkers.
- o HRM en I&A realiseren een ontwikkelprogramma voor de digitale competenties.

4.2 TROTSE MEDEWERKERS

Trotse medewerkers maken het verschil. Voor bewoners en wijk, en voor hun collega's. Maar ook voor zichzelf, dankzij de juiste coaching en ontwikkelmogelijkheden. Daar faciliteren we hen zo veel mogelijk in. Niet alleen in praktische zin, maar ook op emotioneel vlak.

4.2.1 Boeien & binden

Wat zijn de behoeften van medewerkers? We beantwoordden deze vraag vanuit onze analyses van de eindecontractgesprekken. Medewerkers hebben behoefte aan het goede gesprek met hun leidinggevende. Dit zijn gesprekken over hun ambities, loopbaanmogelijkheden en werkplezier. We haakten hierop in door een 'boeien & binden' sessie te organiseren voor alle leidinggevendenden. Hierin maakten we het belang van het voeren van het goede gesprek duidelijk. Leidinggevendenden gingen aan de slag met de vraag: wat kan ik doen om mijn medewerkers te boeien en binden? Met een deel van de input konden zij meteen aan de slag. In het eerste kwartaal van 2023 volgt er een tweede sessie. Daarin wordt de verdieping gezocht.

Het bestuur en de directeuren zetten in op het voeren van het goede gesprek met hun MT leden. Zo inspireerden zij de leidinggevendenden om het goede gesprek met hun medewerkers te voeren.

Modernisering arbeidsvoorwaarden

We startten een onderzoek naar de mogelijkheden om het arbeidsvoorwaardenpakket nog aantrekkelijker te maken. We keken waar de collega's behoefte aan hebben en hoe we hier vorm aan konden geven binnen de financiële en fiscale kaders. Uit het onderzoek en in overleg met de Medezeggenschapsraad kwam een leasefietsregeling als idee naar voren. Deze regeling is niet alleen een aantrekkelijke arbeidsvoorwaarde. Het draagt ook bij aan de vitaliteit van de medewerker. Bovendien draagt het bij aan een meer duurzame bedrijfsvoering.

4.2.2 Talenten & competenties

We startten met de ontwikkeling van het programma Talentmanagement. Dit programma heeft twee pijlers:

1. De organisatie: hierbij heeft het talentmanagement betrekking op welke talenten de organisatie nodig heeft om het werk goed te kunnen doen. Eind 2022 waren nog niet alle sleutelposities benoemd. Hier gaan we in 2023 verder mee aan de slag.
2. Het individu: hierbij gaat het om persoonlijk talentmanagement van de medewerker. Onder het motto 'iedereen heeft talenten' ondersteunen we de medewerker om geboeid te blijven binnen Havensteder. Dit kan in een nieuwe, maar ook in de huidige functie. We kijken hierbij naar onder meer motivatie, drijfveren en competenties. Voor het uitvoeren van testen, actieplannen en een 'omgekeerde vlootshow' zijn we nog op zoek naar een passend ondersteunend systeem. Met een omgekeerde vlootshow willen we geautomatiseerd kunnen zoeken op vaardigheden, kennis en ervaring van huidige medewerkers. Bijvoorbeeld omdat ze misschien interesse hebben in een (tijdelijk(e)) functie of project.

Havensteder educatiepunten

Medewerkers kunnen elk 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 twintig punten ontvangen zij aan het eind van het jaar een ontwikkelbonus.

In 2022 pasten we het aantal te behalen punten aan naar 15. Dit had te maken met het thuiswerken als gevolg van de coronamaatregelen. Voor veel medewerkers was het moeilijker om trainingen en dergelijke activiteiten te volgen en hun educatiepunten te behalen. In totaal behaalden 407 collega's de 15 punten. 25 collega's hebben het aantal punten niet behaald. Voor 11 medewerkers was de regeling nog niet van toepassing. Zij kwamen pas na 1 oktober 2022 in dienst.

Wijksafari's

In 2022 organiseerden we het hele jaar door wijksafari's. Dit zijn werkbezoeken binnen de organisatie, waarbij medewerkers een kijkje in de keuken nemen bij hun collega's. De wijksafari is een laagdrempelige manier om kennis te maken met andere vakgebieden binnen de organisatie. En om te ervaren wat ons dagelijks werk betekent voor huurders.

De wijksafari's werden op verschillende manieren ingevuld. Zo lieten wijkbeheerders hun collega's zien hoe zij 'zorgen' voor hun wijk, bijvoorbeeld door portiekgesprekken met huurders. Een speciaal projectteam toonde hoe Havensteders werken aan duurzaamheid in de wijk. Ook konden medewerkers in een buurthuis kennismaken met vrijwilligers die mensen bijstaan die in de schuldsanering zijn beland.

Arbeidsmarktcommunicatie

Om nieuwe medewerkers te werven, werkten de afdeling HRM en team Communicatie samen aan een arbeidsmarktcommunicatiekalender. LinkedIn speelt hierin een belangrijke rol. Sinds 2021 werven we via LinkedIn en dat bevalt goed. Het aantal volgers is gestegen van ongeveer 7.300 in 2021 naar bijna 9.000 in 2022. Verder hadden we 172 bijdragen. In totaal stelden we 125 vacatures open. Aan het einde van het jaar was 99 fte vervuld.

4.2.3 Diversiteit & inclusiviteit

We vinden het belangrijk dat de organisatie van Havensteden een afspiegeling is van de maatschappij en dat iedereen zich als medewerker welkom en gewaardeerd voelt. Daarbij willen we meer diversiteit realiseren in de laag van leidinggevend. In 2022 werkten we hier op verschillende manieren aan.

- We zetten Colourful People in voor de werving van de directeur Digitale Transformatie en de manager HRM. Twee vrouwen kwamen uit de wervingsronde als beste kandidaten naar voren.
- Vier collega's namen het initiatief om Diversiteit & Inclusiviteit meer in te kleuren binnen de organisatie. Ze werken met Colourful People aan trainingen op dit vlak.
- Vanwege de grote toename in werkzaamheden ten gevolge van de krappe arbeidsmarkt was er bij de afdeling HRM geen ruimte om trainingen te volgen op het gebied van diversiteit & inclusiviteit.

4.2.4 Strategische personeelsplanning

We willen Havensteden voorbereiden op de opgaven van morgen. Daarvoor moeten wij en de medewerkers zelf 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 doen. Nu, maar ook zeker in de toekomst. Om dat inzicht te verkrijgen, voerden we diverse sessies uit 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 ervoeren zij als zeer positief. Deze aanpak leidde tot een energieke en enthousiaste deelname, met goede uitkomsten waarop we verder kunnen bouwen. In 2022 gingen we ook aan de slag met de directie Wonen. We richtten team Klant & Service, team Staf Wonen en team Managers Wonen op een nieuwe manier in. Hierdoor sluiten hun werkzaamheden beter aan op die van de andere afdelingen en op de dienstverlening aan huurders.

Corporaties in Beweging

Corporaties in Beweging is een samenwerkingsverband met 24 deelnemende corporaties en/of daaraan gerelateerde organisaties. Denk bijvoorbeeld aan Maaskoepel, SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) en KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties

Huursector). Eind 2022 is dit aantal gegroeid naar 29, door het aansluiten van Corpo Connect ZHZ. De aangesloten organisaties variëren sterk in grootte. Het doel van Corporaties in Beweging is om medewerkers in staat te stellen zelf regie te nemen over hun loopbaan. Ze richt zich daarbij op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching.

Daarnaast organiseert Corporaties in Beweging verschillende activiteiten om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten. Medewerkers kunnen workshops volgen, ze kunnen stage lopen bij een van de andere aangesloten corporaties en ze kunnen in gesprek met een ontwikkelcoach. Havensteden levert één van de ontwikkelcoaches. Corporaties in Beweging heeft ook een matchmaker. Medewerkers kunnen de matchmaker benaderen 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 2022 zijn veel workshops en (online) webinars georganiseerd. Jaarlijkse evenementen als de 'maand van de mobiliteit' en het netwerkevent in november waren een groot succes.

4.3 ORGANISATIEONTWIKKELING

4.3.1 Project Management Organisatie

De Project Management Organisatie (PMO) maakt binnen Havensteden de sturing mogelijk van projecten, programma's en portfolio's. Het afgelopen jaar borgden we de PMO- methodiek waar we de afgelopen jaren mee werkten. Tegelijkertijd werkten we op de achtergrond door aan een vernieuwd proces voor project-, programma- en portfoliomanagement. We tekenden het proces in concept uit. We gaan dit concept nog toetsen. Vanaf het tweede kwartaal van 2023 willen we gaan werken op de vernieuwde manier. Daarin is meer aandacht voor projecten op directieniveau en de prioritering hiervan. Om zover te komen, is het van belang dat de rollen en verantwoordelijkheden voor iedereen duidelijk zijn. Hierover zijn we in gesprek met de directeuren.

4.3.2 Medezeggenschapsraad

Onze OR heet sinds een aantal jaar [Medezeggenschapsraad](#). Een model waarin de kern (medezeggenschapsregisseurs) ondersteund wordt door meedenkers. Na de verkiezingen van eind 2021 startten we begin dit jaar met zes medezeggenschapsregisseurs. De medezeggenschapsraad (MZR) zette het afgelopen jaar in op het versterken van de algehele betrokkenheid van de collega's bij medezeggenschap. Dit deed ze onder andere door de verwonderdgesprekken nieuw leven in te blazen. In deze gesprekken wordt met nieuwe collega's na een aantal maanden gesproken over hun motivatie (voor Havensteden), het proces van onboarding en over de zaken die hen hebben

‘verwonderd’. De MZR grijpt deze gesprekken altijd aan om haar unieke medezeggenschapsmodel en werkwijze toe te lichten.

Kenmerkend voor het medezeggenschapsmodel is de rol van de Meedenkers. Dit zijn collega’s vanuit alle directies die de Medezeggenschapsraad ondersteunen. Zij leveren input en genereren ideeën. Dit spreekt veel collega’s aan. Ruim 75 meedenkers hebben zich inmiddels aangemeld. Met een delegatie van deze meedenkers pakten we het afgelopen jaar een aantal onderwerpen op. Eén van de belangrijkste was het thema ‘Boeien en Binden’. Dit leverde een mooi inzicht op van de sterke en minder sterke kanten van Havensteder én de manier waarop we dit kunnen adresseren. Door hier gerichte aandacht aan te besteden kunnen we collega’s langer aan ons binden. Daarnaast besteedde de MZR aandacht aan de volgende onderwerpen:

- De invulling van het Generatiepact. Dit zijn maatregelen die ervoor zorgen dat oudere werknemers langer gezond en prettig kunnen doorwerken, en dat meer jongeren een vaste baan krijgen.
- De herstructurering bij Wonen en O&O.
- De invoering van de leasefiets.

4.3.3 Corona

Onze dienstverlening aan huurders bleef, met een aantal aanpassingen, op peil. Als het kon, werkten medewerkers zoveel mogelijk thuis. Vanaf het tweede kwartaal golden er geen extra voorzorgsmaatregelen meer. We vroegen collega’s zelf verantwoordelijkheid te nemen. Bijvoorbeeld door bij milde klachten te testen. Hiervoor stelden we zelftesten beschikbaar. Tijdens en na de lockdownperiodes is onze huidige manier van werken ontstaan: het hybride werken. We werken maximaal 50% thuis en 50% op een van onze kantoren. We stelden een maximum aan het thuiswerken, omdat we de binding met en tussen collega’s en met de organisatie belangrijk vinden.

4.3.4 Vitaliteit, verzuim, veiligheid

We zetten op verschillende manieren in op het stimuleren van vitaliteit en het voorkomen van verzuim:

- We stimuleerden het voeren van het goede gesprek ([zie 4.2.1](#)).
- Een vitaliteitscoach gaf trainingen (en opvolging hierop) voor leidinggevend. Tijdens de trainingen gingen de leidinggevend aan de slag met de eigen stress- en energiebalans, het herkennen van stress bij medewerkers en het bespreekbaar maken hiervan. De opvolging ging in op situaties in de praktijk.
- De vitaliteitscoach organiseerde Wijksafari’s. Zij liet medewerkers aan de slag gaan met hun eigen energie- en stressbalans.
- De Havensteder Academie organiseerde diverse webinars, workshops en trainingen.
- Medewerkers konden meedoen aan een bootcamp.

- Collega’s organiseerden Wijksafari’s gericht op yoga, meditatie en ademwerk.
- Medewerkers konden voor hulp en begeleiding terecht bij de bedrijfsarts, het Sociaal Medisch Overleg (SMO) en Skils (een landelijk opererende organisatie voor psychologische dienstverlening gericht op het bevorderen van inzetbaarheid en werkgeuk).
- We stimuleerden gezond eten. Zo zorgden we voor gratis melkproducten en fruit.
- Corporaties in Beweging ([zie 4.2.4](#)) en het Fonds Leren en Ontwikkelen Woongroepen (FLOW) organiseerden evenementen gericht op vitaliteit. Medewerkers konden zich daar gratis voor inschrijven.

Op het gebied van veiligheid boden we onze medewerkers het volgende:

- Medewerkers konden terecht bij een vertrouwenspersoon. Binnen Havensteder zijn twee interne vertrouwenspersonen. Er is één extern vertrouwenspersoon. We kregen dit jaar drie meldingen.
- Bij vragen of meldingen over veiligheid konden medewerkers ook terecht bij de collega’s van HRM.
- We hebben een compliance officer in dienst. Deze functionaris ziet toe op de naleving van wet- en regelgeving binnen Havensteder.
- We boden verplichte integriteitstrainingen aan. Een van de aandachtspunten daarin was een veilige werkomgeving.
- We boden online awareness trainingen aan. Deze gingen over het herkennen van potentieel gevaarlijke (digitale) situaties en het voorkomen van datalekken.

4.3.5 Nieuwe CAO Woondiensten

Havensteders werken volgens het CAO Woondiensten. Het afgelopen jaar vonden daarin enkele wijzigingen plaats. Zo werd per 1 januari 2022 het loon met 3% geïndexeerd. Ook verviel de maandelijkse, vaste thuiswerkvergoeding. In plaats daarvan is het alleen mogelijk om óf de reiskosten óf het thuiswerken te vergoeden. Dit gebeurt op declaratiebasis. Verder kregen we de mogelijkheid om het Generatiepact te verruimen. Dit houdt onder meer in dat oudere werknemers minder uren gaan werken. Vanwege het personeelstekort en de hoge werkdruk besloten we hier geen gebruik van te maken. Een andere mogelijkheid die we kregen, was het verruilen van een in de CAO vastgestelde feestdag voor een andere feestdag. Bijvoorbeeld Tweede Paasdag ruilen voor de viering van het einde van de Ramadan. Hier geven we invulling aan zodra we geïnventariseerd hebben of hier behoefte aan is.

4.3.6 Koopkrachtdaling medewerkers

De stijging van de kosten voor levensonderhoud raakt ook onze medewerkers. Waar nodig helpen wij hen daarbij. Lopen medewerkers bijvoorbeeld vast, dan

4. Havenstedeners werken aan een thuis

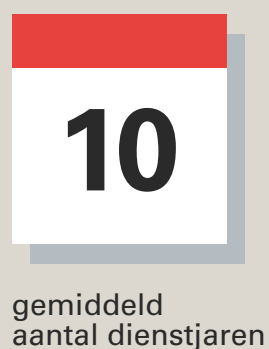
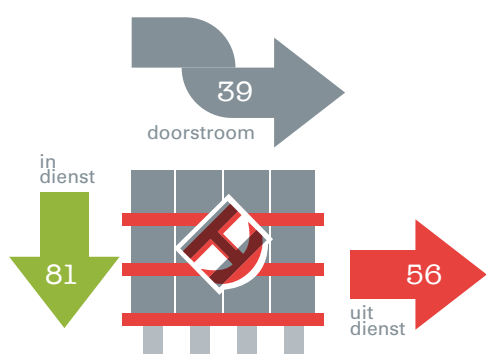
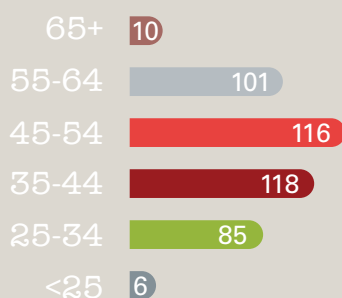
kunnen zij in gesprek met een vertrouwenspersoon of collega's van de afdeling HRM. Medewerkers worden eventueel doorverwezen naar instanties die hen verder kunnen helpen. Ook denkt de adviseur Arbeidsvoorwaarden mee in slimme oplossingen.

Denk aan het uitruilen van arbeidsvoorwaarden waardoor maandelijks een beetje extra inkomen kan worden gecreëerd.

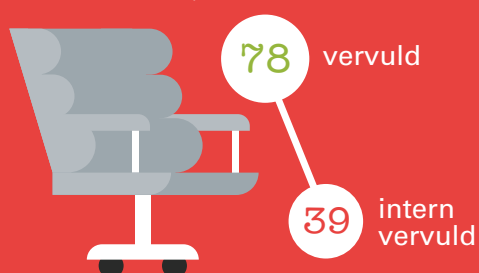
4.4 SOCIAAL JAARVERSLAG



Leeftijdverdeling



Vacatures





4.5 SLIMME INRICHTING BEDRIJFSVOERING

Vanuit de vaarroute 'Aan een thuis werken' zijn we met een werkgroep gestart om het consistent, betrouwbaar en voorspelbaar bereiken van onze organisatiedoelen optimaal te ondersteunen door onze bedrijfsvoering slimmer te gaan inrichten. Enerzijds via het bieden van structuur en middelen en anderzijds via het (laten) sturen op gewenst gedrag.

Dit bereiken we langs 6 'lijnen'; HVS in Control, Reviewgesprekken en In Control Statement (ICS), Datamanagement, I&A Architectuur, Proces- & Ketensturing en Project- en Portfoliomanagement. Voor elke 'lijn' is een werkgroep aan de slag via een routekaart van mijlpalen en activiteiten voor de komende twee jaar. Daarbij loopt elke 'lijn' zijn eigen tempo en houden onderling de verbinding vanuit integraliteit. Binnenkort wordt het directieoverleg geïnformeerd over de omvang, opzet, impact en afhankelijkheden.

5. Bestuur

5.1 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 RvC ziet erop toe dat Havensteder invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelt. Daarnaast beoordeelt de RvC of Havensteder binnen de geldende regels en kaders handelt en houdt de RvC toezicht op de algemene gang van zaken binnen Havensteder. Tot slot dient de RvC als toezichthouder besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed te keuren, zoals grote investeringen, het aangaan of verbreken van samenwerkingssrelaties en fusies.

In bijgevoegde besluitenlijst ([bijlage II](#)) staat een overzicht van de zaken waarover het bestuur zich boog in 2022.

5.2 DIRECTIETEAM

- Bart Kesselaar (directeur Strategie)
- Hans Peter van de Poll (directeur HRM, I&A en Facilitair) t/m 1 juli 2022
- Urias Santos Bakker (directeur Onderhoud & Ontwikkeling)
- Sander Uiterwaal (naast bestuurslid ook directeur Financiën)
- Renske Zwart (directeur Wonen) vanaf 1 juni 2022
- John Zwetsloot (concerncontroller a.i.)

Henk Rotgans en Peter van Lieshout zijn projectdirecteuren. Peter van Lieshout is per 1 november 2022 met pensioen gegaan. Henk Rotgans heeft Havensteder per 26 december 2022 verlaten. Door het vertrek van Hans Peter van de Poll ontstond er een vacature. Zijn functie is tijdelijk waargenomen door Sander Uiterwaal. Vanaf 1 januari 2023 wijzigt de structuur en vallen I&A en Facilitair onder de directeur Digitale Transformatie en de afdeling HRM onder een manager HRM.

5.3 NEVENFUNCTIES

Hedy van den Berk	Functie	Sinds
Albeda College	Voorzitter Raad van Toezicht	December 2020
Quatrospect	Lid Raad van Inspiratie	2017 t/m 30-06-22
Xtra zorg- en welzijn (Haaglanden)	Lid Raad van Toezicht	2016 t/m 31-12-22
	Voorzitter financiële commissie	2016 t/m 31-12-22
Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	Voorzitter Raad van Commissarissen	2014 t/m 30-06-22
Sander Uiterwaal	Functie	Sinds
Maaskoepel	Bestuurslid	Februari 2021
TC Pagnevaart	Penningmeester	Maart 2019

5.4 PE PUNTEN

Met de gevolgde opleidingen in 2020, 2021 en 2022 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	2020	2021	2022	Totaal
Hedy van den Berk	48,5	53	54,5	156
Sander Uiterwaal		73	30	103

5.5 BELONINGEN

De beloningen die de bestuurders ontvangen passen binnen de Wet normering topinkomens (WNT). In de jaarrekening 2022 staat een specificatie van de

beloningen van de bestuurders over het gehele kalenderjaar.

5.6 STAKEHOLDERS

Onze opgave raakt meer dan alleen het wonen. Een deel van onze bewoners krijgt te maken met zaken zoals armoede of eenzaamheid. Deze opgaven liggen op het grensvlak van organisaties en kunnen we alleen aanpakken door samen te werken. Bijvoorbeeld met bewoners, de gemeente, huurdersorganisaties, energiebedrijven, zorg- en welzijnsinstellingen of de politie. We hebben elkaar hard nodig.

Wanneer wij samenwerken, zetten we ons gezamenlijk in voor een specifiek doel. De intensiteit van onze inzet is afhankelijk van de vraag. Het kan gaan om het delen

van kennis, het afstemmen van processen en het gezamenlijk leveren van diensten tot en met het vormen van een 'vitale coalitie'. Een vitale coalitie houdt in dat wij ons samen met partners schouder aan schouder inzetten voor een gezamenlijk, maatschappelijk doel. Hierbij is het geheel meer dan de som der delen. We noemen deze coalities 'vitaal' omdat ze inspireren, energie geven en innovatief te werk gaan. Een dergelijke coalitie (of organisatie-netwerk) is organisatie-overstijgend. Het gaat om inzet die niet vanzelfsprekend past binnen de bestaande kaders van Havensteder. Samenwerken en het inzetten of uitwisselen van mensen of middelen, vraagt dan ook om extra toezicht en verantwoording.

Binnen Havensteder beschikken we over de juiste kennis, houding en competenties om samen met onze netwerkpartners complexe maatschappelijke problemen voortvarend en duurzaam op te lossen. Alleen samen komen we verder.

Overzicht 2022

We maakten afspraken met de gemeente [Rotterdam](#) en Capelle aan den IJssel en zeven corporaties over extra (Rijks-)middelen om woningen te verduurzamen. Mensen met lage inkomens worden extra hard geraakt door de hoge inflatie en gestegen energieprijzen. De gemeenten en corporaties bundelen hun krachten om de energierekening van huishoudens te verlagen. Het bestuur en de directieleden 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. Als het kan in de wijk.

Samen met onze RvC bezochten we bijvoorbeeld Vreewijk tijdens de 'Tuindorp in Bloei' -dag, die Vreewijkers organiseren met stakeholders. De wijk is een voorbeeld van een weerbare wijk doordat wijkpartners al lang intensief met elkaar samenwerken en door de fysieke aanpak (verbetering uitstraling) van de wijk. Deze activiteiten zorgen voor meer inzicht en diepgang bij de keuzes die we maken. En dat draagt bij aan onze maatschappelijke legitimatie.

We investeren in een goede relatie met onze huurderskoepel De Brug en trekken samen op waar mogelijk. De Brug leverde een belangrijke bijdrage aan het Havenstederplan en was aanwezig tijdens de lancering. De bestuursvoorzitter van Havensteder woonde de heidag van De Brug bij en samen bespraken we de uitdagingen voor de komende tijd. De lijnen zijn kort en we weten elkaar snel te vinden. Hierdoor kunnen we snel schakelen als dat nodig is en vergroten we onze gezamenlijke invloed.

Met de Rotterdamse wethouder Kurvers en de Verbindingskamer bespraken we in

Bospolder-Tussendijken hoe we daar, in een vitale coalitie, de fysieke aan de sociale opgave koppelen. We zijn trots op deze aanpak en in 2022 kwam minister Hugo de Jonge ook bekijken hoe deze wijk is aangesloten op het warmtenet. Tijdens zulke momenten kunnen we aandacht vragen voor zaken die goed gaan en waar het nog beter kan. Samen nadenken hoe we elkaar op alle niveaus kunnen versterken. Deze wijkbezoeken dragen bij aan een betere relatie en beter inzicht in wederzijdse belangen.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in maart formuleerden we samen met onze Rotterdamse collega-corporaties een handreiking aan de nieuwe gemeenteraad. We formuleerden hoe de corporaties samen met de gemeente aan de slag willen om de woningnood aan te pakken. Ook hier zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op en gaan we voor de gedeelde belangen.

We vieren onze successen en bijzondere momenten ook met onze stakeholders, zoals bij de start van de bouw van 144 woningen in [Harmonie](#) in Capelle aan den IJssel samen met toekomstige bewoners, wethouder Maarten Struijvenberg, Blauwhoed en Stebru.

De bestuursvoorzitter zit namens de Rotterdamse corporaties in het bestuur van Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en is voorzitter van het uitvoeringsoverleg van de pijler Wonen. 2022 was een bijzonder jaar voor NPRZ. Na 10 jaar stonden we stil bij wat er bereikt is en wat ons te doen staat de volgende 10 jaar. In mei was de burgertop en in juli verscheen het [rapport](#) 'tot hier en nu verder'. We werken in een coalitie samen aan een integraal programma voor onderwijs, veiligheid, wonen, werk en cultuur. Focus ligt op het bondgenootschap met bewoners en wijkgericht werken.

We nemen ook deel aan landelijke werkgroepen en netwerken om kennis uit te wisselen en onze invloed te vergroten. Onze bestuursvoorzitter werd in 2022 voorzitter van De Vernieuwde Stad (DVS), een platform van 25 grootstedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties. Samen zetten we ons in voor het vinden van oplossingen voor grootstedelijke problemen. Met het voorzitterschap kwam ook een nieuwe koers waar de nadruk meer ligt op doen en leveren.

Via netwerken en (bestuurlijke) overleggen met Aedes (brancheorganisatie voor woningcorporaties) en DVS vragen we ook aandacht voor belemmeringen van wetgeving. Zo bespraken we met stakeholders onze position paper over de wens om middenhuur geborgd te kunnen financieren.

Het bestuurslid is als lid van het bestuur van Maaskoepel betrokken in de regio Rotterdam.

De bestuursvoorzitter is regelmatig organisator, spreker of deelnemer bij kennissessies van het Corporatiehuis. Op die manier geven we mede richting aan de ontwikkeling van beleid in de corporatiesector, maar doen we ook inspiratie op.

5.7 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 2022 stelden we ons Havenstederplan samen 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. 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 4.3.1). Hierdoor kunnen we de voortgang van elk van deze onderdelen monitoren, weten we of we op koers liggen en waar we moeten bijsturen.

Zowel het [Havenstederplan](#) als bijbehorende infographic zijn makkelijk te vinden op onze website.



5.8 INTEGRITEITSBELEID

Havensteder wil een integere organisatie zijn. Huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat medewerkers van Havensteder beslissingen nemen op basis van de beste keuzes. Zowel voor de huurder als voor Havensteder. Huurders moeten er zeker van zijn dat medewerkers van Havensteder zich niet laten leiden door andere (persoonlijke) belangen, of hen ongelijk behandelen 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 privé-voorkeuren of andere beïnvloeding.

Integriteit vormt een van de belangrijkste pijlers van het vertrouwen van huurders en andere stakeholders in Havensteder. De praktijk leert dat integriteitsrisico's binnen de corporatiesector groot zijn. En dat ook kleine schendingen een grote impact kunnen hebben op het vertrouwen in Havensteder en/of de sector. In het werkdomein van Havensteder komen veelal specifieke integriteitsdilemma's en -risico's voor. We zorgen ervoor dat alle medewerkers zich bewust kunnen zijn van deze risico's.

Net als in de voorgaande jaren besteedden we in 2022 veel aandacht aan integriteit. We werkten aan sterkere preventieve en organisatorische voorzieningen op het gebied van integriteit. We actualiseerden ons beleid en vulden het waar nodig aan. We communiceerden regelmatig over integriteit en we verbeterden de bestuurlijke informatievoorziening. We vinden het belangrijk dat we dilemma's kunnen bespreken, dat we fouten mogen maken, dat we met elkaar kunnen kijken wat beter kan en dat er ruimte is voor tegenspraak.

We stelden ook in 2022 onze medewerkers in staat om zich integer te gedragen. Dit deden we door de volgende acties:

- Medewerkers kregen kaders mee voor goed handelen. Dit deden we met onze integriteitscode *Integer Handelen*. Onze integriteitscode beschrijft het gedrag dat we van onze medewerkers verlangen: onderling en met externe partijen, zoals huurders, leveranciers en andere relaties van Havensteder.
- We informeerden nieuwe medewerkers actief over het integriteitsbeleid. Dit deden we vóór en na de indiensttreding. Onderdeel daarvan is het ondertekenen van de integriteitscode en een geheimhoudingsverklaring.
- We actualiseerden de in 2021 ontwikkelde e-learning integriteit. We boden de e-learning aan alle medewerkers aan. Deelname aan de e-learning is verplicht. De e-learning helpt medewerkers te begrijpen wat integer handelen betekent in het werk bij Havensteder. De e-learning maakt medewerkers er ook van bewust dat integriteitsvragen een onlosmakelijk onderdeel zijn van het dagelijks werk. Tot slot geeft de e-learning de medewerker handvatten om

verantwoorde beslissingen te nemen op het gebied van integriteit.

- In 2022 was er in de samenleving veel aandacht voor grensoverschrijdend gedrag. Dit kreeg binnen Havensteder ook extra aandacht. Zowel vanuit het bestuur als via de e-learning integriteit.

Nevenwerkzaamheden

De registratie van nevenwerkzaamheden is een ander aspect van preventie in het kader van integriteit. Nevenwerkzaamheden zijn activiteiten en/of werkzaamheden naast het werk bij Havensteder. Die nevenwerkzaamheden kunnen een persoonlijke meerwaarde opleveren. Ook Havensteder kan profijt halen uit een medewerker die de horizon verbreedt. Hierbij moeten we eventuele integriteitsrisico's beheersen. Niet alle nevenwerkzaamheden gaan samen met een functie bij Havensteder. Nevenwerkzaamheden kunnen leiden tot onduidelijkheden, misverstanden en soms regelrechte belangenverstrengeling. Dit kan de integriteit van de medewerker en van Havensteder aantasten.

In de CAO Woondiensten staat dat een medewerker voor alle nevenwerkzaamheden altijd vooraf schriftelijke toestemming moet vragen aan zijn werkgever. Havensteder heeft een commissie nevenwerkzaamheden die alle aanvragen beoordeelt. In 2022 stelden we beleid op. Daarin staan criteria voor het beoordelen van nevenwerkzaamheden. Aan de hand van deze criteria toetste de commissie elke aanvraag. Het aantal positieve adviezen op goedkeuringsaanvragen is relatief stabiel in de afgelopen jaren. In 2022 werden geen negatieve adviezen op aanvragen afgegeven. In sommige gevallen stelde de commissie wel voorwaarden voor het uitoefenen van de nevenwerkzaamheden. Dit voorkomt dat de nevenwerkzaamheden het werken bij Havensteder of onze organisatie op een negatieve manier raken.

Nevenwerkzaamheden van het Bestuur en de RvC werden ook getoetst aan de specifieke regels van de Woningwet, de Governancecode Woningcorporaties, het reglement Bestuur, het reglement RvC en Boek 2 BW (limiteringsregeling).

Screeningsbeleid

Ook ons screeningsbeleid helpt bij het voorkomen of in ieder geval verkleinen van integriteitskwesaties. Al bij de start van een nieuwe medewerker, manager, bestuurder of commissaris vragen we aandacht voor het onderwerp integriteit. Havensteder moet erop kunnen vertrouwen dat een (toekomstige) werknemer integer en betrouwbaar is. In 2022 screenen we iedere nieuwe medewerker of iedere medewerker die intern solliciteerde naar een functie die risicovol(ler) was. Zo konden we een inschatting maken van de integriteit van de kandidaat of medewerker. We screenen ook ingehuurd personeel. Zij vormen een kwetsbare groep ten aanzien van de integriteit.

In 2022 lieten wij 46 kandidaten screenen door een screeningsbureau (33 pre-employment screenings en 13 in-employment screenings).

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling van Havensteder voldeed in 2022 aan de Wet Huis voor Klokkenluiders. Deze regeling zorgt ervoor dat iedere medewerker (ernstige) 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 is een onderdeel van het integriteitsbeleid van Havensteder.

In 2022 zijn zeven vermoedens van een misstand gemeld bij de compliance officer.

- Eén melding ging over oneigenlijk gebruik van de eigendommen van Havensteder door een medewerker. Van deze medewerker namen we afscheid.
- Twee meldingen gingen over grensoverschrijdend gedrag. Deze meldingen bleken ongegrond.
- Eén melding ging over fraude/oplichting door een (oud-) medewerker. Er werd onderzoek naar gedaan. Dat onderzoek gaf geen aanleiding om te concluderen dat een (oud-)medewerker van Havensteder betrokken was bij mogelijke frauduleuze handelingen.
- Eén melding ging over een onjuiste woningtoewijzing. Uit onderzoek bleek dat de woningtoewijzing geheel volgens procedure was verlopen.
- Eén melding ging over een te dure opdracht aan een leverancier. Uit het verrichte onderzoek bleken geen feiten of omstandigheden die aanleiding gaven om te concluderen dat er inderdaad een te dure opdracht door Havensteder was verstrekt.
- Eén melding ging over de Governancecode Woningcorporaties en de interne integriteitscode. Volgens de melding voldeed Havensteder hier niet aan bij een renovatieproject. De melding bleek ongegrond.

Meldingen externe vertrouwenspersoon

In 2022 zijn bij de externe vertrouwenspersoon van Havensteder geen meldingen gedaan met betrekking tot integriteit.

Benadeling melder

Havensteder heeft in 2022 geen meldingen, andere signalen of verzoeken tot onderzoek ontvangen over het benadelen van een melder van een vermoeden van misstand of integriteitsschending.

Privacy en informatiebeveiliging

Havensteder verwerkt veel gegevens van huurders. Medewerkers moeten bewust worden én bewust blijven van hun aandeel in het beschermen van deze gegevens. We boden medewerkers een awareness training aan op het gebied van digitaal veilig werken, waarmee het

belang van eigen handelen in de beveiliging benadrukt wordt.

Elke maand boden we korte trainingen aan in de vorm van video's met herkenbare en lastige situaties. Mede hierdoor hielden we onze medewerkers scherp op het gebied van cybersecurity. In de training betrokken we cybersecurity ook op de thuissituatie, want ook daar moeten medewerkers zich bewust zijn van de risico's. We gebruikten tevens interne kanalen, zoals het intranet om securitytips met onze medewerkers te delen en eerder behandelde onderwerpen op te frissen.

Ook zetten we in 2022 een phishingcampagne uit. Aan de hand hiervan konden we een duidelijk beeld creëren over de daadwerkelijke awareness onder onze medewerkers. We kunnen de awareness training hierop aanpassen om de kennis onder de medewerkers nog eens te vergroten.

Daarnaast boden wij onze medewerkers aanvullend een online training aan over informatiebeveiliging. Hiermee stelden we onze medewerkers in staat om zich digitaal nog veiliger te voelen of hun kennis verder te testen en te vergroten.

Datalekken

In 2022 zijn vijf datalekken bij onze privacy officer gemeld. Dit 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.

Er waren in 2022 tevens vier (mogelijke) datalekken bij relaties van Havensteder, waar gegevens van Havensteder bij betrokken waren. Dit betroffen geen gegevens van onze huurders.

Alle negen datalekken registreerden wij in ons register van datalekken. Ook het verwerkingenregister, zoals bedoeld in AVG, werd in 2022 geactualiseerd.

5.9 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 huidige strategische Havenstederplan blijven we de strategische risicokaart actualiseren.

Operationele activiteiten

Als onderdeel van het programma Havensteder in control zijn in 2022 de projecten risicomanagement en procesmanagement uitgevoerd. Met deze projecten is een fundament gelegd voor verdere professionalisering en is het risico- en procesmanagement op een hoger kwaliteitsniveau gebracht. De structuur, systematiek en capaciteit van de procesdriehoek (proceseigenaar/procesbeheerder, directiecontrol en procesdeskundige)

is neergezet en ingevuld. Vervolgens zijn van vrijwel alle primaire en sturende processen de key risks en key controls inzichtelijk gemaakt.

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.

Belangrijkste strategische risico's

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
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 doelgroep. 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 beleidsopties door en stemmen beleidsopties 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.
Samenwerking lokale overheid / verschillen in visie	We ontwikkelen een gedragen wijkstrategie ism netwerkpartners, huurdersorganisatie, Maaskoepel en maken daarover prestatieafspraken; We passen stakeholdermanagement toe en daar waar nodig escaleren we tijdig naar een hoger echelon zowel intern als extern.
Onvoldoende beschikbare woningen: De druk op woningmarkt neemt nog steeds toe. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn ongekend hoog. In de bouwsector is risico op schaarste van resources zichtbaar	Havensteder heeft haar investeringsprogramma in de geactualiseerde portefeuillestrategie opgevoerd: Van krimp naar groei van de sociale voorraad; 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 te realiseren in diverse prijssegmenten dat Havensteder niet allemaal zelf afneemt; Met gemeente gaan we in dialoog voor toename sociaal woonprogramma en het verkrijgen van grondlocaties; We voeren actief stakeholdermanagement; We optimaliseren continu ons verhuurmutatieproces om de maximale beschikbaarheid te benutten.
Kwaliteitsrisico: te groot verschil tussen bestaande en gewenste kwaliteit en te weinig middelen om het gat te dichten	We definiëren een helder kwaliteitsniveau (wat willen we bereiken); We hebben goede kennis van de conditie van ons vastgoed (jaarlijks 1/3e meting), zowel buitenkant als binnenkant (waar staan we); We stellen een meerjarenonderhoudsbegroting op per complex passend binnen kaders (hoe gaan we er naar toe).
Betaalbaarheid woningen komt onder druk te staan o.a. door besteedbaar inkomen huurder, inflatie, stijgende energieprijzen etc. (prijsniveau woningen, jaarlijkse huurverhogingen/-verlagingen)	Havensteder maakt actief gebruik van lobby mogelijkheden om draagvlak te krijgen op onze visie op betaalbaarheid. We actualiseren jaarlijks het huurbeleid en de huurverhoging en nemen daarin mee de totale woonlasten van onze huurders. We hebben een proactief en warm incassobeleid. Betaalbaarheid/woonlasten huurder is 1 van de factoren die meegenomen worden in afwegingen van investeringen.
Duurzaamheidsopgave is financieel onhaalbaar: - Duurzaamheidsopgave is niet (volledig en/of tijdig) haalbaar, omdat deze te kostbaar is en/of middelen voor andere maatschappelijke doestellingen worden gebruikt. - Onzekerheid mede veroorzaakt door politieke keuzes en druk waardoor Havensteder niet volledig eigen koers kan varen.	Havensteder monitort met lange termijn scenario's haalbaarheid en robuustheid van de portefeuillestrategie; Havensteder zet in op no-regret maatregelen en benut in samenwerking met onze partners mogelijkheden om complexen aan te sluiten op stadswarmte; Duurzaamheid is een vast onderdeel van de investeringsvoorstellen en rendementsberekeningen; We passen een afwegingskader duurzaamheidsmaatregelen toe (rendementseisen etc.).
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, bevrozing, fiscaliteiten). - Evenzeer zijn er onzekerheden door (nieuwe) wetten regelgeving met gestelde eisen aan de investerings- en duurzaamheidsopgave. De lokale politiek is een onzekere factor in de (on) mogelijkheden op projectniveau, zowel vanuit beschikbare sociale grondlocaties, transitievisie warmte, als bijvoorbeeld eisen vanuit welzijn.	Havensteder werkt samen met andere corporaties en neemt deel aan samenwerkingsverbanden; Havensteder heeft een actieve rol in de landelijke en regionale confrontatie opgaven en middelen, maakt gebruik van lobby mogelijkheden; Havensteder voert dialoog met overheden om balans tussen de verschillende doelstellingen te borgen en maakt prestatieafspraken met de gemeenten; We inventariseren de mogelijke effecten van wet- en regelgeving; We 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 voeren actief stakeholdermanagement en reputatiemanagement; We ontwikkelen visie en methodieken voor netwerk- en stakeholdermanagement en passen die toe.

Risicobeschrijving en/of gevolgen	Beheersmaatregelen
Ontwikkeling bouwsector (schaarste van resources) en prijsontwikkeling	We versterken de inkoopafdeling en interne organisatie van Ontwikkeling & Realisatie (o.a. als tegenmacht in onderhandelingen); We diversificeren: risicospreiding over meer partners. Minder afhankelijkheid. We maken langjarige prijsafspraken en duidelijke afspraken met goede partners en zetten in op contractmanagement; We dragen zorg voor voldoende betrokkenheid van onze partners; We streven naar standaardisatie boven maatwerk.
Risicohoudbaarheid van ons business model (actuele voorbeelden: ATAD / VPB, huurverhoging/beleid)	We volgen nauwgezet de ontwikkelingen van wet- en regelgeving; We verwerken veranderingen binnen en buiten organisatie periodiek in meerjarenbegroting; We monitoren periodiek inclusief monte carlo analyse (200 economische scenario's); We bespreken inzichten intern en zetten die extern in voor lobby ten behoeve van (financiële) zelfbeschikking; We beoordelen investeringen kritisch op lange termijn impact (waar mogelijk).
Ongunstige verandering rente en/of inflatie leidt tot een verhoogd financieringsrisico	We bewaken de ontwikkeling om te kunnen voldoen aan de financiële strategie; We hebben een Treasurystatuut en -jaarplan om financieringstransacties te beheersen; We voeren een meerjarenbegroting met eigen signaleringsnormen voor het tijdig kunnen anticiperen op verhoogd risico. Dit is een buffer om verhoging aan te kunnen.
Onvoldoende slagkrachtige en wendbare organisatie	Mensen: • Strategische personeelontwikkeling (SPO) maakt onderdeel uit van alle afdelingsplannen; • 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'); • We zetten in op de Opp-app. Hiermee halen we actief medewerkerstevredenheid en ideeën op met als doel vergroten medewerkersbetrokkenheid; • We hebben duidelijke en concrete programma's als onderdeel van het nieuwe Havenstederplan 2022-2025. Voor medewerkers is het op deze manier duidelijker wat er van hen verwacht wordt; • Het hybride werken ondersteunt ons bij de wendbaarheid en weerbaarheid van de organisatie. Processen: • We stimuleren procesketen denken (end to end benadering bij verbetertrajecten); • We prioriteren verbeterinitiatieven met behulp van een portfolio, programma en projectorganisatie (PMO). PMO heeft bijgedragen aan een verdere professionalisering en zal verder als aanpak een belangrijke plaats binnen Havensteder krijgen. Systemen: • Wendbaarheid en weerbaarheid vormen de basis van onze applicatiearchitectuur, dit is nadrukkelijk onderdeel van de I&A visie; • We sturen informatiebehoefte centraal aan middels een BICC (BI Competence Center); • We zetten in op betrouwbare en beschikbare data als basis voor onze sturings- en verantwoordingsinformatie; • We zetten in op digitalisering, digitaal waar het kan en persoonlijk waar gewenst. GOO (Grip op Organisatie Ontwikkeling) richt zich op financiële verantwoording en prioriteit op lange termijn. GOO ziet toe op het effectief en efficiënt inzetten van onze mensen en middelen: "doen we de juiste dingen en doen we de dingen juist".
• Personeelsbestand kwalitatief en kwantitatief sluit onvoldoende aan bij de behoefte • Te veel arbeidsmobiliteit • Arbeidsmarktomstandigheden voor werven of behouden van kwalitatief goede mensen	We investeren in onze mensen door: • het bestaande opleidingsprogramma, met behulp van de Havensteder Academy, extra stimulering van medewerkers door o.a. zogenaamde Havensteder Educatie-punten (HE-punten); • 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 (genaamd 'het waarderingsgesprek') moedigt het onderling feedback geven aan als onderdeel van de jaarlijkse waarderingscyclus. Dit zorgt voor meer transparantie in ons functioneren en het managen van verwachtingen over en weer. • Strategische personeelontwikkeling (SPO) maakt onderdeel uit van alle afdelingsplannen; • We maken gerichte afspraken met OR over vacant stellen van interne vacatures, voor het stimuleren van interne doorgroei.

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. De frauderisico's maken onderdeel uit van het totaalpakket aan strategische en operationele risico's die gemonitord worden in onze risicomangementtool. Over 2022 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 5.10](#) 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 jaarrekening-posten 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 2023

Het programma Havensteder in control loopt door in 2023. Voor het project risicomangement zal 2023 in het teken staan van het vergroten van de aantoonbaarheid van de risicobeheersing in de operationele processen. We zijn eind 2022 gestart met de introductie van het self assessment traject. Door het uitvoeren van

de self assessments door de eerste lijn, kan de eerste lijn aantonen dat de risico's beheerst worden door de interne beheersmaatregelen die in opzet beschreven zijn.

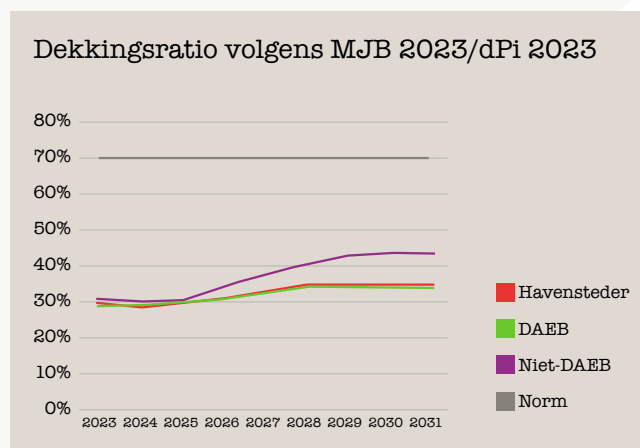
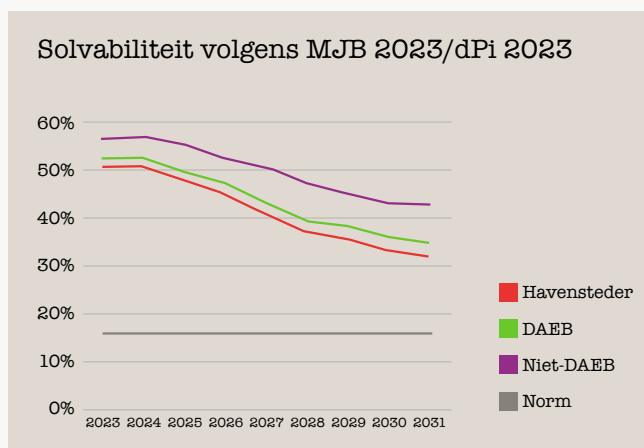
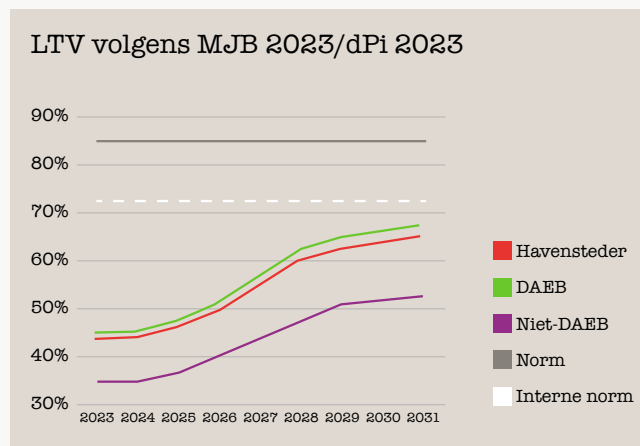
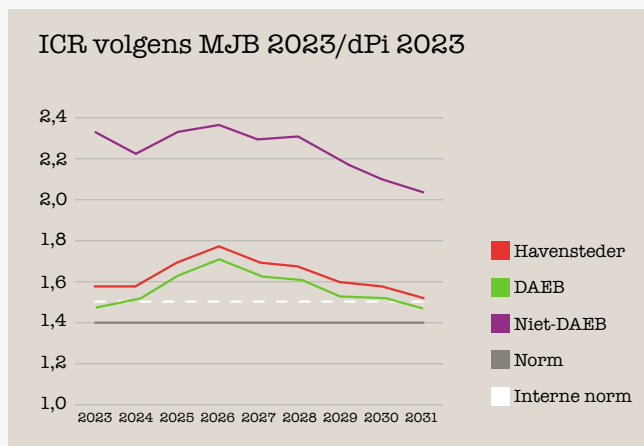
5.10 FINANCIËN

Toekomstbestendig Havensteder

In de portefeuillestrategie zijn de komende jaren grote investeringen opgenomen. Deze investeringen kunnen we alleen uitvoeren door extra (grotendeels geborgde) financiering aan te trekken. De investeringsambities zijn namelijk een stuk groter dan de operationele kasstroom, die tegelijkertijd onder druk staat door beperkingen in de huurstijging en zelfs huurverlaging, alsmede stijgende kosten. Omwille van de beschikbaarheid willen we maar in beperkte mate vastgoed verkopen. De financiële haalbaarheid beoordelen we met behulp van de prognose van onze financiële ratio's. We gebruiken hiervoor de ratio's die toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en borgingsinstituut 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 samenspel van keuzes moet leiden tot meerjaren-prognoses met ratio's binnen deze normen.

In de navolgende grafieken staat de verwachte ontwikkeling van de ratio's op basis van onze huidige plannen conform de portefeuillestrategie (MJB2023/dPi 2023)¹

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 m.u.v. de dekkingsratio ruimer.



De omvang van de investeringen in de portefeuillestrategie komt tot uitdrukking in de oplopende LTV en de dalende solvabiliteit. Beide blijven voldoende afstand houden tot de gestelde grenzen. De ICR echter is maar net aan toereikend en biedt in de DAEB-tak naar onze interne maatstaf onvoldoende ruimte om eventuele tegenvallers in het operationele resultaat op te vangen. Deze ratio houden we daarom goed in de gaten. We merken hierbij op dat de Meerjarenbegroting 2023 is gebaseerd op de in juli 2022 gepubliceerde Leidraad economische parameters. De economische verwachtingen veranderen echter voortdurend. Het risico bestaat daarom dat we door verslechterende parameters, zoals een stijgende rente, het investeringsvolume moeten temperen om de financiële gezondheid en stabiliteit te waarborgen. De realiteit dwingt dan om opnieuw keuzes te maken in het programma van de portefeuillestrategie en bijvoorbeeld een deel van de extra nieuwbouw te schrappen, om de simpele reden dat we het ons niet kunnen veroorloven zonder nadere financiële steun. Een voorbeeld van dergelijke steun zou zijn om de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties, die nota bene ANBI's zijn, af te schaffen of op zijn minst de rente-aftrekbepanking niet van toepassing te verklaren.

Om deze risico's te mitigeren, worden plannen geregeld financieel doorgerekend en worden daarbij scenario's opgesteld om effecten van beleidswijzigingen en onzekerheden in beeld te brengen.

Omdat de ICR voor ons de meest kritische ratio is, zijn we alert op tegenvallers in de operationele kasstroom. Als gevolg van de stijging van de energieprijzen en de algehele prijsstijgingen achten wij twee risico's hoger dan normaal:

- Debiteurenrisico huurders, in het bijzonder ten aanzien van afrekeningen warmte. Dit achten wij in ieder geval op korte termijn van belang.
- Risico op nader politiek ingrijpen op de huurprijs(stijging) ten behoeve van lastenverlichting, de koopkracht of de huurquote. Een verlaging van de huurprijs of van de maximaal toegestane huurprijsstijging in enig jaar werkt in alle jaren daarna door in de huuropbrengsten. In de meerjarenbegroting 2023-2031 is nog niet gekeken naar mogelijke consequenties van de op handen zijnde Wet Regulering Middenhuur.

Over de periode 2023-2031 zijn we voornemens circa € 2,6 miljard aan investeringen te plegen, welke zijn beschreven bij de portefeuillestrategie. De verwachting is dat hierdoor het leningenvolume in diezelfde periode toeneemt naar € 3,4 miljard DAEB en € 0,3 miljard Niet-DAEB. De hoogte van de leningen in de DAEB komen daarmee in de buurt van de huidige maximale omvang van het WSW-borgingsplafond van € 3,5 miljard. De hoogte van het borgingsplafond wordt mede bepaald door de aard en het risicoprofiel van Havensteder. Het bereiken van het maximale borgingsplafond zou betekenen dat onze investeringscapaciteit in de jaren nadien is gemaximeerd tot de som van de operationele kasstromen en desinvesteringskasstromen (ontvangsten uit verkopen). Dit is voor 2032 geprognostiseerd op circa € 76 miljoen, terwijl we dat jaar meer dan € 200 miljoen zouden willen investeren.

Het wegvallen van de verhuurdersheffing heeft, kortom, wel de zeer nodige financiële ruimte gegeven om tegemoet te komen aan de maatschappelijke opgave. Maar deze opgave in de vorm van extra woningen en het halen van klimaatdoelstellingen overtreft op termijn de financiële mogelijkheden, zoals het er nu uitziet.

Treasury & financiering

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

De belangrijkste taakgebieden zijn:

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

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

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

kapitaalmarkt en geldmiddelenbeheer liggen vast in procesbeschrijvingen.

Minimaliseren beschikbaarheidsrisico

Een van de doelstellingen als geformuleerd in het treasury-beleid is het minimaliseren van het beschikbaarheidsrisico. Dit houdt in dat we voldoende faciliteiten beschikbaar hebben om de financieringsbehoefte en risico's op korte en lange termijn af te dekken.

Wij maken prognoses van de liquiditeitsontwikkeling op maandbasis voor een periode van 24 maanden. Daarnaast is er een meerjarige liquiditeitenplanning. Treasury stelt deze op aan de hand van het financieel meerjarenplan met daarin o.a. de kasstromen uit het meerjaren-(des)investeringsprogramma.

Financiering

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

Aan de basis van deze financieringstransacties liggen de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel en de vervalkalender van bestaande leningen. Marktinformatie over verwachte renteontwikkelingen is hierbij slechts ondersteunend (structurele DAEB kapitaalbehoefte financieren we met WSW-geborgde leningen). Er is in 2022 voor € 340 miljoen aan geborgde leningen opgenomen en € 52 miljoen aan geborgde leningen afgelost. Daarnaast is er voor € 50 miljoen aan ongeborgde leningen opgenomen. Het nominaal volume van de leningenportefeuille nam met € 340 miljoen toe tot € 2.046 miljoen. Om tijdelijke liquiditeitstekorten te overbruggen beschikken wij over een rekening-courantfaciliteit van in totaal € 30 miljoen.

Bij de aanvang van de administratieve scheiding (2017) financierden wij de Niet-DAEB activiteiten met een interne lening. Hiervan resteert ultimo 2022 € 192,1 miljoen. In 2022 trokken wij, zoals vermeld, onze eerste commerciële financiering aan ad € 50 miljoen.

Renterisicomanagement

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

Derivaten

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen. We sloten in 2022 geen nieuwe derivatencontracten af.

Waar gaat ons geld naartoe?

Om inzicht te geven in waar we het geld dat we ontvangen aan uitgeven, laten we in onderstaande figuur zien waar we het geld dat we van onze huurders ontvangen aan uitgeven, omgerekend naar een maandelijkse huur van € 600.

Onze uitgaven omgerekend naar een huur van € 600



Investerings	€ 90
Onderhoud	€ 201
Belastingen en heffingen	€ 49
Rente	€ 108
Salarissen	€ 55
Overige bedrijfslasten	€ 97

Investerings zijn hierin opgenomen voor zover niet bekostigd uit leningen of verkoopopbrengsten. 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.

Marktwaaarde, beleidswaarde en de betekenis van het verschil

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

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 eerste half jaar van 2022 kenmerkte zich door een opwaartse prijsontwikkeling op de woningmarkt, waarbij de krapte in het woningaanbod ten opzichte van de vraag bij een relatief lage rentestand de prijzen opdreef. De rentestand is echter gedurende 2022 langzaam gestegen. Dit leidde tot prijsdruk op de koopmarkt en dus de leegwaarde, die uiteindelijk licht is gedaald ten opzichte van begin 2022. Het geeft echter ook een neerwaartse bijstelling van de verwachtingen over de leegwaarde-ontwikkelingen, wat negatief doorwerkt in de marktwaaarde. Tevens neemt de rendementseis toe. De exit yield wordt hierdoor beïnvloed en dat kan

belangrijke effecten op de marktwaaarde hebben. Een positieve invloed gaat echter uit van het vervallen van de verhuurderheffing. Dit en stijging van de huren / markthuren compenseren gedeeltelijk de negatieve factoren op de marktwaaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille daalde met € 389 miljoen. Dit betreft een waardedaling van circa 4,8%.

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

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

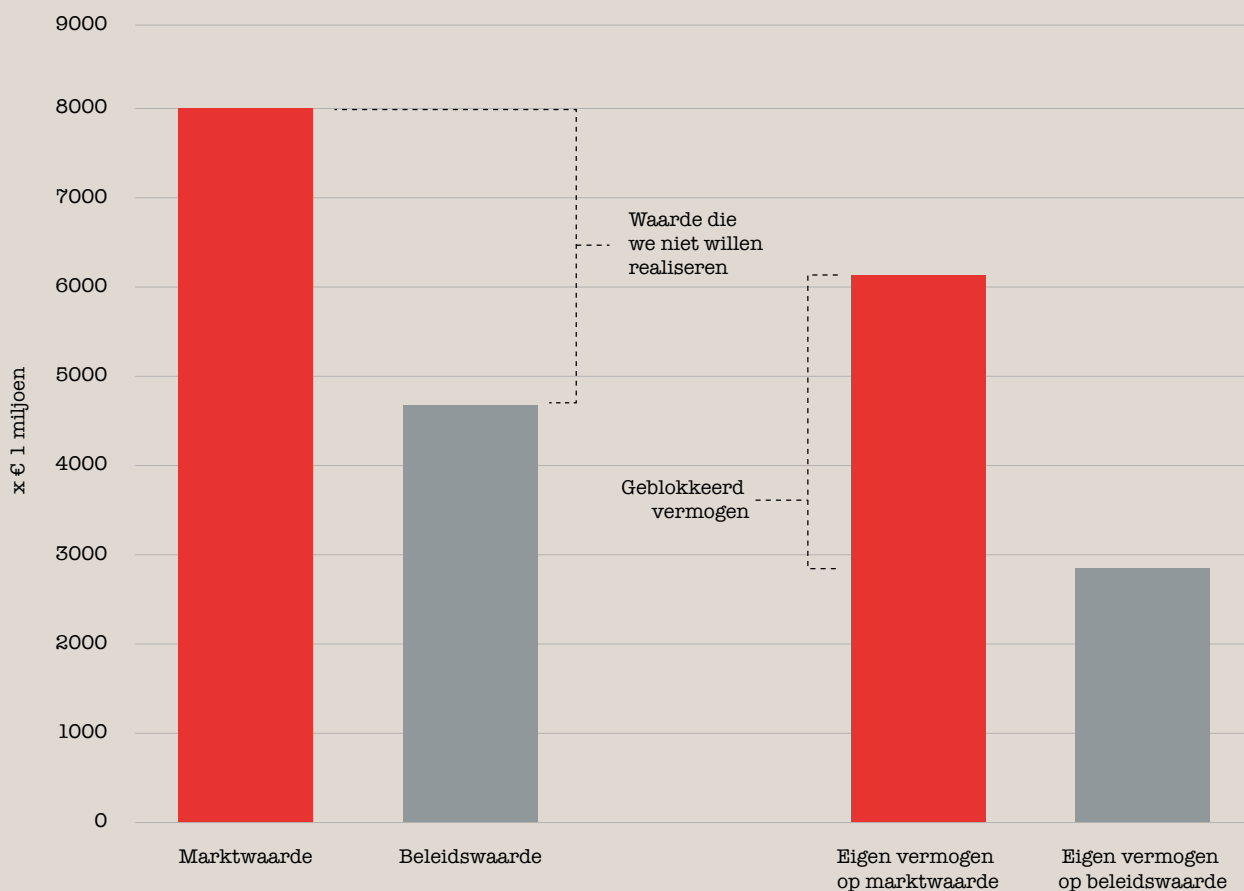
Door deze keuzes - doorexpluiten en het matigen van huren - laten wij onze maatschappelijke doelstelling prevaleren boven financieel rendement en realiseren een groot deel van de marktwaaarde in verhuurde staat niet. Dat betekent ook dat dit deel van het gepresenteerde eigen vermogen niet beschikbaar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

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

Wij maakten een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 3.323 miljoen. Dit verschil noemen wij ook wel de ‘maatschappelijke bestemming’. Het

verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 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 54% 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 om bijvoorbeeld in te zetten voor nieuwbouw en woningverbetering en -verduurzaming. De potentiële volatiliteit van de beleidswaarde maant echter tot voorzichtigheid en is reden om een buffer aan te houden ten opzichte van wat op basis van de grenzen die de toezichthouder heeft gesteld maximaal mogelijk zou zijn.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. De ratio’s met betrekking tot 2022 conform het toezichtsmodel, 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, die hiervóór is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Om te komen tot de beleidswaarde stellen wij de marktwaarde in verhuurde staat bij, waarbij wij in het kader

van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting zoeken bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten op de markt van commerciële beleggers. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan de beleidswaarde van het vastgoed, die beduidend lager is dan de marktwaarde.

In 2022 is de beleidswaarde toegenomen met € 925 miljoen naar een waarde van € 4.719 miljoen (ultimo 2021: € 3.794). Dit verloop kan als volgt uiteen worden gezet:

	2022 x € 1.000.000
Voorraadmutatie	18
Mutatie objectgegevens	131
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde	911
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-135
Ontwikkeling beleidswaarde boekjaar	925

Ondanks het feit dat het aantal eenheden in 2022 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 vallen onder andere de stijging van de contracturen, de stijging van de WOZ-waarde en het vervallen van de erfpacht. De eerste en de laatste hebben een positief effect. De WOZ-waarde stijging heeft een negatief effect, want deze is bepalend voor de gemeentelijke heffingen. Het vervallen van erfpacht is een gevolg van in 2022 uitgevoerde transacties met de gemeente Rotterdam. Hierbij is de erfpacht geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht, gelijkwaardig aan eigendom, of naar volledig eigendom.

Toekomstige erfpachtbetalingen vallen hierdoor weg uit de berekening van de markt- en beleidswaarde.

Onder Wijziging waarderingsparameters marktwaarde brengen we veranderingen in onder meer Macro-economische parameters en in de disconteringsvoet van de marktwaarde tot uitdrukking. De disconteringsvoet van de marktwaarde gebruiken we ook in de berekening van de beleidswaarde. Omdat deze nauwelijks veranderd is, heeft deze geen belangrijke invloed gehad op de verandering van de beleidswaarde. Hoewel de ontwikkeling van de macro-economische parameters de beleidswaarde negatief beïnvloeden als gevolg van kostenstijgingen, valt dit effect in het niet bij de positieve invloed van het wegvallen van de verhuurdersheffing. Deze is vrijwel geheel verantwoordelijk voor de stijging van de beleidswaarde. De hogere rente heeft het risico van een hogere disconteringsvoet in zich, wat tot een daling van de beleidswaarde zal kunnen leiden.

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

	2022 x € 1.000.000
Aanpassing streefhuurbeleid	107
Aanpassing onderhoudskosten	-215
Aanpassing beheerkosten	-27
Effect wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	-135

Kwalitatieve analyse van de resultaten

Wij stelden de jaarrekening 2022 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'.

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000	ontwikkeling € x 1.000	in %
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	120.676	119.843	833	1%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	514	2.270	-1.756	
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.740	10.759	-6.020	-56%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-502.893	1.057.503	-1.560.396	-148%
Netto resultaat overige activiteiten	656	191	466	
Overige organisatiekosten	-11.607	-24.673	13.067	-53%
Leefbaarheid	-5.124	-5.306	182	-3%
Saldo financiële baten en lasten	-58.436	-57.723	-712	1%
Resultaat voor belastingen	-451.474	1.102.863	-1.554.337	-141%

In 2022 is sprake van een waardedaling van het vastgoedbezit, terwijl in 2021 de waarde juist een flinke stijging liet zien. Deze ontwikkeling houdt verband met hogere rendementseisen in de markt als gevolg van onder meer de stijging van de rentestand. Samen met de waardeontwikkeling vastgoed verkocht onder voorwaarden bedraagt deze negatieve waardeverandering € 391 miljoen. Daarnaast bevat de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille nog negatieve waardeveranderingen ad € 112 miljoen. Dat houdt verband met het nemen van verliezen voor besluiten waarvan de projecten onrendabel zijn.

Het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille nam toe (van € 120 miljoen in 2021 naar € 121 miljoen in 2022). De huuropbrengsten zijn primair door huurverhoging met € 5 miljoen gestegen. Daarbij zijn de overige directe operationele lasten met € 11 miljoen gedaald door de verlaging van de verhuurdersheffing. De onderhoudslasten zijn door kostenstijging en extra onderhoudsactiviteiten echter met € 14 miljoen gestegen en de beheerlasten met € 1 miljoen. Per saldo resteert hierdoor een stijging van € 1 miljoen.

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

Uit portefeuille verkochten we minder eenheden dan in 2021. Onder invloed van de gespannen situatie op de koopmarkt was hierbij evenwel een goede marge te realiseren.

De stijging van het resultaat op de overige activiteiten is met name toe te schrijven aan het overzetten van de VvE diensten naar BeheerGoed BV. Omdat we niet consolideren verdwijnen de opbrengsten en kosten in 2022, die in 2021 per saldo een verlies opleverden.

De daling van de overige organisatiekosten (€ 13 miljoen) houdt voor € 15 miljoen verband met de leningenruil Vestia in 2021. Om deze noodlijdende corporatie te helpen is een landelijke reddingsoperatie verwezenlijkt waarbij corporaties tegen gunstige rente leningen hebben afgesloten en deze hebben geruimd met Vestia voor leningen met een hogere rente. Het verschil in marktwaarde is ineens ten laste van het resultaat 2021 gebracht en gerubriceerd onder de Overige organisatiekosten. Het verschil van € 2 miljoen betreft stijging van aan de overige organisatiekosten toegerekende personeels- en organisatiekosten.

De financiële lasten stegen met € 1 miljoen. Dit is het gevolg van een toename van de leningen.

5.11 VERBINDINGEN

BeheerGoed

Sinds oktober 2021 biedt Havensteder haar VvE diensten aan vanuit BeheerGoed BV. Een BV heeft tot voordeel dat deze commerciële activiteit nu plaatsvindt 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. Ook geeft een BV goede gelegenheid om als volkshuisvester lokaal betekenisvol te zijn binnen VvE's waar Havensteder nu geen eigen bezit heeft. Vanuit de nieuwe organisatie zoeken we de samenwerking met andere VvE beheerders van corporaties om nog beter ons werk te doen.

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 voornamelijk tijdelijk geëxploiteerd voor een periode van tien jaar. Deze periode eindigt in beginsel op 31 december 2027. Pas na het verstrijken van deze termijn wordt op zijn vroegst gestart met een eventuele 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.

De afgelopen jaren lag de focus van de werkzaamheden vooral 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 2020 een zogenaamd Vendor Due Diligenceonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen naar aanleiding van zowel de technische als juridische Vendor Due Diligence zijn eind 2020 gerapporteerd.

Begin april 2022 is gestart met het uitvoeren van verkennende onderzoeken naar de kwaliteit van de bestaande kadeconstructies, gericht op het versterken van deze



constructies ten behoeve van het noodzakelijke baggeren van de insteekhaven. Ten slotte is in 2022 een start gemaakt met het verkoopproces.

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 vier 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 2022 verkochten we zeven woningen en één BOG-pand. De vastgoedportefeuille van de WOM omvatte in 2022 57 verhuureenheden, uitgesplitst naar 43 woningen en 14 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 bidders erachter.

[\(Voor een overzicht van alle verbindingen zie bijlage I.\)](#)

6. Besturen en toezichthouden

6.1 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSSEN

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

Dit betreft:

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

6.2 BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN

Het jaar 2022 was op veel punten een dynamisch jaar, en dat heeft de opstelling van de Raad van Commissarissen ook duidelijk gekleurd. Op internationaal vlak maakte de inval van Rusland in de Oekraïne dat er veel nieuwe onzekerheden kwamen met verstrekende gevolgen, zoals de hoge prijsinflatie waar onze huurders mee geconfronteerd worden bij hun uitgaven, sterk gestegen bouwkosten door schaarste aan bouwmaterialen en bouwmedewerkers en de stijgende rente die grote impact heeft op onze kosten van financiering voor nieuwbouw en verbetering.

Dat gold tot op zekere hoogte ook voor het Nederlandse beleid op het gebied van volkshuisvesting. In 2022 werd duidelijk dat de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 definitief zou worden afgeschaft. Tevens trad een nieuwe Minister (Hugo de Jonge) aan, die nadrukkelijk regie nam bij het maken van landelijke afspraken met gemeenten, corporaties en marktpartijen om de vastzittende woningmarkt vlot te trekken. In deze omstandigheden heeft Havensteder ervoor gekozen om haar ingezette koers (Havenstederplan) vast te houden en haar maatschappelijke opgaven in te vullen,

rekening houdend met meerdere scenario's opdat tijdige bijsturing steeds kan plaatsvinden. Er is extra energie gestoken in het zorgen dat dat kon op basis van goed inzicht in de feiten en de cijfers, realistische inschattingen van omstandigheden en risico's en scherpere sturing op ratio's en KPI's. Bij onzekere omstandigheden hoort een vinger aan de pols en iedereen bij de les, alleen dan is het mogelijk om scherp aan de wind te varen en toch te blijven investeren en presteren. Het is inmiddels duidelijk dat de afschaffing van de verhuurdersheffing (alleen) onvoldoende is om corporaties te voorzien van een solide basis van waaruit ze blijvend kunnen voldoen aan alle volkshuisvestelijke opgaven.

De Rotterdamse corporaties en het gemeentebestuur investeerden in 2022 in de onderlinge samenwerking. Er is een breder draagvlak ontstaan over de prioriteiten voor de stad en de regio en dat leidt tot minder strijd, meer samen optrekken. Ook vanuit de RvC werd hier al enige tijd aandacht voor gevraagd en het is goed om te zien dat de inspanningen om vanuit gezamenlijkheid op te trekken nu effect lijken te krijgen.

De oorlog in de Oekraïne leidde tot een forse stijging van de energieprijzen. Dat vergde allereerst aandacht voor de mensen voor wie die stijging niet of nauwelijks hanteerbaar was. Het vergde ook aandacht voor de lange termijn: hoe scherp is het verduurzamingsbeleid van Havensteder, en op welke wijze wenst zij dat vorm te geven?

Het afgelopen jaar hebben in de organisatie nogal wat wisselingen plaatsgehad. Ook in het directieteam en in de Raad van Commissarissen waren en kwamen vacatures die ingevuld moesten worden. In 2022 startte een nieuwe directeur Wonen en trad ook een nieuwe voorzitter RvC aan. In de organisatie wisselde 1 op de 5 medewerkers van baan, binnen of buiten de organisatie. Het viel niet mee om alle vacatures tijdig in te vullen met vaste mensen, mede door de steeds krappere wordende arbeidsmarkt. In de operationele resultaten zien we deze turbulenties terug, onder andere bij de posten inhuur en ziekteverzuim.

In vergelijkend opzicht bleek Havensteder het goed te doen. Het sloot het jaar af met een [visitatierapport](#) waar we trots op kunnen zijn. Havensteder liet ook hele mooie benchmarkresultaten zien. Er zijn grote stappen gezet als het gaat om verbeterde dienstverlening,

digitalisering, verduurzaming en het doen van noodzakelijk grootonderhoud en investeringen. Het is fijn dat dit door onze stakeholders wordt opgemerkt.

Havensteder heeft – middels haar bestuur – een aantal posities ingenomen waardoor ze in staat is het debat over de rol van de corporaties en de condities waaronder deze hun werk doen, kan beïnvloeden. Ook dat is een rol die de RvC van harte toejuicht.

Het gesprek tussen de RvC en het bestuur stond dit hele jaar vooral in het teken van ‘slagkracht’ en het realiseren van de ambities. Begrotingsdiscipline, vergroten van de voorspelbaarheid van kosten en opbrengsten, meer zicht op de kwaliteit van de voorraad en het stimuleren van een cultuur waarin eigenaarschap voorop staat. Ook de jaarlijkse tweedaagse in september ging volledig over dit thema. Het is heel prettig dat Havensteder beschikt over een klimaat waarin de lastige gesprekken goed gevoerd kunnen worden; we hebben er vertrouwen in dat bestuur en management in staat zijn de ingezette beweging vast te houden en uit te bouwen, opdat Havensteder presteert naar vermogen en daarmee een belangrijke bijdrage levert aan het WoonAkkoord en de ontwikkeling van de stadsregio Rotterdam.

6.3 VISIE OP TOEZICHT

Toezichthouder, werkgever, adviseur / klankbord

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

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

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

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

Legitimatie

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

In de statuten staan de kaders welke gelden voor de werking van de organisatie, met name op het vlak van bestuur en toezicht. In de reglementen ligt die werking meer in detail vast. Een groot deel van wat in de statuten en reglementen vastligt, wordt bepaald door met name het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties.

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

Kader extern toezicht

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

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie bestond in 2022 uit de volgende personen:

- Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (voorzitter van 1 tot 10 januari en vanaf 25 mei en lid van 10 januari tot 25 mei 2022)
- De heer drs. R. Bosveld (voorzitter van 10 januari tot 25 mei)
- De heer prof. dr. E.J. Kuipers (lid van 1 tot 10 januari 2022)
- De heer prof. dr. P.A.F. van Lieshout (lid vanaf 25 mei 2022)

De Remuneratiecommissie vergaderde in 2022 twee keer. Belangrijkste onderwerpen van de Remuneratiecommissie waren de beoordelingen van het bestuur, de selectie van een nieuwe voorzitter van de RvC en de herbenoeming van de voorzitter bestuur.

Audit Commissie en Commissie Wonen

Voorafgaand aan de vergaderingen van de Raad komen ook de Audit Commissie, vanuit een financieel georiënteerde invalshoek, en de Commissie Wonen, georiënteerd op de volkshuisvestelijke aspecten, bijeen om de

geagendeerde onderwerpen bij de raadsvergaderingen inhoudelijk te beoordelen en te voorzien van een advies in hoeverre de Raad tot goedkeuring kan besluiten. De Audit Commissie bestond in 2022 uit de volgende personen:

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

De Audit Commissie vergaderde in 2022 negen keer. Belangrijkste onderwerpen van de Audit Commissie waren:

- Jaarbegroting 2022
- Auditplan 2022
- Tertiaalrapportages 2022
- Investeringsvoorstellen
- Strategisch Kader Huurverhoging 2022
- Proces herbenoeming accountant
- Accountantsverslag
- Jaarrekening 2021
- Toelichting fiscale positie
- Frauderisicoscan
- Assurantiebeleid
- Treasurystatuut
- Tijdpad strategisch programma WSW
- Gevoelighedsanalyse rond portefeuillestrategie en beleidswaarde
- Pre audit gesprek en controleplan (met) accountant
- Auditrapportage
- Uitvoering conversie erfpacht
- Financieringsstrategie
- Toezichtkader Verbindingen
- Zelfevaluatie
- Managementletter accountant
- Bedrijfsplan 2023-2027 inclusief Meerjarenbegroting 2023-2032
- Treasuryplan 2023-2024
- Auditplan 2023

De Commissie Wonen bestond in 2022 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 2022 zes keer. Belangrijkste onderwerpen van de Commissie Wonen waren:

- Tertiaalrapportages 2022
- Investeringsvoorstellen
- Beschikbaarheidsmonitor en -maatregelen
- Strategisch Kader Huurverhoging 2022
- Jaarverslag 2022
- Biedingen in het kader van prestatieafspraken
- Wonen Zorg
- Kwaliteit Dienstverlening en doelgroepen
- Position paper onderzoeksresultaten impact herhuisvesting
- Sociale begeleiding en participatie
- Stakeholdermanagement

- Onderhoudsbeleid, Kwaliteit bestaande en toekomstige voorraad
- Externe ontwikkelingen, Warmtebedrijf en Nieuwe bouwvormen
- Bedrijfsplan 2023-2027
- Uitkomsten prestatieafspraken
- 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.

6.4 WERKGEVERSROL

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. Ze is sparringpartner van het bestuur en denkt mee.

De Remuneratiecommissie en de Raad zijn positief over het functioneren van het bestuur. De nieuwe topstructuur en de scherpere focus die daarmee komt op de dienstverlening aan bewoners, coalitievorming met partners in de stad en aandacht voor operational excellence worden door de Raad van harte onderschreven.

Beloningskader en beloning

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

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad probeert zich een nauwgezet beeld te vormen van de cultuur in de organisatie. 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. Er blijkt in zijn algemeenheid sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak

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

6.5 RAAD VAN COMMISSARISSEN

Samenstelling

Profielschetsen

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

belang zijn, meegenomen worden. Bij beoogde nieuwe leden toetst uiteraard ook de Aw op geschiktheid en betrouwbaarheid.

Bij (her)benoeming van leden van de Raad van Commissarissen volgt de Raad een zorgvuldig proces. Bij benoeming wordt de vacature openbaar gesteld. Aan alle leden vraagt ze afzonderlijk om een oordeel, waarbij ze (opnieuw) bekijkt of het betreffende lid voldoet aan de competenties die ze vraagt. Binnen de Raad van Commissarissen geldt dat alle leden voldoende tijd beschikbaar moeten hebben om hun rol op een goede manier te kunnen vervullen. Bij (her)benoeming beoordeelt de Raad specifiek of men (nog steeds) aan deze vereisten kan voldoen. Complementariteit en bijdrage binnen het team zijn eveneens elementen die de Raad meeneemt in de afweging.

In 2022 is één lid herbenoemd, de heer R. Bosveld.

Wijzigingen in samenstelling in 2022

Op 10 januari 2022 is de heer Kuipers benoemd tot minister en heeft hij zijn voorzitterschap bij Havensteder per direct neer moeten leggen. Per 15 mei 2022 startte een nieuwe voorzitter, de heer P.A.H. van Lieshout. Mevrouw Dane, Mevrouw Bekker en Mevrouw Piqué traden af per 1 januari 2023. De Raad bedankt de afgestreden commissarissen voor hun inzet.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Datum benoeming	Benoeming/ herbenoeming	Aftredend	Hernoembaar
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout (1958)	15-05-22	15-05-26		Ja
De heer prof. dr. E.J. Kuipers (1959)	01-01-21	01-01-25	10-01-22	n.v.t.
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker (1954) voordracht van huurdersorganisatie	01-01-15	01-01-19	01-01-23	Nee
De heer drs. R. Bosveld (1958)	01-03-18	01-03-22	01-03-26	Nee
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane (1966)	01-01-15	01-01-19	01-01-23	Nee
Mevrouw drs. C.G.M. Piqué (1975) voordracht van huurdersorganisatie	01-01-21	01-01-25	01-01-23	n.v.t.
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 Huurdersorganisaties en De Brug.

Permanente educatie

Elke bestuurder en commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Jaarlijks moet iedere commissaris minimaal 5 PE punten halen.

Naam	2021	2022	Totaal
De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout	15	4	19
Mevrouw drs. M.C.C. Bekker	24	15	39
De heer drs. R. Bosveld	38	35	73
Mevrouw mr. dr. N.M. Dane	5	3	8
Mevrouw drs. C.G.M. Piqué	29	3	32
De heer dr. A. van Vliet	17	10	27

NEVENFUNCTIES

Peter van Lieshout

Hoofdfunctie:

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

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen Havensteder (lid Remuneratie Commissie); vanaf 15 mei 2022
- Voorzitter Raad van Toezicht Passend Onderwijs Almere
- Lid Raad van Commissarissen Berenschot
- Voorzitter Raad van Commissarissen Menzis zorgverzekeraar
- Voorzitter Raad van Toezicht Waarborgfonds voor de Zorg
- Voorzitter Raad van Toezicht Nictiz, expertisecentrum voor ICT in de zorg
- Voorzitter Raad van Advies Inspectie van het Onderwijs
- Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Jeugd Instituut (Nji), expertisecentrum op het gebied van jeugd

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)
- Vice voorzitter Raad van Commissarissen Woonbedrijf SWS.hhvl in Eindhoven (voorzitter investeringscommissie); t/m 18 september 2022)

- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Thuisvester in Oosterhout
- Lid Auditadvies Commissie UWV
- Lid Raad van Commissarissen Mooiland (vanaf 28 september 2022)

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
- Director FARO Benelux B.V.
- Voorzitter Beleggingscommissie Apostolisch Genootschap

Marlèn Dane

Hoofdfunctie:

- Secretaris-directeur Huis voor Klokkenluiders (ZBO)

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Havensteder (voorzitter Commissie Wonen)

Cynthia Piqué

Hoofdfunctie:

- Geen

Nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Havensteder (lid Commissie Wonen) (benoemd op voordracht van huurdersorganisatie)
- Lid, tevens vice -voorzitter Raad van Toezicht MEE Vivenz (lid remuneratiecommissie en lid commissie dienstverlening) Dordrecht
- Lid Raad van Toezicht Stichting Humanitas (op voordracht van de cliëntenraad, lid kwaliteitscommissie en voorzitter remuneratiecommissie) Rotterdam

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

Zelfevaluatie

Medio september 2022 heeft de Raad van Commissarissen onder leiding van Governance Support, de zelfevaluatie gedaan. Op basis hiervan is de werkwijze op een aantal punten aangescherpt.

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 2022 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 negen keer bij elkaar in 2022. [De genomen besluiten zijn opgenomen in bijlage II.](#)

6.6 SLOTVERKLARING

Het bestuur stelde het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag over 2022 op, alsmede jaarrekening 2022. 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 2022 in de vergadering van 22 juni 2023 vast.

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

De raad van commissarissen

De heer prof. dr. P.A.H. van Lieshout,
voorzitter

De heer drs. R. Bosveld

De heer dr. A. van Vliet

Mevrouw N. van Berkel

Getekend d.d. 22 juni 2023

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 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: 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	€ 400.000 (ultimo 2022)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
i.	Verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 361.321 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	€ 740.470 (2022)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 30.472 (2022)
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 2022)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2022)
i.	Verstrekke garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2022)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 13.408 (ultimo 2022)
k.	Omzet verbinding	€ 0 (2022)
l.	Resultaat verbinding	€ -/- 5.232 (2022)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Het vastgoed is in september 2019 verkocht aan Dudok Real Estate. Er vinden geen activiteiten meer plaats in de Hofbogen B.V. Wel heeft Hofbogen B.V. een perceel grond in bezit dat onderdeel uitmaakt van de herontwikkeling van het gebied rond Pompenburg. Havensteder is enig aandeelhouder van de B.V.

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 aandeelhouder 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%)
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 € 60.002 (ultimo 2021)
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 560.002 (ultimo 2021)
k.	Omzet verbinding	n.v.t. (2021)
l.	Resultaat verbinding	-/- € 1.787 (2021)
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	Onbepakt
e.	Doelstelling	Op maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze behouden en exploiteren van monumentale en beeldbepalende gebouwen in Rotterdam e.o.
f.	Aandeelhouders	77 aandeelhouders (ultimo 2021); Havensteder bezit 0,98% van het geplaatst kapitaal.
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 13.722.400 (ultimo 2021)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
i.	Verstreckte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 18.468.118 (ultimo 2021)
k.	Omzet verbinding	€ 2.010.597 (ultimo 2021)
l.	Resultaat verbinding	€ 477.658 (ultimo 2021)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Diverse verwervings-, herbestemmings-, restauratie- en onderhoudsactiviteiten historische panden in Rotterdam.

Verolme Boulevard		
a.	Naam/rechtsvorm	Verolme Boulevard/B.V.
b.	Vestigingsplaats	Rotterdam
c.	Oprichtingsdatum	28 december 2007
d.	Duur overeenkomst	Onbeperkt
e.	Doelstelling	Verkrijgen, vervreemden, bezwaren, beheren, ontwikkelen, renoveren, in stand houden, verhuren, exploiteren, realiseren, verkopen van onroerende zaken. Deze activiteiten hebben betrekking op de Verolme- en YVC-locatie, een ontwikkellocatie voor woningbouw in Rotterdam/Ridderkerk.
f.	Aandeelhouders	Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (DVBZW) 33%
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 € 1.531.941 (ultimo 2021); kortlopende schulden aan Dura Vermeer € 1.531.941 (ultimo 2021).
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 20.059.573 (ultimo 2021)
k.	Omzet verbinding	€ 1.154.845 (2021)
l.	Resultaat verbinding	€ 434.732 (2021)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Bezit van ca. 18,5 ha bedrijfsterrein in Rotterdam/Ridderkerk, omvattende een voormalige scheepswerf, met buitendijs 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 33%
g.	Ingebracht kapitaal-agio participanten totaal	€ 2.688.000 (ultimo 2021)
h.	Schuldverhoudingen met participanten	€ 0 (ultimo 2021)
i.	Verstrekte garanties participanten	n.v.t. (ultimo 2021)
j.	Eigen vermogen verbinding	€ 4.760.300 (ultimo 2021)
k.	Omzet verbinding	€ 300.111 (2021)
l.	Resultaat verbinding	€ 1.144.430 (2021)
m.	Werkzaamheden en overige informatie	Het bezit van de WOM omvat panden met een totale boekwaarde van € 5,0 miljoen (ultimo 2021); Door middel van uitpanden trachten we de vastgoedportefeuille te verkleinen en zo geleidelijk een exit-strategie uit te voeren.

Bijlage II Besluitenlijst raad van commissarissen

Besluiten RvC	RvC vergadering 2022
De Raad van Commissarissen besluit tot de volgende wijzigingen met ingang van 10 januari 2022 - Mevrouw Bekker wordt voorzitter Raad van Commissarissen, tot het moment dat er een nieuwe voorzitter is benoemd. Zij wijzigt van rol van voorzitter Remuneratie Commissie naar lid Remuneratie Commissie tot het moment dat er een nieuwe voorzitter RvC is benoemd; ; - De heer Bosveld wordt plv voorzitter Raad van Commissarissen, tot het moment dat er een nieuwe voorzitter is benoemd. Hij wordt voorzitter Remuneratie Commissie tot het moment dat er een nieuwe voorzitter RvC is benoemd. - Mevrouw Bekker ontvangt per 10 januari 2022 de vergoeding van de voorzitter RvC, te weten: € 24.885 per jaar, tot het moment dat er een nieuwe voorzitter is benoemd.	RvC 11-01-2022 besloten deel Opvolging de heer Kuipers
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met: - Het inschakelen van Aardoom en de Jong om een nieuwe voorzitter te gaan werven; - Door Aardoom en de Jong, het profiel voorzitter aan te laten scherpen en een procedureplanning te laten maken; - Het aangepaste profiel voorzitter en de procedureplanning zal worden geëvalueerd in de RvC van 21 januari om vastgesteld te worden; - De Remuneratie Commissie bereidt het selectietraject voor. De Raad van Commissarissen keurt de offerte van Aardoom en de Jong goed. Het wervingsprofiel en procedure nieuwe voorzitter worden nog aangepast en per mail goedgekeurd.	RvC 21-01-2022 besloten deel Werving nieuwe voorzitter RvC
De Raad van Commissarissen herbenoemt de heer Bosveld voor een periode van 4 jaar (1 maart 2022 – 1 maart 2026).	RvC 21-01-2022 besloten deel 0.4 Positieve zienswijze herbenoeming de heer R. Bosveld
De Raad van Commissarissen keurt de jaarbegroting 2022 goed.	RvC 21-01-2022 3. Jaarbegroting
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het definitieve wervingsprofiel en planning zodat Aardoom en De Jong de werving kan starten. Dit heeft via de mail op 27 januari 2022 plaatsgevonden.	RvC 15-03-2022 besloten deel 0.1 Vastlegging formele goedkeuring wervingsprofiel en planning voorzitter RvC
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de voorgenomen benoeming van de heer P. van Lieshout als voorzitter RvC, onder voorbehoud van positief advies OR en positieve zienswijze van Autoriteit Wonen.	RvC 15-03-2022 besloten deel 0.2 Stand van zaken werving voorzitter RvC
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de offerte van Governance Support zodat zij de Zelfevaluatie 2022 gaan begeleiden.	RvC 15-03-2022 besloten deel 0.4 Zelfevaluatie RvC 2022
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de nevenfunctie van mevrouw van den Berk per 1 juli 2022 als voorzitter van De Vernieuwde Stad.	RvC 15-03-2022 1.2 Vastlegging formele goedkeuring nevenfunctie H.J. van den Berk als voorzitter van De Vernieuwde Stad
De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de 3e Tertiaalrapportage 2021.	RvC 15-03-2022 2. 3e Tertiaalrapportage 2021
De Raad van Commissarissen stelt de jaarstukken 2021, waaronder de jaarrekening 2021, vast.	RvC 25-05-2022 2.1 Jaarstukken 2021
De Raad van Commissarissen neemt kennis van het Accountantsverslag 2021.	RvC 25-05-2022 2.2 Accountantsverslag KPMG
De Raad van Commissarissen verleent decharge aan het Bestuur.	RvC 25-05-2022 2.3 Decharge verlenen aan het Bestuur

Besluiten RvC	RvC vergadering 2022
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de 1e tertiaalrapportage 2022	RvC 25-05-2022 3. 1e Tertiaalrapportage 2022
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het investeringsvoorstel Tamboer 2, fase 2 nieuwbouw.	RvC 25-05-2022 4. Investeringsvoorstel Tamboer 2, Fase 2 nieuwbouw
De Raad van Commissarissen stelt de onderstaande biedingen in het kader van de prestatieafspraken 2023 (en 2024) vast: - Bieding Albrandswaard 2023-2024 - Bieding Krimpen aan den IJssel 2023 - Bieding Hellevoetsluis 2023	RvC 25-05-2022 5. Biedingen 2023 i.k.v. Prestatie-afspraken
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de frauderisicoscan.	RvC 25-05-2022 6. Frauderisicoscan
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met: - De voorgestelde planning inzake de visitatie 2022 - De gekozen insteek om op dit moment de organisatie niet extra te belasten en te kiezen voor een serieus maar strak en zo eenvoudig mogelijk proces - De visitatieopdracht te verlenen aan Cognitum. - Voor de vervolgesprekken zullen mevrouw Bekker en de heer Van Lieshout in de begeleidingscommissie plaatsnemen.	RvC 25-05-2022 7. Visitatie 2022
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de benoeming van de heer P.A.H. van Lieshout per 15 mei 2022 als voorzitter RvC voor een periode van 4 jaar.	RvC 25-05-2022 besloten deel 14.1 Vastlegging benoeming P.A.H. van Lieshout (via mail)
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het Uitvoeringsvoorstel voor project Aardgasvrij Tussendijken fase 2.	RvC 08-07-2022 4. Uitvoeringsvoorstel Aardgasvrij Tussendijken fase 2
De Raad van Commissarissen keurt de 2e tertiaalrapportage 2022 goed.	RvC 28-10-2022 2. 2e Tertiaalrapportage 2022
De Raad van Commissarissen keurt de herziening Treasury Statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer goed.	RvC 28-10-2022 3. Herziening Treasury statuut en Reglement Financieel beleid en beheer
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de herziene volmacht t.b.v. WSW conform de voorgestelde tekst: "UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN STICHTING HAVENSTEDER INZAKE GOEDKEURING DOCUMENTATIE INZAKE IMPLEMENTATIE STRATEGISCH PROGRAMMA WSW (HERIJKING VOLMACHT)" (bijlage 2).	RvC 28-10-2022 4. Herziening Volmacht
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de ontwikkelingen en actualiteiten van de ingevulde toezichtkaders verbindingen 2022.	RvC 28-10-2022 5. Toezichtskader Verbindingen 2022
De Raad keurt de statutenwijziging en het reglement bestuur goed en stelt de volgende reglementen vast: - Het reglement RvC; - Het reglement auditcommissie; - Het reglement selectie- en remuneratiecommissie; - Het reglement huurdercommissaris: de Raad gaat akkoord met de voorstellen en houdt zich strak hieraan als het gaat om afspraken maken. De huurdersorganisatie ontvangt de vastgestelde versie ter kennisname, waarbij aangegeven wordt dat het reglement is aangepast.	RvC 28-10-2022 6. Wijziging statuten en reglementen
De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. het investeringsvoorstel Rottekwartier goed.	RvC 28-10-2022 7.1 Investeringsvoorstel Rottekwartier
De Raad van Commissarissen keurt het genomen bestuursbesluit t.a.v. Investeringsvoorstel verbeteraanpak Complex 206 goed.	RvC 28-10-2022 7.2 Verbeteraanpak Complex 208

Besluiten RvC	RvC vergadering 2022
De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring voor bestuursbesluiten voor; - Vrijgave van de Business case ongeborgde financiering 2022 ten behoeve van financiers; - Het vestigen van zekerheden door financiers op een selectie van het vastgoed als genoemd in bijlage C van de Business case en bijlage A van deze oplegmemo; - Het goedkeuren van een afwijking op het treasury jaarplan 2022-2023 zijnde het aantrekken van maximaal € 50 miljoen ongeborgde financiering	RvC 07-11-2022 1. Ongeborgde (niet-daeb) financiering
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Managementletter KPMG, de reactie van het bestuur en de managementreacties.	RvC 09-12-2022 2. Managementletter 2022 KPMG
De Raad van Commissarissen keurt de meerjarenbegroting en alle daarbij behorende bijlagen goed, inclusief de gemaakte afspraken. Afspraak is dat het bestuur uiterst terughoudend is bij het aangaan van nieuwe verplichtingen in middenhuur, totdat de discussie over onze positie hierin goed en volledig is gevoerd.	RvC 09-12-2022 3. Bedrijfsplan 2023-2027 (incl MJB, MIDOB, Treasury en actualisatie portefeuillestrategie)
De Raad van Commissarissen keurt het investerings- uitvoeringsbesluit Schans II goed.	RvC 09-12-2022 4. Investerings/uitvoeringsvoorstel Schans II
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Compliance Rapportage 2022.	RvC 09-12-2022 5. Compliance Rapportage 2022
De Raad van Commissarissen keurt het Auditplan 2023 goed.	RvC 09-12-2022 6. Intern audit-/controleplan 2023
De Raad van Commissarissen neemt kennis van de prestatieafspraken 2023 met de gemeente Krimpen aan den IJssel, de brief Hellevoetsluis 2023 en de prestatieafspraken Albrandswaard 2023-2024.	RvC 09-12-2022 7. Uitkomsten prestatieafspraken 2023-2024
De Raad van Commissarissen stelt de strategische jaarkalender 2023 vast.	RvC 09-12-2022 8.6 Strategische jaarkalender 2023
De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging RvC per 1 januari 2023 vast voor: - De voorzitter € 26.760,00 - De leden € 17.840,00	RvC 09-12-2022 besloten deel 13.2 Bezoldiging RvC per 1 januari 2023
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de voorgenomen benoeming, onder voorbehoud van positieve zienswijze van Autoriteit Wonen, van - Mevrouw Nathalie van Berkel, als lid van de Raad van Commissarissen, per 1 januari 2023; - Mevrouw Marike Tuinder, als lid van de Raad van Commissarissen, per 1 januari 2023, op voordracht van de huurdersorganisatie.	RvC 09-12-2022 besloten deel 13.3 Voorgenomen benoeming 2 nieuwe leden RvC per 1 januari 2023
De Raad van Commissarissen stelt het profiel huurderscommissaris Zorg en Welzijn vast.	RvC 09-12-2022 besloten deel 13.4 Besluitvorming profiel huurders-Commissaris
De Raad van Commissarissen: - Neemt kennis van de remuneratieverslagen 2022 en de leidraden bestuurders 2022; - Gaat akkoord met de aanpassing van de jaarlijkse bezoldiging van de: - Bestuursvoorzitter naar het niveau van € 223.000,00 (maximum WNT-norm) - Bestuurslid naar het niveau van € 196.333,33	RvC 09-12-2022 besloten deel 13.5 Honorering Bestuur 2023 incl. remuneratie/beoordelingsgesprekken Bestuur 2022
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de herbenoeming van : Mevrouw H.J. van den Berk, bestuursvoorzitter, per 1 juli 2023 voor een periode van 4 jaar.	RvC 09-12-2022 besloten deel 15. Herbenoeming bestuursvoorzitter per 1 juli 2023

Bijlage III Kengetallen

Vastgoed in exploitatie	31-12-2022	31-12-2021
Woongelegenheden*	43.100	43.206
Bedrijfsruimten, garages e.d.	4.584	4.678
Totaal aantal vhe's	47.684	47.884

* kamers worden (conform dVi) als eenheden meegeteld.

Leegstand en achterstand	2022	2021
Leegstandsderiving in % jaarhuur	2,01%	2,40%
Huurachterstand huidige huurders in % jaarhuur	1,54%	1,52%
Huurachterstand vertrokken huurders in % jaarhuur	0,52%	0,49%

Balans/winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen totaal	6.148.632	6.538.872
Voorzieningen totaal	63.429	35.817
Huren totaal	316.624	311.772
Jaarresultaat (Resultaat na belastingen)	-390.241	1.105.047

Ratio's toetsingskader Aw / WSW	norm	2022	2021
Interest Coverage Ratio (ICR) Havensteder	≥ 1,4	1,83	1,63
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB	≥ 1,4	1,74	1,56
Interest Coverage Ratio (ICR) Niet-DAEB	≥ 1,8	2,46	2,09
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Havensteder	≤ 85%	43,3%	45,0%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) DAEB	≤ 85%	45,0%	48,3%
Loan To Value op Beleidswaarde (LTV) Niet-DAEB	≤ 75%	34,0%	29,4%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Havensteder	≥ 15%	52,1%	49,2%
Solvabiliteit op Beleidswaarde DAEB	≥ 15%	53,6%	50,4%
Solvabiliteit op Beleidswaarde Niet-DAEB	≥ 40%	61,1%	62,9%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Havensteder	≤ 70%	27,8%	34,8%
Dekkingsratio op Marktwaaarde DAEB	≤ 70%	27,6%	35,6%
Dekkingsratio op Marktwaaarde Niet-DAEB	≤ 70%	3,8%	0,0%
Onderpandratio (WSW)	≤ 70%	27,8%	34,7%

Overige financiële kengetallen	2022	2021
Debt Service Coverage Ratio Niet-DAEB financiering	≥ 1,1	1,45
Solvabiliteit op Marktwaaarde	70,4%	74,5%
Direct rendement %	1,5%	1,6%
Rentabiliteit totaal vermogen in %	-4,5%	12,6%
Rentabiliteit eigen vermogen in %	-6,3%	16,9%
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	-16,9%	55,6%
Eigen vermogen per verhuureenheid (x € 1.000)	128,95	136,56

Jaarrekening 2022

Inhoud

Balans (vóór resultaatbestemming)

Winst-en-verliesrekening 2022

Kasstroomoverzicht 2022 - directe methode

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022

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.	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	7.317.861	7.473.680
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	734.651	722.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	143.305	155.061
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	29.447	32.675
		8.225.264	8.384.111
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	20.184	20.027
Financiële vaste activa	3		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	375	28
Andere deelnemingen	3.2	18.314	18.000
Latente belastingvorderingen	3.3	95.015	33.526
Leningen u/g	3.4	247	318
Overige vorderingen	3.5	288.955	295.293
		402.907	347.166
Totaal van vaste activa		8.648.356	8.751.303
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.707	1.782
Overige voorraden	4.2	9.363	9.940
		13.070	11.722
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	2.423	2.289
Overheid	5.2	60	32
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	0	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.4	1.532	1.532
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	10.372	2.949
Overige vorderingen	5.6	2.469	2.147
Overlopende activa	5.7	5.130	5.540
		21.985	14.489
Liquide middelen	6	58.664	4.876
Totaal van vlottende activa		93.719	31.087
Totaal van Activa		8.742.074	8.782.390

Passiva	ref.	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	5.003.022	5.503.254
Wettelijke en statutaire reserves	7.2	2.958	2.644
Overige reserves		1.532.892	-72.072
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-390.241	1.105.047
		6.148.632	6.538.872
Voorzieningen	8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	62.509	34.883
Overige voorzieningen	8.2	920	934
		63.429	35.817
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	5.051	6.389
Schulden aan banken	9.2	2.221.025	1.929.268
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	130.665	140.737
Overige schulden	9.4	1.636	1.749
		2.358.377	2.078.144
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid	10.1	1.338	3.177
Schulden aan banken	10.2	88.458	47.922
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	27.845	20.781
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.4	24	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.5	12.267	14.192
Overige schulden	10.6	8.665	12.428
Overlopende passiva	10.7	33.040	31.058
		171.637	129.557
Totaal van passiva		8.742.074	8.782.390

Winst-en-verliesrekening

	ref.	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Huuropbrengsten	11	316.624	311.772
Opbrengsten servicecontracten	12.1	21.611	19.079
Lasten servicecontracten	12.2	-22.176	-19.359
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-20.383	-18.944
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-127.365	-113.694
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-47.636	-59.011
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		120.676	119.843
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.623	6.830
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.110	-4.560
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	514	2.270
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		26.595	54.932
Toegerekende organisatiekosten		-975	-1.298
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-20.880	-42.875
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	4.740	10.759
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18	-112.268	-32.472
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-388.941	1.086.747
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	-1.684	3.228
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-502.893	1.057.503
Opbrengsten overige activiteiten		656	1.383
Kosten overige activiteiten		0	-1.193
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	21	656	191
Overige organisatiekosten	22	-11.607	-24.673
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-5.124	-5.306
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	24	119	941
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		90	88
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-58.645	-58.752
Totaal van financiële baten en lasten		-58.436	-57.723
Totaal van resultaat vóór belastingen		-451.474	1.102.863
Belastingen	26	60.621	-231
Resultaat deelnemingen	27	612	2.414
Nettoresultaat na belastingen		-390.241	1.105.047

Kasstroomoverzicht - directe methode

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	315.433	311.511
Vergoedingen	18.975	19.176
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	871	2.734
Ontvangen interest	78	93
Saldo ingaande kasstromen	335.356	333.513
Uitgaven		
Erfpacht	-17	-16
Betalingen aan werknemers	-30.965	-30.637
Onderhoudsuitgaven	-112.005	-96.936
Overige bedrijfsuitgaven	-70.328	-61.579
Betaalde interest	-60.330	-62.050
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.092	-1.290
Verhuurderheffing	-2.401	-35.819
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.046	-2.793
Vennootschapsbelasting	-5.760	-2.949
Saldo uitgaande kasstromen	-284.943	-294.071
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	50.413	39.443
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	27.578	54.899
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.924
Verkoopontvangsten nieuwbouw	7	138
Verkoopontvangsten grond	1.960	4.927
(Des)investeringsontvangsten overig	135	147
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	29.680	62.035
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-32.654	-40.699
Verbeteruitgaven	-120.599	-95.639
Aankoop	-205.746	-821
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.773	-9.729
Sloopuitgaven	-1.091	-574
Investerings overig	-1.804	-2.518
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-366.667	-149.980
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-336.987	-87.945

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333	2.717
Ontvangsten overig	188	1.046
Uitgaven verbindingen	-382	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	139	3.762
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-336.848	-84.183
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	340.000	69.594
Nieuwe ongeborgde leningen	50.000	0
Aflossing geborgde leningen	-49.777	-52.334
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	340.223	17.260
Toename (afname) van geldmiddelen	53.788	-27.480
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	4.876	32.356
Geldmiddelen per 31 december	58.664	4.876
Mutatie van geldmiddelen	53.788	-27.480

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in

de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

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

Indien de weergave van de economische realiteit leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld. Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

- DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen: als moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen en verwerking daarvan in de jaarrekening wordt het moment gehanteerd waarop deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige projecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het Uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

- Fiscale positie en latente belastingvorderingen of -schulden: bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie) worden veronderstellingen gehanteerd, zoals met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Reeds ingediende aangiften worden verondersteld definitief te zijn, ook al is de mogelijkheid tot aanpassing door middel van bezwaar opengehouden. Dit met uitzondering van het geval dat duidelijk is dat de afwijkingen uit een ingediend bezwaar worden gehonoreerd; in dat geval worden de effecten daarvan in de berekeningen van de fiscale positie en latenties meegenomen. De daadwerkelijke realisatie van vennootschapsbelasting met betrekking tot het boekjaar kan afwijken. Voor de waardering van de latentie inzake onroerende zaken bestemd voor verkopen is de 5-jaarsprognose van welk onroerend goed wanneer verkocht zal worden bepalend.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

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

Deelnemingen waarin Havensteder de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere 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 voldoen aan de consolidatiekring; op grond van artikel 407 lid 1 (te verwaarlozen betekenis) heeft echter geen consolidatie plaatsgevonden. Er is derhalve geen sprake van een van de enkelvoudige jaarrekening te onderscheiden geconsolideerde jaarrekening.

Samensmelting van belangen

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de 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 waardeverminderverslies 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, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversliezen 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 waardeverminderversliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Vaste activa

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

DAEB vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd 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 (marktwaaarde)

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2022'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig 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 voordoet.

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

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

van een bepaalde soort als direct gevolg van de vastgoedingreep.

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

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

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige 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 in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de

- kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde'.
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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
 3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud 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 verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachts-waarde 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 waarde-veranderingen 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 herstructureringsen 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 herstructureringsen 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 herstructureringsen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	50 jaar
Verbouwing bedrijfsgebouwen in eigendom	10 jaar
Verbouwing gehuurde bedrijfsgebouwen, looptijd contract met maximum	10 jaar
Roerende zaken in exploitatie (boilers, warmtemeters, verplaatsbare woonunits)	10-15 jaar
Inventaris	5 jaar
Automatisering en communicatiemiddelen	3-7 jaar
Vervoersmiddelen	5 jaar

De toegelaten instelling past de componenten-benadering 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 verantwoordt 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 waardeverminderingverliezen.

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

Dividenden worden verantwoordt in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoordt 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 herstructureren

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 herstructureren.

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 herstructureren.

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 herstructureren 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 betreffen:

Voorziening loopbaanontwikkeling

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

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

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

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

TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

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

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

PERSONEELSBELONINGEN

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

Voor de beloningen met opbouw van rechten, 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 overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

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

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

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

het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Transitievergoedingen

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

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

LEASING

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

Financiële leases

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

deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

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

Operationele leases

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

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect

van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

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

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

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

BELASTINGEN

De toegelaten instelling vormt samen met 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 disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

VERBONDEN PARTIJEN

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

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



Toelichting op de balans

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 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 2022:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.513.638	394.826
Cumulatieve waardeveranderingen	4.939.340	326.152
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	7.452.978	720.978
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.702	1.717
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	7.473.680	722.695
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringsen:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	0	0
Investeringsen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste verwerking)	286.146	29.966
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.938	306
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-14.312	-5.441
Herclassificaties:		
Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	0
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	511	299
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-9.013	-955
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen:		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	-349.797	-38.901
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringsen	-100.907	-2.413
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-38.663	38.663
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	10.039	-10.039
Overige mutaties	-218	-25
Saldo	-186.277	11.460
Stand per 31 december 2022:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.818.903	427.546
Cumulatieve waardeveranderingen	4.447.799	304.893
Marktwaaarde onder aftrek van voorziening	7.266.701	732.438
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen	51.160	2.213
Marktwaaarde voor aftrek van voorziening	7.317.861	734.651

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 41.043 (2021: 41.252) verhuureenheden opgenomen en in de post Niet-DAEB zijn 6.641 (2021: 6.632) 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 complex-niveau, 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 2022 is 34,9% 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 gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden
bandbreedte 5,0%-7,1%
gemiddeld 6,0% (2021: 6,0%)
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed
bandbreedte 5,7%-13,5%
gemiddeld 8,8% (2021: 8,6%)
- Parkeergelegenheden
bandbreedte 5,7%-7,8%
gemiddeld 6,6% (2021: 6,6%)

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

Woongelegenheden

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de kasstromen in de DCF periode contant te maken naar nu. De disconteringsvoet geeft daarmee inzicht in het gewenste rendement voor gelopen risico. Voor zijn risico-inschatting wordt een basisrisico gebruikt (gedefinieerd in de IRS die als 'risicovrij' wordt gezien) die wordt vermeerderd met risico opslagen voor het vastzetten van vermogen in vastgoed, voor het marktsentiment en voor het specifieke object. De opslag voor het objectrisico wordt gemaakt aan de hand van vastgoedkenmerken, zoals type, ligging, energielabel, leeftijd, mutatiegraad, huur/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. Koëter. Gemiddeld is € 15,67 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 gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de verhuurbare eenheid, dan wel het complex.

Mutatiegraad

Voor de woningeenheden wordt het aantal gedurende een jaar vrij van huur komende woningen, uitgedrukt in een percentage ten opzichte van het aantal in exploitatie zijnde woningen aan het begin van dat jaar, over een periode van vijf jaar gemiddeld. De mutatiegraad wordt opgesteld voor zowel het scenario doorexploiteren als ook het scenario uitponden. Voor het aantal mutaties wordt nog wel een minimum (5%) en afhankelijk van het type vastgoed een maximum gesteld (12% of 35%). De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 6,4% (2021: 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 € 3.813. De gemiddelde leegwaardestijging bedraagt in jaar 1 van de DCF-periode -/- 2,0% en in jaar 2 van de DCF-periode 2,0%.

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. De gemiddelde markthuur per maand per m² GO bedraagt € 13,87.

Erfpacht

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

wordt het complex onttrokken aan de sociale voorraad bij die corporatie, waardoor de verplichting ontstaat de verleende korting alsnog te voldoen. Dit heet grondwaarde suppletie of bijbetalingsregeling en wordt vastgelegd in erfpachtcontracten of in de akte van levering. In de gevallen waarin dit van toepassing is en direct toe te kennen is aan het getaxeerde object, wordt de grondwaarde suppletie in de waardering betrokken. De financiële vergoeding bij functiewijziging is vastgezet op een percentage van de leegwaarde, waarbij onderscheid gemaakt wordt in woningtype en prijscategorie. Deze bedragen worden pas uitgegeven wanneer er een individuele woning wordt verkocht. De correctie voor bijbetaling voor de gehele portefeuille bedraagt € 232,7 miljoen (2021: € 200,9 miljoen).

Verder wordt in de waardering rekening gehouden met een eventuele nog te betalen gebruiksvergoeding - canon genoemd - en/of de afkoop van deze canonverplichtingen in de toekomst. De contractuele verplichting die hieruit voortvloeit is in mindering gebracht op de marktwaarde. De correctie voor canonverplichtingen voor de gehele portefeuille bedraagt € 1,7 miljoen (2021: € 173,6 miljoen). Het feit dat deze correctie ultimo 2022 gering is houdt verband met de eeuwigdurende afkoop van erfpacht dan wel de verkrijging van het bloot eigendom van de grond onder ons vastgoed in Rotterdam, welke transacties in 2022 hebben plaatsgevonden.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

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

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

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

Markthuur

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

Erfpacht

n.v.t.

Parkeergelegenheden

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

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

Onderhoud en achterstallig onderhoud

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

De invloed op de marktwaarde van parkeergelegenheden bedraagt nihil.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 2.533. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 214 gesplitst in 204 DAEB en 10 Niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 69,2 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 26,3 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

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

Het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor € 50 miljoen gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit Niet-DAEB-vastgoed is voor een bedrag van € 50 miljoen, te vermeerderen met rente en kosten tot € 20 miljoen, derhalve samen € 70 miljoen, met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Beleidswaarde

Omvang van de vier afslagen van de marktwaarde naar beleidswaarde.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	Ultimo 2022 € x 1.000	Ultimo 2021 € x 1.000
Marktwaarde verhuurde staat ¹	8.041.787	8.163.533
Afslag 1: Beschikbaarheid	870.129	-532.794
Afslag 2: Betaalbaarheid	-2.925.588	-2.663.143
Afslag 3: Kwaliteit	-1.033.829	-908.490
Afslag 4: Beheer	-233.362	-265.430
Subtotaal	-3.322.650	-4.369.857
Beleidswaarde	4.719.137	3.793.676

Uitgangspunten beleidswaarde

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

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur per maand	€ 672,89	€ 654,67
Onderhoudsnorm	€ 2.406,94	€ 2.270,56
Beheerlasten	€ 908,70	€ 891,53
Disconteringsvoet	5,47%	5,44%

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	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
DAEB	4.007.180	3.141.081
Niet-DAEB	711.957	652.595
Havensteder	4.719.137	3.793.676

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	€ 523.434 duizend lager
Streefhuur per maand	€ 25,- per woning hoger	€ 200.209 duizend hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100,- per woning hoger	€ 156.825 duizend lager

¹ De marktwaarde ultimo 2022 wijkt af van het balanssaldo Vastgoed in exploitatie ultimo 2022. 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 2022 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 2022:	524	155.061
Mutaties		
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-4	-511
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1	-299
Overboeking naar vastgoed bestemd voor de verkoop	-27	-4.144
Overige	151	0
Waardeveranderingen		-6.803
Stand per 31 december 2022	643	143.305

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.

"'Overige' houdt in dat in de objectregistratie de lijn is ingezet om parkeerplaatsen afzonderlijk te registreren als verhuureenheid naast de woning waar ze bij horen/hoorden. Op deze manier heb je beter zicht op je vastgoed (mee-verhuren parkeerplaats is een contractkenmerk, geen vastgoedkenmerk)."

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE (REF 1.4)

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € x 1.000
Stand per 1 januari 2022:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	68.117
Cumulatieve waardeverminderingen	-47.908
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	20.210
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.465
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	32.675
Mutaties	
Investeringen	39.299
Waardeveranderingen	-8.986
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-30.212
Overboekingen naar Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0
Totaal mutaties 2022	101
Stand per 31 december 2022:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	55.214
Cumulatieve waardeverminderingen	-34.903
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	20.311
Opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.136
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	29.447

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	31.365	11.965	43.331
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.992	-7.311	-23.304
Boekwaarde per 1 januari 2022	15.373	4.654	20.027
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen	258	2.181	2.438
Afstotingen	0	-55	-55
Afschrijvingen	-937	-1.619	-2.556
Terugneming bijzondere waardeverminderingen	330	0	330
Totaal mutaties 2022	-349	506	157
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.604	11.188	40.792
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-14.580	-6.028	-20.608
Boekwaarde per 31 december 2022	15.024	5.160	20.184

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 2022	36	15.356	33.526	2.203	295.293	346.414
Cumulatieve waardeveranderingen per 1 januari 2022	-8	2.644	0	-1.885	0	751
Boekwaarde per 1 januari 2022	28	18.000	33.526	318	295.293	347.166
Mutaties in het boekjaar:						
Acquisities van deelnemingen	382	0	0	0	0	382
Nieuw verstrekte leningen / dotaties	0	0	67.777	0	3.082	70.860
Nieuwe consolidaties	0	0	0	0	0	0
Vrijval / aflossingen	0	0	-6.288	-190	-9.420	-15.897
Waardeverminderingen	0	0	0	0	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0	119	0	119
Aandeel in resultaat deelnemingen	-36	647	0	0	0	612
Ontvangen dividend	0	-333	0	0	0	-333
Herrubricering	0	0	0	0	0	0
	346	314	61.490	-71	-6.338	55.741
Aanschafwaarde per 31 december 2022	418	15.356	95.015	2.014	288.955	401.758
Cumulatieve waardeveranderingen per 31 december 2022	-43	2.958	0	-1.767	0	1.148
Boekwaarde per 31 december 2022	375	18.314	95.015	247	288.955	402.907

De € 382 duizend op Deelneming groepsmaatschappijen-Acquisities van deelnemingen betreft de storting van kapitaal in BeheerGoed BV. Hiervoor is toestemming gegeven door Aw.

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	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde
Hofbogen BV	Rotterdam	100,00%	Nettovermogenswaarde

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

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
BeheerGoed BV	361	10
Hofbogen BV	13	19
Saldo	375	28

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 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:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	135	135
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	1.253	1.205
Verolme Boulevard BV	16.926	16.660
Saldo	18.314	18.000

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 openningsbalans en de wijze van resultaat-neming. De VSO2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 medegedeeld dat de VSO2 per

1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Havensteder naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,38% (2021: 2,67%).

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

	2022 € x 1.000
Stand per 1 januari	33.526
Mutaties in het boekjaar:	
Dotatie latentie fiscale verliesverrekening	67.777
Vrijval latentie vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	-1.431
Vrijval latentie fiscaal afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-2.675
Latentieontwikkeling overige waarderingsverschillen	-2.182
Stand per 31 december	95.015

Van deze vorderingen is een bedrag van € 9.109 duizend (2021: € 12.570 duizend) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De toelichting van de latenties is als volgt:

Waarderingsverschillen:	Nominaal verschil € x 1.000	25,8% € x 1.000	Contante waarde € x 1.000
Vastgoedbeleggingen in exploitatie (afschrijvingspotentieel)	18.402	4.748	3.525
Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop	16.424	4.237	4.093
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-1.908	-492	-330
Verkocht vastgoed aan huurders met korting	3.640	939	613
Fiscale verliesverrekening	392.002	101.137	87.115
	428.560	110.569	95.015

De per saldo belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht, dan wel op nihil zijn gewaardeerd, bedragen ultimo 2022 nominaal € 3,0 miljard (2021: € 3,0 miljard).

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 zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Afschrijvingspotentieel

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

Verwachte verkopen

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, dan wel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 20 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 86 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 107 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. In bovenstaande waardering van "Vastgoedbeleggingen bestemd voor de verkoop" zijn daarom alleen verkopen opgenomen waarbij een fiscaal boekverlies wordt verwacht. Bij deze eenheden is de fiscale waarde (per saldo) hoger dan de commerciële waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden inclusief terugkoopverplichting bedraagt € 2,0 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil daaruit volgend is niet tot waardering gebracht.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een 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 derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs) voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn. Dit is niet het geval als gevolg van ATAD.

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

ATAD

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

Fiscale verrekenbare verliezen

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

	€ x 1.000
2023	27.491
2024	22.280
2025	25.732
2026	25.073
2027	22.518
2028	43.810
2029	55.695
2031	67.977
2032	50.922
2033	50.504
Totale verrekenbare verliezen	392.002

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 2020 zijn de aanpassingen ingediend. Vanaf 2016 echter zullen de aangiften nog worden aangepast in verband met het door ons ingediende verzoek aan de belastingdienst om de negatieve marktwaarde van derivaten in 2016 op te nemen. Over dit verzoek is begin 2023 overeenstemming bereikt. De opname van de negatieve marktwaarde van derivaten in 2016 en de uitwerking op de fiscale resultaten nadien zijn in deze jaarrekening verwerkt.

Jaartallen	Ingediend	aanslag ontvangen	Bezwaar	definitief
VPB				
t/m 2014	x	x		x
2015	x ²	x		
2016	x ^{2,3}	x	x	
2017	x ^{2,3}	x		
2018	x ^{2,3}			
2019	x ^{2,3}			
2020	x ^{2,3}			
2021				

LENINGEN U/G (REF 3.4)

Het betreft de volgende leningen:

Schuldenaar	Lening 31-12-2022	Voorziening 31-12-2022	Totaal 31-12-2022
Stg. Walang	1.767	1.767	0
Starters Renteregeling	247	0	247
	2.014	1.767	247
Kortlopend deel			0
			247

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 1 jaar resteert. 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 negatieve marktwaarde derivaten nog in te dienen

OVERIGE VORDERINGEN (REF 3.5)

De overige vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Herstructurering breaks	281.226	287.672
Nog te ontvangen uit verkooptransactie	7.545	7.437
Overige	185	185
Totaal	288.955	295.293

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 € 9.449 duizend (2021: € 9.631 duizend).

4. VOORRADEN

VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP (REF 4.1)

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt 13 (2021: 5). Dit betreffen woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht. De toegelaten instelling verwacht deze allen binnen één jaar te verkopen; de bijbehorende opbrengstwaarde bedraagt € 4.828 duizend en de

boekwaarde bedraagt € 3.707 duizend. Daarnaast zijn er ultimo 2022 onder vastgoed bestemd voor verkoop 49 nieuwbouw parkeerplaatsen opgenomen (2021: 49). De nieuwbouw parkeerplaatsen zijn afgewaardeerd tot de verwachte opbrengstwaarde van nihil.

OVERIGE VOORRADEN (REF 4.2)

De overige voorraden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Grond	2.626	4.834
Erfpacht	6.300	4.755
Overige voorraden	436	351
Saldo	9.363	9.940

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 (waar- onder 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:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Huurdebiteuren	6.516	6.261
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-4.093	-3.972
Saldo	2.423	2.289

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022 € x 1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.972
Dotatie ten laste van de exploitatie	1.173
Afgeboekte oninbare posten	-1.052
Vrijval ten bate van de exploitatie	0
Boekwaarde per 31 december	4.093

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 betrof ultimo 2021 van BeheerGoed BV nog 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 2022 is onder dit hoofd opgenomen een vordering ter zake van vennootschapsbelasting ad € 7.841 duizend en overdrachtsbelasting ad € 2.531 duizend (ultimo 2021: uitsluitend vennootschapsbelasting). De vordering overdrachtsbelasting houdt verband met betaalde overdrachtsbelasting bij de erfpachtconversie. Over de hoogte van de overdrachtsbelasting bij deze transactie(s) bestaat discussie met de Belastingdienst. Het is onze verwachting dat de uitkomst hiervan zal zijn dat wij € 2,5 miljoen aan belasting zullen terugkrijgen en aldus is dat in de jaarrekening verwerkt. De belastingdienst stelt zich op het standpunt dat wij nog tot circa € 7,5 miljoen moeten betalen.

OVERIGE VORDERINGEN (REF 5.6)

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

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Debiteuren anders dan huurdebiteuren	508	106
Nog te ontvangen gelden uit verkopen	1.269	1.170
Overige	693	871
	2.469	2.147

OVERLOPENDE ACTIVA (REF 5.7)

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

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Vooruitbetaalde / - gefactureerde kosten	4.886	2.990
Vooruitbetaalde aflossingen	0	1.912
Overige	244	638
	5.130	5.540

6. LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen kan als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Kasmiddelen	8	28
Bank	58.656	4.845
Kruisposten	0	2
	58.664	4.876

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 2022 € x 1.000
Stand per 1 januari	5.503.254	2.644	-72.072	1.105.047	6.538.872
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	1.105.047	-1.105.047	0
Overboekingen	-500.232	314	499.918	0	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	-390.241	-390.241
Stand per 31 december	5.003.022	2.958	1.532.892	-390.241	6.148.632

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 2021 € x 1.000
Stand per 1 januari	4.532.690	1.194	383.221	516.720	5.433.826
Mutaties in het boekjaar					
Resultaatbestemming resultaat vorig boekjaar	0	0	516.720	-516.720	0
Overboekingen	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

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 2022 ten bedrage van -/- € 390.241 duizend geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is door de Raad van Commissarissen vastgesteld op 25-05-2022. 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 € 2.958 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 2022	22.419	12.465	34.883
Mutaties in het boekjaar:			
Toevoeging ten laste van resultaat	52.511	8.844	61.355
Onttrekkingen	-21.399	-9.996	-31.395
Vrijval ten gunste van resultaat	-158	-2.176	-2.335
Stand per 31 december 2022	53.373	9.136	62.509

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

OVERIGE VOORZIENINGEN (REF 8.2)

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

	2022 € x 1.000
Stand per 1 januari	934
Mutaties:	
Toevoegingen ten laste van het resultaat	289
Onttrekkingen	-175
Vrijval ten gunste van het resultaat	-118
Overgebracht naar schulden aan groepsmaatschappijen	-10
Stand per 31 december	920

De overige voorzieningen hebben betrekking op een voorziening ter zake van loopbaanontwikkeling

Het deel van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 230 duizend (2021: € 257 duizend). Het deel van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0 duizend (2021: € 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 2022	9.566	1.977.190	1.986.756
Mutaties in het boekjaar:			
Nieuw opgenomen leningen	0	390.000	390.000
Aflossingen	-3.177	-48.512	-51.689
Amortisatie	0	-9.196	-9.196
Saldo	6.389	2.309.483	2.315.872
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-1.338	-88.458	-89.796
Stand per 31 december 2022	5.051	2.221.025	2.226.076

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%	43.300	5.845	49.145
0% - 1%	0	234.625	234.625
1% - 2%	25.000	317.505	342.505
2% - 3%	600	187.624	188.224
3% - 4%	13.685	389.697	403.382
4% - 5%	60.118	617.813	677.931
5% - 6%	7	57.844	57.851
6% - 7%	0	117	117
7% - 8%	0	0	0
8% - 9%	683	0	683
9% - 10%	1.411	0	1.411
agio			270.202
Totaal	144.804	1.811.070	2.226.076

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 90 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	31-12-2022	31-12-2021
Fixe	1.615.781	1.327.261
Annuïtair	114.989	130.148
Basisrentelening	181.900	181.900
Variabel rentende leningen	132.600	67.600
Lineair	400	450
agio	270.202	279.398
Boekwaarde per 31 december	2.315.872	1.986.756

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële instrumenten, bedraagt 3,17% (in 2021: 3,56%). Inclusief amortisatie bedraagt het gemiddelde rentepercentage 3,02% (2021: 3,41%).

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,22% (2021: 3,61%).

Onder de vastrentende leningen zijn voor een bedrag van € 181,9 miljoen (2021: € 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, waarna een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen dient

te worden. De herzieningen van de opslag vinden plaats tussen 2024 en 2030. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,17% en 0,73%. Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen), voor zover niet betrokken in CMS-structuur, 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 € 1.996 miljoen (2021: € 1.722 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 2022 € 30 miljoen (2021: € 30 miljoen) en de rente 1-maands Euribor plus een opslag.

Over het boekjaar 2022 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 0,7 miljoen (2021: € 0,6 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille exclusief amortisatie ad € 60,1 miljoen (2021: € 60,1 miljoen) bedraagt de gemiddelde rente van de leningenportefeuille 3,20% (2021: 3,60%).

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 24 jaar (2021: 24 jaar).

Zekerheden

Ter grootte van een bedrag € 50 miljoen aan leningen (2021: € 0 miljoen) zijn zakelijke zekerheden gesteld in de vorm van:

- Hypothecaire zekerheid op vastgoed in exploitatie

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

Convenanten

Aan € 50 miljoen leningen zijn de volgende kwantitatieve convenanten verbonden:

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

Voor verdere 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:

	2022 € x 1.000
Stand per 1 januari	140.737
Mutaties	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderings als gevolg van terugkoop	-5.343
Overige	0
Waardemutatie terugkoopverplichting	-4.730
Stand per 31 december	130.665

Havensteder heeft ultimo 2022 een terugkoopverplichting inzake 502 woningen en 141 parkeerplaatsen (2021: 524 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 2022	1.550	199	1.749
Mutaties 2022:			
Ontvangen waarborgsommen	230	0	230
Terugbetaalde waarborgsommen	-267	0	-267
Vrijval vooruitontvangen huur	0	-76	-76
Stand per 31 december 2022	1.513	123	1.636

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huur-overeenkomsten 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 € 81 duizend (2021: € 76 duizend). Het resterend bedrag heeft een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

SCHULDEN AAN OVERHEID (REF 10.1)

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Kortlopend deel langlopende schulden	1.338	3.177

SCHULDEN AAN BANKEN (REF 10.2)

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Bankkrediet	0	0
Kortlopend deel langlopende schulden	88.458	47.922
	88.458	47.922

Havensteder heeft een kredietfaciliteit waarvoor geen zekerheden zijn gesteld. Ultimo 2022 is deze kredietfaciliteit niet aangesproken (2021: 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 AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN (REF 10.4)

De onder dit hoofd opgenomen post betreft nog aan BeheerGoed BV te betalen bedragen.

SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN (REF. 10.5)

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

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Omzetbelasting	11.192	12.903
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	1.075	930
Vennootschapsbelasting	0	0
Pensioenen	0	359
Gemeentelijke heffingen	0	0
	12.267	14.192

OVERIGE SCHULDEN (REF 10.6)

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Nog te ontvangen facturen	8.087	8.473
Af te rekenen servicekosten	131	3.179
Reserve glasfonds	389	398
Overige	58	378
	8.665	12.428

OVERLOPENDE PASSIVA (REF 10.7)

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Niet vervallen rente	22.887	21.941
Vooruitontvangen huren	8.630	7.481
Vakantiedagen	1.504	1.596
Overige	19	41
	33.040	31.058

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Het beleid ten aanzien van het gebruik van derivaten is erop gericht om de derivaten af te bouwen.

Kredietrisico

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

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

Rente- en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor

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

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is gericht op een gelijkmatig renterisico over de jaren. Bij renteherziening of herfinanciering worden

looptijden gecontracteerd met het oog op het egaliseren van verval van contracten.

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

	2022 € x 1.000
< 1 jaar	168.367
1-3 jaar	58.602
3-5 jaar	65.531
5-10 jaar	282.493
> 10 jaar	1.470.677
Totaal	2.045.670

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	Marktwaaarde des totaal	Laagste rente	Hoogste rente	Jaar vroegste einddatum	Jaar laatste einddatum
Constant Maturity Swap (payer)	42.000	-15.135	4,75%	4,75%	2045	2046
Constant Maturity Swap (receiver)	42.000	11.108	6m Euribor	6m Euribor	2045	2046
Totaal	84.000	-4.027				

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 2022 € 84 miljoen (2021: € 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.

Prijsrisico

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Havensteder heeft geen Credit Support Annexes (CSA's) in de huidige derivatencontracten en kan dus niet geconfronteerd worden met margin calls. Dit betekent dat met geen van de tegenpartijen afspraken zijn gemaakt over het verstrekken van onderpand als gevolg van een positieve of negatieve marktwaaarde.

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	31-12-2022 € x 1.000	%
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	942.573	46%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	977.707	48%
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	60.000	3%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	0	0%
Overige	65.389	3%
	2.045.670	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 2022 € 2.187 miljoen (ultimo 2021: € 2.788 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 31-12-2022 -/- € 4,0 miljoen (ultimo 2021 -/- € 7,5 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 € 149 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 (0,65% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3369% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt, als sectorspecifieke heffing, verantwoord onder 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 geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en de 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 2022 € 45,8 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2022 is geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld

over alle toegelaten instellingen. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023-2026.

Verhuurderheffing

De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

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 2022 bankgaranties verstrekt voor een bedrag van € 184 duizend (2021: € 184 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.

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.

Claims

De conversie van erfpacht in Rotterdam naar eeuwigdurende erfpacht of in voorkomende gevallen vol eigendom is in 2022 afgerond. De gemeente Rotterdam wil echter met ons in gesprek over de prijs waartegen de transactie is uitgevoerd - naar aanleiding van soortgelijke transacties nadien - met de verwachting dat een herziening van de prijs aan de orde is met als mogelijk gevolg een nabetaling. Voor de erfpachtconversie in 2022 is circa € 205 miljoen euro betaald. Wij beraden ons over de juridische realiteit en redelijkheid van deze claim en verwachten vooralsnog niet dat deze tot een uitstroom van middelen gaat leiden.

Toelichting winst-en-verliesrekening

11. HUUROPBRENGSTEN

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Huur	327.185	324.598
Af: huurkortingen	-4.149	-4.326
Af: huurderiving wegens leegstand	-6.365	-7.480
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-47	-1.020
Totaal huuropbrengsten	316.624	311.772

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,38% (2021: 0%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat gemiddeld huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met gereguleerd

contract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regeling niet meer dan 2,3% (2021: 1,4%) stijgen. In prestatieafspraken met betrokken gemeenten en huurdersorganisatie kan een lokaal hogere huursomstijging worden afgesproken, maar niet hoger dan 3,3% (1 procentpunt hoger). De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 1,93%.

12.1 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	21.961	19.456
Vergoedingsderiving	-350	-377
Totaal opbrengst servicecontracten	21.611	19.079

12.2 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Overige goederen, leveringen en diensten	19.106	16.478
Toegerekende organisatiekosten	3.069	2.881
Totaal lasten servicecontracten	22.176	19.359

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer	2.763	2.620
Toegerekende organisatiekosten	17.620	16.324
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.383	18.944

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Directe kosten verhuur en beheer		
Beheer door derden (incl. VvE's)	1.407	1.393
Juridische en deurwaarderskosten	267	310
Vergoedingen aan huurders	256	153
Kosten 35% regeling	413	459
Kosten externe makelaar i.v.m. verhuur	78	95
Naamplaatjes en sluitwerk	213	221
Energiekosten leegstand	172	154
Af: Vergoedingen van huurders	-42	-166
Totaal directe kosten verhuur en beheer	2.763	2.620

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Reparatieonderhoud	20.775	18.866
Mutatieonderhoud	32.935	22.885
Contractonderhoud	13.514	14.583
Planmatig onderhoud	41.371	40.495
Onderhoudsbijdrage VVE	5.739	5.805
Overige	1.555	1.593
Toegerekende organisatiekosten	11.476	9.467
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	127.365	113.694

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Verhuurderheffing	26.885	38.613
Onroerende zaakbelasting	7.459	7.484
Waterschapslasten en andere lokale heffingen	10.717	10.442
Verzekeringen	2.476	2.372
Verhuurderbijdrage huurcommissie	99	100
Totaal lasten overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47.636	59.011

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

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:

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Opbrengst verkopen vastgoed bestaand bezit	27.474	58.363
Af: Externe verkoopkosten	-879	-3.431
Subtotaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.595	54.932
Af: Toegerekende organisatiekosten	-975	-1.298
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.880	-42.875
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.740	10.759

In 2022 zijn 169 eenheden uit het bestaande bezit verkocht tegenover 655 eenheden in 2021.

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
DAEB-vastgoed in exploitatie	-350.015	1.016.388
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-38.926	70.359
Totaal Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-388.941	1.086.747

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

De ontwikkeling van de marktwaarde staan onder invloed van turbulente prijs- en renteontwikkeling, ontwikkelingen op de woningmarkt en veranderingen in wetgeving. De autonome daling van het woningvastgoed wordt verklaard door meerdere oorzaken. De belangrijkste zijn:

- De erfpachtconversie levert minder waarde-toevoeging op dan wij ervoor betaald hebben (circa -/- 62 miljoen)
- Veranderingen in huurprijzen en verwachte huurprijsontwikkelingen (circa 460 miljoen)

- Effecten van leegwaardestijging en verwachte leegwaardeontwikkelingen door de woningmarktontwikkelingen in onze regio (circa -/- € 201 miljoen).
- Prijsstijgingen onderhouds- en beheerkosten (circa -/- € 79 miljoen)
- Verhoging van de overdrachtsbelasting (circa -/- € 81 miljoen)
- Vervallen van de verhuurderheffing (circa € 267 miljoen)
- Verhoging van de exit yield en disconteringsvoet door een hogere rendementseis in de markt (circa -/- € 672 miljoen).

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-6.832	20.455
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.147	-17.227
Totaal	-1.684	3.228

21. NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

De resultaten van overige activiteiten kunnen als volgt worden weergegeven.

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Opbrengst VVE diensten	0	774
Opbrengst Beheer voor derden	0	0
Verkoop bloot eigendom	135	145
Verhuur GSM masten	522	464
Saldo opbrengsten overige activiteiten	656	1.383
Af: toegerekende personeels- en organisatiekosten	0	-1.193
Netto resultaat overige activiteiten	656	191

Vanaf 2022 zijn de activiteiten met betrekking tot VVE diensten ondergebracht in BeheerGoed BV.

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

De overige organisatiekosten zijn als volgt bepaald:

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Totale organisatiekosten	60.168	53.175
Af: toegerekende organisatiekosten servicecontracten	-3.069	-2.881
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-17.620	-16.324
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-11.476	-9.467
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-975	-1.298
Af: toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-13.521	-10.423
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-2.993	-3.112
Af: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	-1.193
Bij: Volkshuisvestelijke bijdrage	0	14.906
Bij: Saneringsheffing en Obligo	858	1.051
Bij: Aw-bijdrage	234	239
Totaal	11.607	24.673

Volkshuisvestelijke bijdrage had 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:

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	31.228	30.709
Afschrijvingen	2.103	2.237
Overige bedrijfskosten	26.837	20.229
Totaal	60.168	53.175

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Lonen en salarissen	24.164	24.049
Sociale lasten	3.894	3.688
Pensioenlasten	3.169	2.972
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	31.228	30.709

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige

mensjaren 402 (2021: 409). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is als volgt onder te verdelen naar de verschillende werkterreinen:

Afdeling	Gemiddeld aantal fte's 2022	Gemiddeld aantal fte's 2021
Directie Bestuur	13,37	10,31
Directie Financiën	35,36	42,15
Directie HRM, I&A en Facilitair	25,67	41,70
Directie Digitale Transformatie	8,16	
Directie Onderhoud & Ontwikkeling	110,47	99,74
Directie Strategie	21,24	19,88
Directie Wonen	187,83	195,23
Totaal	402,09	409,01

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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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 (uitkerings-overeenkomst). 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse bank (DNB). De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Bedrijfsgebouwen	937	1.048
Inventaris	113	74
Automatisering en communicatiemiddelen	1.368	1.515
Vervoersmiddelen	20	22
Boekwinst verkoop activa	-6	-2
Terugname bijzondere waardeverminderingen	-330	-420
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	2.103	2.237

23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Directe kosten leefbaarheid	2.132	2.194
Toegerekende personeels- en organisatiekosten	2.993	3.112
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	5.124	5.306

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Rente op schulden aan overheid en banken	57.972	58.055
Borgstellingsprovisie en andere garantiekosten	449	413
Rente op liquide middelen	135	250
Overige rente- en financieringslasten	89	34
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	58.645	58.752

26. BELASTINGEN

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

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Acute belastingdruk	868	0
Correcties voorgaande perioden	0	0
Mutatie actieve latentie waarderingsverschillen	4.856	12.241
Mutatie actieve latentie vastgoed bestemd voor verkopen	1.431	-590
Mutatie actieve latentie verliescompensatie	-67.777	-11.421
Totaal	-60.621	231

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening als % van het resultaat vóór belastingen van -/€ 451 miljoen (2021: € 1.103 miljoen) bedraagt 13,4% (2021: 0,0%).

De aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief is als volgt:

	2022 € x 1.000	Belastinglast € x 1.000	Effectieve belastingdruk in %
Resultaat vóór belastingen	-451.474	-116.480	25,8%
Resultaat fiscaal geconsolideerde entiteiten	-36	-9	0,0%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.361	28.731	-6,4%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	390.506	100.751	-22,3%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-2.248	-580	0,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-10.582	-2.730	0,6%
Extra onderhoudslasten	-77.549	-20.008	4,4%
Rentelasten	5.200	1.342	-0,3%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	50.247	12.964	-2,9%
Volkshuisvestelijke bijdrage	-7.453	-1.923	0,4%
Gemengde kosten aftrek	87	22	0,0%
Belastbaar bedrag	8.061	2.080	-0,5%
Af: Verliesverrekening	-4.530	-1.169	0,3%
Af: Tariefopstap		-43	0,0%
Acute belastingen	3.530	868	-0,2%%
Mutatie belastinglatenties		-61.490	13,6%%
Belastinglast		-60.622	13,4%%

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

Na verliesverrekening resteert € 392 miljoen (2021: € 78 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 2022 het gevolg van de opname van de negatieve marktwaarde van derivaten in de aangifte 2016 verwerkt (in jaarrekening 2021 was alleen het gevolg van de opname van de negatieve marktwaarde van Embedded derivaten in de aangifte van 2016 verwerkt), wat ertoe leidt dat het verrekenbaar verlies is toegenomen.

27. RESULTAAT DEELNEMINGEN

De post kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Stadsherstel Historisch Rotterdam NV	0	0
Combinatie Pompenburg vof	0	0
Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier BV	381	108
Hofbogen BV	-5	-67
BeheerGoed BV (voorheen Com-wonen FBI BV)	-30	-1
Verolme Boulevard BV	266	2.374
	612	2.414

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.

	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.876	32.356
Rekening-courant-schuld aan het begin van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.876	32.356
Liquide middelen aan het einde van de periode	58.664	4.876
Rekening-courant-schuld aan het einde van de periode	0	0
Geldmiddelen aan het einde van de periode	58.664	4.876

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 € 2,4 miljoen zijn lager dan de lasten volgens de winst- en verliesrekening ad € 26,9 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 opgenomen aflossingen geborgde leningen zijn € 2 miljoen lager dan volgens de verloopstaat onder de langlopende schulden. Dit heeft te maken met een overboeking op balansdatum ultimo 2021, die pas een dag later verschuldigd was en door de geldverstrekker werd ontvangen. Deze overboeking was onder overlopende activa gepresenteerd en is in 2022 als aflossing in het verloopoverzicht verantwoord.

De operationele kasstroom is ten opzichte van vorig jaar circa € 13 miljoen hoger en bedroeg over 2022 € 52 miljoen. De ingaande operationele kasstroom is gestegen (€ 4 miljoen) en de uitgaande kasstroom operationeel is gedaald (€ 9 miljoen). In de uitgaande kasstroom operationeel stijgen de onderhoudsuitgaven met € 15 miljoen, wat wordt veroorzaakt door

een combinatie van extra werkzaamheden op het gebied van onderhoud en prijsstijgingen. De overige bedrijfsuitgaven zijn met € 9 miljoen gestegen, voor een belangrijk deel door meer inhuur van personeel. De betaalde verhuurderheffing compenseert deze stijgingen ruimschoots met een daling van € 33 miljoen, wat deels het gevolg is van een lager tarief, maar meer nog te danken is aan vermindering verhuurderheffing geclaimd voor het realiseren van investeringen. Betaalde interest is € 2 miljoen afgenomen als gevolg van renteherzieningen bij een relatief lage rente. De uitgaande kasstroom vennootschapsbelasting bedraagt € 6 miljoen tegenover € 3 miljoen in 2021. Dit betreffen betalingen op voorlopige aanslagen, welke bedragen we weer verwachten terug te ontvangen. De leefbaarheidsuitgaven zijn met circa € 1 miljoen gedaald.

'Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA' is € 339 miljoen negatief. Dit betekent dat we per saldo € 339 miljoen minder hebben ontvangen uit het verkopen van onroerend goed, dan we hebben uitgegeven aan investeringen in het onroerend goed. Circa € 205 miljoen daarvan betreft het converteren van erfpacht, opdat in de toekomst geen canon of afkoop verschuldigd wordt. De kasstroom 'Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA' is € 0,3 miljoen positief, tegenover € 4 miljoen positief in 2021. De ontvangst in 2022 heeft betrekking op dividenduitkering van Wijkontwikkelingsmaatschappij Mathenesserkwartier, die 2021 van hoofdzakelijk deelneming Hofbogen.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat zien dat per saldo € 340 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.

In de normale bedrijfsactiviteiten kan het voorkomen dat de toegelaten instelling goederen en diensten van

en aan deelnemingen koopt en verkoopt. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

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

HONORARIA EXTERNE ACCOUNTANT EN DE ACCOUNTANTSORGANISATIE

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

2022	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	366	0	366
Andere controleopdrachten	30	0	30
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	396	0	396
2021	KPMG Accountants NV	Overig KPMG- netwerk	Totaal KPMG
Onderzoek jaarrekening	337	0	337
Andere controleopdrachten	45	0	45
Fiscale adviesdiensten	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
Totaal	382	0	382

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2022 en 2021 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 € 216.000 (woningcorporatie klasse H). Op grond van de WNT kwalificeren de volgende personen als topfunctionaris van Havensteder in 2022:

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	Projectdirecteur ⁵	Projectdirecteur ⁶
Gegevens 2022					
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 26/10	1/1 - 25/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	0,8	0,8
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	195.890	163.335	148.020	117.749	138.286
Beloningen betaalbaar op termijn	20.110	19.665	19.424	15.927	19.159
Subtotaal	216.000	182.999	167.443	133.676	157.445
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum 2022	216.000	216.000	216.000	141.554	169.959
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2022	216.000	182.999	167.443	133.676	157.445
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 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
Totaal bezoldiging 2021	208.997	167.111	162.175	153.231	155.491

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.

Stichting Havensteder vormt een groep met dochtermaatschappijen Beheergoed BV en Hofbogen BV. Stichting Havensteder is enig bestuurder van beide dochtermaatschappijen. Er zijn in de dochtermaatschappijen dus geen afzonderlijk te onderscheiden topfunctionarissen. Bezoldiging van verantwoorde topfunctionarissen vindt uitsluitend plaats vanuit Stichting Havensteder.

Toezichthoudende topfunctionarissen							Bedragen x € 1
Namen	prof. dr. E.J. Kuipers	prof. dr. P.A.H. van Lieshout	drs. C.G.M. Piqué	mr. N.M. Dane	drs. M.C.C. Bekker	drs. R. Bosveld	dr. A. van Vliet
Functiegegevens	voorzitter RvC	voorzitter RvC	lid RvC (op voordracht van huurdersorganisatie)	lid RvC (op voordracht van huurdersorganisatie)	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Gegevens 2022							
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 9/1	15/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	0	16.404	17.280	17.280	19.884	17.280	17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2022	799	20.505	21.600	21.600	25.299	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2022	0	16.404	17.280	17.280	19.884	17.280	17.280
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	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.	n.v.t.
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 bezoldigingsmaximum 2021	31.350		20.900	20.900	20.900	20.900	20.900

Door benoeming tot minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport moest prof. dr. E.J. Kuipers onverwachts en direct zijn functie als voorzitter RvC bij Havensteder neerleggen. Tot het aantreden van prof. dr. P.A.H. van Lieshout bestond hierdoor een vacature voor deze functie. In de tussenliggende periode heeft drs. M.C.C. Bekker opgetreden als plaatsvervangend voorzitter.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB tak en voor de Niet-DAEB tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de Niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB tak. Bij de overzichten in de toelichting van de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers opgenomen.

Uitgangspunten

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

Toerekening aan de DAEB en de Niet-DAEB tak geschiedt in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan de DAEB tak of Niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig zien op DAEB of Niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk Niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen zien op zowel DAEB als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Daarbij wordt voor zowel de vastgoedgerelateerde kosten als de algemene kosten een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden.
- Vennootschapsbelasting en latente posities uit hoofde van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden gealloceerd naar de DAEB of Niet-DAEB tak op basis van een vaste verdeelsleutel. Deze is bepaald op basis van de onderlinge verhouding van de toekomstige meerjarige fiscale resultaten zoals berekend ten behoeve van het scheidingsvoorstel. Deze sleutel wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

Toelichting aard Niet-DAEB activiteiten

De Niet-DAEB activiteiten van de toegelaten instelling betreffen de verhuur van woningen zonder gereguleerd contract met een huur boven de liberalisatiegrens, de bouw van woningen met een huur boven de liberalisatiegrens, de verhuur van bedrijfs-onroerend goed en activiteiten die verband houden met dit Niet-DAEB onroerend goed, zoals de verkoop ervan en verstrekken van service(-abonnementen) aan betreffende huurders. Daarnaast worden de deelnemingen en een deel van de Leningen u/g aangemerkt als zijnde Niet-DAEB.



Gescheiden balans per 31-12-2022

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's, vóór resultaatbestemming)

ACTIVA - DAEB	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	7.317.861	7.473.680
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.610	47.981
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.376	32.325
	7.391.847	7.553.987
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	20.184	20.027
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	560.953	579.165
Vorderingen op groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Latente belastingvorderingen	76.012	28.497
Leningen u/g	154	207
Overige vorderingen	282.693	289.121
	1.111.895	1.089.073
Som der vaste activa	8.523.926	8.663.087
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	368	164
Overige voorraden	2.412	998
	2.780	1.162
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2.241	2.119
Overheid	55	29
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	8.489	2.507
Overige vorderingen	2.283	1.988
Overlopende activa	4.763	5.153
	17.831	11.795
Liquide middelen	46.381	0
Som der vlottende activa	66.991	12.958
Totaal Activa	8.590.917	8.676.045

PASSIVA - DAEB	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	6.538.872	5.433.826
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-390.241	1.105.047
	6.148.632	6.538.872
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	60.296	33.165
Overige voorzieningen	851	934
	61.147	34.099
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	5.051	6.389
Schulden aan banken	2.221.025	1.929.268
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.398	42.030
Overige schulden	199	201
	2.265.673	1.977.889
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.338	3.177
Schulden aan banken	38.458	49.371
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25.753	19.239
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	11.346	13.137
Overige schulden	8.014	11.506
Overlopende passiva	30.557	28.754
	115.465	125.184
Totaal van passiva	8.590.917	8.676.045

ACTIVA - Niet-DAEB	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	734.651	722.695
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.695	107.080
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	71	349
	833.418	830.124
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	375	28
Andere deelnemingen	18.314	18.000
Latente belastingvorderingen	19.003	5.029
Leningen u/g	94	111
Overige vorderingen	6.263	6.173
	44.048	29.341
Totaal van vaste activa	877.466	859.465
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.339	1.618
Overige voorraden	6.951	8.942
	10.290	10.559
Vorderingen		
Huurdebiteuren	182	170
Overheid	4	2
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	1
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.532	1.532
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.883	442
Overige vorderingen	186	159
Overlopende activa	367	387
	4.154	2.694
Liquide middelen	12.283	6.325
Totaal van vlottende activa	26.727	19.578
Totaal van activa	904.193	879.043

PASSIVA - Niet-DAEB	31-12-2022 € x 1.000	31-12-2021 € x 1.000
Eigen vermogen		
Overige reserves	579.165	496.239
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-18.212	82.926
	560.953	579.165
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.213	1.718
Overige voorzieningen	69	0
	2.282	1.718
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	192.083	192.083
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	91.267	98.707
Overige schulden	1.437	1.548
	284.787	292.338
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	50.000	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.092	1.541
Schulden aan groepsmaatschappijen	24	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	922	1.056
Overige schulden	651	922
Overlopende passiva	2.482	2.303
	56.171	5.822
Totaal van passiva	904.193	879.043

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2022

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

DAEB	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
Huuropbrengsten	280.764	278.084
Opbrengsten servicecontracten	20.410	18.043
Lasten servicecontracten	-20.547	-18.055
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.608	-17.359
Lasten onderhoudsactiviteiten	-117.171	-104.212
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-45.834	-57.101
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	99.014	99.401
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	66.454	73.781
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-828	-1.115
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-53.405	-55.717
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.221	16.950
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-110.403	-30.415
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-354.209	1.013.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-740	1.210
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-465.352	984.349
Opbrengsten overige activiteiten	0	341
Kosten overige activiteiten	0	-525
Netto resultaat overige activiteiten	0	-184
Overige organisatiekosten	-10.827	-24.070
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.751	-4.939
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	0	605
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.699	8.910
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.531	-58.705
Totaal van financiële baten en lasten	-50.832	-49.190
Resultaat voor belastingen	-420.526	1.022.316
Belastingen	48.497	-196
Resultaat deelnemingen	-18.212	82.926
Resultaat na belastingen	-390.241	1.105.047

Niet-DAEB	2022 € x 1.000	2021 € x 1.000
	35.859	33.688
Opbrengsten servicecontracten	1.201	1.036
Lasten servicecontracten	-1.628	-1.304
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.775	-1.585
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.194	-9.482
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.801	-1.910
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	21.662	20.442
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.623	6.830
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.110	-4.560
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	514	2.270
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.845	30.838
Toegerekende organisatiekosten (verkoop)	-147	-183
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.413	-26.841
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.285	3.814
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.866	-2.057
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.498	63.187
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-945	2.019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-53.308	63.149
Opbrengsten overige activiteiten	656	1.043
Kosten overige activiteiten	0	-668
Netto resultaat overige activiteiten	656	375
Overige organisatiekosten	-780	-603
Kosten omtrent leefbaarheid	-373	-367
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	119	337
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	78
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.797	-8.947
Totaal van financiële baten en lasten	-7.604	-8.533
Resultaat voor belastingen	-30.948	80.546
Belastingen	12.124	-35
Resultaat deelnemingen	612	2.414
Resultaat na belastingen	-18.212	82.926

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

(op grond van artikel 15, lid 2 van RTIV 2015, in 1.000 euro's)

	DAEB 2022 € x 1.000	DAEB 2021 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	278.447	279.496
Vergoedingen	17.932	18.248
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	419	1.462
Ontvangen interest	7.683	8.900
Saldo ingaande kasstromen	304.480	308.105
Uitgaven		
Erfpacht	-17	-16
Betalingen aan werknemers	-29.058	-28.492
Onderhoudsuitgaven	-102.955	-88.727
Overige bedrijfsuitgaven	-65.060	-57.150
Betaalde interest	-60.260	-62.027
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-1.075	-1.272
Verhuurderheffing	-2.331	-35.693
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.893	-2.584
Vennootschapsbelasting	-2.784	-2.507
Saldo uitgaande kasstromen	-265.432	-278.468
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	39.048	29.638
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	67.091	74.165
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	67.091	74.165
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-32.260	-39.998
Verbeteruitgaven	-119.381	-91.313
Aankoop	-193.069	-15.181
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.026	-2.685
Sloopuitgaven	-1.061	-574
Investerings overig	-1.804	-2.478
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-348.601	-152.230
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-281.511	-78.065

	DAEB 2022 € x 1.000	DAEB 2021 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	69	31.106
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	69	31.106
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-281.441	-46.959
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	340.000	69.594
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-49.777	-52.334
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	290.223	17.260
Toename (afname) van geldmiddelen	47.830	-61
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.449	-1.388
Geldmiddelen aan het einde van de periode	46.381	-1.449
Mutatie van geldmiddelen	47.830	-61

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.

	Niet-DAEB 2022 € x 1.000	Niet-DAEB 2021 € x 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	36.986	32.015
Vergoedingen	1.043	928
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	452	1.272
Ontvangen interest	78	93
Saldo ingaande kasstromen	38.559	34.308
Uitgaven		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.907	-2.145
Onderhoudsuitgaven	-9.050	-8.210
Overige bedrijfsuitgaven	-5.268	-4.430
Betaalde interest	-7.753	-8.923
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-18	-18
Verhuurderheffing	-70	-127
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-153	-210
Vennootschapsbelasting	-2.976	-442
Saldo uitgaande kasstromen	-27.195	-24.503
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.365	9.805
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	25.942	27.656
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.924
Verkoopontvangsten nieuwbouw	7	138
Verkoopontvangsten grond	2.211	7.693
(Des)investeringsontvangsten overig	135	147
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	28.294	37.558
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-394	-701
Verbeteruitgaven	-1.219	-4.326
Aankoop	-78.382	-35.327
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.747	-7.044
Sloopuitgaven	-30	0
Investerings overig	0	-40
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-83.771	-47.438
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-55.477	-9.880

	Niet-DAEB 2022 € x 1.000	Niet-DAEB 2021 € x 1.000
FVA		
Ontvangsten verbindingen	333	2.717
Ontvangsten overig	119	357
Uitgaven verbindingen	-382	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	70	3.073
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-55.407	-6.807
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	50.000	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-30.417
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	50.000	-30.417
Toename (afname) van geldmiddelen	5.958	-27.419
Wijziging kortgeld	0	0
Aansluiting geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.325	33.744
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.283	6.325
Mutatie van geldmiddelen	5.958	-27.419

ONDERTEKENING JAARREKENING D.D. 22 JUNI 2023

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 N. van Berkel

De heer drs. R. Bosveld

De heer dr. A. van Vliet

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Havensteder

Verklaring over de in jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Havensteder per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, 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 2022 van Stichting Havensteder (de toegelaten instelling) te Rotterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Havensteder zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de

opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 88 miljoen
- 1% van de totale activa

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd.
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

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 88 miljoen (2021: 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 (2021: 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%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 4,4 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 330.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5.8 Integriteitsbeleid en 5.9 Risicomanagement van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en 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, de compliance rapportage 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:

- inzicht verkrijgen hoe de toegelaten instelling informatietechnologie (IT) gebruikt en de invloed daarvan op de jaarrekening, inclusief het risico van cybersecurity incidenten die een materieel effect hebben op de jaarrekening;
- evaluatie van een schriftelijke bevestiging van de opgave van nevenfuncties van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen gericht op mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties 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 Nederlandse 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 niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- 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 bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door het wijzigen van onze selectiemethode op de investeringen vanuit het inkoopboek naar selectie vanuit de projectadministratie.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures 'ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle. Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;

- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

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.

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 2022 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 8.052,5 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. 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 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 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 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 meerjarenbegroting;
 - 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 in de jaarrekening is in 2022 EUR 120,6 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 112 miljoen aan onderhoud en EUR 32,7 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

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 marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen,

verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde 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 \(nba.nl\)](https://nba.nl/oob/01.pdf). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Den Haag, 26 juni 2023

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA





havensteder

Postbus 1612 / 3000 BP Rotterdam

T 010 890 25 25

www.havensteder.nl