

Stichting Hef Wonen

Jaarrekening 2023

**Watermanweg 50
3067 GG ROTTERDAM
KvK nr. 870.49.554**

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2023	4
2	Winst- en verliesrekening over 2023	6
3	Kasstroomoverzicht 2023	7
4	Algemeen.....	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Continuïteit.....	8
4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	9
4.4	Schattingswijzigingen	9
4.5	Oordelen en schattingen	9
4.6	Toelichting op het kasstroomoverzicht	9
4.7	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	10
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	12
5.1	Algemeen.....	12
5.2	Materiële vaste activa	12
5.3	Vastgoedbeleggingen	12
5.4	Financiële vaste activa	17
5.5	Voorraden	18
5.6	Vorderingen	18
5.7	Liquide middelen	19
5.8	Eigen vermogen	19
5.9	Voorzieningen.....	19
5.10	Langlopende schulden	20
5.11	Kortlopende schulden.....	21
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	22
6.1	Algemeen.....	22
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille.....	23
6.3	Verkoop vastgoedportefeuille	24
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	24
6.5	Overige activiteiten	25
6.6	Overige toegerekende organisatiekosten.....	25
6.7	Leefbaarheid.....	25
6.8	Financiële baten en lasten.....	25
6.9	Resultaat deelnemingen na belasting	26
6.10	Belastingen	26
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	27
7.1	Derivaten	27
7.2	Risicobeheersing	28
8	Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2023	30
8.1	Materiële vaste activa.....	30
8.2	Vastgoedbeleggingen.....	30

8.3	Financiële vaste activa	34
8.4	Vorraden	38
8.5	Vorderingen	38
8.6	Liquide middelen	39
8.7	Eigen vermogen	39
8.8	Voorzieningen.....	40
8.9	Langlopende schulden	41
8.10	Kortlopende schulden.....	42
9	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	44
10	Toelichting en specificatie winst- en verliesrekening.....	46
10.1	Exploitatie vastgoed	47
10.2	Verkoop vastgoedportefeuille	49
10.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	49
10.4	Overige activiteiten	49
10.5	Overige toegerekende organisatiekosten.....	50
10.6	Leefbaarheid.....	50
10.7	Financiële baten en lasten.....	50
10.8	Resultaat deelnemingen na belasting	51
10.9	Belastingen	51
11	Balans, Winst- en verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB.....	53
11.1	Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2023	53
11.2	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening 2023.....	55
11.3	Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2023	56
12	Gebeurtenissen na balansdatum.....	57
13	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	58
14	Overige gegevens	60
15	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	62

1 Balans per 31 december 2023

Balans na resultaatbestemming			
ACTIVA		31-12-2023	01-01-2023
Ref.		<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
	A. VASTE ACTIVA		
8.1	Materiële vaste activa	2.588	2.519
8.2	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.970.980	3.298.118
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.392.248	1.447.969
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.532	33.040
	Totaal vastgoedbeleggingen	4.382.760	4.779.127
8.3	Financiële vaste activa		
8.3.1	Deelnemingen	3.456	3.447
8.3.2	Latente belastingvordering(en)	154.087	54.199
8.3.3	Overige langlopende vorderingen	10	10
	Totaal financiële vaste activa	157.553	57.656
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>4.542.901</i>	<i>4.839.302</i>
	B. VLOTTENDE ACTIVA		
8.4	Voorraden		
8.4.1	Grondposities	2.245	2.245
8.4.2	Overige voorraden	5.629	5.806
	Totaal voorraden	7.874	8.051
8.5	Vorderingen		
8.5.1	Huurdebiteuren	3.466	3.488
8.5.2	Overheid	3.388	0
8.5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	25.140	24.176
8.5.4	Overige vorderingen	6.341	4.685
8.5.5	Overlopende activa	4.596	337
	Totaal vorderingen	42.931	32.686
8.6	Liquide middelen	157.211	166.202
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>208.016</i>	<i>206.939</i>
	TOTAAL ACTIVA	4.750.917	5.046.241

Ref.	PASSIVA	31-12-2023 <i>(x € 1.000)</i>	01-01-2023 <i>(x € 1.000)</i>
8.7	C. EIGEN VERMOGEN		
8.7.1	Herwaarderingsreserve	2.290.437	2.762.627
8.7.2	Overige reserves	583.269	422.528
	Totaal eigen vermogen	2.873.706	3.185.155
8.8	D. VOORZIENINGEN		
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	98.635	80.916
8.8.2	Overige voorzieningen	2.699	3.093
	Totaal voorzieningen	101.334	84.009
8.9	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
8.9.1	Schulden/leningen kredietinstellingen	1.673.841	1.679.946
8.9.2	Derivatenportefeuille	43.603	45.139
8.9.3	Waarborgsommen	1.218	1.162
	Totaal langlopende schulden	1.718.662	1.726.247
8.10	F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.10.1	Schulden aan overheid	99	670
8.10.2	Schulden aan leveranciers	22.341	9.700
8.10.3	Schulden aan deelnemingen	4	-
8.10.4	Belastingen en premies sociale verzekering	7.001	15.833
8.10.5	Schulden ter zake van pensioenen	207	571
8.10.6	Overige schulden	7.249	5.010
8.10.7	Overlopende passiva	20.314	19.046
	Totaal kortlopende schulden	57.215	50.830
	TOTAAL PASSIVA	4.750.917	5.046.241

2 Winst- en verliesrekening over 2023

Ref.		2023 (x € 1.000)
10.1.1	Huuropbrengsten	220.539
10.1.2	Opbrengsten servicecontracten	12.137
10.1.3	Lasten servicecontracten	-12.871
10.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.408
10.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-87.200
10.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.206
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	99.991
10.2.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.705
10.2.2	Toegerekende organisatiekosten	-61
10.2.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.823
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	821
10.3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.816
10.3.2	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-443.856
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-471.672
10.4.1	Opbrengsten overige activiteiten	17.935
10.4.2	Kosten overige activiteiten	-16
	Netto resultaat overige activiteiten	17.919
10.5	Overige toegerekende organisatiekosten	-5.331
10.6	Leefbaarheid	-6.160
10.7.1	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	138
10.7.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-46.971
10.7.3	Waardeveranderingen derivaten	1.536
10.7.4	Rentebaten en overige opbrengsten	5.450
	Saldo financiële baten en lasten	-39.847
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-404.279
10.8	Resultaat deelnemingen na belasting	9
10.9	Belastingen	92.821
	(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-311.449

3 Kasstroomoverzicht 2023

	2023 (x € 1.000)
Huurontvangsten	220.881
Vergoedingen	10.895
Overige bedrijfsontvangsten	16.682
Rente-ontvangsten	5.720
	<hr/> 254.178
Erfpacht	-177
Personeelsuitgaven	-18.545
Onderhoudsuitgaven	-70.708
Overige bedrijfsuitgaven	-57.537
Rente-uitgaven	-55.765
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2.145
Verhuurderheffing	366
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-742
Vennootschapsbelasting	-7.068
	<hr/> -212.321
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	41.857
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.706
Verkoop/overdracht grond	209
(Des-)Investeringsontvangsten overig	11
	<hr/> 3.926
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-21.618
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-35.702
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-279
Investeringen overig	-1.054
Externe kosten bij verkoop	-21
	<hr/> -58.674
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-54.748
Aflossing bestaande leningen u/g van de ti	3.900
	<hr/> 3.900
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	3.900
MUTATIE GELDMIDDELEN	-8.991
LIQUIDE MIDDELEN	
01-jan	166.202
31-dec	157.211
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	<hr/> -8.991 <hr/>

4 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2020) en de Wet Normering Topinkomens ('WNT').

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle cijfermatige opstellingen luiden in duizendtallen tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

4.1 Activiteiten

Stichting Hef Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Rotterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. De stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 87049554.

4.2 Continuïteit

4.2.1 Splitsing

Hef Wonen is per 1 januari 2023 ontstaan nadat Vestia is gesplitst in drie nieuwe stichtingen: Stichting Stedelink, Stichting Hof Wonen en Stichting Hef Wonen. Vanaf 1 januari 2023 hield Stichting Vestia op te bestaan en zijn de nieuwe stichtingen haar rechtsopvolgers. De eindbalans van de Vestia per 31 december 2022 is in 2023 opgesplitst in 3 beginbalansen per 1 januari 2023 voor de rechtsopvolgers.

Hieronder geven wij nadere informatie over de splitsing van de eindbalans van Vestia van de rechtsopvolgers. De belangrijkste vermogensbestanddelen van Stichting Vestia zijn per 1 januari 2023 als volgt verdeeld:

	Stichting Hef Wonen	Stichting Hof Wonen	Stichting Stedelink
Aantal VHE	30.379	24.490	14.037
Waarde vastgoedbeleggingen (x € miljard)	4.779,1	3.427,8	2.697,5
Liquide middelen (x € miljoen)	166,2	174,1	66,0
Eigen vermogen (x € miljoen)	3.185,2	2.378,3	1.729,6
Nominale waarde leningen (x € miljoen)	1.446,8	1.168,1	953,9

4.2.2 Status eind 2023

Na de leningruil in 2021, de toegenomen waarde van het vastgoed en een aantal omvangrijke activa-passiva transacties beëindigde het WSW in november 2021 formeel de status van Vestia als saneringscorporatie. De beoordeling werd vanaf dat moment voortgezet vanuit bijzonder beheer. Na de splitsing geldt dat dit voor de drie nieuwe entiteiten wordt gecontinueerd. Hef Wonen wordt dus vanaf de start per 1 januari 2023 door het WSW beoordeeld vanuit bijzonder beheer. Het Aw heeft aangegeven dat de drie nieuwe entiteiten vanaf 1 januari 2023 onder verscherpt toezicht staan, aangezien de oprichting de nodige risico's met zich meebrengt en nog niet aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW werd voldaan.

Op grond van de nieuwe meerjarenbegroting 2024-2033 voldoet Hef Wonen met ingang van 2025 aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Dit is een versnelling

met twee jaar ten opzichte van het moment waarop Hef Wonen conform het splitsingsvoorstel aan de ratio's zou voldoen (2027). Dit is een positieve ontwikkeling maar leidt nog niet tot het beëindigen van het bijzonder beheer en verscherpte toezicht. Hiervoor willen zowel Aw als WSW eerst dat de drie corporaties een volledige jaarcyclus (inclusief dPi 2023 en dVi 2024) hebben doorlopen, zodat daarop de beoordeling kan plaatsvinden.

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2023 bedraagt € 2,9 miljard positief (1 januari 2022: € 3,2 miljard positief), de operationele kasstroom in 2023 € 41,9 miljoen positief en de totale kasstroom € 8,9 miljoen negatief. Financiering vindt plaats met kortlopende en langlopende schulden, waaronder door banken en institutionele beleggers verstrekte geldleningen. Op basis van de communicatie met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verwachten wij dat de geborgde financiering zal worden gecontinueerd. De Nationale Prestatieafspraken vergen veel van woningcorporaties en is sprake van toenemende onzekerheden in de vastgoedwaardering en de bouwkostenontwikkeling. De uitbreiding en de verduurzaming van het woningbezit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door het wegvallen van de verhuurderheffing. Per 31 december 2023 wordt voldaan aan de ratio-vereisten en dit is eveneens de verwachting voor 2024 en 2025. Tevens bestaan voldoende sturingsmogelijkheden ten aanzien van de liquiditeit door de timing van de investeringen en verkopen. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van de openingsbalans. Op 1 januari 2023 splitste Stichting Vestia op in drie nieuwe stichtingen: Stichting Stedelink, Stichting Hef Wonen en Stichting Hof Wonen. Vanaf 1 januari 2023 hield Stichting Vestia op te bestaan en zijn de nieuwe stichtingen haar rechtsopvolgers.

4.4 Schattingswijzigingen

In de splitsingsbalans per 1 januari 2023 is voor de waardering van de actieve belastinglatentie een prognoseperiode van 5 jaar gehanteerd. In de jaarrekening 2023 is dit per 31 december 2023 aangepast naar een periode van 10 jaar voor de compensabele verliezen in overeenstemming met de huidige fiscale meerjarenbegroting en voor de tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden. De impact van de schattingswijziging is nader toegelicht in paragraaf 8.3.2 van de jaarrekening.

4.5 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Hef Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.6 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

De mutatie liquide middelen is - € 8,6 miljoen. De kasstromen zijn in drie deelkasstromen onder te verdelen:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

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).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.7 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Hef Wonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 11.

Hierbij is de classificatie afhankelijk van de aard van de activiteiten. Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed. Ook de activiteiten van de deelnemingen zijn als niet-DAEB activiteiten aangemerkt.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig betrekking hebben op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze betrekking hebben op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Bij deze verdeelsleutel voor indirecte kosten is uitgegaan van de voorschriften in het beoordelingskader. De toedeling van de indirecte kosten aan de DAEB- en niet-DAEB-tak wordt gedaan naar rato zij op de respectievelijke activiteiten betrekking hebben. Dit leidt tot verschillende verdeelmethoden die zijn toegepast op kostenplaatsniveau. De bij de aard van de kostenplaats meest passende verdeelmethode is toegepast. We passen de volgende verdeelsleutels toe:
 - naar rato van gewogen verhuureenheden;
 - naar rato van aantal verhuureenheden;
 - naar rato van de verhouding van aantal verkochte verhuureenheden;
 - naar rato van het aantal verhuureenheden binnen de afdeling BOG/MOG/ZOG;
 - naar rato van het aantal vierkante meters van de verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB-tak op basis van een per waarderingsverschil van toepassing zijnde verdeling.

Een deel van de leningenportefeuille van Hef Wonen is toebedeeld aan de niet-DAEB-tak. Dit is gebeurd in de vorm van een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak, waarover rente en aflossing wordt berekend. Deze lening en de daarbij horende geldstromen blijven binnen de toegelaten instelling Stichting Hef Wonen en hebben dus geen invloed op de financiële positie. Interne verkopen tussen de DAEB en de niet-DAEB tak worden ook geëlimineerd.

Hetzelfde geldt voor de toedeling van het eigen vermogen. Dit is vormgegeven als ware de niet-DAEB-tak een 100% dochter van de DAEB-tak.

De in de balans vermelde kortlopende vordering op de niet-DAEB tak en kortlopende schuld aan de DAEB tak ziet op de aflossingsverplichting op de interne lening voor het komende balansjaar.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

Bedrijfsgebouwen	40 jaar
Investerings in bedrijfsgebouwen	10-25 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
Automatisering	5 jaar
(Kantoor)machines	5 jaar

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Verwerking herstel en groot onderhoud

Kosten van herstel en groot onderhoud worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht, tenzij groot onderhoud van kantoorgebouwen leidt tot levensduurverlenging. In dat geval worden de kosten van het groot onderhoud geactiveerd.

Bij vervoermiddelen is gerekend met een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijging of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor huur. Waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

De projectmatige uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een verhoging van de waarde van een complex worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre er sprake is van een bijzondere waardevermindering, te zijn gebaseerd op het complex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Van individuele uitgaven na eerste verwerking bepalen we het onrendabele deel niet. Deze uitgaven lopen mee in de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde en zijn in het resultaat gepresenteerd onder de post 'niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Onderhoudsuitgaven worden

slechts geactiveerd indien zij leiden tot een stijging van de opbrengsten of de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.3.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens en het belangrijkste deel van het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld in bijlagen 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens en woningen die bij mutatie op basis van hun streefhuur (in dit geval de markthuur) boven de liberalisatiegrens uit komen, het bedrijf onroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Een deel van het maatschappelijk vastgoed is ook ondergebracht in de niet-DAEB-tak, dit in verband met de alternatieve aanwendbaarheid van de gebouwen.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van BZK wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2023 € 808,06 (1 januari 2022 € 763,47).

Marktwaaarde in verhuurde staat

Hef Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde actualisatie peildatum 31 december 2023'.

Waarderingsmethode

Er is sprake van een keuze tussen een basisversie en een full-versie. Hef Wonen gebruikt de full-versie, waarbij we volledig gebruik maken van de toegestane vrijheidsgraden (uit het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde actualisatie peildatum 31 december 2023).

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek, berekend met behulp van een taxatiemanagementsysteem (TMS). Het bij Hef Wonen gebruikte TMS werkt volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde actualisatie peildatum 31 december 2023. Certificatie van het gebruikte softwarepakket heeft plaatsgevonden.

De kenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele en feitelijke verplichtingen van Hef Wonen die rusten op het vastgoed.
- De overige aannames (ook na de contractuele verplichtingen) en uitgangspunten zijn naast de voorgeschreven parameters, gebaseerd op gegevens van de markt waarop Hef Wonen actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (bijvoorbeeld prestatieafspraken), zijn niet meegenomen in de waardering van het vastgoed.
- Het rekenmodel in het TMS maakt gebruik van een Netto Contante Waarde berekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Omdat we gebruik maken van de full-versie, moet een erkende taxateur de modelmatig bepaalde waarden vaststellen en bevestigen. Hierbij taxeert hij 1/3e deel van het bezit met behulp van een full taxatie (met een bezichtiging en vernieuwde inschatting van uitgangspunten). Het overige 2/3e deel voor zowel de woningen en parkeren, als het BOG/MOG/ZOG lopen via een taxatie-update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteren en uitponden

Het inschatten van de opbrengsten en kosten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Voor beide scenario's is de contractuur voor alle verhuurde eenheden de basis voor de start van de berekening. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex wordt verhuurd gedurende de DCF-periode (en bij mutatie wordt geharmoniseerd naar de markthuur of 100% max redelijk). Het uitpondscenario gaat uit van de veronderstelling dat leegkomende woningen bij mutatie worden verkocht. De leegstaande woningen worden afhankelijk van het scenario meegenomen als een te verhuren woning tegen markthuur of een te verkopen woning. Per complex wordt het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

De mutatiegraad is gebaseerd op ervaringscijfers uit het verleden en gedurende de gehele periode wordt gerekend met 100% mutatiegraad, conform vorig jaar.

De kosten zijn overgenomen uit het waarderingshandboek met uitzondering van het onderhoud. Dit is een van de vrijheidsgraden en wij gaan hierbij uit van de onderhoudskosten uit de Vastgoed Taxatiewijzer. Deze onderhoudsnormen gaan uit van het in stand houden van een object en zijn gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Eventueel aanwezig achterstallig onderhoud corrigeren we in de marktwaarde van het complex.

De leegwaarde die gebruikt wordt bij het uitpondscenario betreft de geschatte verkoopprijs van het object. De opbrengsten uit verkoop zijn verminderd met een norm voor verkoopkosten, zoals kosten voor verkoop gereed maken of courtage. Tevens houden we in het uitpondscenario, als dit van toepassing is, rekening met splitsingskosten.

De gehanteerde disconteringsvoet (ook een van de vrijheidsgraden) is opgebouwd uit de volgende elementen:

- De risicovrije rentevoet;
- De vastgoedsector specifieke opslag;
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

In 2023 is de disconteringsvoet bepaald door de taxateurs op 5,20% voor de woningen en 6,30% voor het BOG/MOG/ZOG. Dit percentage wordt opgehoogd met een vaste opslag voor locatie, object, duurzaamheid en omvang conform het waarderingshandboek 2023 en een aantal dynamische opslagen die door de taxateurs zijn vastgesteld. Indien deze modelmatige benadering niet leidt tot een juiste marktconforme disconteringsvoet dan past de taxateur een correctie toe op complexniveau, om de modelmatig bepaalde marktwaarde in overeenstemming te brengen met de markt, een markt op- of afslag.

De eindwaarde is de waarde van het vastgoed aan het einde van de 15-jaars DCF-periode. Deze geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het vastgoed nog heeft na de 15-jaars periode. De eindwaarde drukken we uit in een rendementseis (ook wel exit yield).

Per complex wordt uiteindelijk de meest waarschijnlijke prijs bepaald (in beginsel het scenario met de hoogste uitkomst).

Waarderingsparameters DAEB- en niet-DAEB

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen opgenomen.

DAEB- en niet-DAEB woningbezit	
Parameters, gemiddeld per woning	2023
Disconteringsvoet	6,37%
Exit yield	5,61%
Mutatiegraad	6,39%
Leegwaarde (x € 1)	249.259
Markthuur per maand (x € 1)	971
Mutatiehuur per maand (x € 1)	934
Contractuur per maand (x € 1)	643

In de volgende tabel zijn de belangrijkste gebruikte vrijheidsgraden aangegeven, inclusief de bandbreedte per vrijheidsgraad.

DAEB- en niet-DAEB woningbezit		
Parameters, bandbreedte woningen 2023	Min.	Max.
Disconteringsvoet	4,50%	8,75%
Exit yield	3,98%	10,00%
Mutatiegraad	2,0%	12,0%
Leegwaarde (x € 1)	74.577	601.875
Markthuur per maand (x € 1)	287	2.481
Mutatiehuur per maand (x € 1)	287	2.481
Contractuur per maand (x € 1)	70	1.632

Bovenstaande heeft betrekking op het bepalen van de marktwaarde van het woningbezit, zowel DAEB als niet-DAEB.

BOG/MOG en Zorgvastgoed

Voor het BOG/MOG en Zorgvastgoed blijft ook in het handboek het scenario enkel bestaan uit doorexploiteren. Het aan de verhuureenheid gekoppelde contract is de basis voor de marktwaarde, tezamen met de markthuur en alternatieve aanwendbaarheid. Hierbij zijn de vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte, inrichting en bestemming van belang.

Ook bij de exploitatielasten zien we een andere kostenopzet:

- geen bepalende mutatiegraad en huurderiving, maar leegstand tot wederverhuur;
- een huurvrije periode en mogelijke incentives;
- de lengte van het nieuwe contract;
- hoge mutatiekosten om opnieuw te kunnen verhuren en verhuurcourtage.

In de volgende tabel zijn de belangrijkste waarderingsparameters en kengetallen opgenomen ten opzichte van het voorgaande jaar.

BOG/MOG, zorgvastgoed.	
Parameters, gemiddeld per m² VVO	2023
Disconteringsvoet	9,69%
Exit yield	11,73%
Leegstaande m ² %	3,2%
Totaal aantal m ² VVO	151.564
Markthuur	127
Contractuur	139

De waardemutatie van het vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht onder de post “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Bepaling van de beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is het vertrekpunt voor de beleidswaarde. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. In de beleidswaarde wordt het beleid van Hef Wonen opgenomen. In de berekeningen is slechts sprake van het doorexploiteerscenario, er is geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt doorgerekend waarbij onderstaande uitgangspunten worden gehanteerd:

1. De markthuur is in de berekeningen van de marktwaarde vervangen door de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie van een woning.
2. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
3. Er is rekening gehouden met de toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’ in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 15 RTIV.

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

5.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft de investeringskosten van complexen (huurwoningen) in aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen, waarop in mindering worden gebracht de ontvangen, dan wel toegezegde, subsidies, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering naar

eventueel lagere marktwaarde. Wanneer blijkt dat de investering hoger is dan de actuele waarde wordt hiervoor een voorziening opgenomen.

5.4 Financiële vaste activa

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor de vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Hef Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een vast actief. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Hef Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij vaste activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het actief.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.4.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Hef Wonen in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

5.4.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform RJ 272.310 géén latentie gevormd. Latente belastingvorderingen uit hoofde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de verrekenbare tijdelijke verschillen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het

einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake maatschappijen waarin wordt deelgenomen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Hef Wonen geldende rente voor langlopende leningen 3,56% onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover conform RJ 272.607:

- een in rechte afdwingbaar recht aanwezig is om deze belastingen te verrekenen op het moment dat de latente belastingen acuut zouden zijn geworden en voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar;
- de latente belastingen betrekking hebben op belasting naar de winst geheven door dezelfde belastingautoriteit en op dezelfde belastbare rechtspersoon of dezelfde fiscale eenheid.

5.4.3 Overige langlopende vorderingen

De overige langlopende vorderingen dienen initieel gewaardeerd te worden tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

5.5 Voorraden

5.5.1 Grondposities

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen marktwaarde of verkoopprijs indien verkocht. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie / onderhanden projecten. Vanaf dat moment worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentekosten ten laste van het resultaat gebracht. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering direct ten laste van het resultaat gebracht via de post "Overige waardeveranderingen".

5.5.2 Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van reparatieonderhoud vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

De voorraad grond uitgegeven in erfpacht wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. De vorderingen hebben alle een looptijd korter dan een jaar.

5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen betreft de herwaarderingsreserve, de overige reserves en het resultaat boekjaar.

5.8.1 Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

5.8.2 Overige reserves

Overige reserves zijn alle reserves anders dan de herwaarderingsreserve en de reserve deelneming.

5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdwaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan

het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project, dat intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd.

5.9.2 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn voorzieningen voor jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) opgenomen. Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO en hebben een langlopend karakter. De netto-verplichting voor de jubilea is het bedrag van de toekomstige uitkering die werknemers in ruil voor hun diensten hebben verdiend in de huidige en vorige verslagperiodes. De verplichting wordt berekend op vergelijkbare wijze als bij toegezegde pensioenregelingen (uitgangspunten: salarisverhoging 3%, disconteringsvoet 5%, sterftetabel 2023 en leeftijdsafhankelijke blijfkans). Actuariële winsten en verliezen op overige langlopende personeelsbeloningen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De voorziening langdurig zieken bevat de salariskosten van personen die per balansdatum naar verwachting langdurig ziek zijn. De voorziening is opgenomen tegen contante waarde.

Als gevolg van de splitsing van voormalig Vestia in drie corporaties worden twee van de vier verdiepingen op de Watermanweg in Rotterdam niet meer gebruikt. Op basis van het huurcontract is er voor één verdieping gebruik gemaakt van een break out optie, voor de andere verdieping is dit niet het mogelijk. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor dit verlieslatende (huur)contract.

5.10 Langlopende schulden

5.10.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Doorgaans is dat gelijk aan de kostprijs. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Bij het doorzakken van bestaande leningen en derivaten naar nieuwe leningen en bij het uitgeoefend worden van embedded swaptions kan sprake zijn van een verschil tussen reële waarde en hoofdsom. Dit verschil is als agio of disagio verantwoord. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs; eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken.

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

5.10.2 Derivatenportefeuille

Hef Wonen past geen hedge accounting toe voor de aanwezige derivaten aangezien deze derivaten geen hedge vormen. Deze derivaten worden daarom tegen marktwaarde gewaardeerd in de balans. Voor zover de marktwaarde positief is, geschiedt opname onder de vlottende activa en voor zover de marktwaarde negatief is, geschiedt opname onder de langlopende schulden.

Embedded derivaten

Sinds de publicatie door de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) in december 2013 RJ-uiting 2013-15 van de richtlijn 290 verantwoordt we embedded derivaten separaat in de balans. Het splitsen van de waardering van een lening met een embedded derivaat is in de praktijk vooral afhankelijk van de in RJ 290.827 eerstgenoemde voorwaarde, zijnde de afweging of de economische kenmerken en risico's van het embedded derivaat en het basiscontract al dan niet nauw verbonden ('closely related') zijn.

- Indien nauw verbonden: geen afzonderlijke waardering in de balans;
- Indien niet nauw verbonden: wel afzonderlijke waardering in de balans.

Hef Wonen heeft geconcludeerd dat de embedded derivaten voldoen aan het criterium betreffende de 'nauwe verbondenheid' van het derivaat met de onderliggende lening. Daarom worden deze niet afzonderlijk in de balans gewaardeerd. De embedded derivaten in de leningen met extendible of switchable structuren zijn niet nauw verbonden en worden dus apart gewaardeerd.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van een externe partij.

5.10.3 Waarborgsommen

Waarborgsommen hebben voornamelijk betrekking op bedrijfsmatig onroerend goed en de vrije sector. Terugbetaling geschiedt eerst bij beëindiging van het huurcontract, na verrekening van eventuele huurachterstanden en/of herstellkosten. Waarborgsommen worden gewaardeerd op de nominale waarde.

5.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (looptijd <1 jaar) worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde met de vervolgwaaardering zijnde de geamortiseerde kostprijs.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Hef Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van de op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Baten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.2 Lastenverantwoording

Lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Lasten die samenhangen met de verrichte prestaties worden in beginsel toegerekend aan de periode waarin de baten die voortvloeien uit die prestaties zijn verantwoord.

6.1.3 Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten betreffen de lonen (salariskosten, sociale lasten en pensioenpremies), de afschrijvingen (im)materiële vaste activa, de uitzendkrachten, de overige personeels- en huisvestingskosten en algemene kosten. Deze organisatiekosten worden via de kostenverdeelstaat aan de activiteiten, zoals benoemd in de winst- en verliesrekening, toegerekend.

De verdeling gebeurt met vier methoden:

- de kosten worden op basis van kostenplaats over de verschillende activiteiten verdeeld, waarna er een deel 'nog te verdelen' overblijft;
- afschrijvingen van huisvesting op basis van fte's per afdeling;
- afschrijvingen en exploitatiekosten van voertuigen op basis van aantal voertuigen per afdeling;
- overige kosten op basis van verdeling loonkosten.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten vinden grond in de arbeidsvoorwaarden en de daarop gebaseerde arbeidsovereenkomsten. (Te) ontvangen ziekgelden worden op de lasten in mindering gebracht.

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) zijn de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd, waaronder het wetsvoorstel Aanpassingswet WNT.

Pensioenen

Werknemers hebben een recht op pensioen welke is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De stichting heeft de verplichtingen welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties en betaalt hiervoor pensioenpremies. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). Het pensioenfonds verwacht vooralsnog geen nadere verplichtingen voor haar deelnemers.

De premies worden verantwoord als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor het overige is sprake van de voor woningcorporaties gebruikelijke pensioenregeling.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op immateriële activa en (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde, met uitzondering van vervoermiddelen. Daar is een restwaarde van 10% van de aanschafwaarde. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

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

Op de huuropbrengsten zijn de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de te maken en gemaakte kosten van levering en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Daarnaast worden hier de doorbelaste administratievergoedingen verantwoord. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

6.2.3 Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera en de toegerekende organisatiekosten. De afrekening met huurders van de totale lasten servicecontracten, exclusief de toegerekende organisatiekosten, dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden.

6.2.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de toegerekende organisatiekosten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Als baten worden de bij het afsluiten van

het huurcontract in rekening gebrachte administratievergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten onder deze post opgenomen.

6.2.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte (via de kostenverdeelstaat) aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake indien de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar zijn verricht. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

6.2.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post vallen de belastingen (inclusief de verhuurderheffing), verzekeringen, de betaalde erfpacht, de kosten voor wonen en zorg, de betaalde VvE-bijdragen (niet-zijnde onderhoud) en de overige exploitatielasten.

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder een deel van de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoedbeleggingen.

6.3 Verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat op bestaand bezit is het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (op basis van marktwaarde in verhuurde staat) verminderd met de verkoopkosten en de toegerekende organisatiekosten. Winsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte); eventuele verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen hebben voornamelijk betrekking op het onrendabele deel van investeringen bij nieuwbouw en renovatie. Onder het onrendabele deel wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project. Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de (im)materiële vaste activa.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.5 Overige activiteiten

6.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

Onder de opbrengsten overige activiteiten worden de ontvangen vergoedingen VvE-beheer, de ontvangen vergoedingen voor opstelpunten gsm-antennes en de vergoedingen voor de levering van bronwarmte opgenomen. Daarnaast worden onder deze post de ontvangen bedragen inzake schikkingen verantwoord.

6.5.2 Lasten overige activiteiten

Onder de lasten overige activiteiten worden de kosten voor de levering van bronwarmte en de toegerekende organisatiekosten voor VvE-beheer opgenomen. Daarnaast worden de aan de lopende rechtszaken toe te rekenen juridische kosten hier verantwoord.

6.6 Overige toegerekende organisatiekosten

Onder deze post worden de toegerekende organisatiekosten met betrekking tot treasury, RVC en bestuur opgenomen.

6.7 Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

6.8 Financiële baten en lasten

6.8.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt. De rentelasten hangen voornamelijk samen met de leningenportefeuille van kredietinstellingen. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio's, gevormd bij de doorzakoperatie en door het uitoefenen van embedded swaptions, verantwoord.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten. Op dit moment wordt deze rente op basis van een percentage van 0% berekend.

6.8.2 Waardeveranderingen derivaten

De mutaties van de marktwaarden van derivaten (zowel de derivatenportefeuille als de embedded derivaten) tussen twee opeenvolgende balansmomenten worden hier verantwoord.

6.8.3 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt. Onder de rentebaten verantwoorden we voornamelijk de vergoeding die we ontvangen over onze rekening courant saldi en de (uitstaande) deposito's.

6.9 Resultaat deelnemingen na belasting

Dit betreft, voor zover van toepassing, van deelnemingen ontvangen winstuitkeringen en/of dividenden, alsmede de mutatie in de nettovermogenswaarde van deelnemingen.

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

6.10 Belastingen

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

Acute winstbelastingen

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over het belastbare resultaat over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten, 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.

Hef Wonen is één van de drie rechtsopvolgers van Vestia. Het boekjaar 2023 betreft het eerste fiscale boekjaar van Hef Wonen. Met de Belastingdienst is afgestemd welk deel van de ten tijde van de splitsing bij Vestia nog aanwezige voorwaarts verrekenbare verliezen en voort te wentelen renten toegerekend mogen worden aan Hef Wonen.

De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 van het voormalige Vestia zijn ingediend bij de Belastingdienst. De aangifte vennootschapsbelasting 2022 is gereed en wordt binnenkort ingediend. De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2019 definitief afgewikkeld.

In het kader van de beoordeling van de fiscale positie over het jaar 2023 wordt voor de bepaling van het potentieel te verrekenen fiscale verlies en voort te wentelen rente uit de jaren 2008 tot en met 2022 uitgegaan van de bedragen die voortvloeien uit de over die jaren opgelegde aanslagen (tot en met 2019), de ingediende aangiften (2020 tot en met 2021), de conceptaangifte (2022) en de met de Belastingdienst afgestemde verdeelsleutel. Op basis van deze berekening wordt in de jaarrekening 2023 een acute belastinglast opgenomen.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien. Op basis hiervan stijgt de latente belastingvordering in 2023.

Pijler 2

Hef Wonen valt mogelijk onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden. Omdat de Pijler 2-wetgeving nog niet van toepassing was op de balansdatum, heeft Hef Wonen geen acute belastinglast verantwoord. Hef Wonen gebruikt de verplichte vrijstelling voor het verwerken van informatie over latente belastingvorderingen en -schulden gerelateerd aan Pijler 2.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

De wijze waarop Hef Wonen financiële instrumenten inzet ter beheersing van haar risico's is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en in het Treasurystatuut. Deze documenten worden periodiek geactualiseerd. In het Treasuryjaarplan worden de actuele risico's benoemd, en op welke manier met deze risico's wordt omgegaan.

7.1 Derivaten

Derivatenportefeuille

Hef Wonen heeft een beperkte derivatenportefeuille met als tegenpartij de BNG. Tegenover deze payer swaps (nominale waarde € 25 miljoen) staan geen roll-overleningen. Hierdoor is geen sprake van een effectieve hedge en worden waarde en waardeveranderingen opgenomen in respectievelijk balans en resultatenrekening. De aan de derivatencontracten ten grondslag liggende "Raamovereenkomst Financiële Derivaten" voldoet na de wijzigingen in 2014 aan de wettelijke eisen met betrekking tot toezicht belemmerende bepalingen. Naast de derivatenportefeuille heeft Hef Wonen nog in leningen opgenomen derivaten (embedded derivaten).

Verantwoording derivaten op basis van Reglement Financieel Beleid en Beheer

Voor wat betreft de beleidsregels ten aanzien van derivaten merkt Hef Wonen op dat:

- de derivatenpositie bestond vóór inwerkingtreding van de beleidsregels;
- de derivaten zijn aangetrokken onder het toentertijd bestaande raamcontract;
- de portefeuille uitsluitend payer swaps bevat en deze zijn gedenomineerd in euro's met als tegenpartij een financiële instelling met een AAA/Aaa rating;
- er sinds inwerkingtreding van de beleidsregels geen nieuwe derivatencontracten zijn afgesloten door Hef Wonen.

Liquiditeitsbuffer

Gegeven het feit dat in de resterende derivatenportefeuille geen CSA¹ en evenmin break clauses zijn overeengekomen, bestaat er voor Hef Wonen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van deze derivaten. Derhalve wordt hiervoor geen liquiditeitsbuffer aangehouden en geen periodieke stresstest uitgevoerd.

Nadere toelichting leningen met embedded derivaten

In 2014 is een wijziging in de Richtlijn Jaarverslaggeving 290 (hierna: RJ 290) doorgevoerd, waarbij de marktwaarde van de in de leningenportefeuille opgenomen embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden in de balans moet worden opgenomen. Circa 9,7% van de leningenportefeuille van Hef Wonen bestaat uit extendible leningen en bevat embedded derivaten. Eind 2023 hadden deze een nominale waarde van € 140,2 miljoen. Hef Wonen voldoet aan de voorwaarden waarbij deze embedded derivaten in de balans moeten worden opgenomen. Deze post is gepresenteerd onder paragraaf 8.9.2.

Een extendible lening kan worden gezien als een lening met een door de geldnemer geschreven swaption, waarbij geldgever ofwel het recht heeft om voor een toekomstige renteperiode te kiezen tussen een overeengekomen vaste rente of een variabele rente, ofwel het recht heeft om te kiezen of hij voor een volgende periode wel of niet wil verlengen tegen een vast percentage. Alle resterende extendible leningen van Hef Wonen zijn conform het eerste type.

Bij de invoering van de wijziging op RJ 290 is stilgestaan bij de te hanteren modellering van onze extendibles. Er kan op twee manieren worden gemodelleerd:

¹ Credit Support Annex; dit zijn aanvullende voorwaarden waarin een bijstortingsverplichting kan zijn afgesproken.

1. Een vastrentende lening gecombineerd met (één of meerdere) geschreven payerswaption(s): De bank heeft op een vooraf afgesproken moment het recht die payerswaption uit te oefenen en daarmee te kiezen voor de variabele rente.
2. Een variabel rentende lening met een geschreven receiver swaption: Bij uitoefening door de bank resulteert dit in economische zin voor Hef Wonen in een vastrentende lening.

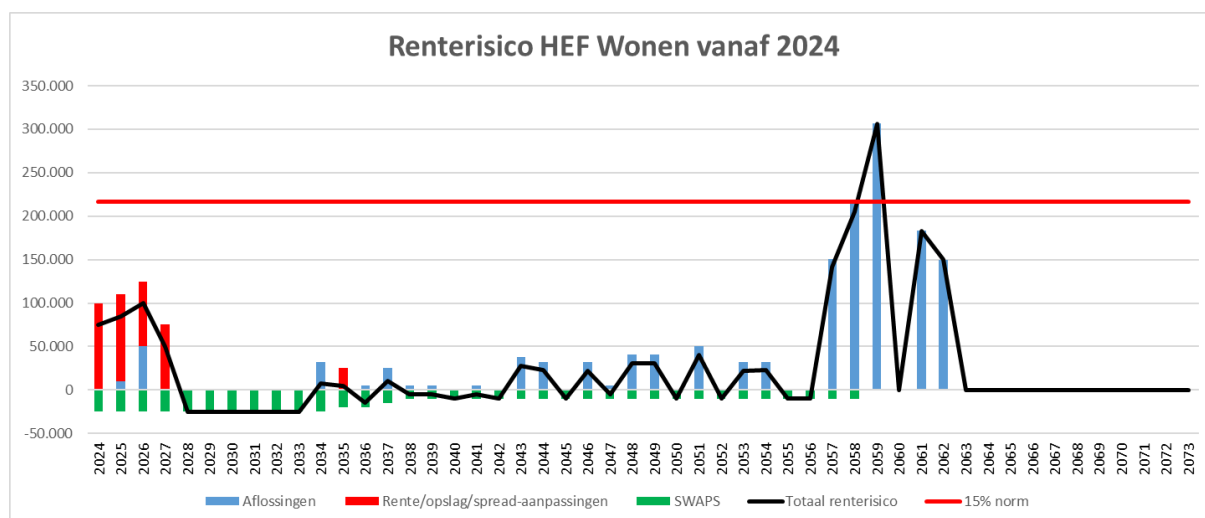
Beide combinaties leveren in dezelfde marktomstandigheden dezelfde rentelasten op. Dit is voor Hef Wonen een belangrijk gegeven, aangezien op kasstromen wordt gestuurd. De waardering van de combinatie in de jaarrekening zal echter verschillen omdat lening en derivaat afzonderlijk worden gewaardeerd. De lening wordt in beginsel gewaardeerd tegen marktwaarde bij aangaan van het contract (de nominale waarde) en het derivaat tegen actuele marktwaarde.

De marktwaarde van een geschreven payerswaption is anders dan die van een geschreven receiverswaption. De waardering in de jaarrekening is in lijn met de door de branche-accountants gekozen interpretatie, gebaseerd op modellering als receiverswaption. Dit leidt tot een verschil tussen de voor Hef Wonen geldende economische realiteit (namelijk het risico voor Hef Wonen dat de bank kiest voor een variabele rente indien deze hoger is dan de in het contract afgesproken vaste rente), en de in de jaarrekening tot uiting komende waardering van de embedded derivaten.

7.2 Risicobeheersing

Renterisico

Hef Wonen heeft een beperkt renterisico met betrekking tot een stijging van de rentelasten van haar leningen. Onderstaande grafiek geeft de spreiding van de risico's in de tijd weer.



Het renterisico uit zich in drie vormen die deels aan elkaar tegengesteld zijn:

1. Risico van stijgende rente waardoor de financieringslasten stijgen. Bij schulden met variabele renteaftspraken wordt een verandering van de korte rente bij deze leningen volledig gecompenseerd in de derivatenportefeuille. Vastrentende leningen worden op het moment van rente aanpassing vervroegd afgelost uit de beschikbare middelen. Bij contractuele eindaflossing wordt geen nieuwe lening aangetrokken. Vanuit het investeringsprogramma zal de komende jaren de financieringsbehoefte gaan toenemen. Hierdoor ontstaat wel het risico dat een stijgende rente de financieringslasten zal doen toenemen.
2. Risico van stijgende kredietopslagen voor onze basisrenteleningen. Dit risico is niet afhankelijk van de hoogte van de kapitaalmarktrente maar van de kredietwaardigheid van met name WSW en de banken NWB en BNG. Dit risico is beheersbaar doordat de

herzieningstermijnen zijn gespreid, en doordat telkens op basis van de marktomstandigheden een keuze voor een nieuwe looptijd kan worden gemaakt.

3. Risico van dalende rente waardoor kosten van (vervroegd) aflossen van leningen en het aanhouden van liquiditeit toenemen.

Voor Hef Wonen is met name het derde risico relevant. De marktwaarde waartegen leningen vervroegd kunnen worden afgelost is dan namelijk hoog. Als de marktwaarde van de leningen hoger is dan de marktwaarde van het vastgoed staat Hef Wonen als het ware “onder water”: de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningen en marktwaarde vastgoed) is dan groter dan 1 waardoor verkoop van vastgoed tegen marktwaarde en afkoop van leningen tegen marktwaarde juist leidt tot een verslechtering van die dekkingsratio. Hef Wonen heeft dan ook voordeel gehad van de gestegen rentes: de dekkingsratio is in 2023 verder afgenomen.

Kredietrisico en beleggingsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële tegenpartijen niet aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van liquiditeiten en deposito's over meerdere financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. De criteria waar financiële tegenpartijen aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut.

Hef Wonen houdt haar middelen voornamelijk aan in rekening courant bij haar huisbank Bank Nederlandse Gemeenten (BNG, rating “AAA”), en daarnaast op rekening courant en deposito bij andere in Nederland gevestigde banken met ratings van “A” of “AA”.

Liquiditeitsrisico

Hef Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan voldoen. Het liquiditeitsrisico is momenteel laag, omdat ruim voldoende liquiditeit aanwezig is door de gerealiseerde verkopen en schikkingen. Hef Wonen stelt maandelijks een 24-maands liquiditeitsplanning op om op de liquiditeiten te sturen. Hef Wonen beschikt over ruim voldoende liquiditeiten om de verplichte eindaflossingen van de komende jaren te voldoen. Door de grote aanwezige en verwachte liquiditeit heeft Hef Wonen geen kredietfaciliteit in de vorm van een RC-faciliteit.

Margin calls

Hef Wonen heeft ultimo 2023 een embedded- en een derivatenportefeuille. Beide kennen geen margin call verplichtingen en geen break clauses waardoor er geen liquiditeitsrisico's zijn vanuit de resterende derivaten.

Beschikbaarheidsrisico

De leningenportefeuille van Hef Wonen is met een schuldrest van circa € 1.447 miljoen kleiner dan het WSW als maximaal risico bij één partij toestaat (€ 3,5 miljard). Dit betekent dat aflopende geldleningen en investeringen in beginsel kunnen worden ge(her)financierd. Hef Wonen stelt meerdere malen per jaar een meerjarenprognose op om de liquiditeit op langere termijn te kunnen monitoren.

Valutarisico

Hef Wonen voert alle transacties in euro's (€) uit en loopt derhalve geen valutarisico.

8 Toelichting op de balans (na resultaatbestemming) per 31 december 2023

8.1 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa zijn onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Bedrijfs- gebouwen	Vervoer- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 1 januari 2023				
Aanschaffingswaarde	6.547	1.204	1.549	9.300
Cumulatieve afschrijving	-4.855	-704	-1.029	-6.588
Waardeveranderingen	-193	-	-	-193
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.499	500	520	2.519
Investeringen	-	54	500	554
Desinvesteringen	-	-76	-	-76
Afschrijvingen	-407	-130	-130	-667
Terugneming afwaardering	193	-	-	193
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	-	65	-	65
Saldo	-214	-87	370	69
Saldo per 31 december 2023				
Aanschaffingswaarde	6.547	1.182	2.049	9.778
Cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-5.262	-769	-1.159	-7.190
Boekwaarde per 31 december 2023	1.285	413	890	2.588

Dit betreft de per balansdatum in gebruik zijnde activa bestaande uit gebouwen, installaties, bedrijfsauto's en inventarissen. De posten desinvesteringen en cumulatieve afschrijving desinvesteringen betreffen vervoermiddelen.

8.2 Vastgoedbeleggingen

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

	DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.1)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (8.2.2)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (8.2.3)	Totaal
<i>(bedragen * € 1.000)</i>				
Aanschafwaarde	1.268.849	871.910	56.969	2.197.728
Cumulatieve waardeveranderingen	2.029.269	576.059	-23.929	2.581.399
Boekwaarde per 1 januari 2023	3.298.118	1.447.969	33.040	4.779.127
Investeringen	28.799	9.475	21.901	60.175
Aankopen vastgoed in exploitatie	279	-	-	279
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	32.890	793	-33.683	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-374.731	-69.125	-	-443.856
Overige waardeveranderingen	-14.328	3.554	-1.726	-12.500
Desinvesteringen vanwege verkoop	-47	-418	-	-465
Totaal mutaties	-327.138	-55.721	-13.508	-396.367
Aanschafwaarde	1.330.770	881.760	45.187	2.257.717
Cumulatieve waardeveranderingen	1.640.210	510.488	-25.655	2.125.043
Boekwaarde per 31 december 2023	2.970.980	1.392.248	19.532	4.382.760

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van 1 januari 2023 is als volgt:

	31-12-2023 Aantal	Marktwaarde (* € 1.000)	01-01-2023 Aantal	Marktwaarde (* € 1.000)
Woningen	26.512	4.130.696	26.453	4.513.114
BOG/MOG/ZOG	1.250	183.366	1.196	189.767
Parkeerplaatsen	2.804	42.632	2.732	42.024
Subtotaal	30.566	4.356.694	30.381	4.744.905
Renovaties – herrubricering*	-	6.534	-	1.182
Totaal	30.566	4.363.228	30.381	4.746.087

*Ten behoeve van de presentatiewijziging de marktwaarde van de renovaties op een separate regel toegevoegd. Dit heeft geen resultaatimpact.

De verdeling DAEB/Niet-DAEB over het jaar 2023 is als volgt:

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	Aantal	Aantal	Aantal
Woningen	26.512	20.826	5.686
BOG/MOG/ZOG	1.250	716	534
Parkeerplaatsen	2.804	44	2.760
Totaal	30.566	21.586	8.980

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (totale verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs) bedraagt ultimo 2023 afgerond € 2.164 miljoen (1 januari 2023: € 2.648 miljoen).

Mutatie marktwaarde	(* € 1.000)	%
Marktwaarde per 01-01-2023	4.744.905	100%
Mutatie eenheden	+30.836	+0,7%
Leegwaardestijging	+50.226	+1,1%
Disconteringsvoet	-126.414	-2,7%
Exit yield	-218.236	-4,6%
Aanvangshuur, markthuur en reguliere huurstijging	+126.538	+2,7%
Aanpassing overdrachtskosten	-97.399	-2,1%
Erfpacht	-98.688	-2,1%
Overige aanpassingen	-55.074	-1,2%
Marktwaarde per 31-12-2023	4.356.694	91,8%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,6%	+1%	-340.944	-7,83%
		-1%	+393.854	+9,04%
Gemiddelde markthuur	900	+1%	+5.744	+0,13%
		-1%	-5.494	-0,13%
Mutatiegraad	6,5%	+1%	+101.346	+2,33%
		-1%	-113.551	-2,61%
Leegwaarde	224.434	+5%	+102.722	+2,36%
		-5%	-96.192	-2,21%

Verkopen 2023 en verder

Hef Wonen beschikt nog over vastgoed buiten de kerngemeente Rotterdam. Hef Wonen heeft in 2023 enkele individuele verkopen gerealiseerd. Voor de komende jaren staat het verkopen van het bezit buiten Rotterdam op de planning.

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

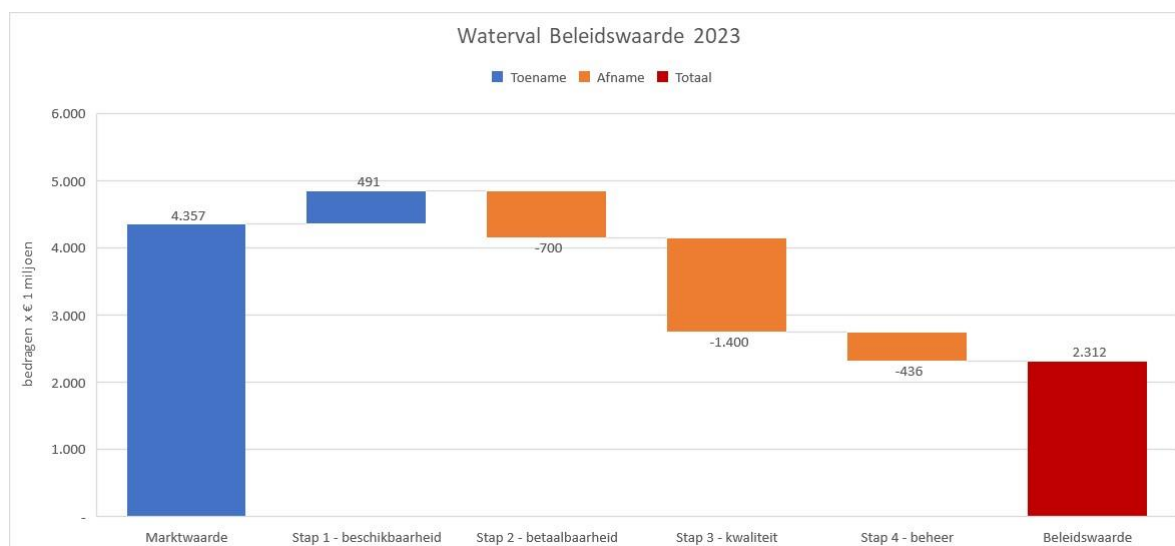
Per 31 december 2023 is in totaal € 2.290 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (1 januari 2023: € 2.763 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verskil marktwaarde versus beleidswaarde ultimo 2023

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB	DAEB %	Niet-DAEB	Niet-DAEB %	Totaal	Totaal %
Marktwaarde (bedragen * € 1.000)	2.964.769	100	1.391.925	100	4.356.694	100
Opslag beschikbaarheid	433.383	+14,6%	57.889	+4,2%	491.272	11,3%
Afslag betaalbaarheid	-671.212	-22,7%	-28.763	-2,1%	-699.975	-16,1%
Afslag kwaliteit	-1.136.092	-38,3%	-264.539	-19%	-1.400.631	-32,1%
Afslag beheer	-356.990	-12%	-78.598	-5,7%	-435.588	-10%
Beleidswaarde	1.233.858	41,6%	1.077.914	77,4%	2.311.772	53,1%

In een grafiek ziet de beleidswaarde waterval er als volgt uit:



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

(Bedragen * € 1)	2023 DAEB	2023 niet-DAEB	2023 Totaal
Disconteringsvoet	6,52%	6,89%	6,63%
Streefhuur	736	1.116	820
Lasten onderhoud	3.374	3.374	3.374
Lasten beheer	1.281	1.281	1.281

Om aan te geven welke effecten aanpassingen hebben op de beleidswaarde is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de volgende tabel is aangegeven welk effect een aanpassing van de diverse uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de woningen:

<i>(Bedragen * € 1 miljoen)</i>	mutatie t.o.v. basis	effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 1%	- 423.120
Disconteringsvoet	- 1%	562.578
Streefhuur per maand	+€ 50	186.380
Streefhuur per maand	- € 50	- 203.563
Markthuur	+ 1%	1.517
Markthuur	- 1%	- 1.517
Onderhoudslasten en beheerslasten per jaar	+€ 50	- 87.392
Onderhoudslasten en beheerslasten per jaar	-€ 50	87.392

WOZ waarde

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2023 is afgerond € 6,7 miljard. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2023. De waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2023.

Bezwaaring

In mei 2012 heeft voormalig Vestia aan WSW het recht van eerste hypotheek verstrekt op nagenoeg haar hele bezit. Later is in 2014 aan WSW een volmacht verstrekt om op het overige bezit, waaronder ook nieuwbouw, daadwerkelijk een recht van eerste hypotheek te vestigen indien WSW dit nodig acht. Er is geen hypotheek verstrekt aan andere partijen. Deze situatie is binnen Hef Wonen gecontinueerd.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Deelnemingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	3.447
Resultaat boekjaar	9
Boekwaarde per 31 december	3.456

De deelnemingen betreffen:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	Aandeel
Verantwoord Wonen B.V.	3.305	45,0%
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	84	0,6%
Stichting De Glazen Lift, Huizen	67	5,8%
Totaal	3.456	

8.3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen betreft enerzijds de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden en anderzijds de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie over een periode van 10 jaar.

Met betrekking tot de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie dient de vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De netto-rente is de voor Hef Wonen geldende rente voor langlopende leningen 3,56% onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%).

De wijze waarop latenties gevormd moeten worden is geregeld in RJ 272 'Belastingen naar de winst'. Hoofddlijn is dat bij vastgoed in exploitatie sprake kan zijn van het niet fiscaal afwikkelen van de boekwaarde of het resultaat (bij sloop respectievelijk verkoop indien gebruik gemaakt wordt van de herinvesteringsreserve) gedurende de levensduur van het actief of passief, maar dat de fiscale afwikkeling doorgeschoven kan worden naar het opvolgend actief. Wanneer dit 'zeer waarschijnlijk' is komt het feitelijke afwikkelmoment daarmee (oneindig) ver in de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil.

Uitgangspunt daarbij is de veronderstelling dat de woningcorporatie – vanuit haar kerntaak – de omvang van haar vastgoedportefeuille in exploitatie in stand houdt. Indien de omvang structureel afneemt, zal wel sprake zijn van een toekomstige (gedeeltelijke) fiscale afwikkeling gedurende de levensduur van het vastgoed en dient hiermee bij de waardering van latenties rekening gehouden te worden. Daarbij is uiteraard een kritische beoordeling noodzakelijk van alle feiten en omstandigheden om te beoordelen of het zeer waarschijnlijk is dat de fiscale afwikkeling in continuïteit kan worden uitgesteld.

In de splitsingsbalans per 1 januari 2023 is voor de waardering van de actieve belastinglatentie een prognoseperiode van 5 jaar gehanteerd. In de jaarrekening 2023 is dit per 31 december 2023 aangepast naar een periode van 10 jaar voor de compensabele verliezen in overeenstemming met de huidige fiscale meerjarenbegroting en voor de tijdelijke verschillen op basis van de looptijd van de onderliggende overeenkomsten en afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden. De impact van deze wijziging bedraagt € 106,1 miljoen.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien aan de hand van de gewijzigde fiscale wet- en regelgeving. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	54.199
Mutaties in het boekjaar	
Schattingswijziging	106.066
Reguliere vrijval ten laste van het resultaat	-9.954
Reguliere dotatie ten gunste van het resultaat	-
Oprenting	3.776
Boekwaarde per 31 december	154.087

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

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Stand 01-01-2023	Schattings- wijziging	Reguliere afloop	Oprenting	Stand 31-12-2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	3.496	5.035	-602	218	8.147
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	455	259	-113	17	618
Agio reële waarde doorzak leningen	3.422	20.911	-692	634	24.275
Agio extended/embedded leningen	4.167	10.483	-884	376	14.142
Marktwaaarde derivaten	1.660	6.062	-396	199	7.525
Compensabele verliezen	40.999	63.316	-7.267	2.332	99.380
Totaal	54.199	106.066	-9.954	3.776	154.087

Van het opgenomen bedrag van de latente belastingvorderingen heeft naar verwachting ongeveer € 8,6 miljoen een looptijd korter dan één jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,8%
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	96.881	96.881	24.995
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	-	2.175	2.175	561
Agio reële waarde doorzak leningen	-155.778	-	155.778	40.191
Agio extended/embedded leningen	-71.221	-	71.221	18.375
Marktwaaarde derivaten	-43.603	-	43.603	11.250
Compensabele verliezen	-	446.962	446.962	115.316
Totaal	-270.602	546.018	816.620	210.688

Het waarderingsverschil van de verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen bedraagt per saldo € 816,6 miljoen. Met betrekking tot de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is een deel niet volledig (> 10 jaar, zijnde € 208,6 miljoen) tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie.

Tijdelijke verschillen

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 54,7 miljoen bij een disconteringsvoet van 3,56%. Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- Onroerende zaken in exploitatie;
- Leningen- en derivatenportefeuille;
- Marktwaaarde (embedded) derivaten.

Een nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen is onderstaand weergegeven.

Onroerende zaken in exploitatie

Voor onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil is tot waardering gebracht bij het fiscale afschrijvingspotentieel, voor een bedrag van actief € 8,2 miljoen (verschil in waardering nominaal € 96,9 miljoen en een resterende looptijd van 39 jaar).

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Er is sprake van fiscaal afschrijvingspotentieel indien sprake is van een positief verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde). Enkel voor het deel dat de fiscale boekwaarde de commerciële boekwaarde overstijgt, mag een latente gevormd worden. Door het aanpassen van de looptijd van 5 jaar naar de werkelijke afschrijvingstermijn van de vastgoedeenheden stijgt de latente belastingvordering voor onroerende zaken in exploitatie.

Leningen- en derivatenportefeuille

Voor tijdelijke waarderingsverschillen terzake de leningenportefeuille geldt volgens de basisregel van RJ 272.301 dat voor alle tijdelijke belastbare verschillen een latente belastingverplichting dient te worden opgenomen. Op basis van RJ 272.306 dient voorts voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen een latente belastingvordering te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Rekening houdend met de waarderingsgrondslagen voor latenties leidt het bovenstaande tot de volgende actieve belastinglatenties:

- agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans
- agio reële waarde doorzak leningen
- agio extended/ embedded derivaten

Het verloop van de (dis)agio's en het amortisatieschema is gebaseerd op vaste amortisatieschema's. De resterende looptijd per latentie bedraagt:

- agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans 36 jaar
- agio reële waarde doorzak leningen 39 jaar
- agio extended/ embedded derivaten 24 jaar

Het tijdelijke verschil inzake de leningen- en (oude) derivatenportefeuille bedraagt nominaal € 229,2 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 39,0 miljoen.

Marktwaaarde (embedded) derivaten

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 43,6 miljoen en heeft een resterende looptijd van 36 jaar. De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de reële waarde per balansdatum. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van actief € 7,5 miljoen.

Compensabele verliezen

Voor fiscaal compensabele verliezen geldt de basisregel dat op basis van RJ 272.306 een latente belastingvordering dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting dient als basis voor de onderbouwing van de realiseerbaarheid.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 99,4 miljoen (verschil in waardering nominaal € 447 miljoen), gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet voor belasting van 3,56%. In verband met de forecastperiode van 10 jaar wordt een deel niet gewaardeerd. Het resterende deel van de voorwaartse verliescompensatie dat niet gewaardeerd wordt bedraagt nominaal € 208,6 miljoen. Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 53,8 miljoen.

Voort te wentelen niet aftrekbare rente

De in 2019 ingevoerde ATAD-renteaftrekbeperking heeft ervoor gezorgd dat in de periode 2019-2023 een groot bedrag aan rente fiscaal niet in aftrek kon worden gebracht bij in eerste instantie Vestia en vanaf 2023 bij Hef Wonen. De stand van de voort te wentelen renten bedraagt ultimo 2023 € 576,1

miljoen (2022: € 542,9). Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 148,6 miljoen.

Gezien de vastgestelde (fiscale) meerjarenbegroting is het aannemelijk dat deze renten in de toekomst niet verrekend kunnen worden. Als gevolg daarvan heeft Hef Wonen geen belastinglatentie gevormd voor dit verschil.

8.3.3 Overige langlopende vorderingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	10
Mutaties in het boekjaar	-
Saldo per 31 december	10

8.4 Voorraden

8.4.1 Grondposities

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Grondposities	2.245	2.245
Saldo per 31 december	2.245	2.245

8.4.2 Overige voorraden

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Voorraad in erfpacht uitgeven grond	5.457	5.666
Onderhoudsmaterialen	172	140
Saldo per 31 december	5.629	5.806

8.5 Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Huurdebiteuren actieve contracten	3.217	3.519
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	1.811	1.444
Subtotaal	5.028	4.963
Voorziening	-1.562	-1.475
Saldo per 31 december	3.466	3.488

De bovenvermelde opstelling zijn alle huurachterstanden, inclusief de op vertrokken bewoners betrekking hebbende opgenomen posten.

8.5.2 Overheid

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Vorderingen gemeente Rotterdam	3.388	-
Saldo per 31 december	3.388	-

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Vennootschapsbelasting	25.140	24.176
Saldo per 31 december	25.140	24.176

8.5.4 Overige vorderingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Te verrekenen met Hof Wonen, Stedelink en Clink diensten	5.104	-
Vergoedingen antenne opstelpunten	366	22
Af te wikkelen schades	491	89
Kortlopend deel schuld u/g	-	3.900
Overig	431	808
Voorziening	-51	-134
Saldo per 31 december	6.341	4.685

8.5.5 Overlopende activa

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Aan organisaties voorkomend uit Vestia door te belasten kosten	1.495	-
Vooruitbetaalde kosten	337	229
Te ontvangen rente	2.256	47
Overig	508	61
Saldo per 31 december	4.596	337

8.6 Liquide middelen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Rekening-courant bank	57.211	142.202
Deposito	100.000	24.000
Saldo per 31 december	157.211	166.202

De saldi op de bankrekeningen staan ter vrije beschikking. Het grootste deel van de liquide middelen staat bij BNG Bank op rekening courant; daarnaast staan binnen de limieten van het Treasurystatuut bedragen op rekening courant of kortlopende (maximaal 15 maanden) deposito's. De bankrekeningen bij BNG vallen onder een rente- en saldocompensabel stelsel. Periodiek worden de saldi van de diverse rekeningen van Hef Wonen bij BNG met de hoofdrekening verevend. De looptijd van de deposito's is 1 jaar.

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Herwaarderingsreserve

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	2.762.627
Mutatie als gevolg van resultaatsverdeling	-472.190
Saldo per 31 december	2.290.437

8.7.2 Overige reserves

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	422.528
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	472.190
Resultaat boekjaar	-311.449
Saldo per 31 december	583.269

Het bedrag van de herwaarderingsreserve is het cumulatieve positieve verschil tussen de marktwaarde per complex en de historische uitgaafprijs van het bijbehorende complex.

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat over het boekjaar is toegevoegd aan de reserves (overige reserves en de herwaarderingsreserve).

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	80.916
Onttrekking	-4.017
Dotatie	61.762
Vrijval	-40.026
Saldo per 31 december	98.635

Van het saldo per 31 december 2023 heeft een bedrag van € 44,5 miljoen een looptijd korter dan één jaar, het overige gedeelte heeft een langlopend karakter.

8.8.2 Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt opgebouwd:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Claims	Reorganisa- tie	Loopbaan- ontwikkelings- budget	Jubilea	Langdurig zieken	Waterman- weg	Totaal
Saldo per 1 januari	650	412	664	559	-	808	3.093
Onttrekking	-100	-412	-12	-35	-	-262	-821
Dotatie	-	-	138	100	350	-	588
Vrijval	-50	-	-71	-40	-	-	-161
Saldo per 31 december	500	-	719	584	350	546	2.699

Het deel van de overige voorzieningen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt:

- Voorziening claims € 0,5 miljoen
- voorziening loopbaanontwikkelingsbudget € 0,06 miljoen
- voorziening jubilea medewerkers € 0,03 miljoen
- voorziening langdurig zieken € 0,28 miljoen
- voorziening Watermanweg € 0,26 miljoen.

Het overige gedeelte van de overige voorzieningen heeft een langlopend karakter.

Als gevolg van de splitsing van Vestia in drie corporaties worden twee van de vier verdiepingen op de Watermanweg in Rotterdam niet meer gebruikt. Op basis van het huurcontract is er voor één

verdieping gebruik gemaakt van een break out optie, voor de andere verdieping is dit niet het mogelijk. Naar aanleiding hiervan is er een voorziening gevormd voor dit verlieslatende (huur)contract.

8.9 Langlopende schulden

Alle langlopende schulden hebben een looptijd van minimaal één jaar.

Opbouw van de leningenportefeuille (inclusief het onder kortlopende schulden verantwoorde aflossingsbestanddeel)²

Per 31 december 2023 was de leningenportefeuille van Hef Wonen als volgt opgebouwd:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	Totaal	Langlopend deel	Contractuele afl. 2024
Leningen kredietinstellingen	1.446.842	1.446.842	0
Agio reële waarde doorzakleningen	155.778	155.778	0
Agio reële waarde extended leningen	71.221	71.221	0
Totaal	1.673.841	1.673.841	0

In 2023 is de leningenportefeuille gelijk gebleven. Er zijn geen nieuwe leningen aangetrokken en er hebben geen aflossingen plaats gevonden. De leningenportefeuille wordt volledig gegarandeerd door het WSW. Alle leningen staan uit bij de sectorbanken (NWB € 1.410.392 (97,5%) en BNG € 36.450 (2,5%)).

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille (op basis van de betaalde rente over de gemiddelde schuld) bedraagt over 2023 3,60%. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen bedraagt 18 jaar.

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille is niet gelijk aan de schuldrest, maar wordt bepaald door de contractuele kasstromen contant te maken tegen de marktrente. De marktwaarde van de gepresenteerde waardes van de leningenportefeuille is inclusief de marktwaarde van de embedded derivaten in de extendible leningen (€ 4,2 miljoen).

In onderstaande tabel geven we per soort lening aan in hoeverre de indicatieve marktwaarde verschilt van de nominale schuldrest. Duidelijk zichtbaar is dat de grootste relatieve verschillen zitten bij de categorieën basisrente en gestructureerde leningen: dit zijn over het algemeen categorieën met een lange looptijd (tot circa 2060) en vaste rentes van boven de 4%.

Omschrijving / waarde (in € 1 miljoen)	Nominaal	MW excl. opslag	MW incl. opslag
Basisrente	700	1.029	1.029
Fixe, niet gestructureerd	607	618	551
Gestructureerd met embedded derivaten	140	215	189
Totaal	1.447	1.862	1.769

8.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Leningen kredietinstellingen	Agio reële waarde doorzakleningen	Agio reële waarde extended leningen	Totaal
Saldo per 1 januari 2023	1.446.842	158.457	74.647	1.679.946
Mutatie	-	-2.679	-3.426	-6.105
Saldo per 31 december 2023	1.446.842	155.778	71.221	1.673.841

² De bedragen in de analyse van de leningenportefeuille zijn exclusief agio's en amortisatie. Deze zijn echter wel opgenomen in het balanstotaal, derhalve wijken de totalen van elkaar af.

In het verleden zijn een aantal leningen doorgezakt in een vastrentende lening en genoveerd resulterend in een agio. Dit agio wordt jaarlijks geamortiseerd volgens een vast schema. Eind 2022 bedroeg dit agio voor Hef Wonen nog € 158,5 miljoen. In 2023 is conform het aangepaste amortisatieschema € 2,7 miljoen vrijgevallen.

8.9.2 Derivatenportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Embedded derivaten	31.763	34.103
BNG-portefeuille tegen marktwaarde (ná herstructurering, resterend)	11.840	11.036
Saldo per 31 december	43.603	45.139

In paragraaf 7.1 wordt een nadere toelichting gegeven op de waardering van de derivatenportefeuille.

De negatieve marktwaarde van de in de leningencontracten embedded swaptions nam met circa €2,3 miljoen af. De negatieve marktwaarde van de derivaten portefeuille is in 2023 met € 0,8 miljoen toegenomen tot € 11,8 miljoen door de gedaalde rente.

8.9.3 Waarborgsommen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Saldo per 1 januari	1.162
Mutaties in het boekjaar	56
Saldo per 31 december	1.218

8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van maximaal één jaar.

8.10.1 Schulden aan overheid

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Schulden aan overheid	99	670
Saldo per 31 december	99	670

8.10.2 Schulden aan leveranciers

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Schuld kort leveranciers	22.341	9.700
Saldo per 31 december	22.341	9.700

8.10.3 Schulden aan deelnemingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Schuld aan deelnemingen	4	-
Saldo per 31 december	4	-

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Loonheffing en premies sociale lasten	431	1.321
Gemeentelijke belastingen	21	11
Omzetbelasting	6.549	14.501
Saldo per 31 december	7.001	15.833

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Schulden pensioen	207	571
Saldo per 31 december	207	571

8.10.6 Overige schulden

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Nog te betalen kosten projecten	7	488
Nog te betalen kosten onderhoud	4.286	2.036
Nog te betalen kosten overig	2.956	2.486
Saldo per 31 december	7.249	5.010

8.10.7 Overlopende passiva

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	31-12-2023	01-01-2023
Te betalen rente	11.201	11.550
Vooruit ontvangen huren	4.823	4.503
Vooruit ontvangen bedragen overig	2.253	-
Met huurders te verrekenen	850	2.085
Reservering voor verlofuren	847	908
Overig	340	-
Saldo per 31 december	20.314	19.046

9 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw en renovaties

In het kader van nieuwbouw en renovaties bedragen de aangegane verplichtingen ultimo 2023 € 79,0 miljoen.

Bankgaranties

Er is voor een bankgarantie voor € 0,3 miljoen afgegeven; deze garantie vervalt in 2026.

Fraude

In 2018 is Vestia door het OM geïnformeerd over de verdenking van 2 (voormalig) medewerkers van Vestia voor het plegen van strafrechtelijke misdrijven. Deze medewerkers zijn inmiddels veroordeeld. Vestia heeft een vordering benadeelde partij ingediend tegen diverse verdachten die ook is toegekend. Nagenoeg alle betrokken partijen hebben hoger beroep aangetekend. Dit heeft in januari 2024 gediend, naar verwachting is in maart 2024 de uitspraak. Met de fraudeverzekeraar lopen gesprekken om te komen tot een vergoeding voor een dekking voor de geleden schade tegen finale kwijting.

De afhandeling van dit dossier vindt plaats door Hof Wonen waarbij Hef Wonen voor 45% meedeelt in de lasten en baten. We hebben geen rekening gehouden met de invordering, in afwachting van het hoger beroep van de partijen en het tekenen van een VSO met de fraudeverzekeraar.

Gemeenten

Met gemeenten waarin Hef Wonen werkzaam is, zijn doorgaans prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken dragen een generiek karakter; een mogelijk waarde drukkend effect is in het kader van de balanswaardering geabstraheerd.

Op een aantal woningen rust voor de grond erfpacht. Bij verkoop van betreffende woningen kan de erfpacht worden afgekocht. Zo'n afkoop is in beginsel resultaatneutraal. Hef Wonen heeft een jaarlijkse erfpacht verplichting van ca. € 0,1 miljoen, de overige erfpachtverplichtingen zijn afgekocht.

Huurverplichting

Hef Wonen is voor een 6-tal kantoorpanden een huurverplichting van onroerend goed met derden aangegaan. Het grootste contract betreft het kantoorpand aan de Watermanweg. Hierbij loopt de huurverplichting tot eind januari 2026. De totale huurverplichting bedraagt € 2,6 miljoen waarvan € 1,3 miljoen binnen één jaar vervalt.

Clink Diensten

Met Clink Diensten is in samenwerking met Hof Wonen en Stedelink een langdurige verplichting aangegaan voor door Clink Diensten te leveren diensten. Clink Diensten levert onder meer diensten het gebied van ICT, HR, inkoop, Treasury, fiscaliteit en VvE beheer. De jaarlijkse verplichting op basis van de begroting 2024 bedraagt € 8,9 miljoen.

Juridische procedures

Bij het ontstaan van Vestia's (voormalige) derivatenportefeuille is een aantal (rechts)personen betrokken geweest die hiervoor op verschillende wijze verantwoordelijkheid dragen. Vestia heeft tegen een aantal partijen procedures aanhangig gemaakt. In enkele procedures is een tegenclaim ingediend. Er zijn een aantal schikkingen getroffen en er loopt nog een procedure tegen één partij. Over de uitkomst van deze procedure bestaat nog geen duidelijkheid.

Het is de verwachting is dat de nog lopende procedure kan leiden tot een (materiële) uitstroom van middelen in de vorm van juridische kosten. Na overleg met de juridische adviseurs schat het bestuur in dat de uitspraak dit compenseert en dat dit daarmee geen materieel nadelige gevolgen heeft voor

de financiële positie of de bedrijfsresultaten van Hef Wonen. Derhalve is hiervoor geen voorziening gevormd.

Obligolening WSW

Hef Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de Hef Wonen.

Stichting Glazen Lift

Het gerechtshof Den Haag heeft op 23 januari 2024 arrest gewezen in de kartelschadeprocedure van Stichting De Glazen Lift tegen liftfabrikanten Kone en Otis naar aanleiding van het Lifttenkartel.

Stichting De Glazen Lift is in vrijwel al haar punten in het gelijk gesteld. Kone en Otis zijn aansprakelijk voor de schade die zij met hun illegale kartelgedrag hebben veroorzaakt bij de woningcorporaties verenigd in deze Stichting. De hoogte van de door Kone en Otis te betalen schade zal in een schadestaatprocedure moeten worden vastgesteld. Hier is in deze jaarrekening nog geen rekening mee gehouden.

Wet verbetering functioneren VvE's

Sinds 2008 is het voor iedere VvE verplicht om te sparen voor groot onderhoud. In de wet (artikel 5:126 BW) staat dat iedere VvE een reservefonds voor groot onderhoud moet aanhouden. Per 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren VvE's ingegaan en is er een overgangperiode van 3 jaar om aan de wet te voldoen. Deze wet regelt op basis van twee mogelijkheden de hoogte van de stortingsplicht:

- Sparen op basis van een gedegen MJOB óf
- Ten minste 0,5% van de herbouwwaarde.

Hef Wonen heeft veel gesplitste complexen waarbij Hef Wonen 100% eigenaar is en maakt gebruik van een uitzondering op grond van artikel 5:126 lid 3 BW om af te zien van de stortingsverplichting. De reserveringsverplichting blijft wel bestaan. De hoogte van deze (voorwaardelijke) verplichting kan variëren naar gelang het aantal verkopen, de status van het onderhoud van het complex en het moment van verkoop. We schatten de voorwaardelijke verplichting op € 71,2 miljoen.

10 Toelichting en specificatie winst- en verliesrekening

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierin zijn de opbrengsten en kosten uitgesplitst naar de verschillende bedrijfsfuncties. De niet direct toerekenbare kosten zijn: Lonen (Salarissen, Sociale lasten, Pensioenpremies), Afschrijvingen materiële vaste activa en Organisatiekosten (Uitzendkrachten, Overige personeelskosten, Huisvestingskosten en Algemene kosten). Deze kosten zijn verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers en aantal fte's.

Onderstaande overzichten laten zien hoe de toegerekende organisatiekosten zijn opgebouwd.

Toegerekende organisatiekosten 2023

Activiteit (bedragen * € 1.000)	Lonen	Afschrijvingen	Organisatiekosten	Totaal
Lasten servicecontracten	-512	-5	-629	-1.146
Verhuur en beheer	-6.455	-415	-8.559	-15.429
Onderhoud	-6.991	-190	-8.467	-15.648
Verkopen bestaand bezit	-55	-3	-3	-61
Overige activiteiten – VVE	-	-12	-	-12
Overige organisatiekosten	-947	-14	-1.865	-2.826
Leefbaarheid	-2.642	-28	-2.747	-5.417
Toegerekende organisatiekosten	-17.602	-667	-22.270	-40.539

Lonen

(bedragen * € 1.000)	2023
Lonen en salarissen	-13.790
Sociale lasten	-2.133
Pensioenlasten	-1.679
Totaal lonen	-17.602

Ultimo 2023 waren 257 personen in dienst, waarbij het aantal mannen 134 bedroeg en het aantal vrouwen 123. In 2023 zijn 41 medewerkers in dienst getreden en hebben 36 medewerkers Hef Wonen verlaten. Er waren 4 stagiairs werkzaam voor Hef Wonen.

De verdeling van de formatieplaatsen ultimo 2023 is als volgt:

Overzicht formatie 2023	Bestuur	Staf	S&B	Wonen	Vastgoed	F&O	Totaal
Bezetting in FTE	4	9	10	113	78	27	241
Inhuur in FTE	-	2	-	9	6	5	22
Totaal bezetting	4	11	10	122	84	32	263

De 248,69 formatieplaatsen werden bezet door 263,16 fte's zijnde 288 medewerkers (inclusief reguliere inhuur). Er zijn geen medewerkers werkzaam in het buitenland.

Afschrijvingen

(bedragen * € 1.000)	2023
Huisvesting	-407
Vervoermiddelen	-130
Inventaris	-130
Totaal afschrijvingen	-667

Totale organisatiekosten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Uitzendkrachten	-6.826
Overige personeelslasten	-1.757
Huisvestingslasten	-1.314
Algemene kosten	-12.373
Totaal toegerekende organisatiekosten	-22.270

Accountantskosten

In de Algemene kosten zijn de kosten van de onafhankelijke accountant opgenomen. De controle van de jaarrekening 2023 wordt uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC). De verdeling van de verantwoorde kosten (inclusief btw) is als volgt:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
PwC	
Controle van de jaarrekening	-299
Andere controleopdrachten	-36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	-335

10.1 Exploitatie vastgoed

10.1.1 Huuropbrengsten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Huurontvangsten	224.765
Huurderving leegstand	-2.648
Huurderving overige redenen	-1.343
Dotatie dubieuze (huur)debiteuren	-235
Totaal huuropbrengsten	220.539

De opbrengsten uitgesplitst naar gemeente betreffen:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Rotterdam	206.806
Overige gemeenten	13.733
Totaal huuropbrengsten	220.539

De verdeling over woningen en niet-woningen is als volgt:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Woningen	203.753
Niet-woningen	16.786
Totaal huuropbrengsten	220.539

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Te ontvangen vergoedingen overige zaken, leveringen en diensten	12.358
Vergoedingsderving	-221
Totaal opbrengsten servicecontracten	12.137

10.1.3 Lasten servicecontracten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Servicecontracten	-11.725
Toegerekende organisatiekosten	-1.146
Totaal lasten servicecontracten	-12.871

10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Lasten verhuur en beheer	21
Toegerekende organisatiekosten	-15.429
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.408

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Onderhoudslasten	-73.803
Opbrengsten serviceabonnements	1.120
Geactiveerde productie	1.131
Toegerekende organisatiekosten	-15.648
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-87.200

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Reparatieonderhoud	-21.594
Mutatieonderhoud	-12.759
Contractonderhoud	-5.126
Planmatig- en cyclisch onderhoud	-30.661
Overig onderhoud	-3.663
Totaal onderhoudslasten	-73.803

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Belastingen	-13.728
Overige exploitatielasten	-2.237
Verzekeringen	-1.297
Erfpacht	-177
Verhuurderbijdrage	-106
Wonen en zorg	-27
Verhuurderheffing	366
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.206

10.2 Verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.237
Interne- en externe verkoopkosten	-532
Totaal vastgoedportefeuille	3.705

10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

	2023
Toegerekende organisatiekosten	-61
Totaal toegerekende organisatiekosten	-61

10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Opgeofferde markwaarde verkocht bestaand bezit	-2.823
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.823

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-28.010
Vrijval duurzame waardevermindering mva tdv exploitatie	194
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.816

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed	-374.732
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed	-69.124
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-443.856

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Ontvangsten n.a.v. schikkingen	17.085
Overige bedrijfsopbrengsten	576
Vergoedingen opstelpunten gsm-antennes	274
Totaal opbrengsten overige activiteiten	17.935

10.4.2 Kosten overige activiteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Kosten levering bronwarmte	-4
Toegerekende organisatiekosten	-12
Totaal kosten overige activiteiten	-16

10.5 Overige toegerekende organisatiekosten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Rentelasten obligo	-2.001
AW-heffing	-144
Kosten jaarrekening	-360
Overige toegerekende organisatiekosten	-2.826
Totaal overige toegerekende organisatiekosten	-5.331

Overige toegerekende organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

10.6 Leefbaarheid

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Kosten leefbaarheid	-743
Toegerekende organisatiekosten	-5.417
Totaal kosten overige activiteiten	-6.160

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Rentebaten overige vorderingen	138
Totaal opbrengsten van effecten en vorderingen	138

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
<i>Langlopende schulden:</i>	
Rente leningen kredietinstellingen	-52.205
Amortisatie agio's reële waarde	6.105
Betaalde rente op derivaten	-393
Disagio, boete bij vervroegd aflossen	-441
Totaal rentelasten langlopende schulden	-46.934
<i>Kortlopende schulden:</i>	
Rente schulden aan kredietinstellingen	-37
Totaal rentelasten kortlopende schulden	-37
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-46.971

10.7.3 Waardeveranderingen derivaten

In 2023 is de negatieve marktwaarde van het totaal van de swap-portefeuille en de embedded derivaten minder negatief geworden.

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Derivatenportefeuille	-804
Embedded derivaten	2.340
Totaal baten en lasten van derivaten	1.536

10.7.4 Rentebaten en overige opbrengsten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Rentebaten	5.448
Overige opbrengsten	2
Totaal rentebaten en overige opbrengsten	5.450

10.8 Resultaat deelnemingen na belasting

De specificatie van het resultaat op deelnemingen is als volgt:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Verantwoord Wonen B.V.	23
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	-
Stichting De Glazen Lift, Huizen	-14
Totaal resultaat deelnemingen na belasting	9

10.9 Belastingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2023
Acute VpB	-7.067
Correctie VpB voorgaande jaren	-
Mutatie latente belastingvordering	99.888
Totaal	-92.821

Acute VpB

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving. De acute vpb-positie voor het jaar 2023 is als volgt bepaald:

*Opstelling fiscale positie 2023**(bedragen * € 1.000)*

Commercieel resultaat voor belastingen	-404.270
Af: fiscaal hogere afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-3.082
Bij: fiscaal lagere afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	479
Af: fiscaal hogere dotatie overige voorzieningen	262
Af: fiscaal lager onderhoud	-33.319
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	909
Af: toepassing herinvesteringsreserve	-1.791
Bij: fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.816
Bij: fiscaal geen niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	443.856
Af: mutatie (dis)agioreserves leningen en derivaten	-8.082
Bij: fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	33.138
Af: resultaat deelnemingen	-23
Totaal fiscale mutaties	460.163
Totaal	55.893
Af: te verrekenen compensabele verliezen	-28.448
Belastbaar bedrag 2023	27.445

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023

19% over 200.000	38
25,8% over het meerdere van 200.000	7.030
Totaal	7.068
Af: reeds betaalde voorlopige aanslag 2023	-8.032
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2023	-964

Mutatie latente belastingvordering

De mutatie latente belastingvordering is nader toegelicht in paragraaf 8.3.2 en bedraagt € 99,9 miljoen positief.

2023

Aansluiting tussen het effectieve en toepasselijk belastingtarief	
Toepasselijk belastingtarief	25,8%
Aanpassing niet-verrekenbare verliezen voorgaande jaren	16,3%
Waardeveranderingen	-1,8%
Niet geheel waarden waarderingsverschil vastgoedbeleggingen	-18,3%
Overige verschillen	1,0%
Effectief belastingtarief	23,0%

11 Balans, Winst- en verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB

11.1 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2023

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	DAEB (x € 1.000) 01-01-2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 01-01-2023
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.588	-	2.519	-
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in exploitatie	2.970.980	1.392.248	3.298.118	1.447.969
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.025	5.507	28.314	4.726
Totaal vastgoedbeleggingen	2.985.005	1.397.755	3.326.432	1.452.695
Financiële Vaste Activa				
Deelnemingen	-	3.456	-	3.447
Latente belastingvordering(en)	91.143	62.944	29.844	24.355
Overige langlopende vorderingen	7	3	7	3
Interne lening	580.348	-	586.448	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	894.741	-	896.880	-
Totaal financiële vaste activa	1.566.239	66.403	1.513.179	27.805
<i>Som der vaste activa</i>	<i>4.553.832</i>	<i>1.464.158</i>	<i>4.842.130</i>	<i>1.480.500</i>
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Grondposities	-	2.245	-	2.245
Overige voorraden	121	5.508	98	5.708
Totaal voorraden	121	7.753	98	7.953
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.919	1.547	2.003	1.485
Gemeenten/Rijksoverheid	3.216	172	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.204	12.936	8.438	15.738
Overige vorderingen	5.765	576	4.202	483
Overlopende activa	3.439	1.157	223	114
Aflossingsverplichting interne lening	6.100	-	5.837	-
Totaal vorderingen	32.643	16.388	20.703	17.820
Liquide middelen	115.651	41.560	128.880	37.322
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>148.415</i>	<i>65.701</i>	<i>149.681</i>	<i>63.095</i>
TOTAAL ACTIVA	4.702.247	1.529.859	4.991.811	1.543.595

PASSIVA	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 31-12-2023	(x € 1.000) 01-01-2023	(x € 1.000) 01-01-2023
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	2.290.437	590.942	2.762.627	668.705
Overige reserves	583.269	303.799	422.528	228.175
Totaal eigen vermogen	2.873.706	894.471	3.185.155	896.880
D. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	68.910	29.725	38.477	42.439
Overige voorzieningen	1.913	786	2.213	880
Totaal voorzieningen	70.823	30.511	40.690	43.319
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.673.841	-	1.679.946	-
Interne lening	-	580.348	-	586.448
Derivatenportefeuille	43.603	-	45.139	-
Waarborgsommen	66	1.152	170	992
Totaal langlopende schulden	1.717.510	581.500	1.725.255	587.440
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	69	30	654	16
Schulden aan deelnemingen	-	4	-	-
Schulden aan leveranciers	12.226	10.115	5.463	4.237
Belastingen en premies sociale verzekering	5.816	1.185	13.428	2.405
Schulden ter zake van pensioenen	148	59	404	167
Overige schulden	5.988	1.261	3.644	1.096
Overlopende passiva	15.961	4.353	17.118	2.198
Aflossingsverplichting interne lening	-	6.100	-	5.837
Totaal kortlopende schulden	40.208	23.107	40.711	15.956
TOTAAL PASSIVA	4.702.247	1.529.759	4.991.811	1.543.595

11.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening 2023

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)
Huuropbrengsten	147.763	72.776
Opbrengsten servicecontracten	9.289	2.848
Lasten servicecontracten	-9.529	-3.342
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.274	-4.134
Lasten onderhoudsactiviteiten	-65.505	-21.695
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.839	-5.367
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	58.905	41.086
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	279	3.426
Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-45	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-371	-2.452
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-137	958
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.115	19.299
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-374.732	-69.124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-421.847	-49.825
Opbrengsten overige activiteiten	17.434	501
Kosten overige activiteiten	-12	-4
Netto resultaat overige activiteiten	17.422	497
Overige toegerekende organisatiekosten	-4.395	-936
Leefbaarheid	-4.498	-1.662
Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	100	38
Rentelasten en soortgelijke kosten	-46.960	-11
Baten en lasten van derivaten	1.536	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.572	878
Rentebaten en lasten interne lening	26.653	-26.653
Saldo financiële baten en lasten	-14.099	-25.748
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-368.649	-35.630
Resultaat niet-DAEB	-2.139	-
Resultaat deelnemingen	-	9
Belastingen	59.339	33.482
TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-311.449	-2.139

11.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2023

	DAEB (x € 1.000)	Niet-DAEB (x € 1.000)
Huurontvangsten	147.960	72.921
Vergoedingen	8.402	2.493
Overige bedrijfsontvangsten	16.359	323
Rente-ontvangsten (excl. Interne lening)	5.209	511
Renteontvangsten interne lening	26.653	-
	<hr/> 204.583	<hr/> 76.248
Erfpacht	-78	-99
Personeelsuitgaven	-13.385	-5.160
Onderhoudsuitgaven	-53.803	-16.905
Overige bedrijfsuitgaven	-49.065	-8.472
Rente-uitgaven (excl. Interne lening)	-55.754	-11
Rente uitgave interne lening	-	-26.653
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2.103	-42
Verhuurderheffing	366	-
Leefbaarheid	-600	-142
Vennootschapsbelasting	-1.961	-5.107
	<hr/> -176.383	<hr/> -62.591
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	28.200	13.657
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	280	3.426
Verkoop/overdracht grond	-	209
(Des-)Investeringsontvangsten overig	11	-
	<hr/> 291	<hr/> 3.635
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-21.274	-344
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-28.835	-6.867
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-279	-
Investerings overig	-1.054	-
Externe kosten bij verkoop	-15	-6
	<hr/> -51.457	<hr/> -7.217
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-51.166	-3.582
Aflossing interne lening	5.837	-5.837
Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	3.900	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	9.737	-5.837
MUTATIE GELDMIDDELEN	-13.229	4.238
LIQUIDE MIDDELEN		
1 januari 2023	128.880	37.322
31 december 2023	115.651	41.560
MUTATIE GELDMIDDELEN / KREDIETINSTELLINGEN	-13.229	4.238

12 Gebeurtenissen na balansdatum

In het 1^e kwartaal van 2024 is overeenstemming bereikt over de verkoop van ons bezit in Brielle, Zwartewaal en Vierpolders (gemeente Voorne aan Zee). We verwachten dat de levering halverwege 2024 plaatsvindt. Bij de waardering van het vastgoed per 31 december 2023 is al rekening gehouden met de overeengekomen verkoopprijs. Hierdoor zullen de financiële positie of de bedrijfsresultaten van Hef Wonen door deze gebeurtenis na balansdatum niet worden beïnvloed.

Eind 2023 is een bieding uitgebracht op de aandelen Verantwoord Wonen B.V. (Loek Warmte). In het eerste kwartaal van 2024 is deze bieding nader bekeken en aan het eind van het eerste kwartaal heeft positieve besluitvorming plaatsgevonden bij de drie aandeelhouders van Verantwoord Wonen (Hef Wonen, Hof Wonen en Stedelink). Aangezien ten tijde van het opstellen van de jaarrekening 2023 het koopcontract nog niet is getekend is met de verkoop van Verantwoord Wonen B.V. in de jaarrekening 2023 van Stichting Hef Wonen vanuit het voorzichtigheidsbeginsel nog geen rekening gehouden.

Er hebben zich geen verdere gebeurtenissen voorgedaan die tot verwerking in de jaarrekening 2023 dienen te leiden. Er hebben verder geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

13 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op Stichting Hef Wonen. Het voor Stichting Hef Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) stelt maxima aan de hoogte van bezoldiging en ontslagvergoedingen van topfunctionarissen en schrijft voor wat daarover openbaar gemaakt moet worden. Ook schrijft de wet voor wat openbaar gemaakt moet worden inzake bezoldigingen van niet-topfunctionarissen.

Leidinggevende topfunctionarissen

In 2023 bedroeg de bezoldiging:

bedragen x € 1	M.W.H. Kolsteeg	R.J. Feenstra
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Lid Raad van Bestuur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/2-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	174.345	190.516
Beloningen betaalbaar op termijn	19.512	21.297
<i>Subtotaal</i>	<i>193.857</i>	<i>211.813</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	204.060	223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	193.857	211.813
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t. / n.v.t.	n.v.t. / n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De vergoedingen aan de leden van de Raad van Commissarissen in 2023 zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

bedragen x € 1	J. Kriens	P.S.G. Fransman	R.J. Kohsiek	J.van Wingerden	A.J.G.M. Zwart
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

14 Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten van de toegelaten instelling zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de wijze van bestemming van het resultaat. Wel is opgenomen dat het doel van de stichting is werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting en dat het vermogen daartoe ingezet dient te worden.

Stichting Hef Wonen

Rotterdam, 25 april 2024

Raad van Bestuur:

wg

Mevrouw M.W.H. Kolsteeg

Voorzitter

wg

De heer R.J. Feenstra

Lid

Rotterdam, 25 april 2024

Raad van Commissarissen:

wg

Mevrouw J. Kriens

Voorzitter

wg

De heer P.S.G. Fransman

Lid

wg

De heer R.J. Kohsiek

Lid

wg

Mevrouw J. van Wingerden

Lid

wg

De heer A.J.G.M. Zwart

Lid

15 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant