

Stichting Hef Wonen

Jaarrekening 2024

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

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2024.....	4
2	Winst- en verliesrekening over 2024	6
3	Kasstroomoverzicht 2024	7
4	Algemeen	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Continuïteit	8
4.3	Vergelijking met voorgaand jaar	9
4.4	Schattingwijzigingen	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	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Materiële vaste activa	11
5.3	Vastgoedbeleggingen	11
5.4	Financiële vaste activa	16
5.5	Vorraden	18
5.6	Vorderingen	18
5.7	Liquide middelen.....	18
5.8	Eigen vermogen.....	18
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.....	25
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 2024	30
8.1	Materiële vaste activa	30
8.2	Vastgoedbeleggingen.....	30

8.3	Financiële vaste activa	33
8.4	Vorraden	37
8.5	Vorderingen	37
8.6	Liquide middelen.....	38
8.7	Eigen vermogen.....	38
8.8	Voorzieningen.....	39
8.9	Langlopende schulden.....	39
8.10	Kortlopende schulden.....	40
9	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.....	43
10	Toelichting en specificatie winst- en verliesrekening	45
10.1	Exploitatie vastgoed.....	46
10.2	Verkoop vastgoedportefeuille	47
10.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48
10.4	Overige activiteiten	48
10.5	Overige toegerekende organisatiekosten	48
10.6	Leefbaarheid.....	49
10.7	Financiële baten en lasten.....	49
10.8	Resultaat deelnemingen na belasting.....	49
10.9	Belastingen.....	50
11	Balans, Winst- en verliesrekening en kasstromen DAEB/ niet-DAEB.....	52
11.1	Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2024	52
11.2	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening 2024.....	54
11.3	Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2024	55
12	Gebeurtenissen na balansdatum.....	57
13	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	58
14	Overige gegevens	61
15	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	63

1 Balans per 31 december 2024

Balans na resultaatbestemming			
ACTIVA		31-12-2024	31-12-2023
Ref.		(x € 1.000)	(x € 1.000)
	A. VASTE ACTIVA		
8.1	Materiële vaste activa	3.761	2.588
8.2	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	2.942.610	2.970.980
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.398.797	1.392.248
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.209	19.532
	Totaal vastgoedbeleggingen	4.347.616	4.382.760
8.3	Financiële vaste activa		
8.3.1	Deelnemingen	151	3.456
8.3.2	Latente belastingvordering(en)	61.473	154.087
8.3.3	Overige langlopende vorderingen	10	10
	Totaal financiële vaste activa	61.634	157.553
	<i>Som der vaste activa</i>	<i>4.413.011</i>	<i>4.542.901</i>
	B. VLOTTENDE ACTIVA		
8.4	Voorraden		
8.4.1	Grondposities	4.945	2.245
8.4.2	Overige voorraden	5.475	5.629
	Totaal voorraden	10.420	7.874
8.5	Vorderingen		
8.5.1	Huurdebiteuren	4.234	3.466
8.5.2	Overheid	13	3.388
8.5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.409	25.140
8.5.4	Overige vorderingen	786	6.341
8.5.5	Overlopende activa	3.780	4.596
	Totaal vorderingen	10.222	42.931
8.6	Liquide middelen	249.463	157.211
	<i>Som der vlottende activa</i>	<i>270.105</i>	<i>208.016</i>
	TOTAAL ACTIVA	4.683.116	4.750.917

Ref.	PASSIVA	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
8.7	C. EIGEN VERMOGEN		
8.7.1	Herwaarderingsreserve	2.296.909	2.290.437
8.7.2	Overige reserves	535.687	583.269
	Totaal eigen vermogen	2.832.596	2.873.706
8.8	D. VOORZIENINGEN		
8.8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	117.845	98.635
8.8.2	Overige voorzieningen	4.317	2.699
	Totaal voorzieningen	122.162	101.334
8.9	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
8.9.1	Schulden/leningen kredietinstellingen	1.612.662	1.673.841
8.9.2	Derivatenportefeuille	50.210	43.603
8.9.3	Waarborgsommen	1.245	1.218
	Totaal langlopende schulden	1.664.117	1.718.662
8.10	F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
8.10.1	Schulden aan kredietinstellingen	10.000	0
8.10.2	Schulden aan overheid	17	99
8.10.3	Schulden aan leveranciers	14.109	22.341
8.10.4	Schulden aan deelnemingen	-	4
8.10.5	Belastingen en premies sociale verzekering	8.618	7.001
8.10.6	Schulden ter zake van pensioenen	231	207
8.10.7	Overige schulden	10.674	7.249
8.10.8	Overlopende passiva	20.592	20.314
	Totaal kortlopende schulden	64.241	57.215
	TOTAAL PASSIVA	4.683.116	4.750.917

2 Winst- en verliesrekening over 2024

Ref.		2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
10.1.1	Huuropbrengsten	224.639	220.539
10.1.2	Opbrengsten servicecontracten	13.100	12.137
10.1.3	Lasten servicecontracten	-14.036	-12.871
10.1.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.561	-15.408
10.1.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-110.390	-87.200
10.1.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.179	-17.206
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	77.573	99.991
10.2	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	158.055	3.705
10.2	Toegerekende organisatiekosten	-240	-61
10.2	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-153.824	-2.823
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.991	821
10.3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.435	-27.816
10.3.2	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.782	-443.856
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.347	-471.672
10.4.1	Opbrengsten overige activiteiten	21.705	17.935
10.4.2	Kosten overige activiteiten	-	-16
	Netto resultaat overige activiteiten	21.705	17.919
10.5	Overige toegerekende organisatiekosten	-4.013	-5.331
10.6	Leefbaarheid	-6.089	-6.160
10.7.1	Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	160	138
10.7.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.258	-46.971
10.7.3	Waardeveranderingen derivaten	-6.607	1.536
10.7.4	Rentebaten en overige opbrengsten	6.454	5.450
	Saldo financiële baten en lasten	-55.251	-39.847
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	49.263	-404.279
10.8	Resultaat deelnemingen na belasting	4.230	9
10.9	Belastingen	-94.602	92.821
	(TOTAAL)RESULTAAT NA BELASTING	-41.109	-311.449

3 Kasstroomoverzicht 2024

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Huurontvangsten	224.936	220.881
Vergoedingen	13.142	10.895
Overige bedrijfsontvangsten	22.303	16.682
Rente-ontvangsten	5.859	5.720
	266.240	254.178
Erfpacht	-122	-177
Personeelsuitgaven	-17.105	-18.545
Onderhoudsuitgaven	-97.501	-70.708
Overige bedrijfsuitgaven	-43.970	-57.537
Rente-uitgaven	-62.123	-55.765
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-591	-2.145
Verhuurderheffing	-	366
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-771	-742
Vennootschapsbelasting	21.742	-7.068
	-200.441	-212.321
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	65.799	41.857
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	157.427	3.706
Verkoop/overdracht grond	171	209
(Des-)Investeringsontvangsten overig	29	11
Ontvangsten FVA	2.244	-
	159.871	3.926
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-15.365	
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-64.976	-35.702
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-6.032	-279
Investeringen overig	-2.045	-1.054
Externe kosten bij verkoop	-	-21
	-88.418	-58.674
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	71.453	-54.748
Aflossing geborgde leningen	-45.000	-
Aflossing bestaande leningen u/g van de ti	-	3.900
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-45.000	3.900
MUTATIE GELDMIDDELEN	92.252	-8.991
LIQUIDE MIDDELEN		
01-jan	157.211	166.202
31-dec	249.463	157.211
MUTATIE GELDMIDDELEN/KREDIETINSTELLINGEN	92.252	-8.991

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

De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling. Deze is gebaseerd op het oordeel van bestuur dat er geen gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gerede twijfel kunnen doen rijzen of de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen.

Ultimo 2023 was een positieve ontwikkeling in de MJB 2024-2033 nog geen aanleiding tot het beëindigen van het bijzonder beheer door WSW en verscherpte toezicht door Aw. Hiervoor wilden zowel Aw als WSW eerst dat Stedelink, Hof Wonen en Hef Wonen een volledige jaarcyclus (inclusief dPi 2023 en dVi 2024) hebben doorlopen, zodat daarop de beoordeling kan plaatsvinden. Op 23 augustus 2024 stuurde het WSW aan Hef Wonen de brief over borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse waarmee Hef Wonen niet meer onder bijzonder beheer valt maar onder verdiepend beheer. Ook ontving Hef Wonen de borgbaarheidsverklaring, wat bevestigt dat Hef Wonen voldoet aan alle borgbaarheidscriteria en daarmee borgbaar is.

Het Aw heeft aangegeven dat er voldoende vertrouwen is in het functioneren van de governance bij Hef Wonen en dat het verscherpt toezicht per 31 januari 2025 wordt opgeheven. Dit is met de toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024 van 31 januari 2025 ook bevestigd.

Op grond van de nieuwe meerjarenbegroting 2025-2034 voldoet Hef Wonen met ingang van 2027 aan alle financiële ratio's vanuit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De ICR niet-DAEB voldoet in de jaren 2025 en 2026 nog niet aan de norm van minimaal 1,8 maar is wel boven de 1,4. Dit is conform het splitsingsvoorstel maar later dan de meerjarenbegroting 2024-2033 liet zien. Wat de Aw betreft mag deze ratio niet later voldoen aan de norm dan in het splitsingsvoorstel van Vestia.

Het eigen vermogen van de stichting per 31 december 2024 bedraagt € 2,8 miljard positief (1 januari 2024: € 2,9 miljard positief), de operationele kasstroom in 2024 € 63,9 miljoen positief en de totale kasstroom € 92,3 miljoen positief. 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 en extra kan worden aangetrokken. 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. 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 voorgaand jaar.

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijziging in het kader van de beleidswaarde.

In het boekjaar 2024 heeft Hef Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet voor het bepalen van de beleidswaarde is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde. Vanaf jaar 16 wordt er gerekend met een norm voor het onderhoud.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen, zoals bijvoorbeeld voor het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet van het aanpassen van het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 + € 92,3 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.

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

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.

5.3 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijging 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.

Uitgaven die na de eerste verwerking worden gedaan en de waarde van een complex verhogen (zogenoeten na-investeringen), worden beschouwd als investeringen en geactiveerd als kosten. Bij deze uitgaven beoordelen we of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Dit gebeurt op basis van het specifieke complex waarop de uitgaven betrekking hebben. Het onrendabele deel van deze investeringen wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. We berekenen dit niet voor elke individuele uitgave na de eerste verwerking. In plaats daarvan worden deze uitgaven meegenomen in de jaarlijkse marktwaardemutatie en verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille'. Onderhoudskosten worden alleen geactiveerd als ze leiden tot hogere

opbrengsten of de levensduur van het object verlengen. Alle overige onderhoudskosten worden direct 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 sociale huurgrens 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 sociale huurgrens 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 2025 € 900,07 (1 januari 2024 € 879,66).

Middenhuur (Wet betaalbare huur)

De wet betaalbare huur is vanaf 1 juli 2024 van kracht. Met de ingang van deze wet is er een extra segment toegevoegd aan de niet-DAEB-tak. Naast DAEB en niet-DAEB is er dus vanaf 1 juli 2024 ook sprake van laag-, midden- en hoogsegment. Voor woningen met een contractingangsdatum vanaf 1 juli 2024 wordt direct het bijbehorende huursegment laag/midden/hoog geregistreerd.

Om als laagsegment geclassificeerd te worden, moet de aanvangshuur lager zijn dan de sociale huurgrens (€ 879,66) en moet er sprake zijn van maximaal 143 WWS-punten. Gereguleerde huurwoningen met een contractingangsdatum voor 1 juli 2024 classificeren met ingang van de Wet betaalbare huur als laagsegment.

Om als middensegment geclassificeerd te worden, moet het contract na 1 juli 2024 gesloten zijn, de aanvangshuur moet tussen € 879,66 en € 1.157,96 liggen en er moet sprake zijn van minimaal 144 WWS punten.

Om als hoogsegment geclassificeerd te worden, moet de aanvangshuur hoger zijn dan de vrijesectorhuurgrens (> € 1.157,96) en er moet sprake zijn van minimaal 187 WWSpunten. Niet-gereguleerde huurwoningen met een contractingangsdatum voor 1 juli 2024 classificeren met ingang van de Wet betaalbare huur als hoogsegment.

Marktwaarde 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 marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde 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 waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2024'.

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 waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2024).

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 waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2024. 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 kosten zijn overgenomen uit het waarderingshandboek met uitzondering van het achterstallig onderhoud. 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.

De taxateur gebruikt de theoretische opbouw van de disconteringsvoet niet, omdat de elementen die de disconteringsvoet opbouwen, niet gedestilleerd kunnen worden vanuit het perspectief van beleggers. Beleggers maken hun eigen afwegingen op basis van interne rendementseisen. Daarom benadert de taxateur de disconteringsvoet residueel. Ze gebruiken aannames over kasstromen (leegwaarde, markthuur, mutatiegraad, onderhoud, verkooptijden, enz.) en analyseren transacties om het rendement te bepalen dat beleggers accepteren. Met deze gegevens rekent de taxateur terug naar een marktconforme disconteringsvoet. In 2024 is de gemiddelde disconteringsvoet door de taxateurs bepaald op 6,93% voor de woningen en 9,40% voor het BOG/MOG/ZOG.

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	2024	2023
Disconteringsvoet	6,93%	6,37%
Exit yield	4,90%	5,61%
Mutatiegraad	6,00%	6,39%
Leegwaarde (x € 1)	279.013	249.259
Markthuur per maand (x € 1)	1.049	971
Mutatiehuur per maand (x € 1)	936	934
Contracthuur per maand (x € 1)	668	643

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 marktwaaarde, 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 huurderving, 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	2024	2023
Disconteringsvoet	9,40%	9,69%
Exit yield	12,17%	11,73%
Leegstaande m ² %	3,4%	3,2%
Totaal aantal m ² VVO	150.662	151.564
Markthuur	135	127
Contractuur	185	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

Op 31 januari 2024 publiceerde AW de definitieve versie van het Handboek Marktwaardering. Een belangrijke wijziging in dit handboek was de introductie van Beleidswaarde 2.0. De beleidswaarde, die sinds 2019 een belangrijke rol speelt binnen het verticale toezicht en het gezamenlijke beoordelingskader van Aw/WSW, evenals de risicobeoordeling door het WSW, is gewijzigd. Deze wijziging is doorgevoerd na een evaluatieonderzoek in 2022. Hieruit bleek dat de toenmalige beleidswaarde een aantal bezwaren kende, namelijk een marktconforme disconteringsvoet (die te volatiel is en geen goede risico-inschatting biedt), verbeteringsinvesteringen (omdat woningen verouderen in de woontechnische zin en hier rekening mee moet worden gehouden) en de eindwaarde (een wat abstracte term).

Om deze punten te veranderen is er een nieuwe beleidswaarde geïntroduceerd. Een belangrijke aanpassing ten opzichte van de vorige beleidswaarde is dat de huidige beleidswaarde nu kan worden berekend zonder de marktwaarde. Daarbij geldt dat de algemene parameters voor kostenontwikkelingen en mutatiegraad deels gelijk zijn aan de parameters van de marktwaardeberekening. De berekening van de beleidswaarde vindt nog steeds plaats binnen het Ortec Taxatie Managementsysteem, dat ook wordt gebruikt voor de marktwaarde. Onderstaande stappen moeten worden genomen om tot een beleidswaarde te komen.

- Stap 1 ‘Beschikbaarheid & kasstroomperiode’: Scenario op doorexploiteren + kasstroomperiode van 60 jaar + vervallen overdrachtskosten
- Stap 2 ‘Betaalbaarheid’: Vervang de markthuur door de beleidshuur na mutatie
 - Optioneel: correctie voor afkoop erfpacht (en canon)
 - Boveninflatoire huurverhoging vervangen door het beleid van de corporatie
- Stap 3 ‘Kwaliteit’: Instandhoudings- en mutatieonderhoud vervangen door het beleidsonderhoud per jaar.
 - Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is, voldoet beleidsnorm
 - Verwerk EFG-labels voor correctie van achterstallig onderhoud
 - Optioneel: correctie van achterstallig onderhoud
- Stap 4 ‘Beheer’: Beheerkosten + zakelijke lasten uit marktwaarde vervangen door beleidsnorm beheer

- Stap 5 'Disconteringsvoet': Vervang de marktdisconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet

Zoals te zien is, zijn er aanpassingen in stap 1 en stap 3, en is er een nieuwe stap, namelijk stap 5, geïntroduceerd. Hieronder een volgt beknopte toelichting.

Stap 1: Er wordt nu gerekend met een exploitatieperiode van 60 jaar, in plaats van 15 jaar zoals gehanteerd werd bij de marktwaardering en zoals het geval was in beleidswaarde 1.0.

Stap 3: Het onderhoudsniveau is veranderd. In theorie kan/moet er dan een norm worden gebruikt, maar in principe wordt de MJOB ingevuld. Deze MJOB moet dan weer tot jaar 60 doorlopen. In de praktijk wordt er dus na jaar 15 toch met een norm gewerkt. Deze verandering zorgt er wel voor dat de grootste onderhouds pieken die in de komende jaren zullen komen, meegenomen worden in de beleidswaarde.

Verder speelt bij stap 3 ook de energielabels een belangrijke rol. Vanuit de regelgeving is aandacht gegeven aan EFG-labels. Voor deze nieuwe labels wordt nog een waardecorrectie toegepast.

Stap 5: De grootste en meest impactvolle verandering is de introductie van een sociale disconteringsvoet. De disconteringsvoet is niet langer gebaseerd op de markt, maar er is één sociale disconteringsvoet die door alle corporaties gehanteerd dient te worden. Voor DAEB-eenheden geldt een disconteringsvoet van 4,17%, en voor Niet-DAEB-eenheden is dit 4,7%. Dit heeft een significant effect. Een vuistregel is: hoe lager de disconteringsvoet, hoe hoger de waarde. De belangrijkste reden voor de introductie van een sociale disconteringsvoet is om schommelingen in de beleidswaarde te voorkomen.

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 3,55% (2023: 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 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.

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 2024 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.

Naast de genoemde voorzieningen zijn ook voorzieningen voor verlieslatend contract 6^e verdieping Watermanweg, voorzieningen claims en een voorziening voor vervangen van warmtepompen LOEK opgenomen. Bij het opnemen van de voorziening voor de warmtepompen is uit gegaan van een huurprijs van € 60, een mutatiegraad van 50% en een disconteringsvoet van 6,75%.

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 effectieve hedge vormen voor de aanwezige variabel rentende leningen. Deze derivaten worden daarom tegen marktwaarde gewaardeerd op 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 verantwoorden wij 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 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 vervolgwaardering 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 ziekengelden 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 31 december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% (31 december 2023: 128,8%). Het pensioenfonds verwacht voorts nog 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 materiële vaste activa

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op (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 blijken 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 administratiekosten, vergoedingen VvE-beheer en de ontvangen vergoedingen voor opstelpunten gsm-antennes 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 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

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.

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. 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 2022 van het voormalige Vestia zijn ingediend bij de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 definitief afgewikkeld. De aangifte vennootschapsbelasting 2023 (zijnde het eerste belastingjaar van Hef Wonen) wordt binnenkort ingediend.

In het kader van de beoordeling van de fiscale positie over het jaar 2024 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 2020), de ingediende aangifte (2021 en 2022 van Vestia en 2023 van Hef Wonen) en de met de Belastingdienst afgestemde verdeelsleutel. Op basis van deze berekening wordt in de jaarrekening 2024 een acute belastinglast opgenomen.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden per iedere verslagdatum herzien. Op basis hiervan daalt de latente belastingvordering in 2024.

Pijler 2

Op 31 december 2023 is de Wet minimumbelasting 2024 in werking getreden. Deze wet moet bewerkstellingen dat grote multinationals en binnenlandse groepen over hun winst worden belast tegen een tarief van 15% in iedere jurisdictie waarin zij actief zijn. De wet minimumbelasting is van toepassing op belastingplichtigen met een netto-omzet op groepsniveau van minimaal € 750 miljoen in minimaal twee van de vier voorgaande kalenderjaren.

Aangezien Hef Wonen aan dit criterium niet voldoet (ook niet als de ongerealiseerde waardeveranderingen tot de netto-omzet worden gerekend) is Hef Wonen voornamelijk niet onderworpen aan de Wet minimumbelasting.

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 derivatenportefeuille met als tegenpartij de BNG. Tegenover deze payer swaps (nominale waarde van in totaal € 25 miljoen) staan geen variabel rentende leningen. Hierdoor is geen sprake van een effectieve hedge en worden waarde- en waardeveranderingen opgenomen in respectievelijk de balans en de resultatenrekening. Naast de derivatenportefeuille heeft Hef Wonen nog in leningen opgenomen derivaten (embedded derivaten).

Verantwoording derivaten op basis van Reglement Financieel Beleid en Beheer ('RFBB')

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

- De derivatenpositie bestond vóór inwerkingtreding van de beleidsregels;
- er sinds inwerkingtreding van de beleidsregels geen nieuwe derivatencontracten zijn afgesloten door Hef Wonen.

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 10 % van de leningenportefeuille van Hef Wonen bestaat uit extendible leningen en bevat embedded derivaten. Eind 2024 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 de geldgever 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 extendible leningen. Er kan op twee manieren worden gemodelleerd:

1. Een vastrentende lening gecombineerd met (één of meerdere) geschreven payer swaptions(s): De bank heeft op een vooraf afgesproken moment het recht die payer swaption 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.

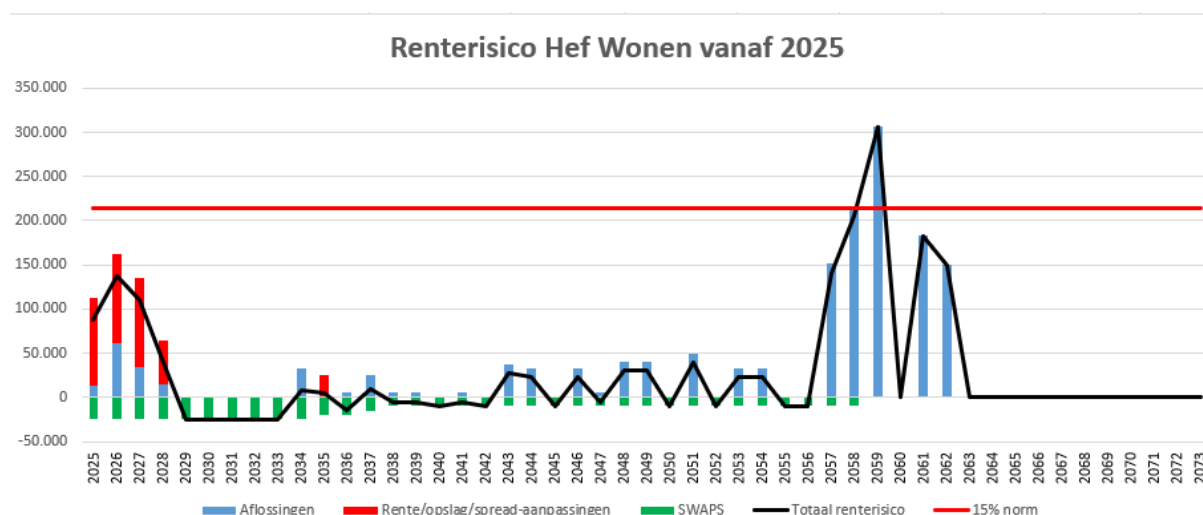
Beide combinaties leveren in dezelfde marktomstandigheden dezelfde rentelasten op. Dit is voor Hef Wonen een belangrijk gegeven, aangezien op kasstromen wordt gestuurd. De waardering van de combinatie in de jaarrekening zal echter verschillen omdat lening en derivaat afzonderlijk worden gewaardeerd. 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 payer swaption is anders dan die van een geschreven receiver swaption. De waardering in de jaarrekening is in lijn met de door de branche accountants gekozen interpretatie, gebaseerd op modellering als receiver swaption.

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. 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 alleen afhankelijk van de hoogte van de kapitaalmarktrente maar ook van de kredietwaardigheid van met name van de sectorbanken 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 door de stijgende marktwaarde van de leningen toeneemt.

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 de dekkingsratio. De dekkingsratio ultimo 2024 (40,4%; ultimo 2023 41,6%) is afgenomen door een grotere daling van de marktwaarde van de leningen dan de daling van de marktwaarde van het vastgoed.

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, S&P en Fitch 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 (aflos)verplichtingen kan voldoen. Het liquiditeitsrisico is momenteel laag, omdat ruim voldoende liquiditeit aanwezig is. Door de grote aanwezige en verwachte liquiditeit heeft Hef Wonen geen kredietfaciliteit in de vorm van een RC-faciliteit. Hef Wonen stelt maandelijks een 24-maands liquiditeitsplanning op om op de liquiditeiten te sturen.

Margin calls en break clauses

Hef Wonen heeft ultimo 2024 een embedded- en een derivatenportefeuille. De portefeuille kent geen margin call verplichtingen en geen break clauses waardoor geen liquiditeitsrisico's bestaan vanuit de resterende derivaten. Derhalve wordt voor de derivatenportefeuille geen liquiditeitsbuffer aangehouden en geen periodieke stresstest uitgevoerd.

Beschikbaarheidsrisico

De leningenportefeuille van Hef Wonen is met een schuldrest van circa € 1.402 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 2024

8.1 Materiële vaste activa

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

(bedragen * € 1.000)	Bedrijfs- gebouwen	Vervoer- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Saldo per 31 december 2023				
Aanschaffingswaarde	6.547	1.182	2.049	9.778
Cumulatieve afschrijving	-5.262	-769	-1.159	-7.190
Waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	1.285	413	890	2.588
Investeringsen	146	204	1.695	2.045
Desinvesteringen	-	-168	-1.029	-1.197
Afschrijvingen	-424	-117	-302	-843
Terugneming afwaardering	-	-	-	-
Cumulatieve afschrijving desinvesteringen	-	139	1.029	1.168
Saldo	-278	58	1.393	1.173
Saldo per 31 december 2024				
Aanschaffingswaarde	6.693	1.218	2.715	10.626
Cumulatieve afschrijvingen, inclusief waardeveranderingen	-5.686	-747	-432	-6.865
Boekwaarde per 31 december 2024	1.007	471	2.283	3.761

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	1.330.770	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
Investerings	19.035	2.323	19.342	40.700
Aankopen vastgoed in exploitatie	5.462	569	-	6.031
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	24.700	5.142	-29.842	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	46.884	27.898	-	74.782
Overige waardeveranderingen	-7	-2	-2.823	-2.832
Desinvesteringen vanwege verkoop	-124.444	-29.381	-	-153.825
Totaal mutaties	-28.370	6.549	-13.323	-35.144
Aanschafwaarde	1.255.523	860.413	34.687	2.150.623
Cumulatieve waardeveranderingen	1.687.087	538.384	-28.478	2.196.993
Boekwaarde per 31 december 2024	2.942.610	1.398.797	6.209	4.347.616

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van 31 december 2023 is als volgt:

	31-12-2024 Aantal	Marktwaarde (* € 1.000)	31-12-2023 Aantal	Marktwaarde (* € 1.000)
Woningen	25.620	4.096.115	26.512	4.130.696
BOG/MOG/ZOG	1.249	184.446	1.250	183.366
Parkeerplaatsen	3.006	45.569	2.804	42.632
Subtotaal	29.875	4.326.130	30.566	4.356.694
Renovaties – herrubricering*	-	15.277	-	6.534
Totaal	29.875	4.341.407	30.566	4.363.228

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

De verdeling DAEB/Niet-DAEB over het jaar 2024 is als volgt:

	Totaal Aantal	DAEB Aantal	Niet-DAEB Aantal
Woningen	25.620	20.054	5.566
BOG/MOG/ZOG	1.249	718	531
Parkeerplaatsen	3.006	44	2.962
Totaal	29.875	20.816	9.059

Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (totale verschil tussen marktwaarde en historische kostprijs) bedraagt ultimo 2024 afgerond € 2.185 miljoen (31 december 2023: € 2.164 miljoen).

Mutatie marktwaarde	(* € 1.000)	%
Marktwaarde per 31-12-2023	4.356.694	100%
Mutatie eenheden	-120.611	-2,8%
Leegwaardestijging	132.624	3,0%
Disconteringsvoet	-199.777	-4,6%
Exit yield	91.834	2,1%
Aanvangshuur, markthuur en reguliere huurstijging	13.976	0,3%
Aanpassing overdrachtskosten	24.569	0,6%
Erfpacht	43.629	1,0%
Overige aanpassingen	-16.808	-0,3%
Marktwaarde per 31-12-2024	4.326.130	99,3%

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,93%	+1%	-380.297	-8,8%
		-1%	+533.142	+12,3%
Gemiddelde markthuur	1.049	+1%	+2.953	+0,1%
		-1%	-3.017	-0,1%
Mutatiegraad	6,00%	+1%	+113.478	+2,6%
		-1%	-78.805	-1,8%
Leegwaarde	279.013	+5%	+95.484	+2,2%
		-5%	-88.673	-2,1%

Verkopen 2024 en verder

Hef Wonen beschikt nog over vastgoed buiten de kerngemeente Rotterdam. Hef Wonen heeft in 2024 de verkoop van het bezit in Maassluis en Brielle en de verkoop van enkele losse eenheden gerealiseerd.

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

Per 31 december 2024 is in totaal € 2.294 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (31 december 2023: € 2.290 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

<i>bedragen * € 1.000)</i>	DAEB	%	Niet-DAEB	%	Totaal	%
Beleidswaarde	1.720.187	58,4 %	1.225.734	41,6 %	2.945.921	100%

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

(Bedragen * € 1)	2024 DAEB	2024 niet-DAEB	2024 Totaal
Streefhuur per maand	721	1.135	811
Lasten onderhoud per jaar	3.672	3.672	3.672
Lasten onderhoud vanaf jr. 16 per jaar	3.266	3.266	3.266
Lasten beheer per jaar	1.394	1.394	1.394

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:

	mutatie t.o.v. basis	effect op beleidswaarde (bedragen * € 1 miljoen)
Streefhuur per maand	+ € 50	€ 229,3
Streefhuur per maand	- € 50	- € 273,4
Markthuur	+1%	€ 1,7
Markthuur	-1%	- € 1,7
Onderhoudslasten en beheerslasten per jaar	+ € 50	- € 101,1
Onderhoudslasten en beheerslasten per jaar	- € 50	€ 101,1

WOZ waarde

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie op 31 december 2024 is afgerond € 6,7 miljard. De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2024. De waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2024.

Bezwarening

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

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Saldo per 1 januari	3.456	3.447
Verkoop deelneming	-3.305	-
Resultaat boekjaar	-	9
Boekwaarde per 31 december	151	3.456

De deelnemingen betreffen:

(bedragen * € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023	Aandeel
Stichting De Glazen Lift, Huizen	67	67	5,8%
Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.	84	84	0,6%
Verantwoord Wonen B.V.	-	3.305	45,0%
Totaal	151	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 3,55% (2023: 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 te 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.

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>	2024	2023
Saldo per 1 januari	154.087	54.199
Mutaties in het boekjaar		
Schattingswijziging	-	106.066
Waardering	-90.004	-
Reguliere mutatie	-6.558	-9.954
Oprenting	3.948	3.776
Boekwaarde per 31 december	61.473	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 31-12-2023	Waardering	Reguliere mutatie	Oprenting	Stand 31-12-2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	8.147	8.861	-996	-3.058	12.954
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	618	-618	-	-	-
Agio reële waarde doorzak leningen	24.275	-24.275	-	-	-
Agio extended/embedded leningen	14.142	-14.142	-	-	-
Marktwaaarde derivaten	7.525	-7.525	-	-	-
Compensabele verliezen	99.380	-52.305	-5.562	7.006	48.519
Totaal	154.087	-90.004	-6.558	3.948	61.473

De schattingswijziging 2024 heeft te maken met de ATAD-regeling en het als gevolg daarvan niet tot afwikkeling komen van de tijdelijke verschillen op de leningen- en derivatenportefeuille en marktwaaarde (embedded) derivaten, waardoor de latentie voor deze onderdelen naar nihil tendeert.

Van het opgenomen bedrag van de latente belastingvorderingen heeft naar verwachting ongeveer € 7,8 miljoen een looptijd korter dan één jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	Commercieel	Fiscaal	Vershil	25,8%
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-	72.444	72.444	18.691
Agio/ disagio leningen/ derivaten fiscale openingsbalans	-	2.180	2.180	-
Agio reële waarde doorzak leningen	-153.025	-	153.025	-
Agio extended/ embedded leningen	-67.795	-	67.795	-
Marktwaaarde derivaten	-50.210	-	50.210	-
Compensabele verliezen	-	222.672	222.672	57.449
Totaal	-	295.116	295.116	76.140

Het waarderingsverschil van de verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen bedraagt per saldo € 712 miljoen. Met betrekking tot de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie is een deel niet volledig (> 10 jaar, zijnde € 416,8 miljoen) tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie.

Tijdelijke verschillen

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

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

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

Vastgoed in exploitatie

Voor vastgoed 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 € 13,0 miljoen (verschil in waardering nominaal € 72,4 miljoen en een resterende looptijd van 45 jaar).

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 latentie gevormd worden.

Leningen- en derivatenportefeuille en marktwaarde (embedded) derivaten

Per 31 december 2024 is sprake van een bedrag van nominaal € 273,2 miljoen aan tijdelijke verschillen ten aanzien van de waardering van rentederivaten en leningen (31 december 2023: € 272,8 miljoen). Op basis van het nominale belastingtarief van 25,8% betreft dit een bedrag van € 70,5 miljoen (31 december 2023: € 70,4 miljoen).

Dit tijdelijk verschil zal op basis van de huidige ATAD-regeling naar verwachting niet tot afwikkeling komen omdat er niet voldoende toekomstige fiscale resultaten beschikbaar zijn om dit tijdelijk verschil te verrekenen waardoor de latentie in 2024 is afgewaardeerd.

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 € 48,5 miljoen (verschil in waardering nominaal € 222,7 miljoen), gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet voor belasting van 3,55%. 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 € 416,9 miljoen. Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit nominaal € 107,6 miljoen.

Voort te wentelen niet aftrekbare rente

De in 2019 ingevoerde ATAD-renteaftrekbepierking heeft ervoor gezorgd dat in de periode 2019-2024 een 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 2024 € 610,6 miljoen (2023: € 576,1 miljoen). Uitgedrukt in vennootschapsbelasting op basis van het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt dit € 157,5 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>	2024	2023
Saldo per 1 januari	10	10
Mutaties in het boekjaar	-	-
Saldo per 31 december	10	10

8.4 Voorraden

8.4.1 Grondposities

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Saldo per 1 januari	2.245	2.245
Herwaardering grondpositie	2.700	-
Saldo per 31 december	4.945	2.245

8.4.2 Overige voorraden

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Voorraad in erfpacht uitgeven grond	5.286	5.457
Onderhoudsmaterialen	189	172
Saldo per 31 december	5.475	5.629

8.5 Vorderingen

8.5.1 Huurdebiteuren

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Huurdebiteuren actieve contracten	4.113	3.217
Huurdebiteuren niet-actieve contracten	1.991	1.811
Subtotaal	6.104	5.028
Voorziening	-1.870	-1.562
Saldo per 31 december	4.234	3.466

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

8.5.2 Overheid

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Vorderingen gemeente Rotterdam	13	3.388
Saldo per 31 december	13	3.388

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.409	25.140
Saldo per 31 december	1.409	25.140

8.5.4 Overige vorderingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Vergoedingen antenne opstelpunten	125	366
Af te wikkelen schades	-	491
Overig	712	5.535
Voorziening	-51	-51
Saldo per 31 december	786	6.341

8.5.5 Overlopende activa

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Te verrekenen met Hof Wonen, Stedelink en Clink diensten	187	1.450
Vooruitbetaalde kosten	582	337
Te ontvangen rente	3.010	2.256
Overig	1	553
Saldo per 31 december	3.780	4.596

8.6 Liquide middelen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Rekening-courant bank	99.463	57.211
Deposito's	150.000	100.000
Saldo per 31 december	249.463	157.211

Een 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 bij aangaan van het contract 1 jaar. Hieronder is weergegeven wat de vervalltermijn per ultimo jaar is.

Deposito's	2024	2023
Vervalt binnen 0-3 maanden	25.000	25.000
Vervalt binnen 4-6 maanden	75.000	75.000
Vervalt binnen 7-9 maanden	50.000	-
Vervalt binnen 10-12 maanden	-	-
Totaal	150.000	100.000

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Herwaarderingsreserve

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Saldo per 1 januari	2.290.437	2.762.627
Mutatie als gevolg van resultaatsverdeling	6.472	-472.190
Saldo per 31 december	2.296.909	2.290.437

8.7.2 Overige reserves

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Saldo per 1 januari	583.269	422.528
Saldo bestemming herwaarderingsreserve	-6.472	472.190
Resultaat boekjaar	-41.109	-311.449
Saldo per 31 december	535.687	583.269

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

Resultaatbestemming boekjaar

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

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Saldo per 1 januari	98.635	80.916
Onttrekking	-46.924	-4.017
Dotatie	82.164	61.762
Vrijval	-16.030	-40.026
Saldo per 31 december	117.845	98.635

Van het saldo per 31 december 2024 heeft een bedrag van € 78,1 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:

(bedragen * € 1.000)	Claims	Vervangen warmtepomp Loek	Loopbaan- ontwikkelings- budget	Jubilea	Langdurig zieken	Waterman- weg	Totaal
Saldo per 1 januari	500	-	719	584	350	546	2.699
Onttrekking	-	-	-76	-55	-	-	-131
Dotatie	-	1.839	141	109	298	-	2.387
Vrijval	-	-	-26	-	-350	-262	-638
Saldo per 31 december	500	1.839	758	638	298	284	4.317

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

- voorziening claims € 0,50 miljoen
- voorziening warmtepomp Loek € 0,00 miljoen
- voorziening loopbaanontwikkelingsbudget € 0,76 miljoen
- voorziening jubilea € 0,02 miljoen
- voorziening langdurig zieken € 0,30 miljoen
- voorziening Watermanweg € 0,26 miljoen.

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

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 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.

In 2024 is de leningenportefeuille afgenomen met € 45 miljoen als gevolg van activa-passiva transacties t.g.v. de locaties Brielle (nominale lening waarde €25 miljoen) en Maasluis (nominale lening waarde € 20 miljoen). De leningenportefeuille wordt volledig gegarandeerd door het WSW.

Leningportefeuille Hef Wonen	2024	%	2023	%
NWB	1.385.392	98,8%	1.410.392	97,5%
BNG	16.450	1,2%	36.450	2,5%
Totaal	1.401.842	100%	1.446.842	100%

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille (op basis van de gemiddelde betaalde rente over de gemiddelde schuld) bedraagt over 2024 3,55% (2023: 3,60%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de leningen bedraagt 30,35 jaar (2023: 31,06 jaar).

Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille is niet gelijk aan het schuldrestant van de leningen, maar wordt bepaald door de contractuele kasstromen contant te maken tegen de marktrente. De marktwaarde van de gepresenteerde waarden van de leningenportefeuille is inclusief de marktwaarde van de embedded derivaten in de extendible leningen (€ 3,2 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	1.065	1.064
Fixe, niet gestructureerd	562	582	500
Gestructureerd met embedded derivaten	140	224	190
Totaal	1.402	1.871	1.754

8.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

(bedragen * € 1.000)	Leningen krediet-instellingen	Agio reële waarde doorzakleningen	Agio reële waarde extended leningen	Totaal
Saldo per 31 december 2023	1.446.842	155.778	71.221	1.673.841
Aflossing	-45.000	-	-	-45.000
Vrijval		-2.753	-3.426	-6.179
Verantwoord onder kortlopend	-10.000	-	-	-10.000
Saldo per 31 december 2024	1.391.842	153.025	67.795	1.612.662

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.

8.9.2 Derivatenportefeuille

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Embedded derivaten	37.761	31.763
BNG-portefeuille tegen marktwaarde (ná herstructurering, resterend)	12.449	11.840
Saldo per 31 december	50.210	43.603

8.9.3 Waarborgsommen

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Saldo per 1 januari	1.218	1.162
Mutaties in het boekjaar	27	56
Saldo per 31 december	1.245	1.218

8.10 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van maximaal één jaar.

8.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	10.000	-
Saldo per 31 december	10.000	-

8.10.2 Schulden aan overheid

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Schulden aan overheid	17	99
Saldo per 31 december	17	99

8.10.3 Schulden aan leveranciers

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Schuld kort leveranciers	14.109	22.341
Saldo per 31 december	14.109	22.341

8.10.4 Schulden aan deelnemingen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Schuld aan deelnemingen	-	4
Saldo per 31 december	-	4

8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Loonheffing en premies sociale lasten	597	431
Omzetbelasting	8.020	6.549
Gemeentelijke belastingen	1	21
Saldo per 31 december	8.618	7.001

8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Schulden pensioen	231	207
Saldo per 31 december	231	207

8.10.7 Overige schulden

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Nog te betalen kosten projecten	14	7
Nog te betalen kosten onderhoud	4.076	4.286
Nog te betalen nettoloon	17	-
Nog te betalen kosten overig	6.567	2.956
Saldo per 31 december	10.674	7.249

8.10.8 Overlopende passiva

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Te betalen rente	10.514	11.201
Vooruit ontvangen huren	5.889	4.823
Vooruit ontvangen bedragen overig	2.185	2.593
Met huurders te verrekenen	882	850
Reservering voor verlofuren	1.122	847
Saldo per 31 december	20.592	20.314

9 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aangegane verplichtingen inzake nieuwbouw en renovaties

In het kader van nieuwbouw en renovaties bedragen de aangegane verplichtingen ultimo 2024 € 45,5 miljoen.

Bankgaranties

Er is 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. Uitspraak heeft plaatsgevonden in maart 2024. Besloten is deze uitspraak te accepteren en het strafrechtelijke gedeelte van dit dossier te sluiten. We beoordelen per verdachte in hoeverre we nog een civielrechtelijke procedure opstarten om de resterende geleden schade te verhalen. Naar verwachting ronden we dit traject in 2025 volledig af. Met de fraudeverzekeraar zijn in 2024 afspraken gemaakt voor een vergoeding voor een dekking voor de niet verhaalde 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 opbrengst van mogelijk nog af te sluiten schikkingen of te ontvangen schadevergoedingen naar aanleiding van eventuele civielrechtelijke procedures.

Gemeenten

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 erfpachtverplichting van ca. € 0,1 miljoen, de overige erfpacht-verplichtingen 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 € 1,3 miljoen waarvan € 1,2 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 2025 bedraagt € 9,8 miljoen.

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 2024. 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 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 Liftenkartel. 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 € 53,9 miljoen (prijspeil 2024).

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 2024

Activiteit (bedragen * € 1.000)	Lonen	Afschrijvingen	Organisatiekosten	Totaal
Lasten servicecontracten	-611	-25	-718	-1.354
Verhuur en beheer	-6.718	-284	-8.598	-15.600
Onderhoud	-6.803	-343	-8.803	-15.949
Verkopen bestaand bezit	-230	-6	-4	-240
Overige organisatiekosten	-1.101	-43	-2.002	-3.146
Leefbaarheid	-2.110	-142	-3.066	-5.318
Toegerekende organisatiekosten	-17.573	-843	-23.191	-41.607

Lonen

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Lonen en salarissen	-16.315	-13.790
Sociale lasten	-2.910	-2.133
Pensioenlasten	-1.746	-1.679
Geactiveerde productie	3.398	1.131
Totaal lonen	-17.573	-16.471

Ultimo 2024 waren 289 personen in dienst, waarbij het aantal mannen 151 bedroeg en het aantal vrouwen 138. In 2024 zijn 60 medewerkers in dienst getreden en hebben 33 medewerkers Hef Wonen verlaten. Er waren 4 stagiairs werkzaam voor Hef Wonen.

De verdeling van de formatieplaatsen ultimo 2024 is als volgt:

Overzicht formatie 2024	Bestuur	Staf	S&B	Wonen	Vastgoed	F&O	Totaal
Formatie in FTE	5	12	15	118	87	32	269
Inhuur in FTE	2	3	0	13	7	2	27
Totaal bezetting	7	15	15	131	94	34	296

De 269 formatieplaatsen werden bezet door 296 fte's zijnde 327 medewerkers (inclusief reguliere inhuur). Er zijn geen medewerkers werkzaam in het buitenland.

Afschrijvingen

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Automatisering	-165	-
Huisvesting	-424	-407
Inventaris	-117	-130
Vervoermiddelen	-137	-130
Totaal afschrijvingen	-843	-667

Totale organisatiekosten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Uitzendkrachten	-8.730	-6.826
Overige personeelslasten	-3.095	-1.757
Huisvestingslasten	-1.385	-1.314
Algemene kosten	-9.981	-12.373
Totaal toegerekende organisatiekosten	-23.191	-22.270

Accountantskosten

In de Algemene kosten zijn de kosten van de onafhankelijke accountant opgenomen. De controle van de jaarrekening 2024 wordt uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (PwC).

De verdeling van de verantwoorde kosten (inclusief btw) is als volgt:

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
PwC		
Controle van de jaarrekening	-243	-299
Andere controleopdrachten	-	-36
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	-243	-335

10.1 Exploitatie vastgoed

10.1.1 Huuropbrengsten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Huurontvangsten	230.072	224.765
Huurderving leegstand	-2.660	-2.648
Huurderving overige redenen	-1.737	-1.343
Dotatie dubieuze (huur)debiteuren	-1.036	-235
Totaal huuropbrengsten	224.639	220.539

De opbrengsten uitgesplitst naar gemeente betreffen:

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Rotterdam	212.866	206.806
Overige gemeenten	11.773	13.733
Totaal huuropbrengsten	224.639	220.539

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

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Woningen	207.642	203.753
Niet-woningen	16.997	16.786
Totaal huuropbrengsten	224.639	220.539

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Te ontvangen vergoedingen overige zaken, leveringen en diensten	13.307	12.358
Vergoedingsderving	-207	-221
Totaal opbrengsten servicecontracten	13.100	12.137

10.1.3 Lasten servicecontracten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Servicecontracten	-12.682	-11.725
Toegerekende organisatiekosten	-1.354	-1.146
Totaal lasten servicecontracten	-14.036	-12.871

10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Lasten verhuur en beheer	39	21
Toegerekende organisatiekosten	-15.600	-15.429
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.561	-15.408

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Onderhoudslasten	-95.619	-73.803
Reparatieonderhoud	-26.050	-21.594
Mutatieonderhoud	-16.724	-12.759
Contractonderhoud	-5.893	-5.126
Planmatig en cyclisch onderhoud	-41.357	-30.661
Overig onderhoud	-5.595	-3.663
Opbrengsten serviceabonnementsen	1.178	1.120
Toegerekende organisatiekosten	-15.949	-14.517
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-110.390	-87.200

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Belastingen	-14.866	-13.728
Overige exploitatielasten	-3.773	-2.237
Verzekeringen	-1.328	-1.297
Erfpacht	-122	-177
Verhuurderbijdrage	-95	-106
Wonen en zorg	5	-27
Verhuurderheffing	-	366
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.179	-17.206

10.2 Verkoop vastgoedportefeuille

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	158.823	4.237
Interne- en externe verkoopkosten	-768	-532
Toegerekende organisatiekosten	-240	-61
Opgeofferde marktaandeel verkocht bestaand bezit	-153.824	-2.823
Totaal vastgoedportefeuille	3.991	821

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-66.135	-28.010
Vrijval duurzame waardevermindering mva tdv exploitatie	-	194
Herwaardering grondposities	2.700	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.435	-27.816

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed	46.884	-374.732
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed	27.898	-69.124
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	74.782	-443.856

10.4 Overige activiteiten

10.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Ontvangsten n.a.v. schikkingen	20.840	17.085
Overige bedrijfsopbrengsten	581	576
Vergoedingen opstelpunten gsm-antennes	284	274
Totaal opbrengsten overige activiteiten	21.705	17.935

10.4.2 Kosten overige activiteiten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Kosten levering bronwarmte	-	-4
Toegerekende organisatiekosten	-	-12
Totaal kosten overige activiteiten	-	-16

10.5 Overige toegerekende organisatiekosten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Rentelasten obligo	-430	-2.001
Aw-heffing	-153	-144
Kosten jaarrekening	-276	-360
Bereidstellingsprovisie	-8	0
Overige toegerekende organisatiekosten	-3.146	-2.826
Totaal overige toegerekende organisatiekosten	-4.013	-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>	2024	2023
Kosten leefbaarheid	-771	-743
Toegerekende organisatiekosten	-5.318	-5.417
Totaal kosten overige activiteiten	-6.089	-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>	2024	2023
Rentebaten overige vorderingen	160	138
Totaal opbrengsten van effecten en vorderingen	160	138

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-51.762	-52.205
Amortisatie agio's reële waarde	6.179	6.105
Betaalde rente op derivaten	-262	-393
Disagio, boete bij vervroegd aflossen	-9.340	-441
Totaal rentelasten langlopende schulden	-55.185	-46.934
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	-73	-37
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-55.258	-46.971

10.7.3 Waardeveranderingen derivaten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Derivatenportefeuille	-609	-804
Embedded derivaten	-5.998	2.340
Totaal baten en lasten van derivaten	-6.607	1.536

10.7.4 Rentebaten en overige opbrengsten

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Rentebaten liquide middelen	6.454	5.448
Rentebaten lening collegiale financiering	-	2
Totaal rentebaten en overige opbrengsten	6.454	5.450

10.8 Resultaat deelnemingen na belasting

De specificatie van het resultaat op deelnemingen is als volgt:

<i>(bedragen * € 1.000)</i>	2024	2023
Verantwoord Wonen B.V.	4.230	23
Stichting De Glazen Lift, Huizen	-	-14
Totaal resultaat deelnemingen na belasting	4.230	9

10.9 Belastingen

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Acute VpB	5.290	-7.067
Correctie VpB voorgaande jaren	-3.302	-
Mutatie latente belastingvordering	92.614	99.888
Totaal	94.602	-92.821

Acute VpB

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving. De acute vpb-positie voor het jaar 2024 is als volgt bepaald:

(bedragen * € 1.000)	2024	2023
Commercieel resultaat voor belastingen	53.493	-404.270
Af: fiscaal hogere afschrijvingen materiële vaste activa in exploitatie	-3.860	-3.082
Bij: fiscaal lagere afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	350	479
Bij: fiscaal lagere desinvestering	9	-
Fiscale dotatie overige voorzieningen	-261	262
Af: fiscaal lager onderhoud	-15.601	-33.319
Bij: fiscaal hoger verkoopresultaat	16.603	909
Af: toepassing herinvesteringsreserve	-26.912	-1.791
Bij: fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.435	27.816
Fiscaal geen niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-74.782	443.856
Mutatie (dis)agioreserves leningen en derivaten	434	-8.802
Bij: fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	33.432	33.138
Af: resultaat deelnemingen	-4.230	-23
Totaal fiscale mutaties	11.383	460.163
Totaal	42.110	55.893
Af: te verrekenen compensabele verliezen	-21.555	-28.448
Belastbaar bedrag	20.555	27.445
Verschuldigde vennootschapsbelasting		
19% over 200	38	38
25,8% over het meerdere van 200	5.252	7.030
Totaal	5.290	7.068
Af: reeds betaalde voorlopige aanslag	-4.020	-8.032
Acute vennootschapsbelasting	1.270	-964

Mutatie latente belastingvordering

De mutatie latente belastingvordering is nader toegelicht in paragraaf 8.3.2 en bedraagt € 92,6 miljoen positief.

De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief (ETR) is als volgt bepaald:

	2024			2023		
(bedragen * € 1.000)	€	ETR in €	ETR %	€	ETR in €	ETR %
Commercieel resultaat voor belastingen	53.493	-13.801	25,80%	-404.270	104.302	25,80%
Permanente verschillen	-4.230	1.091	-2.04%	-23	6	0,00%
Resultaat voor tijdelijke verschillen	49.263	-12.710	23,76%	-404.293	104.308	25,80%
Tijdelijke verschillen	-7.153	1.846	-3.45%	460.186	-118.728	-29,37%
Fiscaal resultaat / acute VPB	42.110	-10.864	20,31%	55.893	-14.420	-3,57%
Verliesverrekening	-21.555	5.561	-10,40%	-28.447	7.338	1,82%
Tariefopstapje		14	-0,03%		14	0,00%
Waardering latenties		-90.005	168,26%		106.066	26,24%
Reguliere mutatie latenties		-6.557	12,26%		-9.954	-2,46%
Oprenting latenties		3.949	-7,38%		3.776	0,93%
Totale fiscale last huidig boekjaar		-97.903	183,02%		92.820	22,96%
Correctie acute VpB voorgaande jaren		3.301	-6,17%		-	0,00%
Totale fiscale last		-94.602	176,85%		92.820	22,96%

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

11.1 Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2024

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2024	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2024	DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2023
ACTIVA				
A. VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.761	-	2.588	-
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in exploitatie	2.942.610	1.398.797	2.970.980	1.392.248
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	355	5.854	14.025	5.507
Totaal vastgoedbeleggingen	2.942.965	1.404.651	2.985.005	1.397.755
Financiële Vaste Activa				
Deelnemingen	-	151	-	3.456
Latente belastingvordering(en)	887	60.586	91.143	62.944
Overige langlopende vorderingen	7	3	7	3
Interne lening	569.028	-	580.348	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	929.892	-	894.741	-
Totaal financiële vaste activa	1.499.814	60.740	1.566.239	66.403
<i>Som der vaste activa</i>	<i>4.446.540</i>	<i>1.465.391</i>	<i>4.553.832</i>	<i>1.464.158</i>
B. VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Grondposities	-	4.945	-	2.245
Overige voorraden	133	5.342	121	5.508
Totaal voorraden	133	10.287	121	7.753
Vorderingen				
Huurdebiteuren	2.419	1.815	1.919	1.547
Gemeenten/Rijksoverheid	11	2	3.216	172
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.772	-1.363	12.204	12.936
Overige vorderingen	520	266	5.765	576
Overlopende activa	2.902	878	3.439	1.157
Aflossingsverplichting interne lening	6.320	-	6.100	-
Totaal vorderingen	14.944	1.598	32.643	16.388
Liquide middelen	187.291	62.172	115.651	41.560
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>202.368</i>	<i>74.057</i>	<i>148.415</i>	<i>65.701</i>
TOTAAL ACTIVA	4.648.908	1.539.448	4.702.247	1.529.859

	DAEB (x € 1.000) 31-12-2024	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2024	DAEB (x € 1.000) 31-12-2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 31-12-2023
PASSIVA				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	2.296.909	594.021	2.290.437	590.942
Overige reserves	535.687	335.871	583.269	303.799
Totaal eigen vermogen	2.832.596	929.892	2.873.706	894.741
D. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	98.699	19.146	68.910	29.725
Overige voorzieningen	2.060	2.257	1.913	786
Totaal voorzieningen	100.759	21.403	70.823	30.511
E. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	1.612.662	-	1.673.841	-
Interne lening	-	569.028	-	580.348
Derivatenportefeuille	50.210	-	43.603	-
Waarborgsommen	66	1.179	66	1.152
Totaal langlopende schulden	1.662.938	570.207	1.717.510	581.500
F. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	10.000	-	-	-
Schulden aan overheid	11	6	69	30
Schulden aan deelnemingen	-	-	-	4
Schulden aan leveranciers	10.057	4.052	12.226	10.115
Belastingen en premies sociale verzekering	7.170	1.448	5.816	1.185
Schulden ter zake van pensioenen	165	66	148	59
Overige schulden	9.617	1.057	5.988	1.261
Overlopende passiva	15.595	4.997	15.961	4.353
Aflossingsverplichting interne lening	-	6.320	-	6.100
Totaal kortlopende schulden	52.615	17.946	40.208	23.107
TOTAAL PASSIVA	4.648.908	1.539.448	4.702.247	1.529.859

11.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening 2024

	DAEB (x € 1.000) 2024	Niet-DAEB (x € 1.000) 2024	DAEB (x € 1.000) 2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 2023
Huuropbrengsten	150.001	74.638	147.763	72.776
Opbrengsten servicecontracten	10.705	2.395	9.289	2.848
Lasten servicecontracten	-10.831	-3.205	-9.529	-3.342
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.197	-4.364	-11.274	-4.134
Lasten onderhoudsactiviteiten	-84.724	-25.666	-65.505	-21.695
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.249	-5.930	-11.839	-5.367
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.705	37.868	58.905	41.086
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	127.102	30.953	279	3.426
Verkoopkosten inclusief toegerekende organisatiekosten	-174	-66	-45	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-124.443	-29.381	-371	-2.452
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.485	1.506	-137	958
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.279	-7.156	-47.115	19.299
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.884	27.898	-374.732	-69.124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.395	20.742	-421.847	-49.825
Opbrengsten overige activiteiten	21.301	404	17.434	501
Kosten overige activiteiten	-	-	-12	-4
Netto resultaat overige activiteiten	21.301	404	17.422	497
Overige toegerekende organisatiekosten	-3.003	-1.010	-4.395	-936
Leefbaarheid	-4.246	-1.843	-4.498	-1.662
Opbrengsten van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	118	42	100	38
Rentelasten en soortgelijke kosten	-54.046	-1.212	-46.960	-11
Baten en lasten van derivaten	-6.607	-	1.536	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.558	1.896	4.572	878
Rentebaten en lasten interne lening	26.371	-26.371	26.653	-26.653
Saldo financiële baten en lasten	-29.606	-25.645	-14.099	-25.748
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	17.241	32.022	-368.649	-35.630
Resultaat niet-DAEB	35.151	-	-2.139	-
Resultaat deelnemingen	-	4.230	-	9
Belastingen	-93.501	-1.101	59.339	33.482
TOTAALRESULTAAT NA BELASTING	-41.109	35.151	-311.449	-2.139

11.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht over 2024

	DAEB (x € 1.000) 2024	Niet-DAEB (x € 1.000) 2024	DAEB (x € 1.000) 2023	Niet-DAEB (x € 1.000) 2023
Huurontvangsten	149.645	75.291	147.960	72.921
Vergoedingen	10.380	2.762	8.402	2.493
Overige bedrijfsontvangsten	21.748	555	16.359	323
Rente-ontvangsten (excl. Interne lening)	4.116	1.743	5.209	511
Renteontvangsten interne lening	26.371	-	26.653	-
	212.260	80.351	204.583	76.248
Erfpacht	-17	-105	-78	-99
Personeelsuitgaven	-11.828	-5.277	-13.385	-5.160
Onderhoudsuitgaven	-75.459	-22.042	-53.803	-16.905
Overige bedrijfsuitgaven	-30.688	-13.282	-49.065	-8.472
Rente-uitgaven (excl. Interne lening)	-60.983	-1.140	-55.754	-11
Rente uitgave interne lening	-	-26.371	-	-26.653
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-554	-37	-2.103	-42
Verhuurderheffing	-	-	366	-
Leefbaarheid	-587	-184	-600	-142
Vennootschapsbelasting	6.186	15.556	-1.961	-5.107
	-173.930	-52.882	-176.383	-62.591
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	38.330	27.469	28.200	13.657
Verkoop bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	126.881	30.546	280	3.426
Verkoop/overdracht grond	-	171	-	209
(Des-)Investeringsontvangsten overig	29	-	11	-
Ontvangsten verbindingen	-	2.244	-	-
	126.910	32.961	291	3.635
Nieuwbouw huur woon- en niet woongelegenheden	-13.909	-1.456	-21.274	-344
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-38.284	-26.692	-28.835	-6.867
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-5.462	-570	-279	-
Investerings overig	-2.045	-	-1.054	-
Externe kosten bij verkoop	-	-	-15	-6
	-59.700	-28.718	-51.457	-7.217
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	67.210	4.243	-51.166	-3.582

Aflossing geborgde leningen	-45.000	-	-	-
Aflossing interne lening	11.100	-11.100	5.837	-5.837
Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	-	-	3.900	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-33.900	-11.100	9.737	-5.837
MUTATIE GELDMIDDELEN	71.640	20.612	-13.229	4.238
LIQUIDE MIDDELEN				
1 januari	115.651	41.560	128.880	37.322
31 december	187.291	62.172	115.651	41.560
MUTATIE GELDMIDDELEN / KREDIETINSTELLINGEN	71.640	20.612	-13.229	4.238

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die tot verwerking in de jaarrekening 2024 dienen te leiden. Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Op 16 april 2025 is de voorjaarsnota op hoofdlijnen gepubliceerd, een onderdeel hiervan is de huurbevriezing voor sociale huurcontracten. Dit zal effect hebben op de toekomstige huuropbrengsten, de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de beleidswaarde, inclusief de ratio's welke daarmee samenhangen. Voor de juridische continuïteit van Stichting Hef Wonen heeft dit geen directe consequenties.

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 2024 € 233.000, 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 2024 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 functieervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	198.552	198.578
Beloningen betaalbaar op termijn	22.759	22.787
<i>Subtotaal</i>	<i>221.311</i>	<i>221.365</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	221.311	221.365
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.

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
Subtotaal	193.857	211.813
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 2024 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 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	33.204	22.135	22.135	22.136	0
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	34.950	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	33.204	22.135	22.135	22.136	0
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.

In 2023 bedroeg de vergoeding:

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 functie vervulling 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 2024 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.

Rotterdam, 24 april 2025

Raad van Bestuur:

wg

Mevrouw M.W.H. Kolsteeg

Voorzitter

wg

De heer R.J. Feenstra

Lid

Rotterdam, 24 april 2025

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