

Jaarrekening Stichting Habion 2017



Jaarrekening Stichting Habion 2017

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming x 1000)	6
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017 (x 1000)	8
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x1000)	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2017	10
	<i>Algemene toelichting</i>	10
4.1	Toegelaten instelling	10
4.2	Continuïteit	10
4.3	Grondslagen voor consolidatie	10
4.4	Gebruik van schattingen	10
4.5	Vergelijking met 2016	11
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	11
4.6	Toegepaste standaarden	11
4.7	Verwerking verplichtingen	12
4.8	Financiële instrumenten	12
4.9	Groepsvermogen	13
4.10	Vastgoedbeleggingen	13
4.11	Financiële vaste activa	20
4.12	Voorzieningen	21
4.13	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	22
	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	23
4.14	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23
4.15	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	23
4.16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23
4.17	Leefbaarheid	24
4.18	Saldo financiële baten en lasten	24
4.19	Resultaat deelneming	24
4.20	Belastingen	24
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	24
	<i>Wet Normering Topinkomens</i>	25
	<i>Beleidsregel toepassing WNT</i>	25
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	26
	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	26
	<i>Financiële vaste activa</i>	29
	<i>Vlottende activa</i>	30
5.1	Vorraden	30
5.2	Onderhanden projecten	30
5.3	Vorderingen	30
5.4	Overlopende activa	31
5.5	Liquide middelen	32
	<i>Passiva</i>	32
5.6	Eigen vermogen	32
5.7	Voorzieningen	33

5.8	Langlopende schulden	35
5.9	Kortlopende schulden	38
5.10	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	39
5.11	Financiële instrumenten en risicobeheersing	40
5.12	Gebeurtenissen na balansdatum	41
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	42
6.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42
6.2	Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	42
6.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43
6.5	Resultaat overige activiteiten	43
6.6	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	43
6.7	Saldo financiële baten en lasten	44
6.8	Belasting	44
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	46
8	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017 na winstbestemming (x 1.000)	48
9	Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017	49
	<i>Algemeen</i>	49
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i>	49
	<i>Financiële instrumenten</i>	49
	<i>Resultaat deelnemingen</i>	49
	<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	49
10	Toelichting op de enkelvoudige balans	50
	<i>Materiële vaste activa</i>	50
	<i>Financiële vaste activa</i>	51
	<i>Overige reserves</i>	51
	<i>Herwaarderingsreserves</i>	51
	<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	52
	<i>Bezoldiging topfunctionarissen</i>	53
	<i>Honoraria van de accountant</i>	58
A.	Overige gegevens	60

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na resultaatbestemming x 1000)

ACTIVA na resultaatverdeling	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Vaste activa</u>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	646.618	711.161
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	156.885	90.084
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	14.683	1.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	4.042	2.777
	822.228	805.755
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelneming	12.078	11.759
Actieve latentie	8.054	-
	20.132	11.759
Totaal vaste activa	842.361	817.514
<u>Vlottende activa</u>		
<i>Vorraden</i>	1.137	1.479
<i>Onderhanden projecten</i>	3.868	5.141
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	1.636	1.090
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.623	7.807
Overige vorderingen	132	188
Overlopende activa	2.233	47
	11.624	9.133
<i>Liquide middelen</i>	759	5.436
Totaal vlottende activa	17.388	21.189
Totaal ACTIVA	859.749	838.703

PASSIVA na resultaatverdeling	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Groepsvermogen</u>		
Overige reserves	269.449	246.581
Herwaarderingsreserve	128.554	129.980
	398.003	376.561
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening pensioenen	12	13
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.804	3.750
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	542	1.667
Overige voorzieningen	215	1.345
	7.574	6.777
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen kredietinstellingen	399.282	421.382
Waarborgsommen	161	165
	399.443	421.547
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	26.430	8.146
Schulden aan leveranciers	3.993	2.681
Belastingen en premies sociale verzekeringen	311 -	294
Overige schulden	3.131	4.147
Overlopende passiva	21.487	18.551
	54.730	33.819
Totaal PASSIVA	859.749	838.703

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(x 1.000)

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Huuropbrengsten	74.051	74.782
Lasten servicecontracten	453-	550-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.872-	11.177-
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.333-	12.399-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.006-	5.413-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.387	45.243
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	781	8.164
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	739-	6.628-
Toegerekende organisatiekosten	66-	66-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	23-	1.470
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	417	1.966
Toegerekende organisatiekosten	94-	94-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	342-	1.232-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19-	640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.132-	16.130-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.298-	1.573
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.430-	14.557-
Opbrengsten overige activiteiten	904	1.031
Lasten overige activiteiten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	904	1.031
Overige organisatiekosten	338-	338-
Leefbaarheid	73-	42-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	319	308-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.977-	14.782-
Saldo financiële baten en lasten	13.651-	15.008-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18.757	18.438
Belastingen	2.685	1.651-
Resultaat deelnemingen	-	739
RESULTAAT NA BELASTINGEN	21.442	17.527

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000)

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Huurontvangsten zelfstandige woningen	35.016	37.239
Huurontvangsten intramuraal	38.946	41.419
Huurontvangsten BOG	389	414
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	103	110
Huurontvangsten MOG	198	211
Ontvangst vergoedingen	4.103	-
Overige bedrijfsontvangsten	667	2.372
Renteontvangsten	202	-
Operationele activiteiten - ontvangsten	79.625	81.765
Personeelsuitgaven	530	268
Onderhoudsuitgaven	15.520	12.344
Overige bedrijfsuitgaven	21.899	11.984
Rentebetalingen	14.339	14.865
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	48	48
Verhuurderheffing	2.207	2.931
Vennootschapsbelasting	2.114	4.960
Operationele activiteiten - uitgaven	56.658	47.400
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	22.967	34.365
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	1.966
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.292	-
Verkoopontvangsten grond	504	-
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom	1.797	1.966
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.158	21.970
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	1.266	-
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	20.335	1.228
Uitgaven overige investeringen	-	-
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom	24.759	23.198
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	22.962-	21.232-
Ontvangsten overig	140	-
Uitgaven overig	1.006-	556-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	866-	556-
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	23.828-	21.788-
Opgenomen door WSW geborgde leningen	5.000	7.200
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-
Financieringsactiviteiten - ingaande kasstroom	5.000	7.200
Aflossing door WSW geborgde leningen	12.177	11.642
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	409
Financieringsactiviteiten - uitgaande kasstroom	12.177	12.051
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	7.177-	4.851-
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	8.038-	7.726
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	5.436	2.289-
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.602-	5.436

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2017

Algemene toelichting

4.1 Toegelaten instelling

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Houten op de Molen 94, inschrijvingsnummer kamer van koophandel 30038801, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 lid 1 van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten: Alle gemeenten in Nederland.

4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van stichting Habion en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten.

Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het netto-bedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Habion Energie B.V. gevestigd te Houten (100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Vof Habion Amaris de Veste te Naarden (86,8%)

De Vof is niet meegenomen in de consolidatie. Stichting Habion en Amaris zorggroep hebben beide gelijke zeggenschap (50/50).

4.4 Gebruik van schattingen

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

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

- Onroerende zaken in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Het ministerie van BZK publiceerde op 16 maart 2018 een nieuwe versie van het Handboek Marktwaaiering 2017. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en, -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen na overleg met een externe deskundige.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en Voorraad grond- en ontwikkelposities: Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen ondermeer de verkoopwaarde aan de hand van referentie-transacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4.5 Vergelijking met 2016

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het ministerie van BZK publiceerde op 16 maart 2018 een nieuwe versie van het Handboek Marktwaaiering 2017. De marktwaarde 2017 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.6 Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (‘WNT’), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroom-overzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordings-informatie verslagjaar 2016”) gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

4.7 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

4.8 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Stichting Habion leningen u/g, vorderingen, liquide middelen en langlopende en kortlopende schulden. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waarde-veranderingen in de winst- en verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. Na eerste waardering worden de financiële instrumenten gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of lagere reële waarde.

4.9 Groepsvermogen

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

4.10 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienst- verleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed en woningen welke conform het door de Autoriteit Wonen goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn geclassificeerd als niet-DAEB.

Habion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals gepubliceerd door het ministerie van BZK op 16 maart 2018.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering 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 één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer- scenario en anderzijds het uitpond- scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg- vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Loonstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Bouwkostenstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Leegwaardestijging	0,8% tot 14,7%	1,4% tot 8,3%	1,7% tot 5,1%	2%	2%
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - EGW gemiddeld	1.040,00	1.040,00	1.062,88	1.086,26	1.110,16
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - MGW gemiddeld	1.160,00	1.160,00	1.185,52	1.211,60	1.238,26
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - studenteneenheid gemiddeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - zorgeneid (extr. muraal) gemiddeld	1.200,00	1.200,00	1.226,40	1.253,38	1.280,96
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - EGW gemiddeld	836,00	836,00	854,39	873,19	895,02
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - MGW gemiddeld	628,00	628,00	641,82	655,94	672,33
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m ² bvo - zorgeneid (extr. muraal)	628,00	628,00	641,82	655,94	672,33
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW	427,00	427,00	433,41	440,77	449,59
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	420,00	420,00	426,30	433,55	442,22
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgeneid (extr. muraal)	387,00	387,00	392,81	399,48	407,47
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%				
Verhuurdersheffing, als percentage van de WOZ- waarde	0,591%	0,591%	0,591%	0,591%	0,591%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%
Mutatiekans bij uitponden	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%	4% tot 37%
Mutatiekans bij uitponden gemiddeld	11,69%	11,69%	11,69%	11,69%	11,69%
Verkoopkosten bij uitponden gemiddeld	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet	4,0 tot 8,0%				

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020 e.v.	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo	€ 6	€ 6	€ 6,13	€ 6,27	€ 6,42
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo			€ 10,20		
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur			14%		
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur			3%		
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur			2,0%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,130%		
Disconteringsvoet			6% - 8,5%		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 31,25	€ 31,25	€ 31,94	€ 32,64	€ 33,46
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 123,77	€ 123,77	€ 126,49	€ 129,28	€ 132,51
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,50	€ 25,50	€ 25,88	€ 26,32	€ 26,85
Beheerkosten - garagebox	€ 36,00	€ 36,00	€ 36,54	€ 37,16	€ 37,90
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,25%		
Disconteringsvoet			4% - 7,0%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal vastgoed	2017	2018	2019	2020 e.v.	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo	€ 8,00	€ 8,00	€ 8,18	€ 8,36	€ 8,56
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,42	€ 10,65	€ 10,92
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur			14%		
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur			2,50%		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari xx)			0,37%		
Disconteringsvoet			6% - 8,5%		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Gekozen is voor de full versie van het waarderingshandboek. De reden is dat het handboek voorschrijft dat wanneer voor woningen de huursom van de extramurale zorgwoningen > 5 % van de totale huur bedraagt en/of de huursom van het Intramuraal vastgoed > 5 % van de totale huur bedraagt, de full versie verplicht is (zie hoofdstuk 2.4 van het waarderingshandboek).

Conform het waarderingshandboek geldt de taxatiecyclus dat in het eerste jaar 100 % van het vastgoed full wordt gewaardeerd, in de jaren 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full waardering.

De taxaties zijn uitgevoerd door AAG. Deze is aangesloten bij de NRVt en de door ons ingeschakelde taxateur is ingeschreven bij de Kamer Groot Zakelijk. De tweede taxateur is Corio Makelaars uit Valkenburg, welke eveneens is aangesloten bij de NRVt en is ingeschreven bij de Kamer Groot Zakelijk.

Gebruik vrijheidsgraden

In de full versie van het waarderingshandboek is het toegestaan om gebruik te maken van zogenaamde vrijheidsgraden. Op die punten mag gemotiveerd worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in het waarderingshandboek. Dit is als volgt ingevuld:

Vrijheidsgraad	Invulling
Markthuurstijging	Geen gebruik van gemaakt
Exit yield	Op basis van de locatie en het soort vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Leegwaarde stijging	Geen gebruik van gemaakt
Disconteringsvoet	Op basis van de locatie en het soort vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Onderhoud	Op basis van de leeftijd van het gebouw, de onderhoudsstaat en het ontwerp van het gebouw is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Technische splitsingskosten	Daar waar nodig is rekening gehouden met de kosten van technische splitsing. Per object beoordeeld.
Mutatie- en verkoopkans	De volgens het handboek berekende mutatie- en verkoopkansen zijn gehanteerd, op enkele uitzonderingen na waar deze geen goed beeld gaven. Per object beoordeeld.
Bijzondere uitgangspunten	Hiervan is zeer beperkt gebruik gemaakt.
Erfpacht	Daar waar van toepassing is een schatting gemaakt van de kasstromen die het gevolg zijn van erfpacht.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-beleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Vastgoed in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van een overige waardeverandering. Indien de overige waardeverandering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Het moment van de bepaling van de hoogte van de overige waardeverandering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen'.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaarde is bepaald op locatieniveau op basis van de volgende uitgangspunten:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Bouwindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Onderhoudsindex	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
Marktindex	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- De WSW parameters zijn gehanteerd;
- Jaarlijkse huurverhogingen prijsinflatie-volgend;
- Toekomstige verbeteringen, verkoop en sloop worden niet meegenomen in de bedrijfs-waarde;
- Een restwaarde wordt bepaald op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode. Deze bestaat uit de netto restwaarde (incl. sloopkosten) en is bepaald op € 10.000 per woning en € 5.000 per zorgeenheid.
- Kosten van onderhoud zijn conform onderhoudsbegroting ingerekend;
- Exploitatiekosten zijn ingerekend op basis van de Meerjarenbegroting;
- Een disconteringsvoet van 5,0 % (2016: 5,0 %) voor woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend tot 50 jaar), per complex is getoetst of de levensduur gerechtvaardigd is.
- Verhuurdersheffing is ingerekend conform door de overheid vastgestelde percentages;
- De vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde Habion Energie bv

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

Voor zover de veronderstellingen en uitgangspunten voor Habion Energie B.V. afwijken van de algemene veronderstellingen en uitgangspunten zijn deze hieronder toegelicht:

- Energieopbrengsten zijn gebaseerd op marktconforme tarieven;
- Inkoopkosten zijn op basis van reëel gebruik;

- Disconteringsvoet op basis van 2,56% (2016 3,17%), in lijn met het besluit (ACM/UIT/382030) maximum prijs levering warmte 2018 van de Autoriteit Consument en Markt;
- Levensduur maximaal 30 jaar.

Indien indicaties bestaan en is vastgesteld dat niet langer sprake is van een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering dan wordt de toegenomen boekwaarde van het actief tot het niveau van de historische kostprijs teruggenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Verbouwing/inventaris/automatisering/ vervoersmiddelen ten dienste van exploitatie	lineair 4-10
--	-----------------

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

4.11 Financiële vaste activa

Deelnemingen

De deelnemingen van stichting Habion in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van stichting

Habion in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van stichting Habion in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover stichting Habion niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderings van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatie-methode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zonodig een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Voorraad grond en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

4.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Waardering van voorzieningen kan ook plaatsvinden tegen de contante waarde van de verwachte uitgaven.

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

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

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringskosten is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening pensioenen

De waardering van de pensioenvoorziening is gebaseerd op actuariële grondslagen, waarbij een rekenrente is gehanteerd van 4%. De voorziening heeft betrekking op het pensioen van een voormalig medewerker. De pensioenvoorziening betreft één persoon.

4.13 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De waardering van de belastinglatenties vindt tegen contante waarde plaats. Contant making geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Saldering

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering.

Fiscale eenheid

De onderneming vormt tezamen met Habion Energie B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Vof Habion Amaris de Veste is transparant voor de vennootschapsbelasting. Stichting Habion zal als vennoot haar aandeel in de Vof Habion Amaris de Veste verwerken in de fiscale aangifte.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

4.14 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van stichting Habion.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor energielevering, huismeester, schoonmaakkosten etc. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Stichting Habion heeft de verwerking van servicecontracten en het bijbehorende risico uitbesteed aan derden. Derhalve worden geen opbrengsten verantwoord en alleen lasten verantwoord van leegstaande panden. Dit betreffen tevens de lasten van de leegstaande woningen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

4.15 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

4.16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

4.17 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

4.18 Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

4.19 Resultaat deelneming

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

4.20 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden. Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare 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 belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), 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.

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 onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en 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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Wet Normering Topinkomens

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector heeft de instelling zich gehouden aan de Wet Normering Topinkomens, Uitvoeringsregeling WNT, Regeling m.b.t. woningcorporaties en het controleprotocol WNT.

Beleidsregel toepassing WNT

De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

5 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x 1.000)

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie	2017			2016		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	711.161	90.084	801.245	711.078	82.643	793.721
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	77.357-	77.357	-	880-	880	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	3.014	3014-	-	55	55-	-
Boekwaarde per 1 januari	636.819	164.426	801.245	710.253	83.468	793.721
Overige herrubriceringen	1.168	1.168-	-	-	-	-
Investerings	11.005	386	11.391	10.418	24	10.442
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-	-	-	6.838	8.100	14.938
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-	-	-	1.232-	-	1.232-
Buitengebruikstelling	-	-	-	1.762-	-	1.762-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.375-	6.758-	9.132-	13.353-	1.509-	14.862-
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	9.799	7.541-	2.258	909	6.615	7.524
Boekwaarde per 31 december	646.618	82.543	803.503	711.987	89.258	801.245

Materiële vaste activa in ontwikkeling Vastgoed	2017			2016		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
In ontwikkeling						
Aanschafwaarde	2.104	2.777	4.881	6.226	4.007	10.233
Saldering voorziening	370-	-	370-	861-	-	861-
Boekwaarde per 1 januari	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	-	-	-	-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Overige herrubriceringen	-	-	-	722	-	722
Investerings	15.371	1.266	16.637	1.994	5.297	7.694
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-	-	-	6.873-	8.100-	15.341-
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	1.573	1.573
Desinvestering	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-	-	-	-	-	-
Dotatie voorziening (W&V)	1.310-	-	1.310-	1.770-	-	1.770-
Vrijval voorziening (W&V)	12	-	12	502	-	502
Ottrekking voorziening (Balans)	-	-	-	92	-	92
Presentatie voorziening (Balans)	1.125-	-	1.125-	1.667	-	1.667
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	12.949	1.266	14.215	3.666-	1.230-	4.861-
Boekwaarde per 31 december	14.683	4.042	18.725	1.699	2.777	4.511
Aanschafwaarde	17.476	4.042	21.518	2.104	2.777	4.881
Saldering voorziening	2.793-	-	2.793-	370-	-	370-
Boekwaarde per 31 december	14.683	4.042	18.725	1.734	2.777	4.511

Gevoeligheidsanalyse

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen, al dan niet toekomstig, kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Aanpassing	Toelichting	Effect op marktwaarde in 1.000 €	Effect op marktwaarde in %
Contracthuur	+1%	Aanpassing van 1% hogere contracthuur	3.799	0,47%
	-1%	Aanpassing van 1% lagere contracthuur	-3.928	-0,49%
Mutatiegraad	+1%	Aanpassing van 1% hogere mutatiegraad	254	0,03%
	-1%	Aanpassing van 1% lagere mutatiegraad	-256	-0,03%
Onderhoud	+1%	Aanpassing van 1% hogere onderhoudspercentage	-1.017	-0,13%
	-1%	Aanpassing van 1% lagere onderhoudspercentage	1.017	0,13%
Disconteringsvoet	+1%	Aanpassing van 1% hogere disconteringsvoetpercentage	-4.666	-0,58%
	-1%	Aanpassing van 1% lagere disconteringsvoetpercentage	4.704	0,59%
Exit yield	+1%	Aanpassing van 1% hogere exit yield percentage	-3.062	-0,38%
	-1%	Aanpassing van 1% lagere exit yield percentage	3.126	0,39%

Hypothecaire zekerheden DAEB vastgoed in exploitatie

Het DAEB vastgoed in exploitatie is nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen" opgenomen.

Herwaardering

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 128,6 miljoen.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 609,9 miljoen (2016: € 670,4 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 4,5 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt weer te geven:

Verdeling DAEB- en Niet-DAEB vastgoed 2016

DAEB vastgoed	524,2
Niet-DAEB vastgoed	146,1
Totaal	670,3

Mutaties

Autonome mutatie	4,7-
Voorraad mutaties	3,9
Parameterwijzigingen	3,3-

Exploitatiebeleid

a. Huur	11,9-
b. Huurderving	1,7
c. Overige ontvangsten	9,9
d. Onderhoudsuitgaven	58,8-
e. Personeelsuitgaven	13,8-
f. Overige bedrijfsuitgaven	11,2
g. Erfpacht	0,0
h. Verhuurderheffing	5,5
i. Restwaarde	0,1-

<u>Bedrijfswaarde 31-12-2017</u>	<u>609,9</u>
----------------------------------	--------------

Verdeling DAEB- en Niet-DAEB vastgoed 2017

DAEB vastgoed	469,9
Niet-DAEB vastgoed	140,0
Totaal	609,9

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2017 voor het totale bezit bedraagt € 1.038,6 miljoen met peildatum 01-01-2016, (2016: € 1.025 miljoen).

Brand- en stormverzekering

De activa zijn verzekerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 1.424,7 miljoen (2016: € 1.280,9 miljoen).

Onrendabele investeringen in ontwikkeling

Voor vastgoed in ontwikkeling is per balansdatum een voorziening voor onrendabele investeringen opgenomen van € 0,5 miljoen (2016: € 1,7 miljoen).

Financiële vaste activa

	Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	31-12-2017	31-12-2016
	€	€	€
Stand per 1 januari	11.759	11.979	11.979
Mutaties:			
- Afboeking	-	-	287-
- Ontvangsten	-	-	-
- Inbreng	-	-	-
- Resultaat boekjaar	319	319	719
- Uitgekeerd dividend deelnemingen	-	-	652-
Subtotaal deelnemingen per 31 december	12.078	12.078	11.759
- Actieve latentie afschrijving VPB		8.054	-
Stand per 31 december	12.078	20.132	11.759

De deelneming Vof Habion Amaris de Veste wordt vanaf boekjaar 2015 verantwoord. De Vof Habion Amaris de Veste wordt niet geconsolideerd, omdat er sprake is van een joint venture met gelijke zeggenschap (50/50).

De actieve latentie inzake afschrijving VPB is met ingang van 2017 opgenomen. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering vanwege het afschrijvingspotentieel in het vastgoed, met name het zorgvastgoed. Aafgeschreven kan worden tot de bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde).

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente die is gehanteerd bedraagt 2,46%. De verwachte looptijd is meer dan een jaar, naar verwachting valt € 2,3 mln binnen een jaar vrij. De nominale waarde bedraagt € 8,6 mln.

Vlottende activa

5.1 Voorraden

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Voorraad grondposities	1.137	1.479
	1.137	1.479

De post ‘grondposities’ betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde is gebaseerd op de externe danwel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc).

5.2 Onderhanden projecten

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Stand per 1 januari	5.141	7.053
Geactiveerde kosten en resultaat	-	3.162
af: Gefactureerde termijnen	1.068-	6.535-
af: Verliesvoorziening	-	-
bij: Tussentijds projectresultaat	205-	1.461
Stand per 31 december	3.868	5.141

5.3 Vorderingen

Debiteuren	1.636	1.090
Belastingen	7.623	7.807
Groepsmaatschappijen		
Overige vorderingen	132	188
Overlopende activa	2.233	47
Totaal vorderingen	11.624	9.133

Debiteuren

Overige debiteuren	49	88
Huurdebiteuren	3.010	2.496
Af: voorziening huurdebiteuren	1.423-	1.495-
Totaal debiteuren	1.636	1.090

Alle ultimo 2017 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Overige vorderingen

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Vorderingen op instellingen	65	48
Overigen	67	140
Totaal overige vorderingen	132	188

De vorderingen op plaatselijke stichtingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan 1 jaar.

Belastingen en premies en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelastingen	7.623	7.807
Totaal belastingen	7.623	7.807

De post “Vennootschapsbelasting” betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellings-overeenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand

van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe op verslagdatum is besloten. Het verloop van de te vorderen vennootschapsbelasting is als volgt:

Stand 31-12-2016	<u>7.807</u>	
Correctie voorgaande jaren	727	
Acute last vennootschapsbelasting over 2017	5.754-	
Op aangiften betaald over 2017	4.843	
		184-
Stand 31-12-2017		<u>7.623</u>

5.4 Overlopende activa

Overige	2.233	47
Totaal overlopende activa	2.233	47

In de overlopende activa is de beschikking te verrekenen vermindering verhuurdersheffing verantwoord van € 2,2 miljoen.

5.5 Liquide middelen

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Liquide middelen	759	5.436
Totaal liquide middelen	759	5.436

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

Passiva

5.6 Eigen vermogen

Overige reserves

Beginbalans per 1 januari	246.581	226.374
Toevoeging resultaat boekjaar	21.442	17.527
Mutatie herwaarderingsreserve	1.426	2.680
Stand per 31 december	269.449	246.581

Herwaarderingsreserve

Beginbalans per 1 januari	129.980	132.660
Realisatie verkoop	-	1.448-
Mutatie over het boekjaar	1.426-	1.232-
Stand per 31 december	128.554	129.980

Voor de onzekerheid inzake de realisatie van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

5.7 Voorzieningen

Voorziening voor pensioenen

Stand per 1 januari	13	14
Onttrekkingen/dotatie	1-	1-
Stand per 31 december	12	13

Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening-grondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen of -vordering:

a Afschrijving DAEB vastgoed en vastgoedbeleggingen in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als de vastgoedbeleggingen is een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord i.v.m. afschrijving van het vastgoed. Dit betreft het afschrijvings-potentieel dat bestaat op verzorgingshuizen, afgeschreven kan worden tot de bodem-waarde (50% van de WOZ-waarde). Het resterende verschil tussen fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening is gezien de onzekerheid tot realisatie hiervan niet tot waardering gebracht in de vorm van een latentie. Het uitgangspunt is blijvend verhuren. Daarom wordt geen realisatie van dit waarderingsverschil verwacht op korte termijn.

b Waardering DAEB vastgoed en vastgoedbeleggingen in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als de vastgoedbeleggingen is een latente belastingverplichting tegen contante waarde verantwoord i.v.m. waardering van het vastgoed. In 2013 heeft een afwaardering plaatsgevonden op de fiscale openingsbalans ten laste van het fiscaal resultaat naar lagere bedrijfswaarde. In de komende jaren is verondersteld dat deze (gedeeltelijk) teruggenomen zal moeten worden. Voor de fiscale waardering op de openingsbalans zijn de waarderingsregels volgens de vaststellings-overeenkomst (VSO 2A) gehanteerd.

c Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningen-portefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is als volgt: (in duizenden euro's):

	DAEB vastgoed en vastgoedbeleggingen i.v.m. waardering	Leningen o/g	Totaal
Stand per 1 januari	1.523	2.227	3.750
Mutatie	2.491	562	3.053
Stand per 31 december	4.014	2.789	6.804

De op contante waarde gewaardeerde passieve latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,46 %. De nominale waarde van de latenties is € 8,6 mln. De looptijd van de latenties bedraagt voor de waardering DAEB vastgoed en vastgoedbeleggingen in exploitatie 5 jaar en voor de leningen o/g 44 jaar. Een bedrag van € 1,6 mln wordt naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen niet tot waardering gebracht

Voor de onroerende zaken in exploitatie is voor wat betreft het afschrijvingspotentieel een latentie gevormd. Voor het overige verschil tussen fiscale waardering en waardering in de jaarrekening is geen latentie opgenomen. Dit vanwege de onzekerheid van realisatie hiervan. Het uitgangspunt op basis van het beleid van Habion is dat het vastgoed in exploitatie blijvend wordt verhuurd.

Daarnaast geldt dat fiscaal een onderhoudsvoorziening is gevormd. De veronderstelling hierbij is dat sprake is van een permanent verschil en om die reden is geen latentie gevormd. Het vormen van een onderhoudsvoorziening door corporaties is door de belastingdienst ter discussie gesteld. Het risico bestaat dat in de toekomst de mogelijkheden om een voorziening te vormen worden beperkt. Per eind 2017 bedraagt de hoogte van de onderhoudsvoorziening € 10,6 mln. De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Stand per 1 januari	1.667	-
Onttrekkingen/dotatie	1.125-	1.667
Stand per 31 december	542	1.667

Overige voorzieningen

	31-12-2017	31-12-2015
	€	€
Stand per 1 januari	1.345	1.495
Onttrekkingen/dotatie	1.130-	150-
Stand per 31 december	215	1.345

De voorziening heeft betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Stichting Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten welke zijn overgenomen van de zorginstelling. Daarnaast is er een voorziening

getroffen in 2015 voor DIGH. Het DIGH dossier is in 2017 afgehandeld, waardoor de voorziening in 2017 is afgenomen. Voor verdere informatie zie onderdeel 5.8.1.2. *Buitenlandse activiteiten via DIGH.*

5.8 Langlopende schulden

Leningen

	Looptijd > 5 jaar	31-12-2017	31-12-2016
Kredietinstellingen	300.940	422.351	429.526
Totaal leningen	300.940	422.351	429.526

Het verloop van de leningen was als volgt:

		31-12-2017	31-12-2016
Stand per 1 januari		429.527	420.926
Correctie		-	1.401
Toename leningen		-	-
Afname ivm oversluiten		5.000-	7.200-
Toename ivm oversluiten		5.000	7.200
Aflossing		7.176-	4.442-
Overheveling naar kortlopende schulden			
aflossing volgend boekjaar	23.096	8.146	
aflossing dit jaar	-	11.642-	
Mutatie		23.069-	3.497
Extra aflossingen			
Stand per 31 december		399.282	421.382

Het WSW heeft een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 427,8 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 3,27% (2016: 3,34%).

Vastrentende leningen
Basisrenteleningen

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 18,5 jaar (2016: 19,7 jaar).

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

315.851
106.500

Stand per 31 december 2017

422.351

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,04% en 0,49%. In 2013 heeft storting op nieuwe basisrenteleningen plaatsgevonden. Deze leningen zijn afgesloten voor inwerking-treding van de derivatenbeleidsregel.

De geldende norm van het Waarborgfonds is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

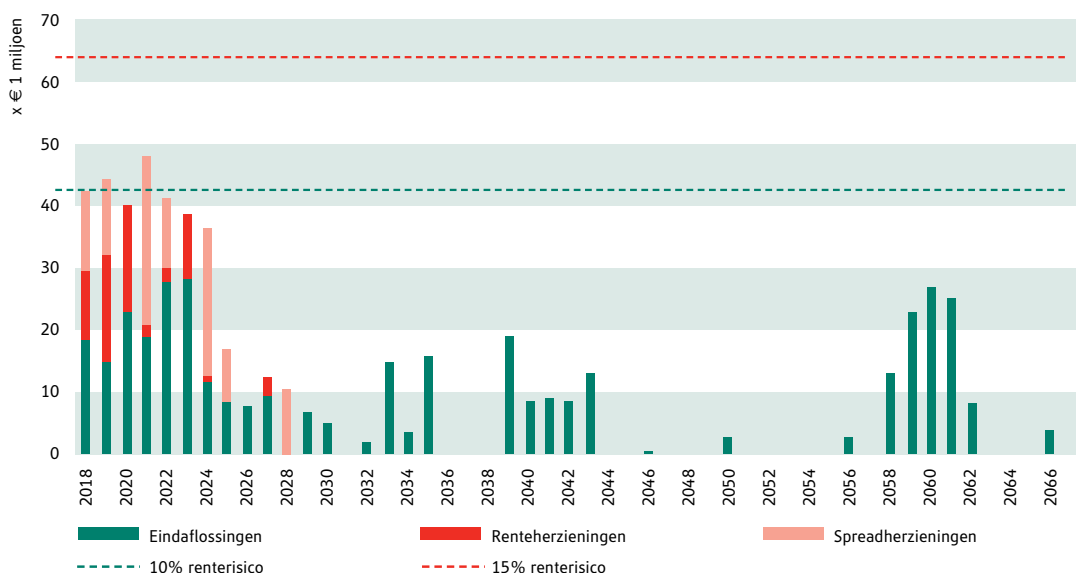
- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Rente-risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer 15% renterisico bij herfinanciering te lopen.

Herfinancieringsrisico

Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er als volgt uit:



De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Bank Nederlandse Gemeenten	282.694
Nederlandse Waterschapsbank	124.286
Depfa	14.500
NN-PF/ING Bank	871
	422.351

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het herfinancieringsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en Nederlandse Waterschapsbank N.V.. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Op basis van de kredietrating van de bank, in combinatie met stichting Habion als kredietnemer, is het herfinancieringsrisico beperkt.

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2017 € 532,1 miljoen (2016: € 566,8 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningen- portefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 422,3 miljoen (2016: € 429,5 miljoen).

Rentederivaten

Ultimo 2017 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waarborgsommen

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Saldo waarborgsommen per 1 januari	165	92
Mutatie	4-	73
Totaal waarborgsommen	161	165

5.9 Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
x 1.000	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	26.430	8.146
Schulden aan leveranciers	3.993	2.681
Belastingen en premies sociale verzekeringen	311-	294
Overige schulden	3.131	4.147
Overlopende passiva	21.487	18.551
Totaal kortlopende schulden	54.731	33.819

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	23.069	8.146
Diverse banken	3.361	-
Totaal kredietinstellingen	26.430	8.146

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2017 € 15,0 miljoen (2016: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euriborpercentage op het

moment van gebruik met een opslag van 15 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Schulden aan leveranciers

Totaal schulden aan leveranciers	3.993	2.681
---	--------------	--------------

Belastingen en premies sociale verzekering

Loonbelasting en sociale lasten	5	8
Omzetbelasting	316-	286
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	311-	294

Overige schulden

Rekening-courant Stichting Vastgoed zorgsector	3.131	4.147
Totaal overige schulden	3.131	4.147

Over het gemiddeld saldo van deze rekening-courantverhouding met stichting Vastgoed zorgsector wordt 0,114% (2016: 0,358%) rente

berekend, waarbij geringe bedragen worden verwaarloosd. Omtrent aflossing en zekerheden is niets geregeld.

Overlopende passiva

Nog te betalen vergoedingen	626	353
Niet vervallen rente leningen	6.469	6.786
Vooruit ontvangen huur	9.242	9.499
Diversen	5.152	1.913
Totaal overlopende passiva	21.489	18.551

De post diversen bestaat voornamelijk uit een te verrekenen post met Vastgoedzorgsector van € 2,4 miljoen.

5.10 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar:

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten onderhoud € 2,0 miljoen (2016: € 0,9 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa € 28,9 miljoen (2016: € 8,6 miljoen).

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar:

Obligo WSW

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 16,1 miljoen (2016: € 16,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivaten-portefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Onderpand WSW geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is het hele bezit € 1.038,6 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2017). In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Buitenlandse activiteiten via DIGH

Habion verricht geen activiteiten in het buitenland. Wel staan wij sinds 2008 garant voor de rente- en aflossingsverplichting van de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) vanwege een lening die DIGH bij een bank is aangegaan. DIGH is deze lening aangegaan om vervolgens een lening te kunnen verstrekken aan een organisatie in Kroatië voor de realisatie van sociale woningbouw daar. De garantstelling van Habion past binnen de regelgeving die de rijksoverheid heeft opgesteld. De omvang van de garantstelling van Habion bedroeg per 31 december 2016: € 900.836. In 2016 is er evenals in eerdere jaren geen beroep gedaan op de garantstelling van Habion.

In 2013 heeft DIGH ons bericht dat DIGH vanaf 2012 geen rente- en aflossingsbetaling heeft ontvangen voor de lening die DIGH aan de organisatie in Kroatië heeft verstrekt. Habion staat voor deze lening geen borg. Naar aanleiding van het signaal van DIGH zijn wij, samen met andere garantgevers, met DIGH in overleg over of DIGH aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen ten aanzien van de lening waarvoor wij garant staan kan blijven voldoen. Naar aanleiding daarvan hebben wij in jaarrekening over 2015 ook een voorziening opgenomen.

In 2017 hebben wij samen met betrokken partijen afspraken gemaakt over de beëindiging van dit dossier. Er geldt dat wij € 864.439 vanwege de garantstelling kwijt zijn. Omdat wij eerder een hogere voorziening hebben genomen, is er in 2017 in boekhoudkundig opzicht sprake van een positief resultaat van € 36.397.

Claims

Tegen de toegelaten instelling zijn enkele claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Fiscale eenheid

Stichting Habion vormt samen met Habion Energie B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Daarnaast vormt de onderneming tezamen met Habion Energie B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Bankgarantie

Stichting Habion heeft een betalingsgarantie afgegeven van € 200.617 ten behoeve van Stichting Dudok Wonen.

5.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door het Bestuur. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van stichting Habion dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Stichting Habion houdt zich aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en maakt geen gebruik van derivaten of afgeleide financiële instrumenten.

Debiteurenrisico

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders.

Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. Habion monitort de kredietwaardigheid van de huurdebiteuren periodiek, om vroegtijdig inzicht te krijgen in potentiële problemen. Daarnaast wordt het debiteurensaldo maandelijks geanalyseerd en gerapporteerd; bijzonderheden worden op het adequate niveau besproken.

Liquiditeitsrisico

Habion bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven. Habion heeft naast de kredietlijnen bij met name BNG en NWB de beschikking over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank die voldoende is.

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2017 € 15,0 miljoen (2016: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euriborpercentage op het moment van gebruik met een opslag van 15 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd van een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Om het liquiditeitsrisico te mitigeren worden pas harde investeringsverplichtingen aangegaan als de financiering gegarandeerd is.

Renterisico en kasstroomrisico

Stichting Habion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt stichting Habion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt stichting Habion risico's over de marktwaarde. Zie voor nadere toelichting paragraaf 5.3 en 5.8.

Valutarisico

Stichting Habion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

Rentederivaten

Ultimo 2017 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

5.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x 1.000)

6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Huuropbrengsten	76.737	75.077
Nagekomen huren	-	-
Huren overig	25	1.462
Huurderving wegens leegstand	2.711-	1.757-
Totaal huuropbrengsten	74.051	74.782
Lasten servicecontracten	453-	550-
Totaal lasten servicecontracten	453-	550-
Beheervergoedingen	2.224-	2.072-
Juridische kosten complexen	14-	34-
Overige beheerkosten	838-	288-
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	8.797-	8.783-
Totaal verhuur & beheeractiviteiten	11.872-	11.177-
Planmatig onderhoud	6.663-	6.707-
Dagelijks & contractonderhoud	6.670-	5.692-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.333-	12.399-
Zakelijke lasten	2.219-	2.073-
Verzekeringen	489-	351-
Contributie Aedes	61-	58-
Verhuurderheffing	3.237-	2.931-
Totaal overige directe operationele lasten bezit	6.006-	5.413-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.387	45.243

6.2 Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling

Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	781	8.164
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	739-	6.628-
Toegerekende organisatiekosten	66-	66-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	23-	1.470

6.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Verkoopopbrengst	417	1.966
Toegerekende organisatiekosten	94-	94-
Boekwaarde verkopen	342-	1.232-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19-	640

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen	1.298-	1.573
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	9.132-	16.130-
Waardeveranderingen vastgoed portefeuille	10.430-	14.557-

6.5 Resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	904	1.031
Resultaat overige activiteiten	904	1.031

6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	265-	217-
Sociale lasten	17-	13-
Pensioenlasten	42-	37-
Overige personeelskosten	14-	71-
Totaal lonen en salarissen	338-	338-
Leefbaarheid	73-	42-

Stichting Habion heeft ultimo 2017 2 personen (2 FTE) in dienst (2016: 2 FTE). De directeur-bestuurders van stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

6.7 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	319	308-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effect	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.977-	14.782-
Saldo financiële baten en lasten	13.651-	15.008-

6.8 Belasting

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en het vormen van een onderhoudsvoorziening.

De voor de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2017 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel. De aangifte over 2012 is in 2016 ingediend en in 2017 definitief vast gesteld.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	5.754	4.249
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	3.438-	1.387-
Mutatie latente belastingen	5.001-	1.211-
Totaal belastinglast	2.685-	1.651

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post “Acute belastingen boekjaar” is als volgt bepaald:

(in duizenden euro's)	2017	2016
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	18.757	18.058
Permanente verschillen:		
Mutatie voorziening groot onderhoud	0	258-
	0	258-
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	10.682-	10.286
Bijzondere waardeveranderingen	15.770	6.228-
Onderhoudslasten	-	-
Vrijval agio leningen	912	1.023
Vrijval afschrijving afwaarderingen materiële vaste activa		
Verkoopresultaat materiële vaste activa in exploitatie		5.287-
Overige tijdelijke verschillen	959-	559-
	5.041	765-
Fiscaal resultaat en belastbaar bedrag	23.798	17.035
Acute belastingen boekjaar	5.754	4.249

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen, in de zin van BW2 titel 9, is sprake wanneer een relatie bestaat tussen stichting Habion, haar deelnemingen, hun bestuurders, leden raad van commissarissen en leidinggevende functionarissen.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt stichting Habion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit.

Personeel van Habion wordt doorbelast tegen kostprijs, dit geldt zowel voor de baten als de lasten. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

Voorstel tot resultaatsbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 21,4 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 22,8 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad +/- € 1,4 miljoen ten laste van de herwaarderings-reserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

7 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(x 1.000 en na resultaatverdeling)

ACTIVA (na resultaatverdeling)	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Vaste activa</u>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	646.618	705.327
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	152.368	90.084
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	14.683	1.734
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	4.042	2.777
	817.711	799.922
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelneming	14.501	15.266
Actieve latentie	8.055	-
	22.555	15.266
Totaal vaste activa	840.267	815.188
<u>Vlottende activa</u>		
Voorraden	1.136	1.479
Onderhanden projecten	3.869	5.141
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	1.587	1.002
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.623	7.807
Groepsmaatschappijen	2.629	2.617
Overige vorderingen	133	189
Overlopende activa	2.201	27
	14.173	11.642
<i>Liquide middelen</i>	144	5.142
Totaal vlottende activa	19.322	23.404
Totaal ACTIVA	859.589	838.592

PASSIVA (na resultaatverdeling)	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	269.448	246.582
Herwaarderingsreserve	128.554	129.980
	398.002	376.562
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening pensioenen	12	13
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	6.804	3.750
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	543	1.667
Overige voorzieningen	215	1.345
	7.574	6.777
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen kredietinstellingen	422.351	421.382
Overige schulden	160	165
	422.511	421.546
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.361	8.146
Schulden aan leveranciers	3.945	2.651
Belastingen en premies sociale verzekeringen	330-	294
Overige schulden	3.131	4.147
Overlopende passiva	21.395	18.469
	31.502	33.708
Totaal PASSIVA	859.589	838.592

8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

(x 1.000)

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Huuropbrengsten	74.051	74.782
Opbrengsten servicecontracten	-	-
Lasten servicecontracten	453-	550-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.496-	10.717-
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.243-	12.309-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.006-	5.413-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.854	45.793
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	781	8.164
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	739-	6.628-
Toegerekende organisatiekosten	63-	62-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	20-	1.473
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	417	1.966
Toegerekende organisatiekosten	90-	89-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	342-	1.232-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15-	645
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.298-	1.573
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.816-	16.745-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.114-	15.172-
Opbrengsten overige activiteiten	166	333
Lasten overige activiteiten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	166	333
Overige organisatiekosten	324-	320-
Leefbaarheid	73-	42-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	319	431
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.977-	14.777-
Saldo financiële baten en lasten	13.651-	14.265-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.824	18.445
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.685	1.651-
Aandeel in resultaat deelnemingen	1.065-	732
RESULTAAT NA BELASTINGEN	21.444	17.527
TOTAAL RESULTAAT	21.444	17.527

9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2017 van de stichting. Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van het volgende:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Resultaat deelnemingen

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

Stichting Habion heeft een belang van 86,8% in de Vof Habion Amaris de Veste. Zowel stichting Habion als stichting Amaris hebben beiden 1 stemrecht, waardoor er sprake is van een gelijke zeggenschap. Op basis artikel 2:414 lid 2a BW is het niet toegestaan de Vof Habion Amaris de Veste te consolideren. Het belang van Habion in deze Vof wordt 2015 voor het eerst verantwoord. Habion is volledig aansprakelijk voor de schulden in de Vof.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de jaarrekening 2017.

10 Toelichting op de enkelvoudige balans

(x 1.000)

Materiële vaste activa

Enkelvoudig

In exploitatie	2017			2016		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	705.327	90.084	795.411	705.859	82.643	788.502
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	71.523-	71.523	-	880-	880	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	3.014	3.014-	-	55	55-	-
Overige herrubriceringen	1.168	1.168-	-	-	-	-
Investerings	11.005	386	11.391	10.418	24	10.442
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-	-	-	6.837	8.100	14.937
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-	-	-	1.232-	-	1.232-
Buitengebruikstelling	-	-	-	1.762-	-	1.762-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.375-	5.441	7.816-	13.967-	1.509-	15.476-
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	58.710-	62.284	3.575	532-	7.440	6.909
Boekwaarde per 31 december	646.618	152.368	798.986	705.327	90.084	795.411

Materiële vaste activa in ontwikkeling Vastgoed

In ontwikkeling	2017			2016		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	2.104	2.777	4.881	6.226	4.007	10.233
Saldering voorziening	370-	-	370-	861-	-	861-
Boekwaarde per 1 januari	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	-	-	-	-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Overige herrubriceringen	-	-	-	722	-	722
Investerings	15.371	1.266	16.637	1.994	5.297	7.694
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-	-	-	6.873-	8.100-	15.341-
Aankoop	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	1.573	1.573
Desinvestering	-	-	-	-	-	-
Verkoop	-	-	-	-	-	-
Dotatie voorziening (W&V)	1.310-	-	1.310-	1.770-	-	1.770-
Vrijval voorziening (W&V)	12	-	12	502	-	502
Onttrekking voorziening (Balans)	-	-	-	92	-	92
Presentatie voorziening (Balans)	1.125-	-	1.125-	1.667	-	1.667
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	12.949	1.266	14.215	3.666-	1.230-	4.861-
Boekwaarde per 31 december	14.683	4.042	18.725	1.699	2.777	4.511

Financiële vaste activa

	Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	Deelneming Habion Energie BV	31-12-2017	31-12-2016
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	11.759	3.507	15.266	14.754
Mutaties:				
- Afboeking	-	-	-	287-
- Ontvangsten	-	-	-	-
- Inbreng	-	-	-	-
- Resultaat boekjaar	319	1.065-	746-	1.451
- Uitgekeerd dividend deelnemingen	-	-	-	652-
Stand per 31 december	12.078	2.442	14.520	15.266

Habion Energie B.V. betreft een 100% deelneming welke gevestigd is in Utrecht.
Vof Habion Amaris de Veste. betreft een 86,8%

deelneming welke gevestigd is in Houten. Zowel stichting Habion als stichting Amaris Zorggroep hebben beide 1 stemrecht.

Overige reserves

	enkelvoudig 31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Beginbalans per 1 januari	246.581	226.374
Resultaat over het boekjaar exclusief her- en afwaardering	21.442	18.975
Mutatie overige reserve door afwaardering	1.683	-
Realisatie verkoop	-	1.232
Stand per 31 december	269.706	246.581

Herwaarderingsreserve

Beginbalans per 1 januari	129.980	132.660
Mutatie over het boekjaar	1.683-	1.448-
Realisatie verkoop	-	1.232-
Stand per 31 december	128.297	129.980

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Fiscale eenheid

Vof Habion Amaris de Veste is transparant voor de vennootschapsbelasting. Stichting Habion zal als vennoot haar aandeel in de activa van Vof Habion Amaris de Veste verwerken in de fiscale aangifte.

Hiernaast vormt de onderneming tezamen met samen met Habion Energie B.V. een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Resultaat deelneming

Dit betreft het aandeel van het resultaat in Habion Energie B.V. voor een bedrag van € 200.383,- negatief (2016: € 76.550,- positief) en het aandeel in het resultaat van Vof Habion Amaris de Veste voor een bedrag van € 1.095.285,- positief (2016: € 718.614,- positief).

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2017 van de (gewezen) topfunctionarissen van Habion. Meer informatie over het bestuur en de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen, onderdeel 'werkgeversrol'. Het verslag van de Raad is opgenomen in het bestuursverslag van Habion. Het bestuursverslag is te vinden op www.habion.nl.

Bezoldigingsbeleid bestuur

De Raad van Commissarissen hanteert ten aanzien van de leden van het bestuur het volgende bezoldigingsbeleid:

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 50% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de

vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.

- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.
- Inschaling van de bestuurders vindt bij voorkeur onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.
- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar.
- De leden van het bestuur maken gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.

Bezoldiging bestuur in 2017

De WNT en de Regeling maximeren de bezoldiging van bestuurders van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen als bestuurders van woningcorporaties in in verschillende klassen. Daarbij komt de maximale bezoldiging in de hoogste klasse overeen met de maximale bezoldiging op grond van de WNT. Habion is basis van deze regeling ingedeeld in bezoldigingsklasse G.

Habion kent een bestuur bestaande uit twee personen: de heer mr. P. Boerenfijn MRE (in dienst per 15 april 2008) en de heer drs. A.P.L. de Rond RC (in dienst per 1 oktober 2016). De bezoldiging van de leden van het bestuur past binnen de geldende wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen beoordeelde het functioneren van de heer Boerenfijn over 2017 als goed. De bezoldiging van de heer Boerenfijn is hoger dan de WNT-norm. Omdat de heer Boerenfijn voorafgaand aan de inwerkingtreding van de WNT in dienst van Habion is getreden, maakt de Raad van Commissarissen gebruik van de overgangsregeling die de WNT kent. Deze regeling geeft aan dat bezoldigingsafspraken die zijn gemaakt voor 6 december 2011 tot 1 januari 2017 worden gerespecteerd. De bezoldiging dient daarna in vier jaar te worden afgebouwd tot de toegestane maximale bezoldiging. De Raad heeft in 2017 afspraken met de heer Boerenfijn gemaakt over deze afbouw. Daarbij vindt afbouw plaats naar het bezoldigingsmaximum dat op grond van de WNT ten laste komt van Habion. De eerste stap van de afbouw vond in 2017 plaats (zie onderdeel bezoldiging topfunctionarissen).

De Raad van Commissarissen beoordeelde het functioneren van de heer De Rond over 2017 als goed. Deze beoordeling leidde tot aanpassing van zijn bezoldiging per 1 januari 2018 met 3,1% (inclusief indexatie vanwege inflatie).

Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

De verantwoording van de bezoldiging van topfunctionarissen is opgesteld op basis van modelverantwoording WNT 2017, zoals opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. De verantwoording is gebaseerd op de WNT, de overgangsregeling die de WNT kent, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en (specifiek voor de Raad van Commissarissen) de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

Habion onderscheidt op basis van deze wet- en regelgeving de volgende topfunctionarissen:

- A. Leden bestuur en leden managementteam (leidinggevende topfunctionarissen)
- B. Leden Raad van Commissarissen
- C. Overige functionarissen

De bezoldiging van deze functionarissen is hierna aangegeven. De bezoldiging van de leidinggevende topfunctionarissen past binnen de geldende wet- en regelgeving.

A. Bezoldiging leden bestuur en leden managementteam (leidinggevende topfunctionarissen)

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de (gewezen) leidinggevende topfunctionarissen is in de volgende tabellen aangegeven:

A. Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2017 en 2016

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor een andere rechtspersoon. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan deze andere rechtspersoon. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. Daarom is in de tabel voor de leden van het bestuur de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van Habion (de volledige bezoldiging) en de bezoldiging die ten laste komt van de exploitatie van Habion (dus na doorbelasting van een deel van de bezoldiging). Jaarlijks geven wij de WNT-verantwoording via een website aan het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties door. Wij geven daarin de bezoldiging die ten laste komt van Habion aan als de bezoldiging die voor de leden van bestuur geldt, ondanks dat wij 15% van deze bezoldiging doorbelasten aan een andere rechtspersoon.

B. Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden MT) in 2017 en 2016

De overige leidinggevende topfunctionarissen zijn niet in dienst van Habion. De bezoldiging die zij ontvangen komt voor 85% ten laste van Habion. Daarom is in de tabel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

C. Bezoldiging gewezen leidinggevende topfunctionarissen in 2017 en 2016.

Van een gewezen topfunctionaris is sprake indien de functionaris in het verleden -maar na 1 januari 2013- een functie als topfunctionaris heeft bekleed, en bij beëindiging van deze functievervulling bij dezelfde instelling of rechtspersoon een functie als niet-topfunctionaris is gaan vervullen. In 2017 waren er geen gewezen topfunctionarissen bij of ten behoeve van Habion actief.

Er waren in 2017 géén leidinggevende topfunctionarissen die ten behoeve Habion werkzaam waren die een uitkering vanwege beëindiging van het dienstverband hebben ontvangen of is toegezegd.

Optellingen in de tabellen kunnen niet optellen tot totaal in verband met afrondingsverschillen.

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2017 en 2016

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Functiegegevens 2017				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2017(in fte)	1,0		1,0	
Gewezen topfunctionaris?	Nee		Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging 2017				
Bezoldiging gaat	Beloning Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	Beloning Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 182.791	€ 155.372	€ 142.421	€ 121.058
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 29.714	€ 25.257	€ 18.859	€ 16.030
Subtotaal	€ 212.505	€ 180.629	€ 161.280	€ 137.088
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 170.000 (overgangsregeling WNT van toepassing)		€ 170.000	
Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	€ 212.505	€ 180.629	€ 161.280	€ 137.088
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	De bezoldiging past in overgangs-regeling die de WNT kent.			n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12		01/10 – 31/12	
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	Functiecontract		Functiecontract	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.132	€ 156.512	€ 33.372	€ 28.367
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 42.541	€ 36.160	€ 4.662	€ 3.963
Totaal bezoldiging 2016	€ 226.673	€ 192.672	€ 38.034	€ 32.329

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden MT) in 2017 en 2016

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen	De heer J.H.M. Putman MRE MRICS
Gegevens 2017			
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management	Adjunct-directeur Financiën en Facilitaire diensten
Aanvang en einde functievervulling in 2017	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 01/03 t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,65 fte vervuld
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve)dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging 2017			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 105.416	€ 103.812	€ 16.426
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2017	€ 170.000	€ 170.000	€ 22.430
Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	€ 105.416	€ 103.812	€ 16.426
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/11 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,65 fte vervuld
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging 2016	€ 104.766	€ 16.459	€ 99.554¹

¹ De jaarrekening 2016 vermeldt € 119.250 als bezoldiging van de heer Putman over 2016. Dit betreft de bezoldiging inclusief BTW, waarbij geldt dat de WNT-regelgeving betrekking heeft op bedragen exclusief BTW. De bezoldiging van de heer Putman exclusief BTW bedroeg € 99.554

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsregeling

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen de volgende bezoldiging:

- Voorzitter € 17.153
- Lid: € 12.108

De bezoldiging is exclusief BTW. De opleidingskosten van commissarissen komen ten laste van Habion. De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging.

De bezoldiging is in overeenstemming met de WNT, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: de Regeling) en de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De Regeling deelt de bezoldiging van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties in verschillende bezoldigingsklassen. Habion valt op grond van deze regeling in klasse G. De VTW-beroepsregel geeft nadere regels over de toegestane hoogte van de bezoldiging van commissarissen en geldt voor leden van de VTW. De commissarissen van Habion zijn lid van de VTW.

Bezoldiging commissarissen in 2017

De Raad van Commissarissen besloot in 2016 de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2017 te indexeren met 0,3%, het inflatiepercentage over 2016.

Bijgaand schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2017 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2016 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2017

	De heer F.A.H. van der Heijden	De heer dr. ir. J. van Hoof	De heer drs. A.W.H. Klerkx	De heer A. Loogman RA	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer mr.T. Vroon	Mevrouw drs. C. van der Weerdt- Norder RA	Mevrouw drs. F.J. Zijlstra
Functiegegevens 2017								
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 30/06	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging 2017								
Beloning plus belastbare onkosten- vergoedingen	€ 6.054	€ 12.108	€ 12.108	€ 6.054	€ 17.153	€ 6.054	€ 12.108	€ 12.108
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2016	€ 6.054	€ 12.108	€ 12.108	€ 6.054	€ 17.153	€ 6.054	€ 12.108	€ 12.108
Individueel toepasselijk bezoldigings- maximum op basis van WNT/ Regeling	€ 8.430	€ 17.000	€ 17.000	€ 8.570	€ 25.500	€ 8.430	€ 17.000	€ 17.000
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2017	€ 6.492	€ 13.090	€ 13.090	€ 6.599	€ 19.635	€ 6.492	€ 13.090	€ 13.090
Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016								
Aanvang en einde functie- vervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12	Geen commissa- ris	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkosten- vergoedingen	€ 12.072	€ 6.036	€ 6.036	n.v.t.	€ 17.102	€ 12.072	€ 6.036	€ 12.072
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2016	€ 12.072	€ 6.036	€ 6.036	n.v.t.	€ 17.102	€ 12.072	€ 6.036	€ 12.072

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Habion bedroeg in 2017 in totaal € 83.747 (2016: € 71.426).

De leden van de Raad hebben geen reis- of overige onkosten ten laste van Habion gedeclareerd. Evenals in 2016 zijn er in 2017 geen beloningen betaalbaar op termijn of voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

C. Overige functionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het drempelbedrag van de WNT hebben ontvangen.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van de externe accountant (BDO) zijn ten laste gebracht van stichting Habion, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	176	73
Andere controleopdrachten	20	51
	196	123

De kosten van de honoraria van de externe accountant (BDO) bedragen in 2017 196K waarvan 93K betrekking heeft op werkzaamheden van het boekjaar 2016.

Utrecht, 22 juni 2018

Opgesteld door het bestuur van stichting Habion:

mr. P. Boerenfijn MRE
Directeur/bestuurder

drs. A.P.L. de Rond RC
Directeur/bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van stichting Habion:

Mevrouw drs. M.J.A. Visser
voorzitter Raad van commissarissen

De heer dr. ir. J. van Hoof
vice-voorzitter van de Raad van commissarissen

De heer drs. A.W.H. Klerkx
Lid van de Raad van commissarissen

De heer A.J.M. Loogman RA
Lid van de Raad van commissarissen

Mevrouw drs. C.J. van der Weerd-Norder RA
Lid van de Raad van commissarissen

Mevrouw drs. F.J. Zijlstra MRE
Lid van de Raad van commissarissen

A Overige gegevens

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Openingsbalans 1-1-2018

	Daeb 1-1-2018	Niet Daeb 1-1-2018	Totaal 1-1-2018
ACTIVA (in € 1.000)		€	€
I Immateriële vaste activa			
1. Bouw claims	-	-	-
2. Goodwill	-	-	-
	-	-	-
II Materiële vaste activa			
1. DAEB vastgoed in exploitatie	646.618		646.618
2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie		152.368	152.368
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.683	4.042	18.725
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			-
	661.301	156.410	817.711
IV Financiële vaste activa			
1. Lening u/g	-	-	-
2. Interne lening	64.615		64.615
3. Netto vermogenswaarde niet-DAEB	97.059		97.059
4. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	7.832	6.669	14.501
5. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-
6. Andere deelnemingen	-	-	-
7. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-
8. Latente belastingvordering(en)	8.055	-	8.055
9. Overige effecten	-	-	-
10. Te vorderen BWS-subsidies	-	-	-
11. Overige vorderingen	6.000	-	6.000
	183.562	6.669	190.231
<i>Som der vaste activa</i>	844.863	163.079	1.007.942
B. VLOTTENDE ACTIVA			
I Voorraden			
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	3.869	3.869
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-
3. Overige voorraden	1.136	-	1.136
	1.136	3.869	5.005
II Onderhanden projecten	-	-	-
III Vorderingen			
1. Huurdebiteuren	1.226	361	1.587
2. Overheid	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.629	-	2.629
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.623	-	7.623
7. Overige vorderingen	133	-	133
8. Overlopende activa	2.201	-	2.201
	13.812	361	14.173
IV Effecten	-	-	-
V Liquide middelen	-221	365	144
<i>Som der vlottende activa</i>	14.727	4.595	19.322
TOTAAL ACTIVA	859.589	167.675	1.027.264

	Daeb	Niet Daeb	Totaal
	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018
PASSIVA (in € 1.000)		€	€
C. EIGEN VERMOGEN			
1. Herwaarderingsreserves	111.468	17.086	128.554
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-
3. Overige reserves	286.534	79.974	366.507
4. Resultaat boekjaar	-	-	-
Totaal eigen vermogen	398.002	97.059	495.061
D. EGALISATIEREKENING	-	-	-
E. VOORZIENINGEN			
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	543	-	543
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	6.804	-	6.804
3. Voorziening pensioenen	12	-	12
4. Voorziening garantieverplichtingen	-	-	-
5. Voorziening reorganisatiekosten	-	-	-
6. Voorziening deelnemingen	-	-	-
7. Overige voorzieningen	215	-	215
Totaal voorzieningen	7.574	-	7.574
F. LANGLOPENDE SCHULDEN			
1. Schulden/leningen overheid	-	-	-
2. Schulden/leningen kredietinstellingen	422.351	-	422.351
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
6. Overige schulden	160	6.000	6.160
7. Interne lening		64.615	64.615
Totaal langlopende schulden	422.512	70.615	493.127
G. KORTLOPENDE SCHULDEN			
1. Schulden aan overheid	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	3.361	-	3.361
3. Schulden aan leveranciers	3.945	-	3.945
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-
5. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	330-	-	330-
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-
8. Overige schulden	3.131	-	3.131
9. Overlopende passiva	21.395	-	21.395
Totaal kortlopende schulden	31.501	-	31.501
TOTAAL PASSIVA	859.589	167.675	1.027.264

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Habion te Houten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Habion zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 28 juni 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

