



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1666
Stichting Habion
t.a.v. het bestuur
Postbus 274
3990 GB HOUTEN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon
S.M. Bakker
sylvia.bakker@ilent.nl

Ons kenmerk
H200884

Datum 25 mei 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

Monitoring interventies voorgaande jaren

De Aw heeft in de brief van 28 november 2016 uw corporatie een aantal interventies opgelegd. Deze interventies betreffen:

- De Aw voert in 2017 een governance inspectie uit, gericht op de kwaliteit van de governance;
- U informeert mij, uiterlijk 1 januari 2017, over de contractuele prijs alsmede de opbouw hiervan die de Stichting Amaris aan VOF Habion-Amaris De Veste vol-
doet.

Deze interventies zijn in 2017 naar tevredenheid van de Aw afgehandeld.



Integrale beoordeling 2017

Samenvattend beeld

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- Blijkens de dPi voldoet de LTV op basis van bedrijfswaarde in 2020 voor de DAEB portefeuille nipt niet aan de norm van 75%.

Interventies 2017

De integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies.

Hieronder licht ik de beoordeling toe per deelonderwerp.

Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portefeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders. In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2017 een governance-audit uitgevoerd. Daartoe heb ik diverse stukken van uw corporatie geanalyseerd en op basis daarvan samen met een collega gesprekken met u en de RvC gevoerd. De bevindingen van deze governance-audit zijn in een aparte brief aan uw organisatie gerapporteerd. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op het samenvattend beeld uit die governance-audit en op de voortgang van de naar aanleiding van die audit gemaakte opmerkingen en/of opgelegde interventie(s).

In het audit rapport gaf ik aan dat:

- De Aw heeft vastgesteld dat uw corporatie op alle 4 onderzochte onderwerpen voldoet aan de genoemde wettelijke vereisten.
- De Aw heeft op basis van dit onderzoek het beeld dat de governance van uw corporatie voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van het maatschappelijk vermogen en voor een rechtmatige en integere uitvoering van de werkzaamheden van uw corporatie.

Naar aanleiding van de audit heb ik u verzocht om de gevolgen van een eventueel faillissement van Stichting Vastgoed Zorgsector (Vgz) te onderzoeken. Op grond van dit onderzoek heeft u de managementovereenkomst met Vgz op een aantal punten aangepast. Een ander punt betrof de rekening courant verhouding tussen Vgz en Habion. U heeft aangegeven dat dit krediet van Vgz bij Habion in mei 2018 is afgelost en beëindigd.

Integriteit opdrachtverstrekking

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. U heeft aangegeven dat u bijna alle maatregelen heeft doorgevoerd doch deze deels effectief vindt. U lichtte toe dat de maatregelen als samenstel moeten worden gezien en dat het geheel aan maatregelen ervoor zorgt dat dit risico voldoende gemitigeerd wordt. Het gaat u er minder om welke maatregel zorgt voor risicobeperking maar dat het geheel aan maatregelen het totale risico beperkt. Met deze toelichting zijn uw antwoorden voor mij geen aanleiding om uit hoofde van risico versneld bij u een governance-inspectie uit te voeren. U heeft aangegeven de enquêteresultaten intern te hebben besproken.



Datum
25 mei 2018

Ons kenmerk
H200884

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u op 30 november 2017 een brief gestuurd. In die brief constateerde de Aw dat Habion niet voldoet aan de passendheidsnorm. U lichtte toe dat bij de doelgroep van Habion vaak sprake is van de combinatie van een laag inkomen, vermogen en een zorgvraag. Als de huurder weliswaar een laag inkomen heeft, maar vermogen in kan zetten om de gewenste woonkwaliteit te verkrijgen topt u de huurprijs niet af en treft u een contractuele maatregel om te waarborgen dat bij verlies van vermogen een passend beslag op de huurtoeslag kan worden gedaan. U bespreekt het onderwerp passend toewijzen met het ministerie van BZK in het kader van de evaluatie van de Woningwet. Ik verzoek u mij van die besprekingen op de hoogte te houden. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie geen opmerkingen.

Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden.

Deze velden zijn:

1. Omvalrisico;
2. Efficiency en doelmatigheid;
3. Risico's realisatie beleid.

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van een opmerking.

- De LTV op basis van bedrijfswaarde voldoet in 2020 voor de DAEB portefeuille niet aan de norm van 75%.

Gezien de geringe overschrijding in één jaar geeft dit geen aanleiding voor verdere aandacht. In uw toelichting gaf u aan dat Habion de ontwikkeling van de LTV monitort in de kwartaalrapportage.

Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE (SENIOR)INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

S.M. Bakker MSc

Bijlage:

Overzicht diverse kengetallen met toelichting



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 mei 2018

Ons kenmerk
H200884



Toelichting bijlage integrale oordeelsbrief 2017/2018

Algemeen

Op basis van de dPi 2017 en de dVi 2016 worden cijfers teruggelegd die een beeld geven van de toezichtvelden:

- financiële continuïteit;
- risico realisatie beleid;
- bescherming maatschappelijk vermogen.

De bijlage geeft geen omvattend beeld van alle toezichtvelden en de uiteindelijke beoordeling. De dwarsdoorsnee aan cijfers is mede afhankelijk van het scheidingsregime dat aan de orde is bij een corporatie. Bij hybride en administratieve scheiding is de focus primair gericht op de DAEB- en de niet-DAEB tak. Bij verlicht regime is de enkelvoudige positie het vertrekpunt.

Financiële continuïteit

De ICR, solvabiliteit, LTV en de dekkingsratio worden berekend en kennen een normstelling die is ontleend aan het beoordelingskader dat bij de scheiding is gehanteerd. Om een beeld van het verloop van de ratio's te krijgen zijn achtereenvolgens getoond:

- forecast 2017;
- prognosejaar 2020;
- prognosejaar 2022.

LTV niet-DAEB kan niet afzonderlijk voor de verbindingen worden weergegeven. Als er sprake is van verbindingen dan zijn de betreffende cijfers meegenomen in de LTV niet-DAEB. Met name het mogelijk verschil in ontwikkeling van de LTV-ratio tussen DAEB en niet-DAEB is hierbij een aandachtspunt.

Risico realisatie beleid

Van de kwaliteit van de portefeuille wordt de Energie-Index en de conditiescore getoond. De ontwikkeling tijdens de prognoseperiode wordt gepresenteerd (forecast 2017 versus 2022) voor zowel DAEB als niet-DAEB (in Ti en verbindingen tezamen). Hier wordt volstaan met een vergelijking van de gemiddelde sectorale cijfers.

De ontwikkeling van het aandeel huurklasse in woongelegenheden naar de relevante huurklasse komt in beeld voor de periode 2017 – 2022 (DAEB en niet-DAEB apart weergegeven). De vergelijking met de ontwikkeling met de sectorale cijfers kan hier worden gemaakt.

Het onderdeel "de hoge kasstromen (des)investeringen c.q. sterke mutatie ten opzichte van vorige dPi" geeft een beeld van respectievelijk de investeringen en de desinvesteringen in de prognoseperiode. De ontwikkeling in relatie tot de voorgaande begroting (dPi 2017 versus dPi 2016) en de vergelijking met de sectorcijfers is hierbij aan de orde. De verschillen tussen DAEB en niet-DAEB komen in beeld. Sectoraal is er bij DAEB verhoudingsgewijs sprake van meer investeringen, terwijl bij niet-DAEB de desinvesteringen relatief hoger uitkomen.

De stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022 komen alleen voor de corporatie zelf in beeld (DAEB en niet-DAEB: Ti en verbinding samen). Op basis van de opgegeven marktwaarde in verhuurde staat is het resultaat op de (voorgenomen) investering weergegeven. Bij individuele woningverkoop is een vergelijkbare aanpak gehanteerd. De gemiddelde verkoopopbrengst ligt veelal aanzienlijk hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat.



Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

De cijfers geven het direct rendement op het vastgoed voor DAEB en niet-DAEB voor de corporatie weer. Als vergelijking zijn de sectorcijfers opgenomen. De vastgoedexploitatiekasstromen zijn hierbij afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed.

De gemiddelde onderhoud en beheerkosten op basis van de kasstroomprognose voor vijf jaar zijn naar prijspeil ultimo 2017 teruggebracht. De sectorcijfers zijn hierbij als vergelijking met de corporatiecijfers opgenomen. Daarnaast kunnen DAEB en niet-DAEB met elkaar vergeleken worden.

De overige organisatiekosten in de functionele winst- en verliesrekening worden als percentage van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit weergegeven. Met de introductie van de functionele winst- en verliesrekening in de jaarrekening is het van belang dat de toerekeningen op een zorgvuldige grondslag zijn gebaseerd. In het kader van de waardering is de vergelijkbaarheid van deze lasten en de toerekening van exploitatielasten van groot belang. Er is nu volstaan met het terugleggen van de opgegeven corporatiecijfers in de dVi en de dPi.

Tenslotte zijn de verliezen in de jaarrekening 2016 en de forecast 2017 opgenomen die betrekking hebben op posten die niet op een andere manier al in beeld zijn gebracht, zoals bijvoorbeeld:

- de exploitatie van het vastgoed;
- opbrengsten uit verkoop;
- opbrengsten uit investeringen.

Volstaan is met een weergave uit de enkelvoudige positie van de corporatie zonder nog een vergelijking met sectorale cijfers.

L11666 - Stichting Habion

Type scheiding: Administratieve scheiding

Financiële continuïteit

ICR

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
Daeb TI (norm=1.4)	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-Daeb TI (norm=1.8)	2,58	2,94	3,34
	2,56	3,35	4,03

Solvabiliteit (inclusief bestemming voor DAEB en totaal)

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie	Corporatie	Corporatie
Niet-DAEB TI	44.7%	49.2%	56.3%
	60.7%	73.5%	79.6%

LTV obv bedrijfswaarde

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 75.8%	Corporatie 76.0%	Corporatie 68.2%
Niet-DAEB TI	49.5%	37.3%	30.0%

Dekkingsratio

	Forecast 2017	Prognosejaar 2020	Prognosejaar 2022
DAEB TI	Corporatie 56.8%	Corporatie 52.9%	Corporatie 44.7%
Niet-DAEB TI	40.7%	27.8%	21.3%

Risico realisatie beleid

Kwaliteit portefeuille

DAEB

Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)
% onbekend energieindex
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)
% onbekend conditiescore

	Forecast 2017		Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
	1,6	1,6	1,3	1,4	1,3	1,4
	47.4%	5.1%	35.2%	4.8%	35.2%	4.8%
	1,0	2,2	1,0	2,0	1,0	2,0
	97.6%	36.4%	79.2%	35.3%	79.2%	35.3%

niet-DAEB

Gemiddelde energieindex (excl. onbekend)
% onbekend energieindex
Gemiddelde conditiescore (excl. onbekend)
% onbekend conditiescore

	Forecast 2017		Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2
	3.6%	3.7%	3.4%	3.1%	3.4%	3.1%
	100%	1,8	1,0	1,8	1,0	1,8
		30.6%	95.1%	28.9%	95.1%	28.9%

Aandeel huurklasse in woongelegenheden

DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	4.778	50.7%	4.805	45.6%
Betaalbaar	4.058	43.0%	4.914	46.6%
Onder huurtoeslaggrens	437	4.6%	350	3.3%
Boven huurtoeslaggrens	159	1.7%	470	4.5%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	9.432	100%	10.539	100%

niet-DAEB

	Forecast 2017		Prognosejaar 2022	
	Aantal corporatie	% Corporatie	Aantal corporatie	% Corporatie
Goedkoop	8	0.7%	6	0.5%
Betaalbaar	190	17.4%	269	23.4%
Onder huurtoeslaggrens	245	22.4%	235	20.4%
Boven huurtoeslaggrens	651	59.5%	640	55.7%
Totaal aantal huurwoongelegenheden	1.094	100%	1.150	100%

Hoge kasstromen (des) investeringen cq. sterke mutatie t.o.v. vorige dpi

	DAEB dpi 2016		DAEB dpi 2017		niet-DAEB dpi 2016		niet-DAEB dpi 2017	
	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector	Corporatie	Sector
% Investeringskosten t.o.v. balanstotaal	19.8%	12.5%	18.4%	13.3%	11.5%	7.9%	4.1%	10.2%
% Verkopen t.o.v. balanstotaal	0.9%	3.0%	0.0%	2.9%	0.6%	10.2%	0.3%	11.4%

Stichtingskosten en resultaat nieuwbouw huur productie in 2017-2022

	DAEB	niet-DAEB
	Corporatie	Corporatie
Totale stichtingskosten nieuwbouw huur	153.020	6.994
Totaal aantal nieuwbouw huur	1.200	56
Stichtingskosten per eenheid	128	125
Totale marktwaarde nieuwbouw huur	121.014	6.245
Totale marktwaarde per eenheid	101	112
Resultaat per eenheid (marktwaarde - stichtingskosten)	-27	-13

Verkoopopbrengst en resultaat bij individuele woningverkopen in 2017-2022

Bescherming maatschappelijk vermogen

Direct rendement vastgoed in exploitatie

Gemiddeld 5 jaars rendement prognoseperiode	DAEB Corporatie 4.9%	Sector 2.5%	niet-DAEB Corporatie 3.7%	Sector 3.7%
--	----------------------------	----------------	---------------------------------	----------------

Lastenniveau onderhoud en beheer in prognose

Gemiddelde onderhoud over 5 jaar Gemiddelde beheerkosten over 5 jaar	DAEB Corporatie 1.491 947	Sector 1.700 1.154	niet-DAEB Corporatie 1.274 1.661	Sector 1.599 1.245
---	------------------------------------	--------------------------	---	--------------------------

Overige organisatiekosten in Wenv

% overig / direct toerekenbaar	2016(dVI) Corporatie 2.0%	2017(dPi) Corporatie 0.0%
--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Risico significante verliezen in WenV (als % balanstotaal)

	2016(dVI) Corporatie	2017(dPI) Corporatie
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	333	-1.022
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	432	0
Resultaat deelnemingen	732	851
Totaal resultaat	1.497	-171
Balanstotaal	838.591	857.411
Percentage resultaat t.o.v. balanstotaal	0.2%	0.0%