



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2018

Stichting Habion

JAARREKENING 2018

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018 (voor resultaatverdeling)	6
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	8
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2018	11
	<i>Algemene toelichting</i>	11
4.1	Toegelaten instelling	11
4.2	Continuïteit	11
4.3	Grondslagen voor consolidatie	11
4.4	Gebruik van schattingen	11
4.5	Vergelijking met 2017	12
4.6	Saldering	12
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	12
4.7	Toegepaste standaarden	12
4.8	Verwerking verplichtingen	13
4.9	Financiële instrumenten	13
4.10	Groepsvermogen	13
4.11	Materiële vaste activa	13
4.12	Financiële vaste activa	22
4.13	Voorzieningen	23
4.14	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	23
	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	24
4.15	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24
4.16	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	24
4.17	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24
4.18	Leefbaarheid	25
4.19	Saldo financiële baten en lasten	25
4.20	Resultaat deelneming	25
4.21	Belastingen	25
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	25
	<i>Wet Normering Topinkomens</i>	26
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	27
	<i>Materiële vaste activa</i>	27
	<i>Financiële vaste activa</i>	29
	<i>Vlottende activa</i>	29
5.1	Vorraden	29
5.2	Onderhanden projecten	30
5.3	Vorderingen	30
5.4	Overlopende activa	31
5.5	Liquide middelen	31

<i>Passiva</i>	32
5.6 Eigen vermogen	32
5.7 Voorzieningen	32
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	43
6.8 Organisatiekosten	44
6.9 Belasting	44
7 Enkelvoudige balans per 31 december 2018	46
8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018 voor winstbestemming (x 1000)	48
9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018	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
10 Toelichting op de enkelvoudige balans	55
<i>Materiële vaste activa</i>	55
<i>Financiële vaste activa</i>	56
<i>Overige reserves</i>	56
<i>Herwaarderingsreserves</i>	57
<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	57
<i>Bezoldiging</i>	57
<i>Honoraria van de accountant</i>	62
A. Overige gegevens	63

1 Geconsolideerde balans

per 31 december 2018 (voor resultaatverdeling x 1000)

Activa		31.12.2018	31.12.2017
		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	5.0	698.843	646.618
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.0	182.959	156.885
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	5.0	22.115	14.683
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	5.0	-	4.042
		903.917	822.228
Financiële vaste activa			-
Deelneming	5.0	23.791	12.078
Actieve latentie	5.0	4.606	8.054
		28.397	20.132
Totaal vaste activa		932.314	842.361
Vlottende activa			
Vorraden	5.1	968	1.137
Onderhanden projecten	5.2	-	3.868
Vorderingen			
Debiteuren	5.3	1.528	1.636
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	2.096	7.623
Overige vorderingen	5.4	188	132
Overlopende activa		60	2.233
		3.871	11.624
Liquide middelen	5.5	6.861	759
Totaal vlottende activa		11.700	17.388
Totaal ACTIVA		944.014	859.749

Passiva voor resultaatverdeling		31.12.2018	31.12.2017
		€	€
Groepsvermogen			
Overige reserves	5.6	309.872	269.449
Herwaarderingsreserve	5.6	180.133	128.554
		490.005	398.003
Voorzieningen			
Voorziening pensioenen	5.7	12	12
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.7	5.158	6.804
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.7	710	542
Overige voorzieningen	5.7	194	215
		6.075	7.574
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	5.8	403.340	399.282
Waarborgsommen	5.8	152	161
		403.492	399.443
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	5.9	18.486	26.430
Schulden aan leveranciers	5.9	5.962	3.993
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.9	3.035	311-
Overige schulden	5.9	-	3.131
Overlopende passiva	5.9	16.961	21.487
		44.443	54.730
Totaal PASSIVA		944.014	859.749

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018 (x 1.000)

		Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
		€	€
Huuropbrengsten		73.638	74.051
Lasten servicecontracten		469-	453-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		12.551-	11.872-
Lasten onderhoudsactiviteiten		13.867-	13.333-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		5.278-	6.006-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.1	41.473	42.387
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling		11.908	781
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling		6.455-	739-
Toegerekende organisatiekosten		70-	66-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.2	5.383	23-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		480	417
Toegerekende organisatiekosten		100-	94-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		329-	342-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.3	50	19-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		60.251	9.132-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		855-	1.298-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.4	59.396	10.430-
Opbrengsten overige activiteiten		1.278	904
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	6.5	1.278	904
Overige organisatiekosten	6.6	361-	338-
Leefbaarheid	6.6	156-	73-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		1.918	319
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		204	7
Rentelasten en soortgelijke kosten		13.484-	13.977-
Saldo financiële baten en lasten	6.7	11.363-	13.651-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		95.699	18.757
Belastingen	6.9	3.696-	2.685
RESULTAAT NA BELASTINGEN		92.003	21.442
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT			
Resultaat na belastingen		92.003	21.442
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen		92.003	21.442
TOTAALRESULTAAT		92.003	21.442

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
	€	€
Ontvangsten:		
Huurontvangsten zelfstandige woningen	39.448	38.239
Huurontvangsten intramuraal	34.731	33.666
Huurontvangsten BOG	2.725	2.641
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	111	108
Huurontvangsten MOG	-	0
Vergoedingen	-	4.103
Overige bedrijfsontvangsten	703	870
Saldo ingaande kasstromen	77.718	79.627
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-401	-530
Onderhoudsuitgaven	-13.493	-15.520
Overige bedrijfsuitgaven	-22.159	-21.899
Betaalde interest	-13.779	-14.339
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-609	-48
Verhuurderheffing	-1.397	-2.207
Vennootschapsbelasting	3.588	-2.114
Saldo uitgaande kasstromen	-48.249	-56.657
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	29.468	22.970
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	317	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	11.987	1.292
Verkoopontvangsten grond	163	504
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.467	1.797
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-26.529	-3.158
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.275	-20.335
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.528	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	1.443	-1.266
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-15	-
Verwerving van materiële vaste activa	-31.904	-24.759
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.437	-22.962

Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
	€	€
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	11	140
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-1.006
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	11	-866
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	11	-866
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.550	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-21.129	-12.176
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-579	-7.176
Toename/Afname van geldmiddelen	9.463	-8.035
Wijziging kortgeld	-	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.601	5.436
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.861	-2.601
Toename (afname) van geldmiddelen	9.463	-8.037

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2018

Algemene toelichting

4.1 Toegelaten instelling

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht op de Parijsboulevard 143G, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 15 tweede lid 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 nettobedrag 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 Utrecht (100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Vof Habion Amaris de Veste te Naarden (86,9%)

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.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.5 Vergelijking met 2017

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het ministerie van BZK publiceerde op 31 oktober 2018 een nieuwe versie van het Handboek Markwaardering 2018. De marktwaarde 2018 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld.

4.6 Saldering

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.7 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.

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.

4.8 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.

4.9 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 waardeveranderingen 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.

4.10 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.

4.11 Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woonegelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en

extramurale zorgeenheden);

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken exploitatie worden 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 bedrijf onroerend 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).

Habion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals gepubliceerd door het ministerie van BZK op 31 oktober 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 waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, 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 vastgoedportefeuille'.

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.

Door exploitateur- 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 door exploitateur 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 door exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het door exploitateursscenario 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 woning waarderingstelsel. 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 door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groei-voet. 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 door exploitateursscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateursscenario wordt de huur voor deze verhuur- eenheden 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 mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het door exploitateursscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Loonstijging	2,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	5,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Leegwaardestijging	4,4% tot 14,4%	3,2% tot 8,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - EGW gemiddeld	€ 1.091,99	€ 1.091,99	€ 1.122,57	€ 1.152,88	€ 1.181,70
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - MGW gemiddeld	€ 1.176,37	€ 1.176,37	€ 1.209,31	€ 1.241,96	€ 1.273,01
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 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 m2 bvo - zorgeneid (extramuraal) gemiddeld	€ 1.213,13	€ 1.213,13	€ 1.247,10	€ 1.280,77	€ 1.312,79
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - EGW gemiddeld	€ 883,00	€ 883,00	€ 907,72	€ 932,23	€ 955,54
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - MGW gemiddeld	€ 663,00	€ 663,00	€ 681,56	€ 699,97	€ 717,47
Mutatieonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 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 m2 bvo - zorgeneid (extramuraal)	€ 663,00	€ 663,00	€ 681,56	€ 699,97	€ 717,47
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW	€ 436,00	€ 436,00	€ 446,03	€ 455,84	€ 464,96
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	€ 428,00	€ 428,00	€ 437,84	€ 447,91	€ 458,22
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 (extramuraal)	€ 395,00	€ 395,00	€ 404,09	€ 413,38	€ 422,89
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,12%		
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom			1,0%		
Mutatiekans bij door exploiteren	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%
Mutatiekans bij uitponden	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%	4% tot 40%
Mutatiekans bij uitponden gemiddeld	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde			1,5%		
Disconteringsvoet		4,5% tot 8,0%			

In het door exploitatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woongelegenheid 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 woningwaarderingssysteem.

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 verhuureenheden.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 7,40	€ 7,40	€ 7,57	€ 7,73	€ 7,93
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo			€ 9,00		
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur			14%		
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur			3%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,13%		
Disconteringsvoet			6,0% tot 8,5%		
Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 7,29	€ 7,29	€ 7,45	€ 7,61	€ 7,81
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo			€ 10,80		
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur			14%		
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur			2%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,13%		
Disconteringsvoet			6,0% tot 8,5%		

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

Parameters parkeer- gelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 38,73	€ 38,73	€ 39,81	€ 40,89	€ 41,91
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 121,77	€ 121,77	€ 125,18	€ 128,56	€ 131,77
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,60	€ 27,18	€ 27,73
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,85	€ 38,68	€ 39,46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,24%		
Disconteringsvoet			4,0% tot 7,0%		

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,2%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 9,52	€ 9,52	€ 9,79	€ 10,05	€ 10,30
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 11,10	€ 11,40	€ 11,69
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur			14%		
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur			2,5%		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari xx) incl. OZB			0,36%		
Disconteringsvoet			6,0% tot 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 % bedraagt en/of de huursom van het Intramuraal vastgoed > 5 % 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 verkoopkans 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 vastgoedbeleggingen'.

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).

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake 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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habion en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangs-

punten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (aanpassing vind nog plaats).

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

Toelichting bij activa in exploitatie

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,86%
Streefhuur per maand	€ 608 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.656 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 25,7 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 24,7 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7,0 mln lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het jaarverslag.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 180 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in de overige reserves begrepen (2017: € 129 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning niet in alle gevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Habion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het

verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 242 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000.000,- x € 1.000.000,-	
Marktwaarde verhuurde staat	€ 882
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 101
Betaalbaarheid (huren)	€ 68
Kwaliteit (onderhoud)	€ 16
Beheer (beheerkosten)	€ 57
	€ 242
Beleidswaarde	€ 640

Dit impliceert dat circa € 242 miljoen, 49% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilitéit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde Habion Energie bv

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 2018 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:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwindex	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50
Onderhoudsindex	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktindex	2,75%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Korte rente	-0,56%	-0,17%	0,27%	0,88%	1,33%	1,60%
Lage rente	1,65%	2,35%	3,05%	3,15%	3,15%	3,15%

- De WSW parameters zijn gehanteerd;
- Jaarlijkse huurverhogingen prijsinflatievolgend;
- Toekomstige verbeteringen, verkoop en sloop worden niet meegenomen in de bedrijfswaarde;
- Kosten van onderhoud zijn conform onderhoudsbegroting ingerekend;
- Exploitatiekosten zijn ingerekend op basis van de Meerjarenbegroting;
- 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;
- De vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

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 1,86% (2017 2,56%), 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.

4.12 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 herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardeinstijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode 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 zo nodig 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 te verrekenen zijn is in de toelichting vermeld.

Contante waarde

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als discontovoet voor de contant making is de gewogen gemiddelde rente van de lening portefeuille ad 2,99% (2017 3,27%) genomen vermindert met 25% vennootschapsbelastingdruk.

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/onderhanden projecten. 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.

4.13 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 herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen 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 herstructureringen 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 met geboortedatum 07-10-1928.

4.14 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 disconteeringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke 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.

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.

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

4.16 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 (passen transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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.

4.21 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 2A), 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. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Materiële vaste activa

Onroerende zaken In exploitatie	2018 DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	Waarvan Habion Energie BV	2017 DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	646.618	156.886	803.503	4.517	711.161	90.084	801.245
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	-	-	-		77.357-	77.357	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	-	-	-		3.014	3.014-	-
Boekwaarde per 1 januari	646.618	156.886	803.503	4.517	636.819	164.426	801.245
Overige herrubriceringen	1.473-	1.474	1		1.168	1.168-	-
Investerings	7.069	107	7.176		11.005	386	11.391
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	8.485	1.433	9.918		-	-	-
Aankoop	3.520	-	3.520		-	-	-
Overige mutaties	-	-	-		-	-	-
Desinvestering	2.431-	-	2.431-		-	-	-
Verkoop	145-	-	145-		-	-	-
Buitengebruikstelling	-	-	-		-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	37.200	23.060	60.260	420	2.375-	6.758-	9.132-
Overige waardeveranderingen	-	-	-		-	-	-
Totaal mutatie	52.225	26.074	78.299	420	9.799	7.541-	2.258
Boekwaarde per 31 december	698.843	182.959	881.802	4.938	646.618	156.885	803.503

Onroerende zaken In ontwikkeling	2018 DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	2017 DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	17.476	4.042	21.518	2.104	2.777	4.881
Saldering voorziening	2.793-		2.793-	370-	-	370-
Boekwaarde per 1 januari	14.683	4.042	18.725	1.734	2.777	4.511
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	-			-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	777	777-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	15.460	3.265	18.725	1.734	2.777	4.511
Overige herrubriceringen	2.006-	2.586-	4.592-	-	-	-
Investerings	24.217	-	24.217	15.371	1.266	16.637
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	18.249-	678-	18.927-	-	-	-
Aankoop	-		-	-	-	-
Overige mutaties	-		-	-	-	-
Desinvestering	-		-	-	-	-
Verkoop	-		-	-	-	-
Dotatie voorziening (W&V)	-		-	1.310-	-	1.310-
Vrijval voorziening (W&V)	2.526		2.526	12	-	12
Onttrekking voorziening (Passiva)			-			-
Mutatie voorziening (Passiva)	166		166	1.125-	-	1.125-
Overige waardeveranderingen	-		-	-	-	-
Totaal mutatie	6.654	3.265-	3.390	12.949	1.266	14.215
Boekwaarde per 31 december	22.115	-	22.115	14.683	4.042	18.725
Aanschafwaarde	22.215	-	22.215	17.476	4.042	21.518
Saldering voorziening	101-	-	101-	2.793-	-	2.793-
Boekwaarde per 31 december	22.115	-	22.115	14.683	4.042	18.725

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 totale marktwaarde in %
Contractuur	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere contractuur	5.529,15	0,63%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere contractuur	-5.459,34	-0,63%
Mutatiegraad	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere mutatiegraad	229,76	0,03%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere mutatiegraad	-234,81	-0,03%
Onderhoud	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere onderhoudspercentage	-1.086,87	-0,12%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere onderhoudspercentage	1.086,85	0,12%
Disconteringsvoet	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere disconteringsvoet percentage	-4.929,95	-0,57%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere disconteringsvoet percentage	4.969,33	0,56%
Exit yield	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere exit yield percentage	-3.334,08	-0,38%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere exit yield percentage	3.393,35	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 € 183,6 miljoen.

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2018 voor het totale bezit bedraagt € 1.151,3 miljoen met peildatum 01-01-2018, (01-01-2017 was € 1.038,6 miljoen).

Brand- en stormverzekering

De activa zijn minimaal verzekerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 1.603 miljoen (2017: € 1.424,7 miljoen).

Onrendabele investeringen in ontwikkeling

Voor vastgoed in ontwikkeling is per balansdatum een voorziening voor onrendabele investeringen opgenomen van € 0,8 miljoen (2017 was dit € 0,5 miljoen).

Financiële vaste activa

Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Stand per 1 januari	12.078	11.759
- Inbreng	9.797	
- Resultaat boekjaar	1.918	319
Subtotaal deelnemingen per 31 december	23.792	12.078
- Actieve latentie afschrijving VPB		-
Stand per 31 december	23.792	12.078

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).

Verloopstaat actieve latentie

Het verloop van de actieve belastinglatentie m.b.t. afschrijvingen van de MVA in exploitatie is als volgt:

Afschrijvingen MVA in exploitatie	
Stand per 1 januari	8.055
Mutatie	-3.448
Stand per 31 december	4.606

De looptijd van de latentie is 5 jaar, naar verwachting valt € 1,6 mln binnen een jaar vrij. De nominale waarde bedraagt € 4,9 mln.

Vlottende activa

5.1 Voorraden

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Voorraad grondposities	968	1.137
	968	1.137

De post 'grondposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel 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

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Stand per 1 januari	3.868	5.141
Geactiveerde kosten en resultaat	2.586	-
af: Gefactureerde termijnen	6.455-	1.068-
af: Herrubricering	-	-
bij: Tussentijds projectresultaat	-	205-
Stand per 31 december	-	3.868

5.3 Vorderingen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Debiteuren	1.528	1.636
Belastingen	2.096	7.623
Overige vorderingen	188	132
Overlopende activa	60	2.233
Totaal vorderingen	3.871	11.624

Debiteuren

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Overige debiteuren	46	49
Huurdebiteuren	2.653	3.010
Af: voorziening huurdebiteuren	1.172-	1.423-
Totaal debiteuren	1.528	1.636

Alle ultimo 2018 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Belastingen en premies en sociale verzekeringen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.096	7.623
Totaal belastingen	2.096	7.623

De post "Vennootschapsbelastingen" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waar-deringsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingta-rieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe op verslagdatum is besloten. Het verloop van de te vorderen vennootschapsbelasting is als volgt:

Stand 31-12-2017	7.623	
Terug ontvangen voorgaande jaren		-10.981
Correctie voorgaande jaren		5.878
Acute last vennootschapsbelasting over 2018		-5.004
Op aangifte betaald over 2018		4.580
	-5.527	
Stand 31-12-2018	2.096	

Overige vorderingen

Vorderingen op instellingen	82	65
Overigen	106	67
Totaal overige vorderingen	188	132

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

5.4 Overlopende activa

Overige	60	2.233
Totaal overlopende activa	60	2.233

5.5 Liquide middelen

Overige	6.861	759
Totaal overlopende activa	6.861	759

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2018 € 15,0 miljoen, hiervan is ultimo 2018 niets opgenomen. (2017: € 2.6 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Passiva

5.6 Eigen vermogen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Overige reserves		
Beginbalans per 1 januari	269.449	246.581
Toevoeging resultaat boekjaar	40.423	21.442
Mutatie herwaarderingsreserve	-	1.426
Stand per 31 december	309.872	269.449
Herwaarderingsreserve		
Beginbalans per 1 januari	128.554	129.980
Realisatie verkoop	-	-
Mutatie over het boekjaar	51.579	1.426-
Stand per 31 december	180.133	128.554
Totaal eigen vermogen		
Beginbalans per 1 januari	398.003	376.562
Resultaat over het boekjaar	92.002	21.442
Stelselwijziging	-	-
Stand per 31 december	490.005	398.003

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het jaarverslag.

5.7 Voorzieningen

Voorziening voor pensioenen

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

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

A. Afschrijving Materiële vaste activa in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als het niet-Daeb vastgoed in exploitatie is een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord i.v.m. afschrijving van het vastgoed. Dit betreft het afschrijvingspotentieel dat voornamelijk betrekking heeft op verzorgingshuizen. Afschreven kan worden tot de bodemwaarde (100% van de WOZ-waarde).

B. Waardering Materiële vaste activa in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als het niet-Daeb vastgoed in exploitatie is een latente belastingverplichting tegen contante waarde verantwoord i.v.m. de 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 vaststellingsovereenkomst (VSO 2A) gehanteerd. 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 vaststellingsovereenkomst (VSO 2A) gehanteerd.

C. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille 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.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De volgende disconteringsvoeten zijn gebruikt, rekening houdend met de verlaging van het VPB tarief:

Jaar	Rente	VPB tarief	Disconteringsvoet
2019	2,99%	25,0%	2,24%
2020	2,99%	22,5%	2,32%
2021 en verder	2,99%	20,5%	2,38%

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 mogelijkheid om een voorziening te vormen wordt beperkt. Per eind 2018 bedraagt de hoogte van de onderhoudsvoorziening € 11,3 mln.

Het verloop van de passieve belastinglatenties m.b.t. de waardering van de MVA in exploitatie en de leningen is als volgt:

Bedragen * € 1.000	Waardering MVA in exploitatie	Leningen o/g	Totaal passief
Stand per 1 januari	4.014	2.789	6.804
Mutatie	-1.101	-545	-1.645
Stand per 31 december	2.914	-2.245	5.158

De nominale waarde van de latenties bedraagt € 6,7 mln. De looptijd van de latenties bedraagt voor de waardering MVA in exploitatie 17 jaar en voor de leningen o/g 43 jaar. Een bedrag van € 0,7 mln wordt naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Stand per 1 januari	542	1.667
Onttrekkingen/dotatie	168	1.125-
Stand per 31 december	710	542

Overige voorzieningen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Stand per 1 januari	215	1.345
Onttrekkingen/dotatie	21-	1.130-
Stand per 31 december	194	215

De voorziening heeft betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Stichting Habion heeft toegezegd Onderhoud uit te voeren aan de objecten.

5.8 Langlopende schulden

Leningen

	Looptijd > 5 jaar	31.12.2018	31.12.2017
Kredietinstellingen	287.081	421.826	422.351
Totaal leningen	287.081	421.826	422.351

Het verloop van de leningen was als volgt:	31.12.2018	31.12.2017
Stand per 1 januari	422.351	429.527
Correctie	-	-
Toename leningen	12.250	-
Afname ivm oversluiten	18.800-	5.000-
Toename ivm oversluiten	18.800	5.000
Aflossing	12.775-	7.176-
Stand per 31 december 2018	421.826	422.351
aflossing volgend boekjaar	-18.486	23.096
aflossing dit jaar	0	-
Mutatie	18.486-	23.069-
Extra aflossingen		
Stand per 31 december	403.340	399.282

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen

Leningen overheid en kredietinstellingen

Vastrentende leningen	315.326
Basisrenteleningen	106.500
Stand per 31 december	421.826

Het WSW heeft een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 417,3 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,91% (2017: 3,27%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 18,9 jaar (2017: 18,5 jaar).

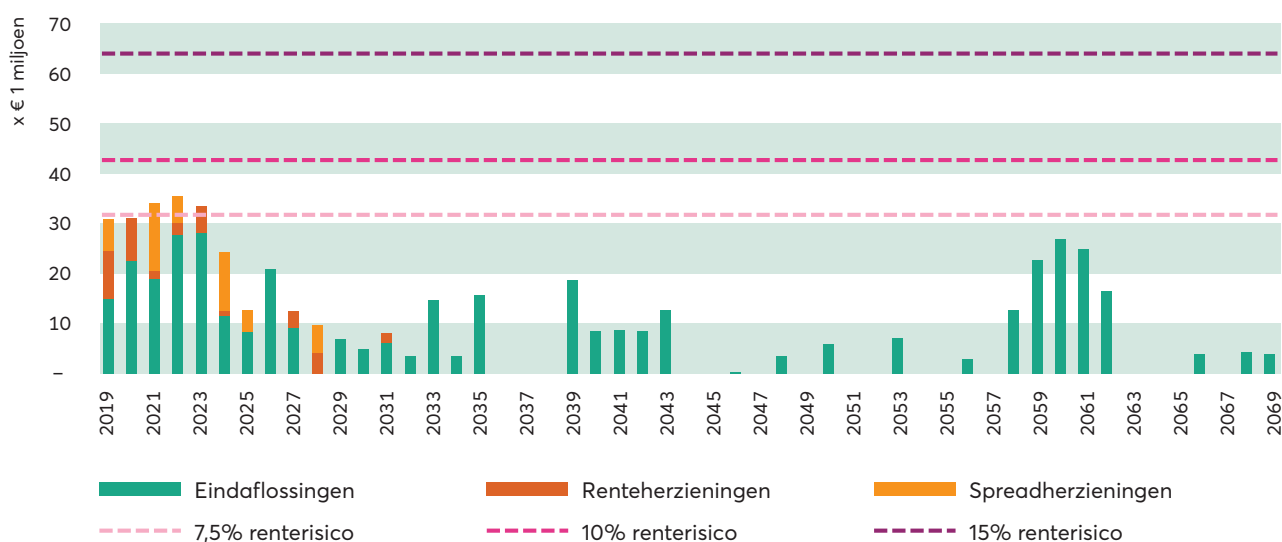
De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. 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.

Rente- risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico is het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Deze wordt berekend als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteherzieningen en spreadherzieningen op leningen in enig jaar. In mindering hierop worden risico beperkende transacties gebracht zoals leningen met uitgestelde storting.

Herfinancieringsrisico

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



Geldgevers

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

Bank Nederlandse Gemeenten	300.144
Nederlandse Waterschapsbank	106.365
Depfa	14.500
NN-PF/ING Bank	817
	421.826

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningen zijn 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 risico dat de bank niet aan zijn verplichtingen voldoet beperkt.

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2018 € 534,3 miljoen (2017: € 532,1 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 421,8 miljoen (2017: € 422,3 miljoen).

Rentederivaten

Ultimo 2018 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waarborgsommen

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Saldo waarborgsommen per 1 januari	161	165
Mutatie	9-	4-
Totaal waarborgsommen	152	161

Naar verwachting hebben de waarborgsommen een looptijd korter dan een jaar.

5.9 Kortlopende schulden

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	18.486	26.430
Schulden aan leveranciers	5.962	3.993
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.035	311-
Overige schulden	-	3.131
Overlopende passiva	16.961	21.487
Totaal kortlopende schulden	44.444	54.731
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	18.486	23.069
Diverse banken	-	3.361
Totaal kredietinstellingen	18.486	26.430
De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2018 € 15,0 miljoen (2017: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage 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	5.962	3.993
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonbelasting en sociale lasten	5	5
Vennootschapsbelasting	19	-
Omzetbelasting	3.011	316-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.035	312-
Overige schulden		
Rekening-courant stichting Vastgoed zorgsector	-	3.131
Totaal overige schulden	-	3.131
Overlopende passiva		
Nog te betalen vergoedingen	1.772	626
Niet vervallen rente leningen	5.940	6.469
Vooruit ontvangen huur	8.593	9.242
Diversen	656	5.152
Totaal overlopende passiva	16.961	21.489

5.10 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar:

Verplichting Habion aan VGZ

Vergoeding van 85% te betalen voor de kosten die VGZ maakt voor het in standhouden van de eigen organisatie (conform management overeenkomst).

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten onderhoud € 0,7 miljoen (2017 € 2,0 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa € 10,7 miljoen (2017 € 28,9 miljoen).

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar:

Obligoverplichting WSW

Habion neemt deel aan de obligoverplichting van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. 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. Ultimo boekjaar bedraagt het obligoverplichting van Stichting Habion € 16.064.344. Dit bedrag is opgebouwd uit het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 417.255.694 vermenigvuldigd met het obligotarief van 3,85%. (2017: € 16,1 miljoen).

Aanspraken wegens borgstelling

Op grond van borgingsplafond en borgbaarheid staat WSW borg voor de dienst der lening van de door de WSW geborgde leningen van haar deelnemers. Geldgevers en deelnemers kunnen op basis van deze borgstelling rekenen op een tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een geborgde lening overeenkomst. Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is het hele bezit € 1.151 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2018). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2018 € 417.255.694.

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.

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.

5.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasury commissie. 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 lening convenanten 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 2018 € 15,0 miljoen (2017: € 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 (voor een toelichting op de reële waarde van de leningportefeuille zie paragraaf 5.8).

Rentederivaten

Ultimo 2018 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

5.12 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2019 is overeenstemming bereikt met Stichting QuaRijn over de huurclaim. De afwikkeling hiervan zal in 2019 plaatsvinden.

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Huuropbrengsten	76.205	76.737
Huren overig	17	25
Huurderving wegens leegstand	2.584-	2.711-
Totaal huuropbrengsten	73.638	74.051
Lasten servicecontracten	469-	453-
Totaal lasten servicecontracten	469-	453-
Beheervergoedingen	2.381-	2.224-
Juridische kosten complexen	12-	14-
Overige beheerkosten	765-	838-
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	9.393-	8.797-
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	12.551-	11.872-
Planmatig onderhoud	6.695-	6.663-
Dagelijks & contractonderhoud	7.172-	6.670-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.867-	13.332-
Zakelijke lasten	1.847-	2.219-
Verzekeringen	432-	489-
Contributie Aedes	54-	61-
Saneringssteun	609-	
Verhuurderheffing	2.335-	3.237-
Totaal overige directe operationele lasten bezit	5.278-	6.006-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.473	42.388

6.2 Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling

Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	11.908	781
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	6.455-	739-
Toegerekende organisatiekosten	70-	66-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.383	23-

6.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Verkoopopbrengst	480	417
Toegerekende organisatiekosten	100-	94-
Boekwaarde verkopen	329-	342-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	50	19-

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen	855-	1.298-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen:	60.251	9.132-
Waardeveranderingen vastgoed portefeuille	59.396	10.430-

6.5 Resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	1.278	904
Resultaat overige activiteiten	1.278	904

6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten	361-	338-
Totaal overige organisatiekosten	361-	338-
Leefbaarheid	156-	73-

6.7 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.918	319
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.484-	13.977-
Saldo financiële baten en lasten	11.363-	13.651-

Stichting Habion heeft ultimo 2018 2 personen (2 FTE) in dienst (2017 2 FTE). De directeur-bestuurders van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

6.8 Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Personeelskosten:		
Lonen en salarissen	320-	312-
Sociale lasten	22-	20-
Pensioenlasten	49-	49-
Inhuur derden VGZ	5.738-	5.344-
Huisvestingskosten	347-	397-
Algemene kosten	2.594-	2.195-
Overige bedrijfslasten	449-	580-
Totaal	9.518-	8.897-
Toerekening organisatiekosten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.008-	8.420-
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	68-	63-
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	96-	90-
Overige organisatiekosten	346-	324-
	9.518-	8.897-

6.9 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 2018 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

bedragen * 1.000	31.12.2018	31.12.2017
Acute belastingen boekjaar	5.004	5.754
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-3.129	-3.438
Habion Energie BV	19	
Mutatie latente belastingen	1.803	-5.001
Totale belastinglast	3.696	-2.685

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:

bedragen * 1.000	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	95.699	18.757
Permanente verschillen:		
Mutatie voorziening groot onderhoud	0	0
	0	0
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-8.674	-10.682
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.398	5.340
Onderhoudslasten	51	0
Vrijval/ dootatie agio leningen	799	912
Verkoopresultaat nieuwbouw en materiële vaste activa in exploitatie	-3.633	0
Overige tijdelijke verschillen	3.331	-1.015
	-73.524	-5.445
Fiscaal resultaat en belastbaar bedrag	22.175	13.312
Acute belastingen boekjaar	5.004	5.754

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.

7 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	698.842	646.618
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	178.022	152.368
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	22.116	14.683
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	-	4.042
	898.980	817.711
Financiële vaste activa		
Deelneming	26.777	14.501
Actieve latentie	4.606	8.055
	31.383	22.555
Totaal vaste activa	930.363	840.267
Vlottende activa		
Vorraden	968	1.136
Onderhanden projecten	-	3.869
Vorderingen		
Debiteuren	1.481	1.587
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.096	7.623
Groepsmaatschappijen	2.669	2.629
Overige vorderingen	188	133
Overlopende activa	0	2.201
	6.434	14.173
Liquide middelen	6.122	144
Totaal vlottende activa	13.523	19.322
Totaal ACTIVA	943.887	859.589

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Eigen vermogen		
Overige reserves	309.872	269.448
Herwaarderingsreserve	180.133	128.554
	490.005	398.002
Voorzieningen		
Voorziening pensioenen	11	12
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	5.158	6.804
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	710	543
Overige voorzieningen	194	215
	6.074	7.574
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	403.340	422.351
Overige schulden	152	160
	403.491	422.511
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	18.486	3.361
Schulden aan leveranciers	5.968	3.945
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.015	330-
Overige schulden	-	3.131
Overlopende passiva	16.847	21.395
	44.317	31.502
Totaal PASSIVA	943.887	859.589

8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018 voor winstbestemming (x 1.000)

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Huuropbrengsten	73.638	74.051
Opbrengsten servicecontracten	-	-
Lasten servicecontracten	469-	453-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.166-	11.496-
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.761-	13.243-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.278-	6.006-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.964	42.854
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.908	781
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.455-	739-
Toegerekende organisatiekosten	68-	63-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.386	20-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	480	417
Toegerekende organisatiekosten	96-	90-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	329-	342-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	54	15-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.674	1.298-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.311	7.816-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.985	9.114-
Opbrengsten overige activiteiten	560	166
Lasten overige activiteiten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	560	166
Overige organisatiekosten	346-	324-
Leefbaarheid	156-	73-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.918	319
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	208	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.484-	13.977-
Saldo financiële baten en lasten	11.359-	13.651-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	95.088	19.824
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.677-	2.685
Aandeel in resultaat deelnemingen	593	1.065-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	92.004	21.444
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT		
Resultaat na belastingen	92.004	21.444
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen		
Cumulatief effect stelselwijzigingen		
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	92.004	21.444
TOTAAL RESULTAAT	92.004	21.444

9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 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 86,9% 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 en Amaris zijn beiden volledig aansprakelijk voor de schulden in de Vof.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Enkelvoudige balans

DAEB/Niet DAEB per 31 december 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	698.843	-	-	698.843
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	178.020	-	178.020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.116	-	-	22.116
Totaal van vastgoedbeleggingen	720.959	178.020	-	898.979
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-
Totaal van materiële vaste activa	-	-	-	-
Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	147.114	10.360	-130.697	26.777
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	4.054	553	-	4.607
6. leningen u/g	59.230	-	-59.230	-
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	210.398	10.913	-189.927	31.384
Totaal vaste activa	931.357	188.933	-189.927	930.363
Vlottende activa				
Voorraden	968	-	-	968
Onderhanden projecten	-	-	-	-
Vorderingen				
1. Debiteuren	1.217	264	-	1.481
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	2.669	-	2.669
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvorderingen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.844	252	-	2.096
7. Overige vorderingen	177	11	-	188
8. Overlopende activa	-	-	-	-
Totaal van vorderingen	3.238	3.196	-	6.434
Liquide middelen	4.368	1.753	-	6.121
Totaal vlottende activa	8.575	4.949	-	13.523
Totaal ACTIVA	939.932	193.882	-189.927	943.886

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
1. Herwaarderingsreserve	180.133	35.672	-35.672	180.133
2. Overige reserves	309.872	95.026	-95.026	309.872
Totaal eigen vermogen	490.005	130.698	-130.698	490.005
Voorzieningen				
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.809	350	-	5.159
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	710	-	-	710
Overige voorzieningen	206	-	-	206
Totaal Voorzieningen	5.725	350	-	6.075
Langlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	403.340	-	-	403.340
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	59.230	-59.230	-
4. Schulden aan maatschappijenwaarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Waarborgsommen	114	38	-	152
Totaal Langlopende schulden	403.454	59.268	-59.230	403.492
Kortlopende schulden				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	18.486	-	-	18.486
3. Schulden aan leveranciers	5.446	520	-	5.966
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
5. Schulden aan maatschappijenwaarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	504	2.511	-	3.015
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
8. Overige schulden	-	-	-	-
9. Overlopende passiva	16.312	534	-	16.846
Totaal Kort lopende schulden	40.748	3.565	-	44.314
Totaal PASSIVA	939.932	193.882	-189.927	943.886

Winst- en verliesrekening (x 1.000)

	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	63.210	10.428	-	73.638
Opbrengsten servicecontracten	-	-	-	-
Lasten servicecontracten	-442	-27	-	-469
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-10.416	-1.750	-	-12.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.191	-1.570	-	-13.761
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.826	-452	-	-5.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.335	6.629	-	41.964
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-21	11.929	-	11.908
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	0	-6.455	-	-6.455
Toegerekende organisatiekosten	-61	-7	-	-68
Toegerekende financieringskosten	0	0	-	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-82	5.467	-	5.386
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	480	0	-	480
Toegerekende organisatiekosten	-83	-12	-	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-315	-15	-	-330
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	82	-27	-	55
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	40.260	15.052	-	55.312
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.620	7.294	-	3.674
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0	-	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	-	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.640	22.346	-	58.986
Opbrengsten overige activiteiten	500	60	-	560
Lasten overige activiteiten	0	0	-	0
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	500	60	-	560
Overige organisatiekosten	-303	-43	-	-346
Leefbaarheid	-135	-21	-	-156
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.323	594	-	1.917
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	-	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.285	4	-2.081	208
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.473	-2.092	2.081	-13.484
Saldo financiële baten en lasten	-9.865	-1.494	-	-11.359
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	62.172	32.917	-	95.089
Belastingen	-3.806	128	-	-3.678
Resultaat deelnemingen	33.638	593	-33.638	593
RESULTAAT NA BELASTINGEN	92.004	33.638	-33.638	92.004

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

DAEB/ Niet DAEB (x 1.000)

Operationele activiteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	66.534	10.481		77.015
Vergoedingen	-	-		-
Overheidsontvangsten	-	-		-
Overige bedrijfsontvangsten	-65	67		2
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-2	2		-
Saldo ingaande kasstromen	66.468	10.550	-	77.017
Uitgaven:				
Erfpacht	-	-		-
Betalingen aan werknemers	-354	-46		-401
Onderhoudsuitgaven	-11.815	-1.588		-13.404
Overige bedrijfsuitgaven	-19.893	-1.782		-21.675
Betaalde interest	-11.688	-2.087		-13.775
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-609	-		-609
Verhuurderheffing	-1.397	-		-1.397
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-		-
Vennootschapsbelasting	4.401	-813		3.588
Saldo uitgaande kasstromen	-41.358	-6.316	-	-47.673
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	25.110	4.234	-	29.344
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	317	-		317
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-		-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-3.799	15.787		11.987
Verkoopontvangsten grond	163	-		163
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	-3.319	15.787	-	12.467
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-24.922	-1.607		-26.529
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.351	-1.925		-3.275
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.528	-		-3.528
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		1.443		1.443
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-		-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-		-
Investerings overig	-15	-		-15
Verwerving van materiële vaste activa	-29.816	-2.088	-	-31.904
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-33.135	13.698	-	-19.437

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	€	€	€	€
FVA				
Ontvangsten verbindingen	11.385	-11.385		-
Ontvangsten overig	-1.176	1.187		11
Uitgaven verbindingen	6.349	-6.349		-
Uitgaven overig	-	-		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	16.557	-16.546	-	11
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	16.557	-16.546	-	11
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	20.550	-		20.550
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-		-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-21.129	-		-21.129
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-579	-	-	-579
Toename/Afname van geldmiddelen	7.952	1.386	-	9.339
Wijziging kortgeld	-		-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-3.582	365	-	-3.217
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.370	1.751	-	6.122
Toename (afname) van geldmiddelen	7.952	1.386	-	9.339

10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Materiële vaste activa

Enkelvoudig

Onroerende zaken In ontwikkeling	2018			2017		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	646.617	152.368	798.986	705.859	82.643	788.502
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB			-	71.523-	71.523	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB			-	3.014	3.014-	-
Overige herrubriceringen	1.473-	1.474	-	1.168	1.168-	-
Investerings	7.069	107	7.176	11.005	386	11.391
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	8.485	1.433	9.918	-	-	-
Aankoop	3.520	-	3.520	-	-	-
Overige mutaties				-	-	-
Desinvestering	2.431-	-	2.431-	-	-	-
Verkoop	145-	-	145-	-	-	-
Buitengebruikstelling	-	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	37.200	22.639	59.840	2.375-	5.441-	7.816-
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	52.225	25.653	77.877	58.710-	62.284	3.575
Boekwaarde per 31 december	698.842	178.022	876.863	646.618	152.368	798.986

Onroerende zaken In ontwikkeling	2018			2017		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	17.476	4.042	21.518	2.104	2.777	4.881
Saldering voorziening	2.793-		2.793-	370-	-	370-
Boekwaarde per 1 januari	14.683	4.042	18.725	1.734	2.777	4.511
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	-		-	-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	777	777-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	15.460	3.265	18.725	1.734	2.777	4.511
Overige herrubriceringen	2.006-	2.586-	4.592-	-	-	-
Investerings	24.217	-	24.217	15.371	1.266	16.637
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	18.249-	678-	18.927-	-	-	-
Aankoop			-	-	-	-
Overige mutaties			-	-	-	-
Desinvestering			-	-	-	-
Verkoop			-	-	-	-
Dotatie voorziening (W&V)	-		-	1.310-	-	1.310-
Vrijval voorziening (W&V)	2.526		2.526	12	-	12
Onttrekking voorziening (Passiva)			-			-
Mutatie voorziening (Passiva)	166		166	1.125-	-	1.125-
Overige waardeveranderingen			-	-	-	-
Totaal mutatie	6.654	3.265-	3.390	12.949	1.266	14.215
Boekwaarde per 31 december	22.115	-	22.115	14.683	4.042	18.725
Aanschafwaarde	22.215	-	22.215	17.476	4.042	21.518
Saldering voorziening	101-	-	101-	2.793-	-	2.793-
Boekwaarde per 31 december	22.115	-	22.115	14.683	4.042	18.725

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Habion bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	42	61
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	1.106	1.098
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Projectontwikkeling koopwoningen	0	0
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	0	0
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	0	0
Totaal	1.148	1.159

Deze verhuureenheden worden in eigendom van Habion aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken, doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Habion.

Financiële vaste activa

	Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	Deelneming Habion Energie BV	31.12.18	31.12.17
Stand per 1 januari	12.078	2.442	14.520	15.266
Mutaties:				
- Aflossingen			-	-
- Afboeking		-	-	-
- Investerings			-	-
- Ontvangsten			-	-
- Inbreng	9.797	51-	9.746	-
- Resultaat			-	-
- Resultaat boekjaren	1.918	593	2.511	746-
- Uitgekeerd dividend deelnemingen			-	-
Stand per 31 december	23.792	2.984	26.776	14.520

Habion Energie B.V. betreft een 100% deelneming welke gevestigd is in Utrecht. Vof Habion Amaris de Veste. betreft een 86,9% deelneming welke gevestigd is in Utrecht. Zowel stichting Habion als stichting Amaris Zorggroep hebben beide 1 stemrecht.

Overige reserves

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Beginbalans per 1 januari	269.449	246.581
Resultaat over het boekjaar exclusief her- en afwaardering	40.423	21.442
Mutatie overige reserve door afwaardering	-	1.426
Realisatie verkoop	-	-
Stand per 31 december	309.872	269.449

Herwaarderingsreserves

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Beginbalans per 1 januari	128.554	129.980
Mutatie over het boekjaar	51.579	1.426-
Realisatie verkoop	-	-
Stand per 31 december	180.133	128.554

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 € 299.668,- positief (2017: € 109.285,- negatief) en het aandeel in het resultaat van Vof Habion Amaris de Veste voor een bedrag van € 1.666.450,- positief (2017: € 367.434,- positief).

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2018 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 jaarverslag van Habion. Het jaarverslag 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 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 2018

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 2018 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 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 Raad van Commissarissen beoordeelde het functioneren van de heer De Rond over 2018 als goed. Deze beoordeling leidde tot aanpassing van zijn bezoldiging per 1 januari 2019 met 2% (inclusief indexatie vanwege inflatie).

Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

De verantwoording van de bezoldiging van topfunctionarissen is opgesteld op basis van modelverantwoording WNT 2018, 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 2018 en 2017

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. 'Om te bepalen of de bezoldiging voldoet aan de wettelijke regels houden wij de volledige bezoldiging die ten laste komt van Habion aan (de bezoldiging voor doorbelasting). in de tabel over de bezoldiging van

de leden van het bestuur is zowel 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 2018 en 2017

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.

Er waren in 2018 géén leidinggevende topfunctionarissen die ten behoeve Habion werkzaam waren die een uitkering vanwege beëindiging van het dienstverband hebben ontvangen of is toegezegd. Er zijn geen leidinggevende topfunctionarissen die op of na 1 januari 2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking zijn aangegaan.

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

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2018 en 2017

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Functiegegevens 2018				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2018 (functiecontract in fte)	1,0		1,0	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging 2018				
Bezoldiging gaat	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 170.450	€ 144.882	€ 152.868	€ 129.937
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 29.887	€ 25.403	€ 19.612	€ 16.670
Subtotaal	€ 200.337	€ 170.285	€ 172.480	€ 146.607
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 176.000 (overgangsregeling WNT van toepassing)		€ 176.000	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	€ 200.337	€ 170.285	€ 172.480	€ 146.607
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	De bezoldiging past in de overgangsregeling die de WNT kent.		n.v.t.	
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2017(in fte)	Functiecontract		Functiecontract	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 182.791	€ 155.372	€ 142.421	€ 121.058
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 29.714	€ 25.257	€ 18.859	€ 16.030
Totaal bezoldiging 2017	€ 212.505	€ 180.629	€ 161.280	€ 137.088

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden MT) in 2018 en 2017

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen
Gegevens 2018		
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management
Aanvang en einde functievervulling in 2018	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
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
(Fictieve)dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging 2018		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 108.284	€ 110.208
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2018	€ 176.000	€ 176.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	€ 108.284	€ 110.208
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017		
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
Omvang dienstverband 2017 in fte	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging 2017	€ 105.416	€ 103.812

A. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsbeleid

De Raad van Commissarissen heeft een bezoldigingsbeleid opgesteld. Onderdeel daarvan zijn dat:

- De hoogte van de bezoldiging is gebaseerd op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet.
- De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van 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 bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 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.

- De bezoldiging is exclusief BTW.
- De opleidingskosten van commissarissen komen ten laste van Habion.
- De commissarissen declareren geen reiskosten.
- De Raad van Commissarissen legt via het verslag van de Raad -opgenomen in het jaarverslag-verantwoording af over de bezoldiging.
- De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel.

Bezoldiging commissarissen in 2018

De Raad van Commissarissen besloot in 2017 de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2018 te indexeren met 3,1%, het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel. De leden van de Raad ontvingen op basis van dit besluit in 2018 de volgende bezoldiging:

- Voorzitter: € 17.684
- Lid: € 12.483

Het volgende schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2018 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2017 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.

	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	Mevrouw drs. C. van der Weerd-Norder RA	Mevrouw drs. F.J. Zijlstra
Functiegegevens 2018						
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging 2018						
Totale bezoldiging	€ 12.483	€ 12.483	€ 12.483	€ 17.684	€ 12.483	€ 12.483
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 17.600	€ 17.600	€ 17.600	€ 26.400	€ 17.600	€ 17.600
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2018	€ 13.500	€ 13.500	€ 13.500	€ 20.250	€ 13.500	€ 13.500
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	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.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Totale bezoldiging	€ 12.108	€ 12.108	€ 6.054	€ 17.153	€ 12.108	€ 12.108
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.000	€ 17.000	€ 8.570	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Habion bedroeg in 2018 in totaal € 80.099 (2017: € 83.747).

Evenals in 2017 zijn er in 2018 geen beloningen betaalbaar op termijn of voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

B. Overige functionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 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.

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	93	176
Andere controleopdrachten	26	20
Andere niet controle diensten	-	-
	119	196

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2019 is overeenstemming bereikt met Stichting QuaRijn over de huurclaim. De afwikkeling hiervan zal in 2019 plaatsvinden.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot resultaatsbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2018 ad € 92 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad. € 40 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 52 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Utrecht, 17 april 2019

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. F.J. Zijlstra
voorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. A.W.H. Klerkx
vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen

De heer dr. Ir. J. van Hoof
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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Habion te Utrecht 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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, 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 19-20). Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de 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, 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, 19 april 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

Colofon

Uitgave

Habion

Postbus 429

3500 AK Utrecht

Telefoon (030) 220 47 04

E-mail habion@habion.nl

Website www.habion.nl

Vormgeving

CAPAZ beeld, identiteit & interactie

Fotografie

Miranda Koopman, CAPAZ

