



Habion

Welkom in Huis Assendorp

Namens bewoner Mans

“Huis Assendorp. Oud, vertrouwd en toch helemaal nieuw. Huis Assendorp is een nieuw woonconcept. Jong en wat ouder wonen met elkaar, voor elkaar, samen of op jezelf, in een warme, gezellige sfeer. Zorg is er waar nodig en naar behoefte. Maar bovenal omzien naar elkaar in een fijne, prettige en veilige woonomgeving.

*Kom ook eens kijken en verwonder u.
Welkom thuis in Huis Assendorp.”*

De Molenhof wordt
Huis Assendorp Volop leven

Stichting Habion

JAARREKENING 2019

Stichting Habion

JAARREKENING 2019

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019 (voor resultaatverdeling)	6
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	8
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2019	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 2018	12
4.6	Schattingswijziging	12
4.7	Saldering	12
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	12
4.8	Toegepaste standaarden	12
4.9	Verwerking verplichtingen	13
4.10	Financiële instrumenten	13
4.11	Materiële vaste activa	13
4.12	Financiële vaste activa	23
4.13	Voorzieningen	24
4.14	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	25
	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	28
4.15	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28
4.16	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29
4.17	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29
4.18	Leefbaarheid	29
4.19	Saldo financiële baten en lasten	29
4.20	Resultaat deelneming	29
4.21	Belastingen	29
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	30
	<i>Wet Normering Topinkomens</i>	30
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	31
	<i>Materiële vaste activa</i>	31
	<i>Financiële vaste activa</i>	33
	<i>Vlottende activa</i>	34
5.1	Vorraden	34
5.2	Vorderingen	34
5.3	Overlopende activa	35
5.4	Liquide middelen	35

<i>Passiva</i>	36
5.5 Eigen vermogen	36
5.6 Voorzieningen	36
5.7 Langlopende schulden	39
5.8 Kortlopende schulden	42
5.9 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	43
5.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing	44
5.11 Gebeurtenissen na balansdatum	45
6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	46
6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47
6.2 Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	47
6.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	47
6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47
6.5 Resultaat overige activiteiten	47
6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid	48
6.7 Saldo financiële baten en lasten	48
6.8 Organisatiekosten	49
6.9 Belasting	49
7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019	51
8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019 voor winstbestemming (x 1000)	53
9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019	54
<i>Algemeen</i>	54
<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i>	54
<i>Financiële instrumenten</i>	54
<i>Resultaat deelnemingen</i>	54
10 Toelichting op de enkelvoudige balans	61
<i>Materiële vaste activa</i>	61
<i>Financiële vaste activa</i>	63
<i>Overige reserves</i>	64
<i>Herwaarderingsreserves</i>	64
<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	64
A. Overige gegevens	73
Colofon	78

1 Geconsolideerde balans

per 31 december 2019 (voor resultaatverdeling x 1000)

Activa		31.12.2019	31.12.2018
		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	5.0	919.288	698.843
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	5.0	212.564	182.959
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Daeb	5.0	8.644	22.115
		1.140.496	903.917
Financiële vaste activa			-
Deelneming	5.0	35.898	23.791
Actieve latentie	5.0	7.842	10.123
		43.740	33.914
Totaal vaste activa		1.184.236	937.831
Vlottende activa			
Vorraden	5.1	510	968
Vorderingen			
Debiteuren	5.2	3.045	1.528
Overheid		-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	-	2.096
Overige vorderingen	5.2	921	188
Overlopende activa	5.3	214	60
		4.180	3.871
Liquide middelen	5.4	18.374	6.861
Totaal vlottende activa		23.064	11.700
Totaal ACTIVA		1.207.300	949.531

Passiva		31.12.2019	31.12.2018
		€	€
Groepsvermogen			
Overige reserves	5.5	197.490	227.147
Herwaarderingsreserve	5.5	300.945	180.133
Resultaat boekjaar		269.375	91.156
		767.810	498.436
Voorzieningen			
Voorziening pensioenen	5.6	10	12
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.6	2.352	2.243
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.6	-	710
Overige voorzieningen	5.6	100	194
		2.462	3.159
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	5.7	391.546	403.340
Waarborgsommen	5.7	152	152
		391.698	403.492
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	5.8	26.194	18.486
Schulden aan leveranciers	5.8	2.113	5.962
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.8	1.621	3.035
Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.8	106	-
Overlopende passiva	5.9	15.296	16.961
		45.330	44.443
Totaal PASSIVA		1.207.300	949.531

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019 (x € 1.000)

		Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
		€	€
Huuropbrengsten		75.509	73.638
Opbrengsten servicecontracten		516	519
Lasten servicecontracten		-771	-469
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-9.544	-12.551
Lasten onderhoudsactiviteiten		-17.810	-13.867
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-5.486	-5.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.1	42.414	41.992
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling		-	11.908
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling		-	-6.455
Toegerekende organisatiekosten		-	-70
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.2	-	5.383
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		20.416	480
Toegerekende organisatiekosten		-188	-100
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-18.208	-329
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.3	2.020	50
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		247.947	60.251
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.517	-855
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.4	245.430	59.396
Opbrengsten overige activiteiten		285	759
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	6.5	285	759
Overige organisatiekosten	6.6	-1.368	-361
Leefbaarheid	6.6	-149	-156
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		3.276	1.918
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		4	204
Rentelasten en soortgelijke kosten		-13.941	-13.484
Saldo financiële baten en lasten	6.7	-10.661	-11.363
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		277.972	95.699
Belastingen	6.9	-8.597	-4.543
RESULTAAT NA BELASTINGEN		269.375	91.156
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT			
Resultaat na belastingen		269.375	91.156
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen		269.375	91.156
TOTAALRESULTAAT		269.375	91.156

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x € 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	74.013	77.015
Vergoedingen	1.079	-
Overige bedrijfsontvangsten	697	703
Onvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstromen	75.789	77.718
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-483	-401
Onderhoudsuitgaven	-18.980	-13.493
Overige bedrijfsuitgaven	-20.397	-22.159
Betalde interest	-13.761	-13.779
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-54	-609
Verhuurderheffing	-2.640	-1.397
Vennootschapsbelasting	-2.678	3.588
Saldo uitgaande kasstromen	-58.994	-48.250
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.795	29.468
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	20.431	317
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	11.987
Verkoopontvangsten grond	321	163
(Des)investeringsontvangsten	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	20.752	12.467
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.810	-26.529
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.625	-3.275
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-11.478	-3.528
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	1.443
Investerings overig	-420	-15
Verwerving van materiële vaste activa	-23.333	-31.904
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.581	-19.437

vervolg tabel op volgende pagina

Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.129	-
Ontvangsten overig	605	11
Uitgaven verbindingen	-350	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.384	11
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.197	-19.426
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.700	20.550
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-33.220	-21.129
Aflossing ongeborgde leningen	-565	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.085	-579
Toename/Afname van geldmiddelen	11.513	9.463
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.861	-2.601
Geldmiddelen aan het einde van de periode	18.374	6.861
Toename (afname) van geldmiddelen	11.513	9.463

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2019

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. Voor wat betreft het Covid-19 virus wordt verwezen naar het bestuursverslag (zie www.habion.nl) en paragraaf 5.11 van deze jaarrekening.

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 2018

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn, exclusief belastinglatenties (zie paragraaf 4.13) ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het ministerie van BZK publiceerde op 31 oktober 2019 een nieuwe versie van het Handboek Markwaardering 2019. De marktwaarde 2019 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld.

4.6 Schattingswijziging

Het Handboek marktwaardering schrijft in het geval van Habion de 'full versie' voor (zie paragraaf 4.10). Met ingang van het boekjaar 2019 heeft Habion een, ten opzichte van voorgaande boekjaren, andere onafhankelijke taxateur ingeschakeld om ons vastgoed te waarderen. Deze nieuwe taxateur heeft in 2019, het eerste jaar van de waarderingscyclus met deze taxateur, 100% van het vastgoed in exploitatie specifiek getaxeerd. De nieuwe taxateur heeft (vanzelfsprekend) een eigen visie op het doorexploiteren en uitponden van vastgoed en kijkt daarmee soms anders tegen de toekomstmogelijkheden van ons vastgoed aan dan onze vorige taxateur. Deze visie wordt door ons onderschreven. Dit komt tot uitdrukking in het hanteren van andere uitgangspunten bij het waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit is onder meer het geval bij:

- Mutatiegraad woningen (uitponden of doorexploiteren) en eindwaarde van de woningen
- Markthuurl BOG en zorgvastgoed
- Disconteringsvoet huuropbrengsten en eindwaarde BOG en zorgvastgoed
- Mutatiekosten BOG en zorgvastgoed.

De taxateur geeft aan dat de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille eind 2019 € 1,1 miljard bedroeg, een stijging van circa 245 miljoen ten opzichte van eind 2018. Habion heeft een analyse gemaakt van deze stijging van ongeveer 29,1%. Daaruit komt naar voren dat ongeveer de helft van de stijging overwegend door verandering van marktomstandigheden

wordt veroorzaakt. De andere helft is overwegend toe te schrijven aan de andere visie van de taxateur en is gekwalificeerd als schattingswijziging.

4.7 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

4.8 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, de handleiding functionele indeling 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.

4.9 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.

4.10 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.

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:

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd 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 waarderen marktwaarde zoals gepubliceerd door het ministerie van BZK op 31 oktober 2019.

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 overeenkom-

stig 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 2019, 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'.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex.

Door exploiteer- en uitpondscenario

Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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 exploiteer 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 waardering-complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het door exploitersscenario 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 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencom-

plexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg- vastgoed is alleen het door exploiteer-scenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitersscenario 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 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het door exploitersscenario.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingcomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd waarbij geen rekening wordt gehouden met de invloed van belastingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingmoment nog niet gerealiseerd is.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,7% tot 9,7%	3,9% tot 5,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - EGW gemiddeld	€ 1.439,07	€ 1.489,44	€ 1.526,67	€ 1.564,84	€ 1.603,96	€ 1.644,06	€ 1.685,16
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo - MGW gemiddeld	€ 1.293,89	€ 1.339,18	€ 1.372,66	€ 1.406,97	€ 1.442,15	€ 1.478,20	€ 1.515,15
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.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo – zorgeneheid (extramuraal) gemiddeld	€ 1.391,00	€ 1.439,69	€ 1.475,68	€ 1.512,57	€ 1.550,38	€ 1.589,14	€ 1.628,87
Vanaf het handboek 2019 geldt dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen. Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.							
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW	€ 447,00	€ 452,81	€ 459,81	€ 459,81	€ 459,81	€ 459,81	€ 459,81
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	€ 439,00	€ 444,71	€ 450,49	€ 456,34	€ 462,28	€ 468,29	€ 474,37
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgeneheid (extramuraal)	€ 405,00	€ 410,27	€ 415,60	€ 421,00	€ 426,47	€ 432,02	€ 437,63
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,09%			
		2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%	0,5%	
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Huurderving, als percentage van de huursom				1,0%			
Mutatiekans bij doorexpluiten		0%-27%	0%-27%	0%-27%	0%-27%	0%-27%	0%-27%
Mutatiekans bij uitpanden		2%-23%	2%-23%	2%-23%	2%-23%	2%-23%	2%-23%
Mutatiekans bij uitpanden gemiddeld		10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde				1,4%			
Disconteringsvoet				4,5% - 13,1%			

In het door exploitatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huur liberalisatiegrens, 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 verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 6,80	€ 7,04	€ 7,21	€ 7,39	€ 7,58	€ 7,77	€ 7,96
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 9,40			
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur				14%			
Beheerkosten - bedrijfsmatig 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				2,9% - 24,2%			

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 6,76	€ 7,00	€ 7,17	€ 7,35	€ 7,53	€ 7,72	€ 7,92
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 11,40			
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				2,9% - 24,2%			

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

Parameters parkeer- gelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52,00	€ 53,82	€ 55,17	€ 56,54	€ 57,96	€ 59,41	€ 60,89
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173,00	€ 179,06	€ 183,53	€ 188,12	€ 192,82	€ 197,64	€ 202,58
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27,00	€ 27,35	€ 27,76	€ 28,26	€ 28,83	€ 29,40	€ 29,99
Beheerkosten - garagebox	€ 38,00	€ 38,49	€ 39,07	€ 39,77	€ 40,57	€ 41,38	€ 42,21
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,24%			
Disconteringsvoet				5,8% - 10,8%			

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo	€ 9,00	€ 9,31	€ 9,54	€ 9,78	€ 10,03	€ 10,28	€ 10,53
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 11,40			
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 waardepeildatum 1 januari xx) incl. OZB				0,36%			
Disconteringsvoet				5,4% - 41,3%			

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. In 2019 is er gewisseld van taxateur, waardoor de taxatiecyclus start bij jaar 1. Dus 100% van het vastgoed in exploitatie is getaxeerd. De taxaties zijn uitgevoerd door Capital Value. Deze is aangesloten bij de NRVT en de door ons ingeschakelde taxateur 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	Toelichting taxateur
Schematische vrijheid	Niet toegepast	N.v.t.
Markthuur	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) huurtransacties herleid uit de markt.
Exit yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Leegwaarde(stijging)	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) kooptransacties herleid uit de markt.
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponden	De onderhoudsnormen in het scenario uitponden conform Handboek Marktwaardering zijn door taxateur uitvoerig bestudeerd en niet marktconform (veelal te laag) bevonden. Verhoogd/verlaagd tot 70% ten opzichte van onderhoudsnormen voor het scenario doorexpluiten. Aanpassing op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer, uitgebreide marktstudie en ervaringsgetallen.
Technische splitsingskosten	Niet toegepast	N.v.t.
Mutatie- en verkoopkans	Verhoogd/verlaagd	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens. Daarnaast zijn er ten tijde van de taxatie door opdrachtgever diverse verbeteringen doorgevoerd in de brongegevens, derhalve zijn niet alle aanpassingen in de vrijheidsgraad mutatie- en verkoopkans als gevolg van aanpassing taxateur.
Bijzondere uitgangspunten	Niet toegepast	N.v.t.
Erfpacht	Niet toegepast	N.v.t.
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van doorexpluiten. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.

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 'Overige 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 complex-niveau 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).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit 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 uitpondscenario 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 vastgoed-bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die recht-

streeks 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 uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleids-waarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

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:	2019
Disconteringsvoet	5,97%
Streefhuur per maand	€ 615 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.577 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	€ 54,3 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 30,7 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 19,3 mln lager

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

Per 31 december 2019 is in totaal €301 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 180 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten 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 € 204 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000.000,-		x € 1.000.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.132
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	+/+ € 24	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 118	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 50	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 60	
	-/- € 204	
Beleidswaarde		€ 928

Dit impliceert dat circa € 204 miljoen, 26,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde Habion Energie bv

In 2014 is de Warmtewet ingevoerd. Deze wet was ook van toepassing op verhuurders met (dochterondernemingen) die collectieve warmte-installaties exploiteren, zoals Habion Energie BV. De wet verplicht hen met hun huurders een warmteleveringsovereenkomst te sluiten. De wet hield echter geen rekening met het huurrecht en zorgde voor administratieve rompslomp en onduidelijkheid. Op 1 juli 2019 is de Warmtewet daarom gewijzigd. De Warmtewet is niet meer van toepassing op warmteleveranciers die tevens verhuurder zijn, en evenmin op energie-BV's die dochterondernemingen zijn van corporaties, zoals Habion Energie BV. De corporatie kan de kosten van de levering van warmte voortaan via de servicekosten (naast de huurprijs) bij huurders in rekening brengen, in plaats van warmteleveringsovereenkomsten. Geschillen tussen huurder en verhuurder over de levering van warmte en de afrekening van de kosten kunnen voortaan worden voorgelegd aan de Huurcommissie.

De bedoeling van de wetgever is dat corporaties ook de kosten voor afschrijving en het onderhoud van collectieve warmte-installaties kunnen doorberekenen in de servicekosten. Maar het is juridisch onduidelijk of dit wel kan: het huidige beleid van de Huurcommissie staat niet toe dat investerings- en onderhoudskosten van de verwarmingsinstallatie als servicekosten bij huurders in rekening worden gebracht. Om alle onduidelijkheid hierover weg te nemen, heeft de minister van BZK toegezegd dit op te nemen in het Besluit Servicekosten. Dat is echter nog niet gerealiseerd. Habion Energie BV kan als gevolg hiervan de kosten voor afschrijving en onderhoud niet

langer doorrekenen aan huurders. Dit heeft een aanzienlijke daling van de kasstroom tot gevolg, en daarmee een afwaardering van de waarde van de collectieve warmte-installaties tot nihil. Door deze afwaardering wordt het eigen vermogen van Habion Energie BV negatief.

In 2020 zal de toekomstpotentie van Habion Energie BV worden onderzocht, tevens kijkend naar effecten van de Warmtewet 2.0 die in 2022 in werking moet treden.

Onder de bedrijfswaarde, rekening houdend met bovenstaande, 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 2019 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:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwindex	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoudsindex	2,90%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktindex	3,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Korte rente	-0,43%	-0,23%	0,26%	0,85%	1,28%	1,60%
Lage rente	1,15%	1,35%	1,85%	2,25%	2,65%	3,02%

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

- Door de aanpassing in de warmtewet per 1 juli 2019 is het niet meer mogelijk om alle kosten door te belasten aan de eindgebruiker indien er voor eigen rekening warmte wordt opgewekt. De inkoop van energie (o.a. gas en elektra) kunnen wel doorbelast worden maar de indirecte kosten niet.
- Energieopbrengsten zijn gebaseerd op marktconforme tarieven en zijn in lijn met maximum prijs levering Warmte wet 2019 van de Autoriteit Consument en markt.
- De inkoopkosten van energie zijn op basis van reëel verbruik
- De inkoopkosten van energie zijn op basis van reëel verbruik
- Disconteringsvoet op basis van 1,86% (voorgaand jaar 1,86%), in lijn met het besluit maximum prijs levering warmte 2020 van de Autoriteit Consument en Markt;

Het onderhoud is bepaald op basis van inschattingen en is gerelateerd aan de meerjarenbegroting.

De levensduur van de WKO-installaties bedraagt maximaal 30 jaar.

Indien er indicaties bestaan en wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van het actief teruggenomen echter niet hoger dan de boekwaarde zou zijn indien geen bijzondere waardeverminderingen voor het actief zou zijn verantwoord.

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.

Actieve belastinglatenties

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

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.

Kortlopende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Habion, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

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.

Voor de overige werknemers heeft Stichting Habion een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het

fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Habion geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2019 is 113,2%. De dekkingsgraad is in 2020 (april 2020) afgenomen.

4.14 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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 discontingsvoet 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.

Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezicht-houders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Bij de berekening van de latenties 2019 is rekening gehouden met realisatie na afloop van de levensduur. Door deze wijziging in de berekende latenties is er sprake van een stelselwijziging. Deze wijziging kent een retrospectieve werking. De verwerkingswijze in 2019 is gewijzigd ten opzichte van 2018. Dit heeft geleid tot een herrekening van de latenties 2018 en 2017 met eenzelfde afschrijvingspotentieel.

Daarnaast is de (passieve) latentie met betrekking tot de opwaarderingsverschillen (VSO) komen te vervallen gezien het feit dat deze leiden tot een directe vennootschapsbelasting schuld. Doordat bij Habion sprake is van het zeer waar-

schijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat (vermogensmutatie). Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande jaren.

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 waarde-ringsverschillen 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 Habion.

Het effect van deze stelselwijziging is op de volgende manier in de jaarrekening verwerkt:

	Stand voor 01-01-2018 voor stelselwijziging		Stand voor 01-01-2018 na stelselwijziging		Cumulatief effect 01-01-2018
	Actief	Passiva	Actief	Passiva	
Actieve belastinglatentie inzake afschrijvingspotentieel	8.055		13.318		5.263
Passieve belastinglatentie inzake afwaarderingen		4.014		-	4.014
					9.277
Eigen vermogen					
Vrije reserve		269.448		278.725	9.277
Herwaarderingsreserve		128.554		128.554	-
					9.277

	Stand voor 01-01-2019 voor stelselwijziging		Stand voor 01-01-2019 na stelselwijziging		Cumulatief effect 01-01-2019
	Actief	Passiva	Actief	Passiva	
Actieve belastinglatentie inzake afschrijvingspotentieel	4.606		10.123		5.517
Passieve belastinglatentie inzake afwaarderingen		-2.914		-	2.914
					8.431
Eigen vermogen					
Vrije reserve		309.871		318.302	8.431
Herwaarderingsreserve		180.134		180.134	-
					8.431

Resultaat effect 2018	Baten/lasten 2018 volgens WVR 2018		Baten/lasten 2018 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast		Aanpassing resultaat 2018 voor vergelijkings- doeleinden
Acute belastingen	1.875		1.875		-
Afschrijvingspotentieel	3.448		3.193		-255
Waardering vastgoed		-1.101		-	1.101
Leningportefeuille	545		545		-
Effect stelselwijziging over het resultaat 2018	5.868	-1.101	5.613	-	846

Fiscale eenheid

De onderneming vormt tezamen met Habion Energie BV 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.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op Daeb- of Niet-Daeb-activiteiten, zijn deze volledig aan de Daeb-tak respectievelijk de Niet-Daeb-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als Niet-Daeb activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88%/12% (2018: 88%/12%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel Daeb-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet-Daeb-verhuureenheden

4.15 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

4.16 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) en toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren 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.

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

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 winsten- 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	2019			Waarvan Habion Energie BV	2018		
	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal		Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	698.843	182.959	881.802	4.938	646.618	156.886	803.503
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb	-	-	-	-	-	-	-
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb	-	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	698.843	182.959	881.802	4.938	646.618	156.886	803.503
Overige herrubriceringen	424-	424	-	-	1.473-	1.474	1
Investerings	69	8	77	-	7.069	107	7.176
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	7.993	-	7.993	-	8.485	1.433	9.918
Aankoop	11.478	-	11.478	-	3.520	-	3.520
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	-	2.431-	-	2.431-
Verkoop	17.751-	-	17.751-	-	145-	-	145-
Buitengebruikstelling	-	-	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	219.080	29.173	248.253	4.938-	37.200	23.060	60.260
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-	-
Totaal mutatie	220.445	29.605	250.050	4.938-	52.225	26.074	78.299
Boekwaarde per 31 december	919.288	212.564	1.131.852	-	698.843	182.959	881.802

Onroerende zaken In ontwikkeling	2019			Totaal	2018		
	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal		Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	22.215	-	22.215	17.476	4.042	21.518	
Saldering voorziening	101-	-	101-	2.793-	-	2.793-	
Boekwaarde per 1 januari	22.114	-	22.114	14.683	4.042	18.725	
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb	-	-	-	-	-	-	
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb	-	-	-	777	777-	-	
Boekwaarde per 1 januari	22.114	-	22.114	15.460	3.265	18.725	
Overige herrubriceringen	-	-	-	2.006-	2.586-	4.592-	
Investerings	7.371	78	7.449	24.217	-	24.217	
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	7.993-	-	7.993-	18.249-	678-	18.927-	
Aankoop	-	-	-	-	-	-	
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-	
Desinvestering	9.732-	-	9.732-	-	-	-	
Dotatie voorziening (W&V)	3.218-	78-	3.296-	-	-	-	
Vrijval voorziening (W&V)	101	-	101	2.526	-	2.526	
Mutatie voorziening (Passiva)	-	-	-	166	-	166	
Overige waardeveranderingen	-	-	-	-	-	-	
Totaal mutatie	13.471-	-	13.471-	6.654	3.265-	3.390	
Boekwaarde per 31 december	8.644	-	8.644	22.115	-	22.115	
Aanschafwaarde	11.861	78	11.939	22.215	-	22.215	
Saldering voorziening	3.218-	78-	3.295-	101-	-	101-	
Boekwaarde per 31 december	8.644	-	8.644	22.115	-	22.115	

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	5.898	0,52%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere contractuur	-5.970	-0,53%
Mutatiegraad	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere mutatiegraad	5.522	0,49%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere mutatiegraad	-6.198	-0,55%
Onderhoud	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere onderhoudspercentage	-990	-0,09%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere onderhoudspercentage	1.057	0,09%
Disconteringsvoet	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere disconteringsvoet percentage	-100.579	-8,89%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere disconteringsvoet percentage	117.787	10,41%
Exit yield	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere exit yield percentage	-63.841	-5,64%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere exit yield percentage	104.901	9,27%

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 € 300,1 miljoen.

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2019 voor het totale bezit bedraagt € 1.150,9 miljoen met peildatum 01-01-2018, (01-01-2018 was € 1.151,3 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 € 1.705 miljoen (2018: € 1.603 miljoen).

Financiële vaste activa

Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	31.12.2019	31.12.2018
Stand per 1 januari	€ 23.792	€ 12.078
- Inbreng	9.959	9.797
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren	-1.129	-
- Resultaat boekjaar	3.276	1.918
Stand per 31 december	35.898	23.792

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). Het financieel belang van Habion in de Vof Amaris de Veste is 86,8%.

Actieve latentie

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

Afschrijvingen MVA in exploitatie	31.12.2019	31.12.2018
Stand per 1 januari	€ 10.123	€ 4.606
Mutatie	-2.281	5.517
Stand per 31 december	7.842	10.123

De looptijd van de latentie is 15 jaar, naar verwachting valt € 4,5 miljoen binnen een jaar vrij. De nominale waarde bedraagt € 41,2 miljoen.

Afschrijving potentieel 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. Afgeschreven kan worden tot de bodemwaarde (100% van de hoogste WOZ-waarde of marktwaarde).

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
2020	2,80%	25,0%	2,10%
2021	2,80%	21,7%	2,19%
2022 en verder	2,80%	21,7%	2,19%

Vlottende activa

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Voorraad grondposities	510	968
	510	968

5.1 Voorraden

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 Vorderingen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Debiteuren	3.045	1.527
Belastingen	-	2.096
Overige vorderingen	921	188
Overlopende activa	214	60
Totaal vorderingen	4.180	3.871

Debiteuren

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Overige debiteuren	3.692	46
Huurdebiteuren	-82	2.653
Af: voorziening huurdebiteuren	-565	-1.172
Totaal debiteuren	3.045	1.527

Alle ultimo 2019 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Belastingen en premies en sociale verzekeringen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	-	2.096
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	-	2.096

Overige vorderingen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Vorderingen op instellingen	81	82
Overigen	840	106
Totaal overige vorderingen	921	188

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

5.3 Overlopende activa

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Nog toe te wijzen investeringen en WTZI	93	-
Nog toe te wijzen voorraad tbv onderhoud inkoop	23	-
Nog te verrekenen salariskosten	11	-
Overigen	87	60
Totaal overlopende activa	214	60

5.4 Liquide middelen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Liquide middelen	18.374	6.861
Totaal liquide middelen	18.374	6.861

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2019 € 15,0 miljoen, hiervan is ultimo 2019 niets opgenomen 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

5.5 Eigen vermogen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen voor resultaatsbestemming		
Overige reserves	197.489	227.146
Herwaarderingsreserve	300.946	180.133
Resultaat boekjaar	269.375	91.156
Stand per 31 december	767.810	498.435
Overige reserves		
Beginbalans per 1 januari	227.146	248.004
Stelselwijziging inzake belastinglatenties	-	9.277
Beginbalans per 1 januari	227.146	257.281
Resultaat vorig boekjaar	91.156	21.444
Niet gerealiseerde herwaardering	318.302	278.725
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-123.502	-51.579
	2.689	-
Stand per 31 december	197.489	227.146
Herwaarderingsreserve		
Beginbalans per 1 januari	180.133	128.554
Niet gerealiseerde herwaardering	123.502	51.579
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-2.689	-
Stand per 31 december	300.945	180.133

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.

5.6 Voorzieningen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Voorziening voor pensioenen		
Stand per 1 januari	12	12
Onttrekkingen/dotatie	-2	-
Stand per 31 december	10	12

Voorziening latente belastingverplichtingen

	Opwaarderings-potentieel MVA	Leningen o/g	Totaal passief
Stand per 31-12-2018	2.914	2.245	5.159
Stelselwijziging	-2.914	-	-2.914
Stand per 01-01-2019	-	2.245	2.245
Mutatie	-	107	107
Stand per 31 december 2019	-	2.352	2.352

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:

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.

Opwaarderingspotentieel MVA in exploitatie

Voor zowel het Daeb vastgoed als het Niet-Daeb vastgoed in exploitatie werd een latente belastingverplichting tegen contante waarde verantwoord i.v.m. de waardering van het vastgoed. Het opwaarderingspotentieel wordt middels de stelselwijziging niet meer gewaardeerd in de jaarrekening 2019 en is aangepast in de vergelijkende cijfers over 2018.

Agio 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
2020	2,80%	25,0%	2,10%
2021	2,80%	21,7%	2,19%
2022 en verder	2,80%	21,7%	2,19%

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 2019 bedraagt de hoogte van de onderhoudsvoorziening nominaal € 11 mln.

Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Stand per 1 januari	710	542
Onttrekkingen/dotatie	-710	168
Stand per 31 december	0	710

Overige voorzieningen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Stand per 1 januari	194	215
Onttrekkingen/dotatie	-94	-21
Stand per 31 december	100	194

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

5.7 Langlopende schulden

Leningen

	Looptijd > 5 jaar	31.12.2019	31.12.2018
Kredietinstellingen	299.229	417.740	421.826
Totaal leningen	299.229	417.740	421.826
Het verloop van de leningen was als volgt:			
		31.12.2019	31.12.2018
Stand per 1 januari		421.826	422.351
Toename leningen		14.400	12.250
Afname ivm oversluiten		-15.300	-18.800
Toename ivm oversluiten		15.300	18.800
Aflossing		-18.486	-12.775
Stand per 31 december		417.740	421.826
Aflossing volgend boekjaar		-26.194	-18.486
Extra aflossingen		-	-
Stand per 31 december		391.546	403.340
De leningportefeuille bestaat uit de volgende leningen:			
		31.12.2019	31.12.2018
Vastrentende leningen		311.240	315.326
Basisrenteleningen		106.500	106.500
		417.740	421.826

Het WSW heeft voor 2019 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 430,9 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 3,04% (2018: 3,15%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 21,3 jaar (2018: 18,9 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basis-

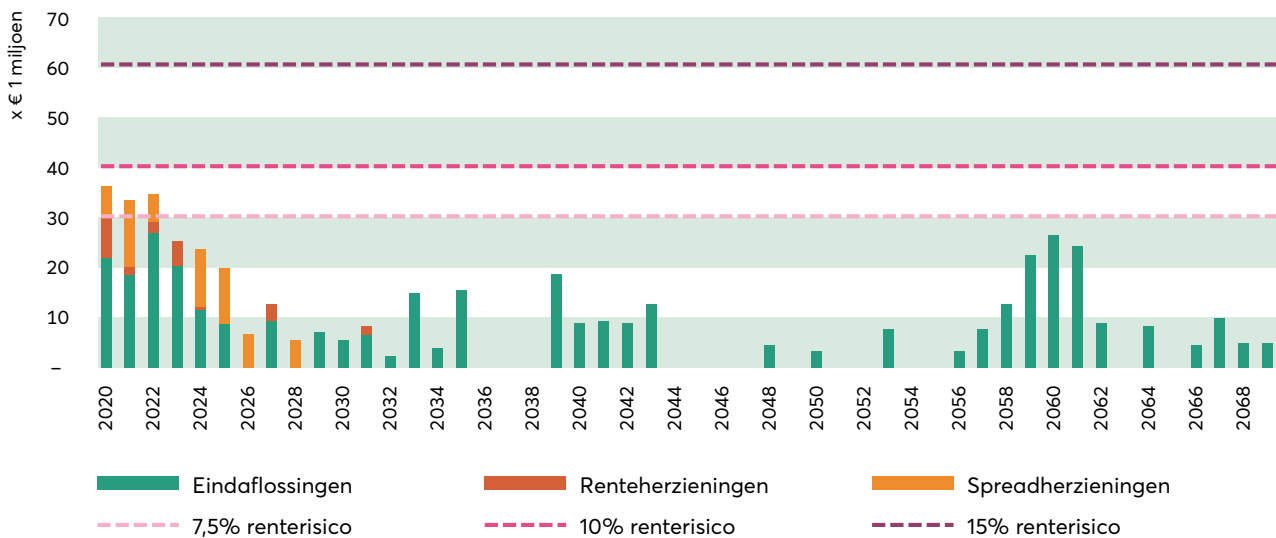
rente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,05% en 0,43%. In 2013 heeft storting op nieuwe basisrenteleningen plaatsgevonden. Deze leningen zijn afgesloten voor inwerkingtreding van de derivatenbeleidsregel.

Rente- risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% rente- risico 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	312.989
Nederlandse Waterschapsbank	89.489
Depfa	14.500
NN-PF/ING Bank	762
	417.740

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 2019 € 585,5 miljoen (2018: € 534,3 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 417,6 miljoen (2018: € 421,8 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2019 € 15,0 miljoen (2018: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 20 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2019 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waardeborgsommen

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Stand per 1 januari	152	161
Mutatie	-	-9
Stand per 31 december	152	152

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

5.8 Kortlopende schulden

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	26.194	18.486
Schulden aan leveranciers	2.113	5.962
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.621	3.035
Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	-
Overlopende passiva	15.296	16.961
Totaal kortlopende schulden	45.330	44.444
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	26.194	18.486
Totaal kredietinstellingen	26.194	18.486

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2019 € 15,0 miljoen (2018: € 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

	2.113	5.962
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonbelasting en sociale lasten	-	5
Vennootschapsbelasting	1.454	19
Omzetbelasting	167	3.011
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.621	3.035

De post "Vennootschapsbelastingen" betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe op verslagdatum is besloten.

Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

VOF Habion Amaris de Veste

Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	106	-
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	-
Overlopende passiva		
Nog te betalen vergoedingen	1.025	1.772
Niet vervallen rente leningen	5.748	5.940
Vooruit ontvangen huur	7.689	8.593
Diversen	834	656
Totaal Overlopende passiva	15.296	16.961

5.9 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar:

Verplichting Habion aan Stichting Vastgoed zorgsector

Vergoeding van 85% te betalen voor de kosten die Stichting Vastgoed zorgsector 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 € 2,8 miljoen (2018 € 0,7 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa € 4,0 miljoen (2018 € 10,7 miljoen).

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar:

VOF Amaris de Veste

Stichting Habion is hoofdelijk aansprakelijk voor VOF Habion Amaris de Veste omdat het een vennootschap onder firma betreft.

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% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype 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 € 15.928.811. Dit bedrag is opgebouwd uit het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 413.735.356 vermenigvuldigd met het obligotarief van 3,85%. (2018: € 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 1-1-2019). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2019 € 413.735.356.

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 BV een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Daarnaast vormt de onderneming tezamen met Habion Energie BV 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.

Afspraken met gemeenten

Habion heeft met een aantal gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperkende mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

5.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een *treasury*-statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de *Treasury*-commissie. In het *treasury*-statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het *treasury*-beleid van stichting Habion dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne *treasury*-statuut 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 2019 € 15,0 miljoen (2018: € 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 leningsportefeuille zie paragraaf 5.8).

Rentederivaten

Ultimo 2019 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

men (dreigen te) komen, passen wij individueel maatwerk toe. Stichting Habion voert een actief portefeuillebeleid. De ontwikkeling van de waarde van onze vastgoedportefeuille houden wij scherp in de gaten. De inschatting bij het opstellen van de jaarrekening is dat op basis van de huidige inzichten over de (mogelijke) gevolgen van corona de continuïteit van de onderneming voldoende is gewaarborgd.

Fusie met BVOW te Rotterdam

Stichting Habion overweegt te fuseren met Bouwvereniging Onze Woning (BVOW) uit Rotterdam. De besluitvorming hierover vindt naar verwachting in de 2^{de} helft van 2020 plaats. De beoogde fusiedatum is 1 januari 2021.

5.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Covid 19

Begin 2020 heeft het corona-virus zich verspreid over Europa en Nederland. De betekenis van het corona-virus voor de samenleving en de economie in het algemeen en voor Stichting Habion in het bijzonder dient zich nog uit te kristalliseren. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij een blijvende vraag naar woningen en zorgenheden voor ouderen, ook vanwege de toenemende vergrijzing. Het risico dat zorginstellingen de huur van de gebouwen die zij van ons huren niet meer kunnen betalen achten wij daarom aanvaardbaar. De ouderen die een woning van ons huren beschikken in de meeste gevallen over een stabiel inkomen (AOW, soms aangevuld met een pensioen of andere inkomsten). Op basis daarvan verwachten wij dat zij in staat blijven de huur te betalen. Daar waar zij wel in de proble-

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Huuropbrengsten	77.953	76.205
Huren overig	95	17
Mutatie voorziening debiteuren	608	
Huren voorgaande jaren	-668	-
Huurderving wegens leegstand	-2.479	-2.584
Totaal huuropbrengsten	75.509	73.638
Opbrengsten servicecontracten	516	519
Totaal opbrengsten servicecontracten	516	519
Lasten servicecontracten	-771	-469
Totaal lasten servicecontracten	-771	-469
Beheervergoedingen	-2.349	-2.381
Juridische kosten complexen	11	-12
Overige beheerkosten	-1.002	-765
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-6.204	-9.393
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-9.544	-12.551
Planmatig onderhoud	-8.358	-6.695
Dagelijks & contractonderhoud	-7.301	-7.172
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-2.151	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-17.810	-13.867
Zakelijke lasten	-2.259	-1.847
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-145	-
Verzekeringen	-495	-432
Contributie Aedes	-54	-54
Saneringssteun	-	-609
Verhuurdersheffing	-2.533	-2.335
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-5.486	-5.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.414	41.992

6.2 Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	11.908
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	-6.455
Toerekende organisatiekosten	-	-70
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.383

6.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Opbrengst verkocht vastgoed	20.416	480
Boekwaarde verkopen	-18.208	-329
Toerekende organisatiekosten	-188	-100
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.020	50

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Niet gereasliceerde waardeveranderingen	247.947	60.251
Overige waardeveranderingen	-2.517	-855
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	245.430	59.396

6.5 Resultaat overige activiteiten

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Overige opbrengsten overige activiteiten	285	759
Resultaat overige activiteiten	285	759

6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Kosten leefbaarheid	-149	-156
Overige organisatiekosten	-1.368	-205
Resultaat overige organisatiekosten	-1.517	-361

6.7 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Waardeverandering financiële vaste activa en effecten en resultaat deelnemingen	3.276	1.918
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	204
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.941	-13.484
Saldo financiële baten en lasten	-10.661	-11.363

Stichting Habion heeft ultimo 2019 2 personen (2 FTE) in dienst (2018 2 FTE). De directeur-bestuurders van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

6.8 Organisatiekosten

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
<i>Personeelskosten:</i>		
Lonen en salarissen	-334	-320
Sociale lasten	-22	-22
Pensioenlasten	-51	-49
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-6.144	-5.738
Huisvestingskosten	-176	-347
Afschrijvingskosten activa t.d.v. exploitatie	-236	-277
Algemene kosten	-2.497	-2.317
Overige bedrijfslasten	-450	-449
Totaal organisatiekosten	-9.910	-9.518
<i>Toerekening organisatiekosten:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.203	-9.008
Lasten onderhoud	-2.151	-
Toegerekende organisatiekosten aan Vastgoed in ontwikkeling	-	-68
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-188	-96
Overige organisatiekosten	-1.368	-346
Totaal toerekening	-9.910	-9.518

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 2019 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

		VPB	%	
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		277.972	69.493	25,0%
<i>AF: tijdelijke verschillen</i>				
Afschrijvingen	-10.236			
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-245.430			
Verkoopresultaat nieuwbouw en materiële vaste activa in exploitatie	-5.209			
		-260.875	-65.219	-93,8%
<i>Fiscale correcties:</i>				
Onderhoudslasten	2.442			
Vrijval/ dotatie agio leningen	577			
Correctie inzake ATAD (niet aftrekbare rente)	1.378			
Overige tijdelijke verschillen	3.090			
		7.487	1.872	2,7%
<i>Voorgaande jaren, correctie resultaat:</i>		142		
Acute belastinglast:		24.726	6.146	8,8%
Mutaties belastinglatenties			2.451	3,5%
Fiscaal resultaat 2019, effectieve belastingdruk		24.726	8.597	12,4%

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 2019

ACTIVA (voor resultaatbestemming)	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	919.287	698.843
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	212.565	178.020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.645	22.116
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.140.497	898.979
Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	35.899	26.776
2. Latente belastingvordering(en)	7.842	10.123
Totaal van financiële vaste activa	43.741	36.899
Totaal vaste activa	1.184.238	935.878
Vlottende activa		
Vorraden	510	968
Vorderingen		
1. Debiteuren	2.998	1.481
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	412	2.669
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	2.096
4. Overige vorderingen	922	188
5. Overlopende activa	183	-
Totaal van vorderingen	4.515	6.434
Liquide middelen	17.865	6.121
Totaal vlottende activa	22.890	13.523
Totaal ACTIVA	1.207.128	949.401

vervolg tabel op volgende pagina

PASSIVA (voor resultaatbestemming)	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Eigen vermogen		
1. Herwaarderingsreserve	300.945	180.133
2. Overige reserves	197.490	227.146
3. Resultaat van het boekjaar	269.375	91.156
Totaal eigen vermogen	767.810	498.435
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.352	2.245
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	710
Voorziening pensioenen	10	11
Overige voorzieningen	100	194
Totaal Voorzieningen	2.462	3.160
Langlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen	391.546	403.340
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
3. Waarborgsommen	152	152
Totaal Langlopende schulden	391.698	403.492
Kortlopende schulden		
1. Schulden aan kredietinstellingen	26.194	18.486
2. Schulden aan leveranciers	2.122	5.966
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	-
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.602	3.015
5. Overlopende passiva	15.134	16.847
Totaal Kort lopende schulden	45.158	44.314
Totaal PASSIVA	1.207.128	949.401

8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019 voor winstbestemming (x € 1.000)

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	75.330	73.638
Opbrengsten servicecontracten	49	-
Lasten servicecontracten	-394	-469
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.461	-12.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.703	-13.761
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.486	-5.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.335	41.964
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	11.908
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	-6.455
Toegerekende organisatiekosten	-	-68
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	5.385
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.416	480
Toegerekende organisatiekosten	-188	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-18.208	-330
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.020	55
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	253.192	55.312
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.517	3.674
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	250.675	58.986
Opbrengsten overige activiteiten	285	560
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	285	560
Overige organisatiekosten	-1.368	-346
Leefbaarheid	-148	-156
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.276	1.917
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	208
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.940	-13.484
Saldo financiële baten en lasten	-10.659	-11.359
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	283.140	95.089
Belastingen	-8.597	-4.525
Resultaat deelnemingen	-5.168	593
RESULTAAT NA BELASTINGEN	269.375	91.157

9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van de stichting. Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

Financiële instrumenten

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

Resultaat deelnemingen

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

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

ACTIVA (voor resultaatbestemming)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
Daeb vastgoed in exploitatie	919.287	-	-	919.287	698.843	-	-	698.843
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	-	212.565	-	212.565	-	178.020	-	178.020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.645	-	-	8.645	22.116	-	-	22.116
Totaal van vastgoedbeleggingen	927.932	212.565	-	1.140.497	720.959	178.020	-	898.979
<i>Financiële vaste activa</i>								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	193.346	7.933	-165.380	35.899	148.126	10.360	-131.710	26.776
2. Latente belastingvordering(en)	6.901	941	-	7.842	8.908	1.215	-	10.123
3. Leningen u/g	59.230	-	-59.230	-	59.230	-	-59.230	-
Totaal van financiële vaste activa	259.477	8.874	-224.610	43.741	216.264	11.575	-190.940	36.899
Totaal vaste activa	1.187.409	221.439	-224.610	1.184.238	937.223	189.595	-190.940	935.878
Vlottende activa								
<i>Vorraden</i>								
	510	-	-	510	968	-	-	968
<i>Vorderingen</i>								
1. Debiteuren	2.920	78	-	2.998	1.217	264	-	1.481
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	412	-	412	-	2.669	-	2.669
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-	1.844	252	-	2.096
4. Overige vorderingen	709	213	-	922	177	11	-	188
5. Overlopende activa	183	-	-	183	-	-	-	-
Totaal van vorderingen	3.812	703	-	4.515	3.238	3.196	-	6.434
<i>Liquide middelen</i>								
	14.512	3.353	-	17.865	4.368	1.753	-	6.121
Totaal vlottende activa	18.834	4.056	-	22.890	8.574	4.949	-	13.523
Totaal ACTIVA	1.206.243	225.495	-224.610	1.207.128	945.797	194.544	-190.940	949.401

PASSIVA (voor resultaatbestemming)	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
1. Herwaarderingsreserve	300.945	46.619	-46.619	300.945	180.133	35.672	-35.672	180.133
2. Overige reserves	197.490	85.090	-85.090	197.490	227.146	62.400	-62.400	227.146
3. Resultaat van het boekjaar	269.375	33.671	-33.671	269.375	91.156	33.638	-33.638	91.156
Totaal eigen vermogen	767.810	165.380	-165.380	767.810	498.435	131.710	-131.710	498.435
Voorzieningen								
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.352	-	-	2.352	2.245	-	-	2.245
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	710	-	-	710
Voorziening pensioenen	10	-	-	10	11	-	-	11
Overige voorzieningen	100	-	-	100	194	-	-	194
Totaal Voorzieningen	2.462	-	-	2.462	3.160	-	-	3.160
Langlopende schulden								
1. Schulden aan kredietinstellingen	391.546	-	-	391.546	403.340	-	-	403.340
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	59.230	-59.230	-	-	59.230	-59.230	-
3. Waarborgsommen	99	53	-	152	114	38	-	152
Totaal Langlopende schulden	391.645	59.283	-59.230	391.698	403.454	59.268	-59.230	403.492
Kortlopende schulden								
1. Schulden aan kredietinstellingen	26.194	-	-	26.194	18.486	-	-	18.486
2. Schulden aan leveranciers	1.867	255	-	2.122	5.446	520	-	5.966
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	-	-	106	-	-	-	-
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.410	192	-	1.602	504	2.511	-	3.015
5. Overlopende passiva	14.749	385	-	15.134	16.312	535	-	16.847
Totaal Kort lopende schulden	44.326	832	-	45.158	40.748	3.566	-	44.314
Totaal PASSIVA	1.206.243	225.495	-224.610	1.207.128	945.797	194.544	-190.940	949.401

Enkelvoudige Winst- en verliesrekening 2019, scheiding Daeb en Niet Daeb 2019 (x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	64.660	10.670	-	75.330	63.210	10.428	-	73.638
Opbrengsten servicecontracten	46	3	-	49	-	-	-	-
Lasten servicecontracten	-365	-29	-	-394	-442	-27	-	-469
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.226	-1.235	-	-9.461	-10.416	-1.750	-	-12.166
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.888	-1.815	-	-17.703	-12.191	-1.570	-	-13.761
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.969	-517	-	-5.486	-4.826	-452	-	-5.278
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.258	7.077	-	42.335	35.335	6.629	-	41.964
Omzet (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-21	11.929	-	11.908
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-6.455	-	-6.455
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-61	-7	-	-68
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-82	5.467	-	5.385
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.416	-	-	20.416	480	-	-	480
Toegerekende organisatiekosten	-166	-22	-	-188	-83	-12	-	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-18.208	-	-	-18.208	-315	-15	-	-330
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.042	-22	-	2.019	82	-27	-	55
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.079	34.113	-	253.192	40.260	15.052	-	55.312
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.515	-2	-	-2.517	-3.620	7.294	-	3.674
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	216.564	34.111	-	250.675	36.640	22.346	-	58.986

vervolg tabel op volgende pagina

	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Opbrengsten overige activiteiten	277	8	-	285	500	60	-	560
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	277	8	-	285	500	60	-	560
Overige organisatiekosten	-1.204	-164	-	-1.368	-303	-43	-	-346
Leefbaarheid	-141	-7	-	-149	-135	-21	-	-156
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	2.424	852	-	3.276	1.323	594	-	1.917
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.988	1	-1.984	5	2.285	4	-2.081	208
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.828	-1.996	1.984	-13.940	-13.473	-2.092	2.081	-13.484
Saldo financiële baten en lasten	-9.516	-1.143	-	-10.659	-9.865	-1.494	-	-11.359
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	243.280	39.860	-	283.140	62.172	32.917	-	95.089
Belastingen	-7.578	-1.021	-	-8.597	-4.653	128	-	-4.525
Resultaat deelnemingen	33.671	-5.169	-33.671	-5.168	33.638	593	-33.638	593
RESULTAAT NA BELASTINGEN	269.375	33.671	-33.671	269.375	91.157	33.638	-33.638	91.157

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Daeb/ Niet Daeb (x € 1.000)

Operationele activiteiten	2019				2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	63.594	10.419		74.013	66.534	10.481		77.015
Vergoedingen	1.013	66		1.079	-	-		-
Overheidsontvangsten				-	-	-		-
Overige bedrijfsontvangsten	49	1		50	-65	67		2
Ontvangen interest				-	-2	2		-
(uit operationele activiteiten)								
Saldo ingaande kasstromen	64.656	10.486	-	75.142	66.468	10.550	-	77.017
Uitgaven								
Erfpacht					-	-		-
Betalingen aan werknemers	-425	-58		-483	-354	-46		-401
Onderhoudsuitgaven	-16.202	-2.669		-18.871	-11.815	-1.588		-13.404
Overige bedrijfsuitgaven	-15.559	-4.380		-19.939	-19.893	-1.782		-21.675
Betaalde interest	-11.766	-1.994		-13.760	-11.688	-2.087		-13.775
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-47	-7		-54	-609	-		-609
Verhuurderheffing	-2.640	-		-2.640	-1.397	-		-1.397
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden				-	-	-		-
Vennootschapsbelasting	-2.357	-321		-2.678	4.401	-813		3.588
Saldo uitgaande kasstromen	-48.995	-9.430	-	-58.425	-41.358	-6.316	-	-47.673
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.661	1.056	-	16.717	25.110	4.234	-	29.344
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegen- heden	20.431			20.431	317	-		317
Verkoopontvangsten woongelegen- heden (VOV) na inkoop in dPi periode				-	-	-		-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegen- heden	-			-	-3.799	15.787		11.987
Verkoopontvangsten grond	321			321	163	-		163
(Des)Investeringsontvangsten overig				-	-	-		-
Ontvangsten uit hoofde van ver- vreemding van materiële vaste activa	20.752	-	-	20.752	-3.319	15.787	-	12.467

vervolg tabel op volgende pagina

	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-9.810	-	-	-9.810	-24.922	-1.607	-	-26.529
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.625	-	-	-1.625	-1.351	-1.925	-	-3.275
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-11.910	432	-	-11.478	-3.528	-	-	-3.528
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	1.443	-	1.443
Investerings overig	-112	-	-	-112	-15	-	-	-15
Verwerving van materiële vaste activa	-23.457	432	-	-23.025	-29.816	-2.088	-	-31.904
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.705	432	-	-2.273	-33.135	13.698	-	-19.437
FVA								
Ontvangsten verbindingen	779	350	-	1.129	11.385	-11.385	-	-
Ontvangsten overig	492	113	-	605	-1.176	1.187	-	11
Uitgaven verbindingen	-	-350	-	-350	6.349	-6.349	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.271	113	-	1.384	16.557	-16.546	-	11
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.434	545	-	-889	-16.579	-2.848	-	-19.426
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	29.700	-	-	29.700	20.550	-	-	20.550
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-33.220	-	-	-33.220	-21.129	-	-	-21.129
Aflossing ongeborgde leningen	-565	-	-	-565	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.085	-	-	-3.934	-579	-	-	-579
Toename/Afname van geldmiddelen	10.142	1.601	-	11.743	7.952	1.386	-	9.339
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.370	1.751	-	6.122	-3.582	365	-	-3.217
Geldmiddelen aan het einde van de periode	14.512	3.353	-	17.865	4.370	1.751	-	6.122
Toename (afname) van geldmiddelen	10.142	1.602	-	11.743	7.952	1.386	-	9.339

10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Materiële vaste activa

In exploitatie	2019			2018		
	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	698.843	178.022	876.865	646.617	152.368	798.986
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb			-			-
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb			-			-
Overige herrubriceringen	424-	424	-	1.473-	1.474	1
Investerings	69	8	77	7.069	107	7.176
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	7.992		7.992	8.485	1.433	9.918
Aankoop	11.478		11.478	3.520	-	3.520
Overige mutaties			-			-
Desinvestering			-	2.431-	-	2.431-
Verkoop	17.751-		17.751-	145-	-	145-
Buitengebruikstelling			-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	219.080	34.111	253.191	37.200	22.639	59.840
Overige waardeveranderingen			-	-	-	-
Totaal mutatie	220.444	34.543	254.987	52.225	25.653	77.878
Boekwaarde per 31 december	919.287	212.564	1.131.852	698.843	178.022	876.864

Onroerende zaken in ontwikkeling	2019			2018		
	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal	Daeb Vastgoed	Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	22.215	-	22.215	17.476	4.042	21.518
Saldering voorziening	101-		101-	2.793-		2.793-
Boekwaarde per 1 januari	22.115	-	22.115	14.683	4.042	18.725
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb	-	-	-	-	-	-
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb	-	-	-	777	777-	-
Boekwaarde per 1 januari	22.115	-	22.115	15.460	3.265	18.725
Overige herrubriceringen	-	-	-	2.006-	2.586-	4.592-
Investerings	7.371	78	7.449	24.217	-	24.217
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	7.993-	-	7.993-	18.249-	678-	18.927-
Desinvestering	9.731-	-	9.731-			-
Dotatie voorziening (W&V)	3.218-	78-	3.296-	-		-
Vrijval voorziening (W&V)	101	-	101	2.526		2.526
Mutatie voorziening (Passiva)	-	-	-	166		166
Totaal mutatie	13.470-	-	13.470-	6.654	3.265-	3.390
Boekwaarde per 31 december	8.645	-	8.645	22.115	-	22.115
Aanschafwaarde	11.862	78	11.940	22.215	-	22.215
Saldering voorziening	3.218-	78-	3.296-	101-	-	101-
Boekwaarde per 31 december	8.645	-	8.645	22.115	-	22.115

Toelichting op de aard van Niet-Daeb activiteiten

Habion bezit de volgende Niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb activiteit	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	45	42
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	1106	1106
Maatschappelijk /Zorgvastgoed in exploitatie	-	-
Projectontwikkeling koopwoningen	-	-
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	-	-
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	-	-
Totaal	1151	1148

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	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	23.792	2.984	26.776	14.520
Mutaties:				
- Correctie in verband met voorziening	-	2.186	2.186	-
- Ontvangsten	-1.129	-	-1.129	-
- Inbreng	9.959	-	9.959	9.746
- Resultaat	3.276	-5.169	-1.893	2.511
Stand per 31 december	35.898	1	35.899	26.777

Habion Energie BV betreft een 100% deelneming welke gevestigd is in Utrecht. De negatieve vermogenswaarde is als voorziening in mindering gebracht op de vordering op Habion Energie BV. Vof Habion Amaris de Veste betreft een 86,8% deelneming welke gevestigd is in Utrecht. Zowel stichting Habion als stichting Amaris Zorggroep hebben beide 1 stemrecht.

Overige reserves

	2019	2018
	€	€
Beginbalans per 1 januari	227.146	248.004
Stelselwijziging	-	9.277
Beginbalans per 1 januari	227.146	257.281
Jaarresultaat vorig boekjaar	91.156	21.444
	318.302	278.725
Niet gerealiseerde herwaardering	-123.501	-51.579
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	2.689	-
Eindbalans per 31 december	197.490	227.146

Herwaarderingsreserves

	2019	2018
	€	€
Beginbalans per 1 januari	180.133	128.554
Herwaardering boekjaar	123.501	51.579
Gerealiseerde herwaardering ten gunste van Overige reserve	-2.689	-
Eindbalans per 31 december	300.945	180.133

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 BV 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 BV voor een bedrag van € 2.588.328 negatief (2018: € 299.668 positief) en het aandeel in het resultaat van Vof Habion Amaris de Veste voor een bedrag van € 3.275.507 positief (2018: € 1.666.450,- positief).

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2019 van de (voormalige) 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 40% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
- 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. Dit betreft een onbelaste vergoeding die geen deel uitmaakt van de WNT-bezoldiging.
- 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.

Bezoldiging bestuur in 2019

De WNT en de Regeling maximaliseren 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 van woningcorporaties in, in verschillende klassen. Daarbij komt de maximale bezoldiging in de hoogste klasse van de Regeling overeen met de maximale bezoldiging op grond van de WNT. Habion is basis van de 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 2019 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 jaarlijkse afbouw op basis van het in dat jaar toepasselijke bezoldigingsmaximum dat op grond van de Regeling van toepassing is op Habion.

De Raad van Commissarissen beoordeelde ook het functioneren van de heer De Rond over 2019 als goed. Deze beoordeling leidde tot aanpassing van zijn bezoldiging per 1 januari 2020 tot het maximum van de WNT-bezoldiging zoals voor Habion geldt.

Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

De verantwoording is gebaseerd op de WNT, de overgangsregeling die de WNT kent, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Uitvoeringsregeling WNT 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 directieoverleg (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 directieoverleg (leidinggevende topfunctionarissen)

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de (voormalige) leidinggevende topfunctionarissen is in de volgende tabellen (p. 67) aangegeven:

A. Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2019 en 2018

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 directieoverleg) in 2019 en 2018

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 2019 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 2019 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 2019 en 2018

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Gegevens 2019				
Functiegegevens				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2019 (functiecontract in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging 2019				
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	€ 161.604	€ 137.363	€ 162.098	€ 137.783
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 30.066	€ 25.556	€ 20.902	€ 17.767
Bezoldiging	€ 191.669	€ 162.919	€ 183.000	€ 155.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 183.000 (overgangsregeling WNT van toepassing)		€ 183.000	
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	De bezoldiging past in de overgangsregeling die de WNT kent.		n.v.t.	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2018				
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 170.450	€ 144.882	€ 152.868	€ 129.937
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 29.887	€ 25.403	€ 19.612	€ 16.670
Totaal bezoldiging 2018	€ 200.337	€ 170.285	€ 172.480	€ 146.607
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 176.000 (overgangsregeling WNT van toepassing)		€ 176.000	

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden directieoverleg) in 2019 en 2018

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen
Gegevens 2019		
Functiegegevens		
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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 2019 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
<i>Bezoldiging</i>	€ 107.061	€ 111.240
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2019	€ 155.550	€ 155.550
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018		
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	1,0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<i>Totaal bezoldiging 2018</i>	€ 108.284	€ 110.208

B. 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 de 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 2019

De Raad van Commissarissen besloot in 2018 de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2019 te indexeren met 4,0%, het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel. De leden van de Raad ontvingen op basis van dit besluit in 2019 op jaarbasis de volgende bezoldiging:

- Voorzitter € 18.391
- Lid: € 12.982

Het volgende schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2019 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2018 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.

Tabel C: Bezoldiging leden Raad van Commissarissen in 2019 en 2018

	De heer dr. ir. J. van Hoof	De heer drs. W.M. de Jong	De heer drs. A.W.H. Klerkx	De heer A.J.M. Loogman RA	Mevrouw drs. Y. Roghair RA	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	Mevrouw drs. C. van der Weerd-Norder RA	Mevrouw drs. F.J. Zijlstra	
Functiegegevens 2019									
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functie- vervulling	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	01/01 - 31/3	01/01 - 15/05	01/01 - 31/03	01/04 - 31/12
Bezoldiging 2019									
Totale bezoldiging	€ 12.982	€ 5.409	€ 12.982	€ 12.982	€ 5.409	€ 4.598	€ 4.868	€ 3.245	€ 13.793
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 18.300	€ 7.670	€ 18.300	€ 18.300	€ 7.670	€ 6.768	€ 6.768	€ 4.512	€ 20.681
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2019	€ 14.050	€ 5.855	€ 14.050	€ 14.050	€ 5.855	€ 5.275	€ 5.269	€ 19.338	
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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	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.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018									
Aanvang en einde functie- vervulling in 2018	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Totale bezoldiging	€ 12.483	n.v.t.	€ 12.483	€ 12.483	n.v.t.	€ 17.684	€ 12.483	€ 12.483	€ 12.483
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.600	n.v.t.	€ 17.600	€ 17.600	n.v.t.	€ 26.400	€ 17.600	€ 17.600	€ 17.600

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Habion bedroeg in 2019 in totaal € 76.269 (2018: € 80.099).

Evenals in 2018 zijn er in 2019 geen beloningen betaalbaar op termijn voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

C. Overige functionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het drempelbedrag van de WNT hebben ontvangen.

Honoraria van de accountant

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

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	135	93
Andere controleopdrachten	16	26
Totaal honoraria	151	119

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2019 van € 269 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Utrecht, 25 juni 2020

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 MRE
voorzitter Raad van Commissarissen

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

De heer dr. Ir. J. van Hoof
Lid van de Raad van Commissarissen

De heer drs. W.M. de Jong
Lid van de Raad van Commissarissen

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

Mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid van de Raad van Commissarissen

A. Overige gegevens

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van 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 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 26 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

Colofon

Uitgave

Stichting Habion
Parijsboulevard 143G
Postbus 429
3500 AK UTRECHT
Telefoon (030) 220 47 04
E-mail info@habion.nl
website www.habion.nl
KVK 30038801

Vormgeving

CAPAZ beeld, identiteit & interactie
Website: www.capaz.nu

