



Habion



Stichting Habion

JAARVERSLAG 2020

Jaarverslag Habion

Het jaarverslag in de zin van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het *bestuursverslag*, de *jaarrekening* en *overige gegevens*. Dit document betreft het bestuursverslag. We noemen dit bestuursverslag het jaarverslag, omdat dit beter aansluit bij het dagelijkse spraakgebruik.

Met het *jaarverslag* legt het bestuur verantwoording af over de gang van zaken, het gevoerde beleid en de verwachte gang van zaken.

Woningcorporaties dienen naast het jaarverslag op grond van de Woningwet (artikel 36a) ook een *volkshuisvestingsverslag* op te stellen. Het volkshuisvestingsverslag bevat een uiteenzetting van de geleverde prestaties op het gebied van de volkshuisvesting. De eisen die de Woningwet stelt aan het volkshuisvestingsverslag zijn in dit jaarverslag verwerkt. Het jaarverslag is dus ook het volkshuisvestingsverslag.

De *jaarrekening* en de *overige gegevens* zijn samen in de *jaarrekening 2020* opgenomen. Deze jaarrekening is te vinden via www.habion.nl.

Foto-verantwoording

Foto op de voorpagina: bewoners van Hoeverstaete in Alkmaar.

Foto's Lia Zaal: p. 6, p. 11, p. 18, 21, p. 25, p. 37, p. 70, p. 76, 78 en 81

Foto Maarten Roukema: p. 54

Foto Sven Scholten: p. 22 (Amersfoort)

Stichting Habion

JAARVERSLAG 2020

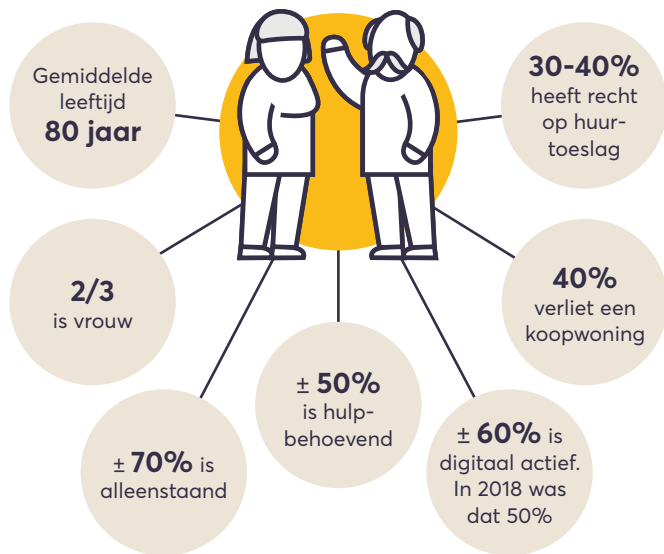
Inhoud

1	Habion in 2020	7
2	Beschouwing bestuur over 2020	8
3	Volkshuisvestingsverslag	12
3.1	Missie en visie Habion	12
3.2	Strategische doelstellingen Habion	13
3.3	Beleggersfunctie Habion	14
3.3.1	Habion als maatschappelijk belegger	14
3.3.2	Onze vastgoedstrategie	16
3.3.3	Ontwikkeling vastgoedportefeuille	19
3.3.4	Benchmarking	22
3.4	Beheer en verhuurfunctie Habion	27
3.4.1	Een thuis is meer dan een huis	27
3.4.2	Samenstelling vastgoedportefeuille	28
3.4.3	Toewijzing van woningen	28
3.4.4	Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling	30
3.4.5	Duurzaamheid	32
3.4.6	Vooruitblik	32
3.5	Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud	33
3.5.1	Nieuwe woonvormen voor ouderen	33
3.5.2	De transformaties van Habion	33
3.5.3	Kwaliteit van het vastgoed	34
3.5.4	Aanbesteden van werkzaamheden	36
3.5.5	Vooruitblik	36
3.6	Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders	37
3.6.1	Klanttevredenheid en partnertevredenheid	37
3.6.2	Habion als gewilde partner	37
3.6.3	Bewoners	38
3.6.4	Zorgpartners	38
3.6.5	Gemeenten en rijksoverheid	38
3.6.6	Leefbaarheid	40
3.6.7	Vooruitblik	40

3.7	Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit	41
3.7.1	Financiële sturing	41
3.7.2	Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	45
3.7.3	Risicosturing	46
3.7.4	Integriteit & governance	47
3.7.5	Vooruitblik	49
3.8	Enkele andere onderwerpen	50
3.8.1	Verbindingen	50
3.8.2	Scheiding DAEB-niet DAEB	53
3.8.3	Sponsoring	53
3.8.4	Organisatie	53
4	Verslag Raad van Commissarissen	55
4.1	Beschouwing	55
4.2	Toeziets-, advies- en werkgeversrol	55
4.3	Visie op toezicht	56
4.4	Governance	58
4.5	De Raad van Commissarissen in 2019	58
4.6	Risicobeheersing en toezicht op verbindingen	59
4.7	Integriteit en onafhankelijkheid	59
4.8	Relatie met belanghouders	60
4.9	Samenstelling Raad van Commissarissen	61
4.10	Commissies Raad van Commissarissen	62
4.11	Eigen functioneren Raad van Commissarissen	64
4.12	(Neven)functies leden Raad van Commissarissen	67
4.13	Werkgeversrol	71
4.14	Besluitvorming jaarstukken	75
5	Verslag klachtencommissie	77
	Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen	79
	Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is	82
	Colofon	85



Onze bewoners



Onze strategische doelstellingen

Tevredenheid bewoners

≥ 7,5
op 3 onderdelen

< 7,5
op 3 onderdelen
Doel 2020: alle onderdelen ≥ 7,5

Rendement

74%
van vastgoed rendeert maatschappelijk en/of financieel
Doel 2020: ≥ 84%

Systeemonafhankelijk

61%
van vastgoed is zelfstandig te verhuren
Doel 2020: ≥ 67%

Efficiëntie

1,5%
organisatiekosten
Doel 2020: < 1,0%

30%
vastgoed-exploitatie
Doel 2020: < 31,5%

Werkmotivatie

+15
Net Promotor Score (NPS)



Onze investeringen

39
nieuwbouwwoningen opgeleverd

40
woningen aangekocht (in exploitatie in 2020)

53
woningen aangekocht (nog niet exploitatie in 2020)

328
woningen en zorgeenheden verkocht

€ 26 miljoen
geïnvesteed in nieuwbouw en verbetering

Enkele hoogtepunten

Investeren in vastgoed

In Hilversum transformeerden we de Boomburg naar Livinn Hilversum



Klik hier

Regiecorporatie

Sinds 1 januari 2020 besteedt Habion onderhoud uit aan vier geselecteerde onderhoudsbedrijven



Klik hier

Samenwerking

Per 1 januari 2021 fuseerden we met Stichting Onze Woning



Klik hier



Onze financiën

€ 807 miljoen
eigen vermogen

€ 26 miljoen
operationeel jaarresultaat (voor belasting)

66%
solvabiliteit (eigen vermogen/ totaal vermogen, o.b.v. marktwaarde)

Inkomsten
(x 1.000, op basis van kasstroom)

€ 76.807
aan huren en overige opbrengsten

€ 5.000
aan aangetrokken leningen

€ 35.479
aan ontvangsten uit verkoop van woningen, zorgvastgoed en grond



Totaal: **€ 117.286**

Uitgaven
(x 1.000, op basis van kasstroom)

€ 12.457
aan rente

€ 31.605
aan aflossing

€ 22.330
aan onderhoud

€ 13.413
aan overige bedrijfsuitgaven

€ 4.112
aan verhuurdersheffing en saneringssteun

€ 6.234
aan vennootschapsbelasting

€ 26.154
aan investeringen



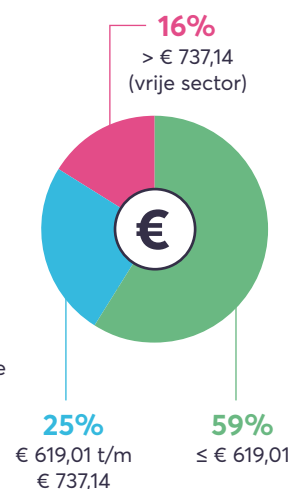
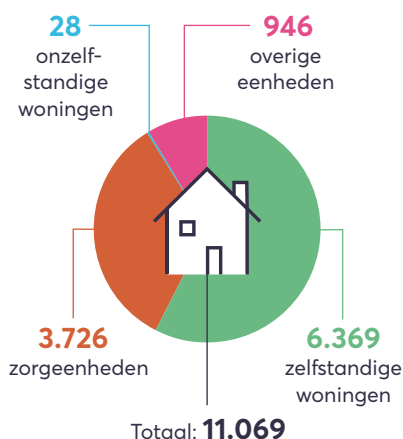
Totaal: **€ 116.305**



Ons vastgoed

Aantal eenheden Habion
(incl. VOF Habion Amaris de Veste)

Aandeel woningen naar huurprijs per maand



€ 599,54
gemiddelde huurprijs met gereguleerd huurcontract

13,6%
mutatiegraad woningen

1,41
gemiddelde energie-index woningen

2 Beschouwing bestuur over 2020

Covid-19

Op donderdag 12 maart 2020 kondigde het kabinet maatregelen af om de verspreiding van Covid-19 in Nederland tegen te gaan. Diezelfde middag sloot ook Habion voor onbepaalde tijd haar deuren.

Net als voor iedereen in Nederland was dit voor ons het begin van een hoogst onzekere tijd. Van de ene op de andere dag moesten we onze ambities op een zijspoor plaatsen en met man en macht aan de slag om te bedenken hoe we onze kwetsbare bewoners het beste tegen de bedreigende situatie zouden kunnen beschermen.

Omdat het virus door mensen wordt verspreid hebben we vrijwel direct met onze partners afgesproken dat alle onderhoud en de verhuur werd stilgelegd, tenzij "droog, warm en veilig" in het geding waren. Ondertussen bereikten ons berichten dat op een aantal plaatsen in onze verpleeghuizen grote besmettingen waren uitgebroken met zeer ingrijpende gevolgen voor bewoners, hun familieleden en het zorgpersoneel. Om de bewoners een hart onder de riem te steken hebben we hen een kaartje gestuurd. Dat leverde niet alleen hartverwarmende maar soms ook hartverscheurende reacties op. Ook het zorgpersoneel van onze partners hebben we door middel van posters en een kaart onze grote waardering voor hun bovenmenselijke inspanningen getoond.

Al met al was het een zeer moeilijk jaar. Niet alleen voor Habion maar bovenal voor de mensen die ons lief zijn en het persoonlijke leed dat velen helaas (hebben) moeten ondergaan. Het is geweldig om te zien dat juist in deze tijd zo veel mensen en organisaties toch een bijdrage hebben geleverd om samen het beste voor de bewoners te doen. We beseffen ons erg dat we boffen en dat we 2020 relatief goed zijn doorgekomen en dat ultimo 2020 eigenlijk alleen de verhuur bij mutatie achterblijft bij onze voornemens.

Fusie met Onze Woning

In 2019 kondigden we een fusie met Bouwvereniging Onze Woning (BVOW) in

Rotterdam aan. Door de landelijke spreiding en specifieke doelgroep is Habion lokaal eigenlijk altijd de kleinste woningcorporatie met één locatie in de wijk. Door de fusie met BVOW zou Habion voor het eerst in haar bestaan in één keer de grootste speler in de Rotterdamse wijk 110-Morgen worden en de huisvesting van ouderen grootschaliger en beter kunnen aanpakken door generaties te verbinden. Door de fusie konden we gezien de gezonde financiële positie van Habion ook weer perspectief aan de bewoners in 110-Morgen bieden. We zijn er daarom bijzonder trots op dat we de fusie per 1 januari 2021 hebben weten te realiseren.

Er is ongelooflijk hard gewerkt en onder het Covid-regiem zijn enorme stappen gezet zoals bijvoorbeeld de omzetting door de leden van Onze Woning van de vereniging naar een stichting. Dit is dan ook de plaats om een groot compliment te maken naar eenieder die heeft bijgedragen aan het realiseren van de fusie. We zijn jullie veel dank verschuldigd!

Verbeteren klanttevredenheid

Een ander belangrijk doel in 2020 was het verbeteren van de klanttevredenheid. In 2019 is hard gewerkt om zoveel mogelijk schakels die het onderhoudsproces bemoeilijkten er tussen uit te halen. Een majeure stap in de ontwikkeling tot regiecorporatie waarbij Habion als opdrachtgever optreedt en een viertal geselecteerde Co-partners een groot aantal onderhoudstaken rechtstreeks uitvoert. Ondanks de beperking van de Covid-maatregelen ("droog, warm en veilig") zagen we vrijwel direct een spectaculaire sprong omhoog in de klantwaardering van het reparatie onderhoud. Van een 7,2 naar een 7,8!

Inmiddels is de onderhoudsconditie van de hele portefeuille in beeld gebracht. Het beeld dat daaruit naar voren komt is dat er een goede basis ligt om ook voor andere typen onderhoud de samenwerking met de Co-partners te intensiveren.

Dat is goed voor huurders omdat we zo een goede kwaliteit woning kunnen blijven leveren met een eerlijke prijs – kwaliteitverhouding. Over het algemeen blijkt uit ons klantenonderzoek zijn huurders tevreden met de kwaliteit van hun woning.

Realisatie portefeuillestrategie blijft ingewikkeld

Het uitvoeren van onze portefeuillestrategie is en blijft ingewikkeld. Het lukt bijna niet om nieuwe locaties te verwerven. En als we in beeld zijn voor een locatie duurt het door verschillende buiten Habion gelegen oorzaken erg lang voor we eindelijk aan de slag kunnen. Ook de herontwikkeling van eigen locaties is door de vele procedures en actoren moeizaam en ingewikkeld. Dat is betreurenswaardig omdat we zien dat de vraag naar onze specifieke woningen en bijbehorende concepten ook onder ouderen groot is. En het financieringsklimaat was nog nooit zo goed. We zien dat de 'pijplijn' van mogelijke nieuwe locaties die we kunnen aankopen opdroogt en maken ons daar grote zorgen over. Zo loopt een beoogde aankoop in Amersfoort door exogene factoren wederom forse vertraging op.

Positief is dat in 2020 39 huurders de sleutels in ontvangst namen van hun woning in het spiksplinternieuw gebouw LIFE in Amsterdam. In Waalwijk kochten we het gebouw Lointhoven aan, gelegen naast een gebouw dat we al aan ouderen verhuren. Ook konden we in Amersfoort het gebouw De Amerrank kopen. Na een ingrijpende renovatie hebben in februari 2021 de eerste van de 53 nieuwe huurders hun intrek in hun nieuwe woning genomen. Ook bereidden we in 2020 de aankoop voor van een nog te realiseren gebouw in Zutphen. Inmiddels weten we dat die aankoop in 2021 is gelukt en dat over een aantal jaar we ook huurders in Zutphen kunnen verwelkomen.

Fijn is ook dat de transformatie van het oude verzorgingshuis De Boomberg in Hilversum naar de eerste Liv Inn in volle gang. Liv Inn is een nieuw concept dat na jaren van experimenteren

op andere locaties ons antwoord is op de vergrijzing. Het concept tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis rust op drie pijlers: de gemeenschap, leveranciers van diensten en een gebouw met specifieke modules en moet de overgang naar een laatste levensfase voor kwetsbaarder wordende ouderen verzachten.

De sloop en vervangende nieuwbouwplannen van eigen locaties in Hattem, Harderwijk en Zaltbommel vorderen gestaag. Dat financiering van vastgoed niet het probleem is zien we ook aan ons verkoopprogramma. Na 8 jaar is er eindelijk een situatie waarin er vraag van derden is naar locaties buiten ons ideale vestigingskader. Dat stelt ons in staat een deel van onze verkoopambitie te realiseren. Zo verkochten we in 2020 locaties in Dronrijp, Nijverdal, Hellendoorn en Goes.

Gezonde financiële positie

Habion beschikt over een gezonde financiële positie. Dat maakt het mogelijk om ook in de toekomst te investeren in het wonen voor kwetsbare ouderen. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2020 € 26 miljoen (2019 € 27 miljoen).

Het bedrag dat Habion in 2019 afdroeg aan belastingen en heffingen, de *total tax contribution*, bedroeg in 2020 € 15,1 miljoen (2019 € 14,5 miljoen). Dat betekent dat de huuropbrengst van bijna twee- en een halve maand nodig is om belastingen en heffingen te betalen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen.

Werkzaam in belang volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Habion een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. Het bestuur verklaart verder dat de middelen van de stichting in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het financieel beleid en beheer van de stichting is gericht op financiële continuïteit van de stichting.

Tot slot

Vanwege covid-19 was er om ouderen prettig en veilig te laten wonen in 2020 sprake van moeilijke omstandigheden. Die vroegen om een creatieve en flexibele opstelling van alle betrokkenen, waaronder de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam waren. Het bestuur spreekt voor hun inzet en opstelling in de afgelopen periode zijn dank en waardering uit.

Utrecht, juni 2020

Bestuur Stichting Habion

w.g. de heer mr. P. Boerenfijn,
bestuurder Stichting Habion

w.g. de heer drs. A.P.L. de Rond,
bestuurder Stichting Habion



3 Volkshuisvestingsverslag

3.1 Missie en visie Habion

De missie van Habion luidt:

Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!

De visie van Habion luidt:

Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Door het actief managen van onze vastgoedportefeuille en het gebruik daarvan door de lokale samenleving, zorgen we voor een optimaal rendement, waarmee we de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed kunnen garanderen.



Protest tegen stoppen 24-uurs zorg en -aanwezigheid in De Benring in Voorst, zomer 2020

Op basis van deze missie en visie kiest Habion nadrukkelijk voor de bewoners als haar klanten. We richten ons primair op ouderen die door fysieke, psycho-geriatrische of sociale omstandigheden niet langer zelfstandig in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. Bij Habion kunnen ze een woning vinden waarin het mogelijk is om zelfstandig te wonen, en desgewenst zorg beschikbaar is. Bovendien wil Habion bewoners helpen om lokaal een sociaal netwerk te realiseren, zodat zij zo lang mogelijk aan de maatschappij kunnen deelnemen. Een thuis is immers meer dan een huis (zie ook § 3.4.1).

Volgens de Woningwet moet een woningcorporatie jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055 (prijsspeil 2020) per jaar. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijsspeil 2020). De overige maximaal 10% van de vrijkomende woningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen.

Onze bewoners hebben een hoge leeftijd en over het algemeen een inkomen dat lager is dan € 39.055. Habion wil circa 70% van alle huurwoningen aan bewoners uit deze inkomensgroep toewijzen. De resterende circa 30% willen we toewijzen aan bewoners met een inkomen hoger dan € 39.055. Dat doen we omdat ook uit de groep ouderen met een hoger inkomen (of meer vermogen) vraag is naar passende woonruimte: kwetsbare ouderen verhuizen wegens een zorgvraag en niet vanwege een wooncarrière. Habion hanteert hierbij een bovengrens aan het inkomen van circa € 58.000 (= circa 1,5 x € 39.055, prijspeil 2020).

3.2 Strategische doelstellingen Habion

Om onze missie te concretiseren hebben we vijf strategische doelstellingen opgesteld die wij (uiterlijk) in 2032 willen behalen (zie voor een overzicht Habion in het kort).

Om onze strategische doelstellingen te realiseren, onderscheidt Habion de volgende kernfuncties:

- Beleggersfunctie (zie § 3.3)
- Beheer- en verhuurfunctie (asset & klantmanagement, zie § 3.4)
- Transformatie (zie § 3.5)

Fusie Onze Woning en Habion

Onze Woning en Habion zijn op 1 januari 2021 gefuseerd. De Rotterdamse woningcorporatie Onze Woning bezit ruim 1.300 woningen in de Rotterdamse wijk 110-Morgen. Habion kent die wijk al goed. We verhuren er de woongebouwen Arcadia en de Parkflat.

De fusie biedt voordelen voor de huurders en woningzoekenden in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Door de fusie kunnen er meer sociale huurwoningen worden gebouwd en kunnen bestaande woningen in de wijk worden verbeterd en duurzamer worden. Dankzij de fusie kunnen de leefbaarheid en de mogelijkheden voor het langer thuis wonen voor de ouderen worden vergroot.

Habion wil ouderen een thuis bieden. Niet afgezonderd van andere bewoners, maar midden-in de wijk, als volwaardig onderdeel van de lokale samenleving. In een wijk als 110-Morgen is dat heel goed mogelijk. Deze fusie biedt ons de kans om generaties met elkaar te verbinden op buurt en wijkniveau.

De huurdersorganisatie van Onze Woning en de huurdersorganisatie Nieuw Elan van Habion hebben positief over de fusie geadviseerd. Ook een aantal gemeenten, waaronder de gemeente Rotterdam, en zorgorganisaties hebben we om advies over de fusie gevraagd. Alle ontvangen adviezen hebben we ter beschikking gesteld aan de Aw. De Aw heeft de fusie tussen Onze Woning en Habion goedgekeurd.



3.3 Beleggersfunctie Habion

3.3.1 Habion als maatschappelijk belegger

De beleggersfunctie binnen Habion richt zich op sturing op maatschappelijke en financiële prestaties van de vastgoedportefeuille. Om deze sturing inzichtelijk te maken hebben we een portefeuillemodel ontwikkeld. Dit model stelt ons in staat gericht te sturen op waarde creatie, zowel op financieel als maatschappelijk gebied.

Het portefeuillemodel kent twee assen: de verticale as geeft het risico/rendement profiel aan (financiële prestaties) en de horizontale as de maatschappelijke bijdrage (maatschappelijk rendement) Op basis van deze assen onderscheidt het model vier kwadranten:

- Kwadrant 1: ongunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 2: ongunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 3: gunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 4: gunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage.

Habion als maatschappelijk belegger: portefeuillemodel Habion

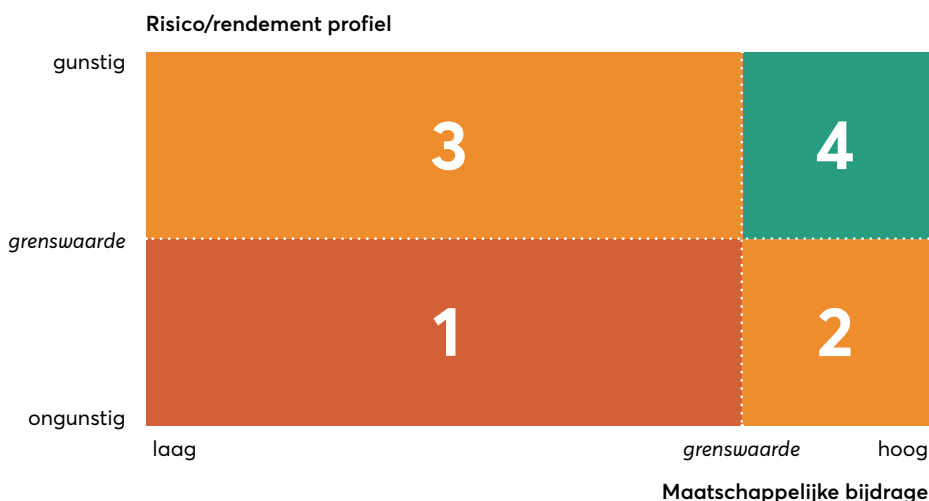
Het beleid is erop gericht geen objecten in portefeuille te hebben die in het eerste kwadrant van het model vallen. Dit zijn objecten met een

ongunstig risico/rendement profiel én lage maatschappelijke bijdrage. Het streven is om zoveel mogelijk objecten te hebben die in het vierde kwadrant van het model vallen. Ofwel: objecten met een gunstig risico/rendement profiel en een hoge maatschappelijke bijdrage.

Het is echter niet voor alle objecten in de vastgoedportefeuille haalbaar dat zij zowel een gunstig risico/rendement profiel hebben als een hoge maatschappelijke bijdrage. Er zullen ook objecten zijn die in het tweede kwadrant (een minder gunstig risico/rendementsprofiel, maar een hoge maatschappelijke bijdrage) of in het derde kwadrant (een gunstig risico/rendement profiel maar een beperkte maatschappelijke bijdrage) vallen. Per object beoordelen we of verbetering mogelijk is. Als dat niet het geval blijkt te zijn, bekijken we of het wenselijk is om het object in portefeuille te houden. Objecten die in het eerste kwadrant vallen en waarvoor geen mogelijkheden voor verbetering zijn, komen voor verkoop in aanmerking.

Horizontale as portefeuillemodel

Het portefeuillemodel geeft op de horizontale as de maatschappelijke bijdrage weer. Habion is een maatschappelijke belegger en objecten beoordelen we daarmee niet alleen op financieel



Habion als maatschappelijk belegger: portefeuillemodel Habion

rendement, maar ook op hun maatschappelijke bijdrage. De maatschappelijke bijdrage meten we op basis van drie onderdelen:

1. sociale duurzaamheid- huis
2. sociale duurzaamheid- thuis
3. milieuduurzaamheid

De totale maatschappelijke bijdrage drukken wij uit in een rapportcijfer, waarbij wij als norm (de 'grenswaarde' in de grafiek) de norm van 7,5 hanteren.

Verticale as van het portefeuillemodel

De verticale as geeft het risico/rendement profiel aan, ofwel de verhouding tussen risico en (verwacht) rendement. Het *risico* wordt in de vorm van een disconteringsvoet uitgedrukt. De disconteringsvoet bepalen we door de WACC (zie bijlage 1 voor een toelichting op dit begrip) te vermeerderen met opslagen voor de volgende risico-elementen:

- markt (bijvoorbeeld oordeel volgens de gemeentescan, binnen of buiten vestigingskader)
- locatie (bijvoorbeeld aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid)
- object (bijvoorbeeld type vastgoed, bouwjaar)
- huursituatie (bijvoorbeeld type huurcontract, huurprijsratio)

Het *verwachte rendement* wordt bepaald door voor ieder object op basis van een 15-jarige beschouwingsperiode (maximaal) vier toekomstscenario's te verkennen:

1. doorexploiteren van het object zonder investering
2. doorexploiteren van het object met investering
3. verkoop van het object
4. uitpanden van woningen.

Beleggingscommissie Habion

Wanneer Habion vastgoed wil renoveren, transformeren of aan- of verkopen, leggen we de plannen hiervoor ter advisering voor aan onze beleggingscommissie. Het bestuur beslist op basis van het advies van de beleggingscommissie. Het bestuur vraagt de Raad van Commissarissen om goedkeuring van (des-)investeringen. Op deze wijze borgen we zorgvuldige besluitvorming.

De beleggingscommissie bestond in 2020 uit:

- De heer J.H.A.A. (Jan) Prins (voorzitter). De heer Prins heeft ruime ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling, zowel aan de kant van de overheid als de marktsector. Zo was hij eerder directievoorzitter van Kristal BV, de voormalige projectontwikkelorganisatie van 6 woningcorporaties in de randstad. Daarbij was hij onder meer werkzaam bij Blauwhoed/ Eurowoningen. Ook was hij lid van de gemeenteraad en wethouder in de gemeente Capelle aan de IJssel;
- De heer D. Bodewes (lid). De heer Bodewes is zelfstandig adviseur voor directies en raden van commissarissen van woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en andere marktpartijen;
- De adjunct-directeur Asset & Klantmanagement;
- De concerncontroller.

Het *risico/rendement profiel* wordt berekend door het (verwachte) rendement van een object (of voor de gehele portefeuille) te delen door de disconteringsvoet. De waarde die hieruit resulteert, moet als volgt worden geïnterpreteerd:

- $< 1,0$ = (verwacht) rendement $<$ disconteringsvoet = negatief
- $= 1,0$ = (verwacht) rendement = disconteringsvoet = neutraal (m.a.w. de 'grenswaarde')
- $> 1,0$ = (verwacht) rendement $>$ disconteringsvoet = positief

Resultaten portefeuillemodel

Uit het portefeuillemodel blijkt de volgende verdeling van ons vastgoed over de kwadranten van het portefeuillemodel:

Verdeling vastgoed naar kwadranten portefeuillemodel op basis van waarde (stand per 31 december 2019)		
Kwadrant		
1.		26%
2.		34%
3.		16%
4.		24%
Totaal		100%

3.3.2 Onze vastgoedstrategie

In onze vastgoedstrategie zijn de volgende vijf thema's leidend:

1. De bewoner centraal
2. Courantheid en flexibiliteit
3. Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid
4. Financieel rendement
5. Regiecorporatie

Deze onderdelen lichten we hieronder toe:

De bewoner centraal

Het vastgoed is gericht op zelfstandig wonen, waarbij de woning ook geschikt is om verzorgd en verpleegd te kunnen worden. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit, Woonkeur en aanvullende eisen van Habion. We organiseren de zorg rondom het wonen met behoud van eigenwaarde en privacy. Veiligheid en comfort zijn daarbij belangrijk. De voorzieningen in en om het gebouw zijn gericht op het geven van een optimaal gevoel van veiligheid en comfort aan de bewoners. Deze zijn zichtbaar en minder zichtbaar aanwezig, zoals voorzieningen met betrekking tot brandveiligheid en ter voorkoming van legionella.

Courantheid en flexibiliteit

Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Het vastgoed kan op een toekomstige veranderende marktvraag worden aangepast. Uitgangspunt daarbij is systeembestendigheid met de volgende pijlers:

1. 1Flexibiliteit in gebruik: de woningen maar ook de andere ruimten kunnen voor uiteenlopende functies ingezet worden. Alle functies in het gebouw - ook commerciële ruimten en ontmoetingsfuncties - passen binnen het stramien van een woning.
2. Bouwkundig adaptief: Het vastgoed moet van functie kunnen veranderen zonder dat daar een grootschalige verbouwing voor noodzakelijk is.

3. Contractuele flexibiliteit: Uitgangspunt is dat het vastgoed zelfstandig kan worden verhuurd aan individuele bewoners, maar ook een overkoepelend huurcontract (met een zorgpartner) is mogelijk. Voor het flexibele gebruik is een brede bestemming vanuit het bestemmingsplan essentieel, waarbij zowel wonen als het leveren van zorg – met eventuele aanvullende services en diensten – is toegestaan.

Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid

Voor duurzaamheid in relatie tot de maatschappelijke betrokkenheid hanteert Habion de onderdelen sociale duurzaamheid en milieuduurzaamheid.

Onder sociale duurzaamheid verstaan wij: "Een thuis is meer dan een huis". Zie voor een verdere toelichting § 3.4.1.

Onder milieuduurzaamheid verstaan we duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot het klimaat en het milieu. Zie voor een verdere toelichting § 3.4.6.

Financieel rendement

Habion gaat niet uit van een eindige levensduur van gebouwen. Waardebehoud (behoud van maatschappelijk gebonden vermogen) of indien mogelijk, waarde creatie liggen ten grondslag aan investeringsbeslissingen. Een investering in een bestaand gebouw (renovatie) zal bij Habion vaak samenvallen met een transformatie. Het gebruik van het bestaande gebouw veranderen we bij een transformatie zo dat het voldoet aan de wensen van de lokale ouderen. Een transformatie is niet hetzelfde als een renovatie. Een renovatie is een zodanige architectonische, ruimtelijke, bouwkundige en installatietechnische integrale aanpak van een vastgoedobject dat een renderende exploitatie na de verbetering mogelijk is. Als maatschappelijk belegger optimaliseren we het rendement op de vastgoedportefeuille verder door:

1. Zorggebouwen onafhankelijk te maken van (overheids-) financiering.
2. Primair te sturen op de exploitatiefase, niet op de realisatiefase.

Regiecorporatie

Habion is landelijk actief. Ons vastgoed staat verspreid in circa 70 gemeenten. Het is niet klantgericht en niet doelmatig om vanuit ons kantoor in Utrecht dat te beheren. We kiezen er daarom voor om lokale partners opdracht te geven voor het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden. Habion is daarmee een regiecorporatie. Zo werken we voor de verhuur van onze woningen samen met vastgoedmanagers Van der Linden, MVGM en Hoekstra. Voor het onderhoud van ons vastgoed werken we met vaste aanneembedrijven, onze co-partners IJbouw, Van Ooijenbouw, Jurriëns en Bouwgroep Dijkstra Draisma. Bij renovatie en nieuwbouw werken we veel samen met onze ketenpartners aannemingsbedrijf Draisma BV en Rutges Vernieuwt.

Habion en innovatie

De wereld verandert. Ouderen veranderen. Habion moet meebewegen om in te spelen op de woonwensen van ouderen en zo een gewilde partner voor hen te blijven. We blijven daarom inzetten op innovatie. Het volgende overzicht geeft een aantal innovatie-initiatieven van Habion aan op het gebied van de woonwensen van ouderen.

Liv inn

Liv inn is een plek waar je betekenisvol oud(er) wordt. Een plek met de gemeenschappelijkheid van een studentenwoning, de bedrijvigheid van een klein dorp, en de geborgenheid van een huis. Een plek waar je eigenlijk tijd tekort komt, die families samenbrengt, met de focus op wat je nog wel kan, en waar elke vierkante meter gebruikt wordt om je kwaliteit van leven te verhogen.

Het Liv inn concept kent de volgende pijlers:

- **Gemeenschap:** de bewoners voelen zich eigenaar van het gebouw en de activiteiten die er plaats vinden. Reuring in en om het gebouw, en privacy in de eigen woning.
- **Gebouw:** bewoners bepalen welke voorzieningen zij nodig hebben om plezierig zelfstandig te wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ontmoetingsruimte, een bibliotheek, theater, atelier, bioscoop, sportschool, zorgpunt of moestuin
- **Diensten en leveranciers:** zorg en andere diensten waar bewoners behoefte aan hebben zijn aanwezig.

De eerste locatie waar wij het Liv inn concept toepassen is de locatie Liv inn Hilversum.

De rØring-methodiek

Habion voert samen met lokale partners transformaties uit om ouderen prettig en veilig te laten wonen. Onze ervaring is dat elke locatie weer zijn eigen kansen en dynamiek kent. Een blauwdruk voor transformaties is er daarom niet. Wat we wel hebben gedaan is de ervaringen beschrijven in een methodiek. Kern van de methodiek, die we de rØring-methodiek noemen, is dat de huidige en toekomstige bewoners aan het roer staan in de planvorming. Meer informatie over de rØring-methodiek is te vinden via www.habion.nl.



3.3.3 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Habion vindt het van belang dat het vastgoed dat wij verhuren voldoet aan de woonwensen van ouderen. Ouderen willen graag zelfstandig wonen. Wij zetten daarom in op transformatie van zorgeenheden naar woningen waar ouderen wonen en indien zij dat wensen verzorging of verpleging ontvangen. Ook investeren we in renovatie en nieuwbouw. Daarbij hebben wij sinds enkele jaren als beleid dat we nieuwbouw niet voor eigen rekening en risico

ontwikkelen. We kiezen ervoor dit vastgoed op basis van ons programma van eisen aan te kopen van een ontwikkelaar of collega-corporatie.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2020: woningen

De tabel op p. 24 laat zien hoeveel woningen in welke gemeente zijn toegevoegd of onttrokken aan de vastgoedportefeuille.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille Habion in 2020 (inclusief VOF Habion Amaris de Veste, exclusief overige eenheden als bedrijfsruimten en parkeerplaatsen)					
	Aantal zelfstandige woningen ¹	Naam locatie en gemeente	Aantal zorgeenheden en onzelfstandige woningen	Locatie en gemeente	Totaal
Per 31-12-2020	6.369		3.754		10.123
Toename vanwege nieuwbouw	39	• LIFE, Amsterdam	0		39
Toename vanwege aankoop	40	• Lointhoven I, Waalwijk	0		40
Afname vanwege sloop	0		0		0
Afname vanwege samenvoegen	0		0		0
Afname vanwege transformatie	0		-93	• De Boomburg, Hilversum	-93
Afname vanwege verkoop	-190	• De Hoge Es II, III en IV, Hellendoorn • De Blenkeborgh, Hellendoorn • Vroonhof, Tholen • Wolfshoek, Goes • Drenningahof I en II, Waadhoeke	-138	• De Hoge Es I, Hellendoorn • De Schutse, Tholen	-328
Administratieve aanpassing	9		-11		-2
Per 31-12-2019	6.471		3.996		10.467

¹ De zelfstandige woningen betreffen verhuureenheden die wij als zelfstandige woning verhuren aan een bewoner, of een verhuureenheid die wij als zelfstandige woning kunnen verhuren maar die wij aan een zorgorganisatie hebben verhuurd. De zorgeenheden betreft kamers voor verzorging en verpleging in een gebouw die wij als geheel aan een zorgorganisatie hebben verhuurd.

Aangekochte en opgeleverde woningen

Om ouderen veilig en gezellig te laten wonen is Habion steeds op zoek naar mogelijkheden om vastgoed aan te kopen. Om beter te bepalen welk vastgoed we aankopen en welk niet hebben we een aankoopbeleid opgesteld. Onderdelen van dit beleid zijn:

- We kopen alleen vastgoed aan binnen ons vestigingskader. Dit vestigingskader wordt gevormd door aaneengesloten gemeenten waar wij nu en in de toekomst voldoende vraag naar huisvesting voor ouderen verwachten.
- We kopen vastgoed aan in kernen met meer dan 10.000 inwoners
- We kopen bij voorkeur zelfstandige woningen die voldoen aan ons programma van eisen
- De minimum omvang van een aan te kopen object is 50 woningen
- We kopen vastgoed aan waarvan het energielabel B is of beter.
- We kopen geen monumenten aan.

In 2020 namen we de volgende gebouwen in exploitatie:

- LIFE in Amsterdam (nieuwbouw, zie kader)
- Lointhoven I in Waalwijk (bestaande bouw, zie kader)



Daarnaast kochten we op de volgende locaties vastgoed aan:

- De Amerrank, Amersfoort (bestaande bouw, zie kader)
- Noorderhaven in Zutphen (nieuwbouw, zie kader)

Verkoop van vastgoed

Habion wil actief zijn in gemeenten waar ook op termijn voldoende vraag is naar woningen voor ouderen. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we ons vastgoed. Ook is onze strategie om op termijn uitsluitend eenheden te verhuren die we als zelfstandige woning kunnen verhuren. Vanuit beheeroverwegingen kiezen we er ook voor om alleen locaties te verhuren die enigszins bij elkaar liggen. Ook dat zijn redenen om ons vastgoed te verkopen. In 2020 verkochten we om deze redenen ons vastgoed op de volgende locaties:

- De Hoge Es, Hellendoorn.
- De Blenkeborgh, Hellendoorn.
- De Schutse & Vroonhof, Tholen.
- Wolfshoek, Goes.
- Drenningahof, Waadhoeke.

Het vastgoed dat wij verkopen bieden wij altijd eerst te koop aan, aan woningcorporaties en/of aan de zittende huurder. De verkoopprijs is in overeenstemming met wet- en regelgeving gebaseerd op de marktwaarde. De marktwaarden bepalen we op basis van een taxatie van een onafhankelijke taxateur. De verkopen zijn goedgekeurd door de Aw, met uitzondering verkopen aan woningcorporaties. Dan is geen goedkeuring van de Aw nodig.

Koopwoningen

Habion heeft als beleid geen koopwoningen te realiseren. De ouderen die van ons huren hebben, gezien hun leeftijd van gemiddeld 80 jaar oud en hun inkomenssituatie, in de regel geen belangstelling in een koopwoning. Het realiseren van koopwoningen brengt dan ook geen verhuisketen op gang, waarbij ouderen vanwege de verhuizing naar een koopwoning een goedkope huurwoning achterlaten. Habion realiseerde in 2020 dan ook géén koopwoningen.



Bewoners LIFE Amsterdam ontvangen sleutel

In 2019 startte in opdracht van Habion de nieuwbouw van 39 sociale huurwoningen in het nieuwbouwproject LIFE in Amsterdam. In januari 2020 konden de bewoners de sleutel in ontvangst nemen van hun nieuwe woning. Het bijzondere aan dit project is dat er al een bewonersgroep is gevormd voordat het gebouw er stond. Hierdoor ontstaat er een hecht netwerk van gelijkgestemde burens dat naar elkaar omkijkt en samen het leven net een beetje leuker en makkelijker maakt. In het gebouw van LIFE is een mix gerealiseerd van koopwoningen, vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen rondom een gezamenlijke binnentuin. Ook is er ruimte voor bedrijven om zich er te vestigen.



Aankoop 36 huurappartementen Noorderhaven, Zutphen

Bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen is een coöperatieve vereniging opgestart door een collectief van antroposofisch ingestelde leden. Zij stelden Habion de vraag of wij hen wilde helpen bij het realiseren van woningen voor ouderen in het plan Noorderhaven in Zutphen. De locatie was reeds in bezit van ontwikkelaar/aannemer Heijmans. In 2020 kochten we van hen 36 nog te realiseren sociale huurappartementen en bijbehorende bedrijfsruimten in Noorderhaven in Zutphen. Na realisatie verhuren we de woningen aan leden van de vereniging.

Op de locatie komt op voorstel van de bewonerscoöperatie een mix van sociale huurwoningen, vrije-sector huurwoningen en koopwoningen. Alle woningen worden 'nul-op-de-meter' gerealiseerd: het netto energieverbruik is door slim gebruik te maken van energiebesparende en energie-opwekkende voorzieningen, tot nul gereduceerd. De beoogde start van de bouw is in de tweede helft van 2021.



Aankoop De Amerrank, Amersfoort

Habion kocht in 2020 het gebouw De Amerrank van Amaris zorggroep gekocht. Vervolgens heeft aannemingsbedrijf Draisma in opdracht van Habion De Amerrank in 2020 volledig gerenoveerd. Na 10 maanden renoveren is De Amerrank in Amersfoort klaar. De woningen, algemene ruimtes en entrees hebben een upgrade gehad. Zo hebben alle woningen nieuwe keukens en badkamers gekregen, hebben ze nieuwe videofoons voor het openen van de voordeur en zijn de gevelkozijnen vervangen. De woningen voldoen nu aan het keurmerk Woonkeur rollator geschikt en er is vanuit de brandmeldinstallatie een directe doormelding naar de regionale alarmcentrale. Ook hebben de woningen energielabel A. Op de begane grond is er een gezamenlijke berging voor scootmobielen en fietsen.

De Amerrank heeft 53 zelfstandige woningen in de sociale huursector voor ouderen. Deze ouderen kunnen zelfstandig wonen, maar indien gewenst zijn de woningen ook geschikt om goede zorg te ontvangen. De woningen nemen we in exploitatie vanaf februari 2021.



Aankoop Lointhoven I, Waalwijk

Habion kocht in 2020 het gebouw Lointhoven I in Waalwijk van woningcorporatie Casade. Daarmee voegden we 40 sociale huurwoningen toe aan onze portefeuille. De woningen uit 1982 hebben we daarna een opfrisbeurt gegeven. Het gebouw Lointhoven I ligt naast ons gebouw Lointhoven II, dat dateert uit 1993 en uit 30 woningen bestaat. Beide gebouwen zijn bouwkundig nagenoeg identiek en ogen als één gebouw.

3.3.4 Benchmarking

Habion vindt transparantie van belang. Om te kunnen leren van anderen en een bijdrage te leveren aan een verdere professionalisering van de sectoren waar we actief zijn. We nemen daarom deel aan een aantal benchmarks of initiatieven om onze prestaties te verbeteren:

1. MSCI Netherlands Annual Property Index
Netherlands Direct Property
2. Aedes-benchmark
3. StiVAD (Stichting Vastgoeddata)
4. Visitatie

We lichten de benchmarks hierna toe.

1. MSCI Benchmark

Habion benchmarkt de financiële resultaten van haar vastgoedportefeuille. Benchmarking is vooral van belang om inzicht te krijgen in de prestaties van afzonderlijke vastgoedcategorieën en objecten, de portefeuillestrategie te toetsen én verbetermogelijkheden op zowel portefeuille- als objectniveau te signaleren. Door lering te trekken uit de resultaten van de benchmark geeft Habion invulling aan 'benchmarking': leren van anderen hoe onze organisatie effectiever en efficiënter kan investeren en beheren.

In eerdere jaren deed Habion dit door deelname aan de IPD Corporatie Nederlandse Vastgoedindex. In 2018 heeft MSCI (de uitvoerder van de benchmark) besloten deze benchmark niet meer te continueren. Om toch invulling te kunnen blijven geven aan onze verbeterdoelstellingen, hebben we samen met MSCI een alternatief ontwikkeld. Met ingang van 2018 zetten we de door onze vastgoedobjecten behaalde financiële resultaten af tegen een aangepaste variant van de MSCI Netherlands Annual Property Index Netherlands Direct Property. In deze benchmark zijn commerciële beleggers als Amvest, CBRE, Bouwinvest, Syntrus Achmea, Altera en Vesteda vertegenwoordigd.

Omdat het vastgoed van Habion andere karakteristieken heeft dan het vastgoed in de benchmark (overwegend gereguleerde woningen en zorgvastgoed versus overwegend geliberaliseerde woningen en bedrijfsruimten), worden de resultaten van Habion niet in de benchmark opgenomen. Ze worden er echter wél tegen afgezet, waarbij het vastgoed in de benchmark door middel van selectie en weging vergelijkbaar worden gemaakt met de vastgoedportefeuille van Habion. Zo worden bijvoorbeeld woningen met een hoge huur uit de benchmark gehaald. Door deze maatwerk oplossing krijgt Habion goed inzicht op welke wijze investeren en beheren slimmer en beter kan.

De meest recente resultaten van de benchmark zijn van 2019. De kern van de resultaten op portefeuilleniveau wordt in de volgende tabel weergegeven.

	Direct rendement	Indirect rendement	Totaal rendement	Netto investeringen in transformatie t.o.v. waarde totale vastgoedportefeuille	Exploitatielasten als % van bruto inkomsten
Habion 2019	5,1%	26,5%	32,8%	-/-0,2%	33,5%
Benchmark*	4,1%	8,1%	12,5%	3,5%	20%

MSCI Custom Netherlands Annual Property Index - Netherlands Direct Property

In 2019 heeft Habion een uitzonderlijk hoog totaalrendement van 32,8% gerealiseerd. Het totaalrendement werd hoofdzakelijk gedreven door de waardeontwikkeling van de portefeuille, ofwel het indirect rendement. Dat was met 26,5% aanzienlijk hoger dan 8,1% van de benchmark. Om deze *outperformance* te kunnen duiden is een analyse gemaakt waaruit gebleken is dat:

- de absolute hoogte van de marktwaarde (onder andere prijs per eenheid, prijs per meter, percentage van de leeg- en/ of woz-waarde) in lijn ligt met de markt
- voor woningen geldt dat de grootste mutaties van de marktwaarde worden veroorzaakt door een toename van de eindwaarde, met name ten gevolge van lagere exit yields. De exit yields zijn door de taxateur op basis van marktpreferenties vastgesteld, waarmee de gehanteerde eindwaarden marktconform zijn
- voor zorgvastgoed en bedrijfsmatig onroerend goed geldt dat de grootste mutaties worden veroorzaakt door een andere visie. In 2018 is bij veel objecten uitgegaan van een noodzaak om bij het einde van een huurovereenkomst een transformatie-investering uit te voeren om het object daarna als individuele woningen te kunnen verhuren. In 2019 is in veel gevallen geoordeeld dat in de huidige markt doorexploiteren in de huidige zorgfunctie aannemelijk is. Dit heeft ten opzichte van 2018 geleid tot hogere huuropbrengsten, lagere transformatie-investeringen en hogere eindwaarden.

Gemeten over een periode van 10 jaren is het totaalrendement van Habion met 4,5% nog steeds lager dan de 7,5% van de benchmark. Over een periode van vijf jaren sluit het totaalrendement aan bij dat van de benchmark: 12,8% voor Habion versus 12,5% voor de benchmark. De hogere waarderingen van 2019 kunnen dan ook als correctie van de marktwaarde worden beschouwd.

Het direct rendement was met 5,1% hoger dan de benchmark, vooral ten gevolge van het zorgvastgoed. Het direct rendement van

de woningen was vergelijkbaar met de benchmark (3,4% voor Habion versus 3,7% voor de benchmark).

Conform taxatiebeleid heeft met ingang van 2019 een wijziging van taxateur plaatsgevonden. Hierbij is expliciet gekozen voor een taxateur die onderdeel uitmaakt van een organisatie met een grote transactiepraktijk. Hierdoor bestaat bij de taxateur een scherp beeld van actuele transactiepreisen, waaraan de waarderingen zijn getoetst.

De netto investering in de portefeuille was met +/- 0,2% van de kapitaalswaarde (fors) lager dan de 3,5% van de benchmark. Uit nadere analyse blijkt dat de benchmark meer heeft aangekocht en meer heeft geïnvesteerd in de ontwikkeling en verbetering van haar vastgoed. Bij Habion lag de nadruk op verkopen, waardoor een negatief saldo is ontstaan.

De exploitatielasten van Habion waren hoger dan de benchmark. Dit werd vooral veroorzaakt door hogere uitgaven aan onderhoud.

2. Aedes-benchmark

De Aedes-benchmark vergelijkt prestaties van woningcorporaties. Aedes deelt corporaties op basis van de door de betreffende corporatie op een aantal onderwerpen gerealiseerde prestaties in drie klassen in. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C. De indeling van Habion is aangegeven in de tabel op de volgende pagina.

De reden waarom wij op het gebied van duurzaamheid in 2020 B scoren in plaats van A is dat wij in 2020 dezelfde energieprestatie hebben gerealiseerd als het voorgaande jaar, maar de corporaties in de benchmark zich hebben verbeterd.

Onderwerp	2020	2019
Huurdersoordeel	C	C
Onderhoud & Verbetering	B	B
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	B	A

De benchmarkresultaten zijn input om verbetervoorstellen op te stellen. Zie § 3.6.1 voor een nadere toelichting op hoe wij sturen op het huurdersoordeel/klanttevredenheid. Meer informatie over de benchmarkresultaten is terug te vinden op www.aedes.nl (zoek op 'benchmark').

3. StiVAD (stichting Vastgoeddata)

De deelnemende vastgoedeigenaren in StiVAD melden circa 50 kenmerken van hun beleggingstransacties aan dit landelijke register en werken zo aan meer markttransparantie en verdere professionalisering. De StiVAD deelnemers,

waaronder ook taxateurs, krijgen via het register inzicht in de verrichte beleggingstransacties, waarmee zij onder andere taxaties op marktwaarde beter kunnen onderbouwen en tot betere verantwoorde portefeuillebeslissingen kunnen komen.

4. Visitatie

Corporaties dienen zich ééns in de vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. Doel van deze visitatie is het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties en het komen tot inzichten om verder te verbeteren.

3.3.5 Vooruitblik

Wij blijven in de komende periode een actief portefeuillemanagement voeren. Op deze manier zorgen we ervoor dat het vastgoed in bezit van Habion blijft voldoen aan de woonwensen van de (toekomstige) bewoners en beschikt over het gewenste maatschappelijke en financiële rendement.



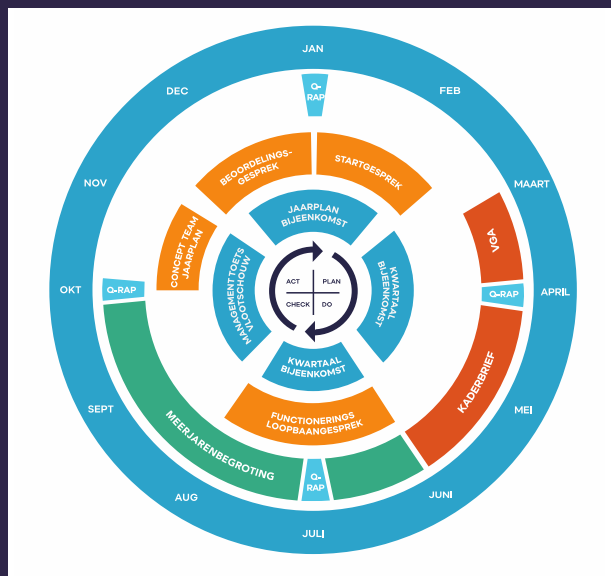
Foto apotheek in gebouw LIFE, Amsterdam.

Visitatie Habion

In 2019 verscheen het derde visitatierapport over de maatschappelijke prestaties van Habion. De visitatiecommissie geeft in haar rapport Habion (op een schaal van 1-10) op verschillende onderdelen een cijfer. Gemiddeld levert dat een 7,7 op. De commissie beoordeelt de prestaties van Habion als 'uitstekend'. Ze roemt onder meer de nieuwbouwactiviteiten in de afgelopen jaren, het actief betrekken van bewoners en andere stakeholders bij de toekomst van hun woning en woongebouw en de mogelijkheid dat bewoners gewoon in hun woning kunnen blijven wonen, ook als hun zorgvraag toeneemt.

De commissie noemt de tevredenheid van bewoners bij het indienen van reparatieverzoeken als verbeterpunt. Habion speelt hierop in door ervoor te zorgen dat bewoners met een reparatieverzoek vanaf 2020 direct contact op kunnen nemen met het onderhoudsbedrijf dat de reparatie uitvoert. Tot 2020 namen zij nog contact op met de vastgoedmanager, die vervolgens een onderhoudsbedrijf inschakelde. De klanttevredenheid over reparatieverzoeken is op basis hiervan in 2020 gestegen van een 7,2 naar een 7,8.

De commissie noemt het verder van belang om aandacht te blijven besteden aan het uitdragen van de 'vooruitstrevende visie' op wonen voor



ouderen in de richting van zorgpartners. Ook vraagt de commissie aandacht voor 'het optimaliseren van de vormgeving van de PDCA-cyclus door de lay-out en opbouw tussen de verschillende documenten beter te laten aansluiten'. Mede op basis hiervan hebben we de PDCA-cyclus tegen het licht gehouden en gevisualiseerd.

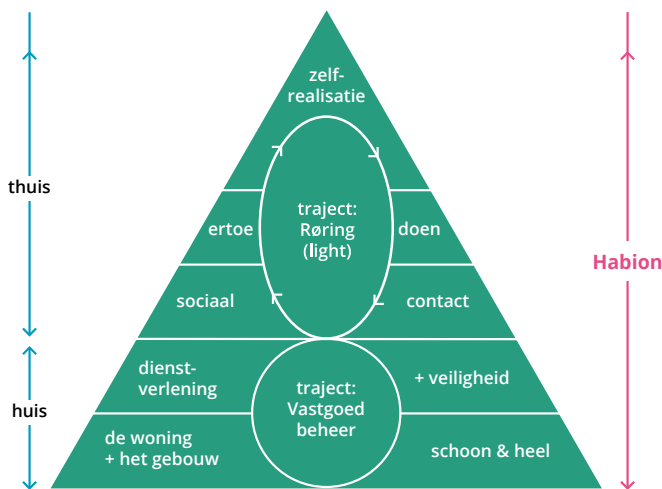
Meer informatie over visitatie en het visitatierapport zelf is te vinden op www.habion.nl en www.visitaties.nl.

3.4 Beheer en verhuurfunctie Habion

3.4.1 Een thuis is meer dan een huis

Een thuis is meer dan een huis. Daarom willen we naast een goed beheer van onze woningen en een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) bewoners ook een bijdrage leveren aan het prettig oud worden van onze bewoners. Door te bevorderen dat zij zich ook echt thuis voelen in hun woning en er voldoende reuring is in de nabijheid van hun woning. Onderstaande piramide gebruiken wij om onze activiteiten te ordenen.

Piramide: een thuis is meer dan een huis



Met behulp van de zelf ontwikkelde røring-methodiek geeft Habion samen met de lokale samenleving en (toekomstige) bewoners invulling aan de (woon)wensen van ouderen. De røring-methodiek stelt Habion in staat de specifieke vraag van de bewoners te verzamelen en in co-creatie met hen een nieuw concept te realiseren. Zo wordt samen met bewoners en de lokale samenleving een nieuwe bestemming aan een voormalig 'bejaardenhuis' gegeven. Daarbij komt het eigenaarschap van het concept bij de lokale samenleving te liggen. Zo speelt Habion, naast de basisbehoefte aan een kwalitatief goede en betaalbare woning, in op sociale behoeften als bewonerscontact, erkenning, zelfrespect en zelfontplooiing. Afhankelijk van de omvang van de uit te voeren werkzaamheden worden partners betrokken, zodat ook van hun expertise gebruik kan worden gemaakt.

Het 'huis' (de onderste twee lagen van de piramide) geeft de basisbehoefte van iedere bewoner weer en moet goed op orde zijn. Een goede woning, in een schone omgeving, met een goede dienstverlening en een gevoel van veiligheid. Vanuit die goede basis bouwt Habion verder aan de bovenste drie lagen van de piramide. Dit doet Habion door zich niet alleen te richten op de (toekomstige) bewoner, maar ook op de lokale samenleving. De (lokale) buitenwereld halen we naar binnen, zodat ook bewoners met toenemende kwetsbaarheid zich nog onderdeel van hun omgeving kunnen voelen. Ze doen er toe. Om meer aandacht te besteden aan het 'thuis', zijn in 2020 drie extra 'regisseurs' voor Habion actief, waarmee het totaal op zes uitkomt. De regisseurs zijn lokaal het eerste aanspreekpunt van Habion voor partners als zorgorganisaties en gemeenten.

3.4.2 Samenstelling vastgoedportefeuille

Habion is in Nederland in circa 70 gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we woningen, zorgeenheden in verzorgings- of verpleeghuizen en soms, in combinatie met de woning of verzorgings- of verpleeghuizen, ook garages, parkeerplaatsen of winkelruimtes. De samenstelling van de portefeuille is als volgt:

Vastgoedportefeuille Habion per 31.12.20 en 31.12.19
(inclusief VOF Habion Amaris de Veste)

Eenheden*	2020		2019	
	Aantal	%	Aantal	%
Zelfstandige woningen	6.369	58%	6.471	57%
Zorgeenheden	3.726	34%	3.980	35%
Onzelfstandige woningen	28	0%	16	0%
Overige eenheden	946	9%	895	8%
Totaal	11.069	100%	11.362	100%

Habion verhuurt woningen in diverse huurklassen. 85% van de woningen verhuurt Habion als sociale huurwoning (zie onderstaande tabel).

Aandeel zelfstandige woningen naar huurklasse per 01.07.19

Huurklasse (huur per maand)		
Sociaal	≤ € 619,01	59%
	Van € 619,01 tot en met € 737,14	26%
Vrije sector	> € 737,14 (liberalisatiegrens)	15%
	Totaal	100%

De gemiddelde huurprijs van een woning die wij met een gereguleerd huurcontract verhuurden (exclusief servicekosten) bedroeg op 31 december 2020 € 599,54 per maand (2019: € 569).

Habion verhuurt de woningen in de sociale huursector voor gemiddeld 85% van de op grond van het woningwaarderingstelsel maximaal toegestane huurprijs (2019: 88%). De gemiddelde huurprijs per maand van de zelfstandige woningen in bezit van Habion (sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) bedroeg per 31 december 2020 € 632,18 (exclusief servicekosten, 2019: € 602).

3.4.3 Toewijzing van woningen

De mutatiegraad van onze zelfstandige woningen bedroeg 13,6% (2018: 12,4%).

Habion kent twee groepen huurders: ouderen die een woning van ons huren, en zorgpartners. De zorgpartners huren verzorgings- en verpleeghuizen en soms ook enkele woningen van ons. De zorgpartners wijzen de eenheden in deze verzorgings- en verpleeghuizen toe op basis van de zorgindicatie van de bewoner. In enkele gevallen verhuren zij zelfstandige (aanleun)woningen aan ouderen. Zorgpartners die toestemming hebben om onze woningen (onder) te verhuren informeren wij jaarlijks over de wettelijke toewijzingsregels.

Toewijzing van zelfstandige woningen via vastgoedmanagers

Habion heeft de verhuur van het grootste deel van de zelfstandige woningen uitbesteed aan professionele, lokaal actieve vastgoedmanagers. Wij kiezen hiervoor, omdat we op deze manier lokaal aanwezig zijn, ondanks een relatief kleine eigen organisatie. Vanzelfsprekend geldt dat ook bij verhuur via vastgoedmanagers Habion (eind)verantwoordelijk is voor een adequate toewijzing van de woningen en communicatie met bewoners. Wij hebben daarom ook in 2020 een intensief traject uitgevoerd om ons over de woningtoewijzingen te verantwoorden.

Vanwege bijzonderheden verhuren wij een beperkt aantal woningen niet via vastgoedmanagers. De woningen in De Gelderhorst in Ede die wij verhuren aan ouderen met ernstige gehoorproblematiek zijn daar een voorbeeld van.



Bewoners vinden bewoners

Op een beperkt aantal, maar steeds meer, locaties van Habion zijn bewoners betrokken bij of zelf verantwoordelijk voor de toewijzing van woningen. Dat draagt bij aan harmonieuze en samenredzame woongemeenschappen. En de zittende bewoners kunnen het beste aan mogelijke nieuwe bewoners uitleggen wat de plus- en minpunten zijn van een locatie en hoe zij kunnen bijdragen aan het wonen op de betreffende plek. Natuurlijk is het bij het toewijzen van woningen van belang dat dat transparant gebeurt en past binnen de regels die de landelijke en de lokale overheid aan het toewijzen van woningen stellen. Locaties waar de woningen mede door bewoners worden toegewezen zijn onder meer LIFE in Amsterdam, Huis Assendorp in Zwolle, 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht en De Benring in Voorst.

Zelfstandige woningen: het 80-10-10%-criterium

De Rijksoverheid heeft vanwege Europese wetgeving regels gemaakt over de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2020: € 737,14).

Woningcorporaties dienen:

- Tenminste 80% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055 (de primaire doelgroep);
- Maximaal 10% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 39.055 tot € 42.436 (de middeninkomens);
- Maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgente situaties.

Toewijzingen in verzorgings- en verpleeghuizen op basis van een indicatie vallen niet onder deze regels. Bij Habion was de verdeling over de drie onderscheidenlijke categorieën in 2020 respectievelijk 91,9%-3,5-4,6%. Daarmee voldoet Habion aan het 80-10-10%-criterium. De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2022.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht zich te houden aan het zogeheten passend toewijzen. Woningcorporaties dienen op basis daarvan huishoudens met recht op huurtoeslag te huisvesten in een woning met een huur tot maximaal de op hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Corporaties zijn dat verplicht in ten minste 95% van de gevallen. De Rijksoverheid heeft deze regels ingesteld om te bevorderen dat huurders een woning huren waarvan de huur niet te hoog is in relatie tot hun inkomen. Ook het beperken van het gebruik van de huurtoeslag speelt een rol.

Habion richt zich als woningcorporatie voornamelijk op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners die van ons huren is 80 jaar. De gemiddelde leeftijd van de bewoners van de eenheden in de verzorgings- en verpleeghuizen die wij verhuren is nog hoger.

De kwetsbaarheid van de ouderen komt tot uitdrukking in hun beperkte inkomen (AOW, soms aangevuld met een klein pensioen) en gaat vaak vergezeld van een zorgbehoefte

Als ouderenhuisvester maken wij vaak mee dat ouderen vanwege de regels over het passend toewijzen niet de voor hun ideale woning mogen huren. Dit omdat de huurprijs van de woning volgens regelgeving te laag is in relatie tot hun inkomen. Terwijl zij voldoende vermogend zijn en bereid zijn om de huurprijs van de betreffende woning te betalen. Zij hebben vanwege dat vermogen geen recht op huurtoeslag. Om deze ouderen toch aan een woning te kunnen helpen, pleit Habion ervoor dat de regels voor het passend toewijzen niet gelden voor het toewijzen van woningen aan ouderen met een laag inkomen die bereid zijn vermogen in te zetten voor de huur van een woning die beter bij hun woonwensen past.

Passend toewijzen in 2020

In 2020 hebben wij 98% van de huurtoeslag-gerechtigde huurders een woning toegewezen met een huurprijs t/m € 619,01. Hiermee voldoen wij aan de passendheidstoets.

Oordeel Aw over passend toewijzen in 2019

De Aw heeft op basis van een nadere toelichting van Habion in 2021 bevestigd dat de toewijzingen over 2019 voldeden aan de regels ten aanzien van het passend toewijzen en het 80-10-10%-criterium.

3.4.4 Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling

Woonlastenbeleid

De hoogte van de woonlasten beïnvloedt de afweging van woningzoekenden om een woning te huren. Die woonlasten zijn samengesteld uit de huur, servicekosten en energiekosten.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is gericht op drie aspecten:

1. *Betaalbaarheid*
2. *Prijs/kwaliteitverhouding.*
We verhuren woningen met de juiste prijs/kwaliteitverhouding. Uitgangspunt is dat we ons vastgoed marktconform verhuren, waarbij we gezien onze maatschappelijke doelstelling kunnen besluiten de huur lager vast te stellen. Ook wet- en regelgeving kan ertoe leiden dat we een lagere huur vragen.
3. *Passend toewijzen.*
We houden bij het bepalen van de huurprijs van sociale huurwoningen rekening met de grenzen binnen het huurtoeslag regime.

Servicekostenbeleid

Om onze woningen betaalbaar te houden, streven wij naar zo laag mogelijke servicekosten. Om deze kosten laag te houden, hebben huurders de mogelijkheid om zelf servicewerkzaamheden uit te voeren. We letten erop dat de servicekosten de verhuurbaarheid van woningen niet negatief beïnvloeden en dat de servicekosten geen gevolgen hebben voor het recht van de bewoners op huurtoeslag.

Energiebeleid

De kosten van energie beïnvloeden de woonlasten van huurders. Na uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen als extra van een gebouw en het aanbrengen van zonnepanelen profiteren bewoners van zelfstandige woningen van een lagere energierekening. Bewoners van zorggebouwen profiteren mee door lagere servicekosten vanwege een lagere energierekening door bijvoorbeeld een meer efficiënte verlichting van algemene ruimten of een aansluitpunt voor een scootmobiel.

Jaarlijkse huuraanpassing zelfstandige woningen

De Rijksoverheid heeft de maximale huuraanpassing van zelfstandige sociale huurwoningen (bij Habion vooral aanleunwoningen) gekoppeld aan de inflatie. Na de huurverhoging mag de huurprijs van zelfstandige sociale huurwoningen niet hoger zijn dan de maximale huurprijs voor de woning op grond van het woningwaarderingstelsel.

De door de Rijksoverheid maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2020 voor sociale huurwoningen bedroeg 5,1% voor huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574 (en de van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderde huishoudens) en 6,6% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574, met uitzondering van (onder meer) huishoudens waarvan 1 of meer bewoners de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt. Voor die groep huishoudens bedroeg de maximaal toegestane huurverhoging ook 5,1%. Verder gold voor 2020 dat voor sociale huurwoningen de maximale huursomstijging per 1 juli 2020 maximaal 2,6% mocht bedragen. De Rijksoverheid reguleert hier de totale stijging van alle huurprijzen van woningcorporaties mee.

De gemiddelde huurstijging van onze sociale huurwoningen per 1 juli 2020 bedroeg 1,7%. De huur van de woningen in de vrije sector steeg per 1 juli 2020 gemiddeld 1,4%. De gemiddelde huurverhoging die Habion daarmee per 1 juli 2020 op portefeuilleniveau (sociale huursector en vrije-sector samen) doorvoerde bedroeg 1,6%. De huursomstijging in 2020 van de zelfstandige sociale-huurwoningen bedroeg 1,8%.

Habion maakte ook in 2020 geen gebruik van de mogelijkheid om een deel van de huurverhoging mede te baseren op het inkomen van de huurder. Wij kiezen hiervoor omdat de doelstelling ervan, bevordering van de doorstroming van huurders met een wat hoger inkomen naar een koop- of duurdere huurwoning, bij de doelgroep waaraan Habion verhuurt (ouderen van gemiddeld 80 jaar) niet van toepassing is. Bovendien heeft

slechts een zeer beperkt deel van onze huurders een inkomen waarbij die extra huurverhoging van toepassing kan zijn. De kosten om deze extra huurinkomsten te verrekenen wegen niet op tegen de opbrengsten.

Huuraanpassing zelfstandige woning bij mutatie

Wanneer een zelfstandige woning vrijkomt stellen wij de huurprijs van de woning opnieuw vast. De hoogte van de huur baseren wij dan op de kwaliteit van de woning en de vraag ernaar. Vanzelfsprekend houden we ook rekening met de wettelijke regels die van invloed zijn de hoogte van de huur. Ook houden we rekening met de mogelijkheid voor bewoners om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Op deze manier geven we mede invulling aan betaalbaar huren.

Woningwaarderingstelsel

De Rijksoverheid heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) ingericht, ook wel bekend als het puntensysteem. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning. Het gemiddeld aantal WWS-punten van een zelfstandige woning met een mutatiehuur onder de liberalisatiegrens (€ 737,14 prijspeil 1 juli 2020), bedroeg in 2020 133 punten.

Leegstand

De (financiële) leegstand van ons vastgoed in 2020 bedroeg 4,9% (= € 3,9 miljoen) (2019: 3,3%). Dit betreft zowel leegstand vanwege marktomstandigheden, leegstand vanwege mutatie van een woning als leegstand bij projecten. In dat laatste geval geldt dat we er bewust voor kiezen een woning niet te verhuren. Bijvoorbeeld omdat we een gebouw ingrijpend gaan renoveren of slopen. Vanwege covid-19 gold in 2020 dat woningen bij mutatie vaak langer dan gebruikelijk leeg stonden voor we een nieuwe huurder konden verwelkomen.

Jaarlijkse huuraanpassing zorgvastgoed en bedrijfsmatig vastgoed

De huur van de zorg- en verpleeghuizen en het bedrijfsmatig vastgoed passen we aan op basis van de afspraken daarover in de huurovereenkomst. Indien wenselijk en mogelijk zetten we oude (kale)kostprijsuurcontracten met zorgpartners om naar indexcontracten of een andere contractvorm.

3.4.5 Duurzaamheid

In 2020 actualiseerden we ons duurzaamheidsbeleid. Habion stuurt op basis daarvan op de volgende duurzaamheidsdoelstellingen:

1. De zelfstandige woningen hebben een gemiddelde energie-index van 1,40 of lager. De gemiddelde energie-index bedraagt 1,41 (2020). Deze doelstelling hebben wij dus nagevoeg gerealiseerd. Duurzaamheidsmaatregelen dienen bij te dragen aan het verlagen van de woonlasten van de bewoner.

2. Realiseren van een CO₂-reductie van 50% in 2030 en 95% in 2050 (ten opzichte van het jaar 1990). Eerste stap om deze doelstelling te realiseren is het inzichtelijk krijgen van de CO₂-uitstoot van de portefeuille.
3. Beperken gasgebruik. Ook hiervoor geldt dat eerste stap om hierop te sturen is het inzichtelijk krijgen van het gasgebruik van ons vastgoed.

Bij de duurzaamheidsmaatregelen die we nemen letten wij er onder meer op dat de woonlasten voor de bewoners beheersbaar blijven en dat de maatregelen bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners.

3.4.6 Vooruitblik

Habion blijft in 2021 werken aan het verder professionaliseren van de beheer- en verhuurfunctie. We zetten onder meer in op het verhogen van de klanttevredenheid. Ook werken we aan het verder versterken van de regierol van Habion.

De vergroening van de vergrijzing begint bij bewoners zelf

Ook huurders kunnen het initiatief nemen om hun woning te verduurzamen. Dat bewijst de bijna-tachtiger Benjamin Rekoert in <https://www.habion.nl/onze-woningen/onze-woningen/provincie-utrecht/utrecht/hartogstraat/> de Hartogstraat in Utrecht. Geïnspireerd door een stukje in de buurtkrant over de succesvolle verbouwing van een bestaand appartement tot een gasloze woning, trok Benjamin Rekoert de stoute schoenen aan. Hij zocht bewoner Sander Ekstijn op: "Benjamin had net zonnepanelen via Buurtstroom aangeschaft en wilde eigenlijk een flinke stap verder met verduurzamen. Het liefst ook afscheid nemen van zijn gasmeter!" Samen met twee energieambassadeurs van Energie-U en medewerkers van verhuurder Habion kwamen ze tot een plan. Dat is nu in uitvoering en onderdeel van een proef die een jaar duurt, voor inzicht in verbruik, gebruik en gedrag, om te kijken wat werkt en wat niet. Bij dit project zijn ook Klomp Duurzaam, ThermiQ (infraroodpanelen), onderhoudsbedrijf IJbouw en netbeheerder Stedin betrokken.

3.5 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud

3.5.1 Nieuwe woonvormen voor ouderen

Habion verhuurt diverse verzorgingshuizen aan zorgorganisaties. Veel bewoners verblijven daar met veel plezier. Tegelijkertijd geven veel ouderen aan dat zij zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Alleen als het zelfstandig wonen echt niet meer gaat, willen zij verhuizen. Ook het rijksbeleid van het 'scheiden van wonen en zorg' zorgt ervoor dat niemand zonder hoge zorgindicatie in het verzorgingshuis kan verblijven. We zijn er dan ook van overtuigd dat we de verzorgingshuizen moeten aanpassen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor ouderen.

Om aan de wensen van ouderen tegemoet te komen, transformeren verzorgingshuizen in de komende jaren naar gebouwen waar ouderen een zelfstandige woning huren. Zij vinden daar een plek waar het veilig en gezellig wonen is. En leveren daar ook zelf een bijdrage aan. Bewoners helpen elkaar als dat nodig is. Zij zijn 'samenredzaam'. De bewoners nemen naar behoefte zorg af van een zorgpartner. Een palet van functies die de vitaliteit van de hele gemeenschap ondersteunen (bijvoorbeeld kapper, fysiotherapeut, apotheek, maar ook bijvoorbeeld een bibliotheek (zoals in 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht) of een kinderopvang (zoals in Huis Assendorp in Zwolle) is in het gebouw of daar net buiten aanwezig.

Bewoners kunnen blijven wonen in hun woning, ook wanneer hun zorgvraag in de loop der jaren dusdanig toeneemt dat zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. Wij zetten dan de huurovereenkomst met de betreffende bewoner om in een huurovereenkomst met een zorgpartner die de door de bewoner gewenste verzorging of verpleging aanbiedt. Bewoners hoeven dus niet te verhuizen als hun zorgvraag toeneemt. Zij kunnen blijven doorleven in hun eigen huis en deel uitmaken van hun eigen sociale omgeving. Dat is iets wat voor bewoners en hun naasten van grote betekenis is.

3.5.2 De transformaties van Habion

De strategie van Habion is om op termijn alleen woningen te verhuren. Het zorgvastgoed dat we verhuren willen we in de komende jaren transformeren naar woningen, waar ouderen naar wens zorg ontvangen in hun eigen woning. Deze transformaties krijgen vorm door renovatie van bestaande zorggebouwen, maar soms ook door het bestaande zorggebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw van woningen.

In 2020 voerden we de transformatie van de locatie De Boomberg in Hilversum uit, die we in 2021 afronden. Daarnaast onderzoeken wij voor diverse locaties de mogelijkheden van het uitvoeren van een transformatie.

De locaties waar wij de mogelijkheid van een transformatie onderzoeken betreffen:

- Randmeer, Harderwijk
- De Bongerd, Hattem
- De Boskamp, Epe
- Huis ter Leede, Leerdam
- Nassau-Odijckhof, Driebergen
- De Vier Dorpen, Beekbergen
- De Wielewaal, Zaltbommel
- De Amerhorst, Amersfoort (na aankoop)

In de dagelijkse praktijk merken we dat het veel inzet en tijd kost om bewoners, omwonenden, de gemeente en andere betrokkenen te overtuigen van het belang van een transformatie. Om ervoor te zorgen dat de woonwensen van de (toekomstige) bewoners en andere betrokkenen overeenkomen met wat we realiseren, stellen we steeds drie vragen: hoe wilt u oud worden, wat is daarvoor nodig en wat kan u zelf bijdragen aan het prettig oud worden. Een gezamenlijk gedragen antwoord op deze vragen helpt later in het proces.



Dag De Boomberg, welkom Liv inn, Hilversum

Er gaat wat veranderen in De Boomberg in Hilversum. Habion maakt deze locatie klaar voor de toekomst. Samen met bewoners, de buurt, vrijwilligers en andere betrokkenen transformeren we De Boomberg.

De transformatie bestaat allereerst uit een renovatie van het gebouw. De huidige zorgseenheden verbouwen we tot zelfstandige appartementen. Waar bewoners de privacy hebben van hun eigen appartement, waar zorg dichtbij is en met ze mee kan groeien als de situatie daarom vraagt. Gewoon in hetzelfde appartement. Om de overlast van de verbouwing tot een minimum te beperken zijn de bewoners (tijdelijk) verhuisd naar een andere locatie.

Verder verandert het gebruik van het gebouw. In het hart van het gebouw zijn ruimtes gerealiseerd als een leefkeuken, een familiekamer, een huistheater en Soos waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zodat we ervoor zorgen dat dit het kloppende hart wordt van de buurt, een plek waar jong en oud graag is.

Bij de nieuwe plek hoort ook een nieuwe naam: de locatie heet daarom niet meer De Boomberg, maar Liv inn Hilversum.

3.5.3 Kwaliteit van het vastgoed

Eisen aan bestaand en nieuw vastgoed

Habion beschikt over een Programma van Eisen (PvE). Het PvE beschrijft zowel de conceptuele, functionele, ruimtelijke, kwalitatieve en technische eisen die we aan ons vastgoed stellen. Kern hiervan is dat we eenheden realiseren voor (kwetsbare) ouderen waar zij veilig en gezellig zelfstandig kunnen wonen en waar zorgpartners alle vormen van zorg kunnen leveren, op locaties waar ouderen graag willen wonen, nu en in de toekomst. Het PvE geldt voor nieuwbouw en bestaande bouw. Afwijkingen ten opzichte van het PvE zijn alleen mogelijk na een akkoord van Habion. Afwijkingen kunnen ontstaan door bijvoorbeeld de (on)mogelijkheden van het (bestaande) vastgoed. Het PvE evalueren we regelmatig, mede op basis van ervaringen van bewoners.

Om ervoor te zorgen dat onze eenheden geschikt zijn voor (kwetsbare) ouderen bedragen de meerkosten van ons PvE ten opzichte van de woningen die aan Woonkeur (certificaat voor de woon-technische kwaliteit van woningen) voldoen circa € 17.250 per woning. De aanwezigheid van een brandmeldinstallatie, schuifdeuren van de slaapkamer naar de woonkamer en van de badkamer naar de slaapkamer en voorzieningen vanwege het Liv Inn-concept (zie § 3.3.2) veroorzaken onder meer deze kosten.

Onderhoud bestaande woningen en zorgvastgoed

Habion kent vijf soorten onderhoud: planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, doelgroeponderhoud en reparatieonderhoud. Planmatig onderhoud betreft onderhoudswerkzaamheden op basis van de meerjarenonderhoudsplaning, bijvoorbeeld schilderwerk. Contractonderhoud betreft jaarlijks terugkerend onderhoud van de technische installaties waarvoor Habion onderhoudscontracten heeft afgesloten. Mutatieonderhoud kan plaats vinden voorafgaand aan het opnieuw verhuren van een woning of zorgseenheid. Doelgroeponderhoud betreft onderhoud vanwege brandveiligheid en het voorkomen van legionella-bestemmingen. Reparatieonderhoud

betreft het niet-geplande dagelijkse onderhoud op verzoek van de bewoner. Vanaf 2020 kunnen bewoners rechtstreeks contact opnemen met een aannemer om een reparatieverzoek in te plannen. De tevredenheid van bewoners over de uitvoering van reparaties is naar aanleiding daarvan verder gestegen.

In 2020 besteedde Habion in totaal € 23,1 miljoen (2019: € 15,6 miljoen) aan het onderhoud van woningen en zorgvastgoed. Extra onderhoudswerkzaamheden aan ons vastgoed en de aansturing van het onderhoud door copartners zijn oorzaken van gestegen onderhoudskosten.

Brandveiligheid

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed zijn in de regel wat moeilijker ter been. Bij brand of ander gevaar kost het hun meer tijd om naar een veilige plek te kunnen gaan. Habion vindt een goede brandveiligheid van onze woningen en ons zorgvastgoed dan ook van groot belang. Daarom hebben we een eigen brandveiligheidsbeleid opgesteld. Het beleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Elke woning is een brandcompartiment;
- Horizontale ontruiming van de bewoners bij brand is mogelijk. Dit is van belang omdat verticale ontruiming door gebruik van trappen voor oudere bewoners moeilijker kan zijn;
- Aanwezigheid brandmeldinstallatie (bij woningen met centrale doormelding naar brandweer, bij zorgeenheden met doormelding naar centrale ontvangst).
- De bewoners en andere gebruikers van een object weten wat ze moeten doen bij een calamiteit.

Dit beleid geldt als uitgangspunt bij de realisatie of aankoop van nieuw vastgoed, bij grootschalige renovaties en bij de transformatie van zorgvastgoed naar woningen.

Unieke samenwerking tussen Habion en vier onderhoudsbedrijven

Sinds 1 januari 2020 besteedt Habion het onderhoud uit aan vier geselecteerde onderhoudsbedrijven. Dat betekent dat bewoners rechtstreeks contact opnemen met deze aannemers voor reparatieverzoeken en bij storingen. De eerste ervaringen zijn zeer positief.

Als regiecorporatie besteedt Habion alle beheer uit aan vastgoedmanagementbedrijven. Nu komt ook al het onderhoud erbij voor alle locaties. Dit is uniek, aangezien de geselecteerde onderhoudsbedrijven niet alleen de werkzaamheden verrichten van de 24-uurs meldingen, zij verzorgen ook het mutatieonderhoud, planmatige onderhoud en contractonderhoud. Omdat klanttevredenheid hoog in het vaandel staat bij de corporatie, wordt deze doorlopend gemeten. Bewoners bij een storing of reparatie direct contact op met een van de geselecteerde onderhoudsbedrijven. Ieder onderhoudsbedrijf heeft een eigen regio als werkgebied. Op deze manier is heel Nederland gedekt en kan er snel geschakeld worden om de bewoners van dienst te zijn bij een storing of reparatie.



Habion met alle co-partners bij locatie 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht

Habion inventariseert periodiek of de brandveiligheid van onze gebouwen voldoet aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Wanneer blijkt dat dat niet het geval is nemen we maatregelen. Habion heeft in 2020 besloten voor die inventarisatie gebruik te gaan maken van Brandcheck, een digitaal platform dat is ontwikkeld door TNO.

Dat brandveiligheid een belangrijk onderwerp is bleek in januari 2020. Toen kwam een bewoner van het gebouw Florisberg in Muiderberg helaas om het leven. Uit onderzoek concludeerde de recherche dat na het overlijden van die bewoner brand is ontstaan door een brandende sigaret die de bewoner eerder had opgestoken. Florisberg is een volledig nieuw object en alle brandwerende voorzieningen – de brandveiligheids-installatie van Habion en de ontruimingsprocedure van zorgpartner Amaris – hebben hun werk gedaan. De brand is beperkt gebleven tot het appartement van de desbetreffende bewoner.

Legionellabestrijding

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed kunnen vanwege hun vaak hoge leeftijd kwetsbaar zijn bij een legionellabesmetting. Jaarlijks laten we daarom alle gebouwen met zelfstandige woningen inspecteren door adviesbureaus. Gebreken herstellen we. De uitvoering van legionella-beheermaatregelen in onze zorggebouwen is de verantwoordelijkheid van de zorgpartner die het gebouw huurt. De juiste uitvoering van de maatregelen laten wij één keer per jaar controleren door een adviesbureau op het gebied van legionellapreventie. Bij nieuwbouw en beheer zorgen we ervoor dat de waterleidingen zo zijn aangelegd dat de kans op de verspreiding van legionella zo klein mogelijk is. In 2021 houden we de wijze waarop wij legionella bestrijden tegen het licht.

Asbest

Asbest is een sterk bouw materiaal. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat wanneer asbest door bijvoorbeeld brand of het doorboren ervan uiteenvalt, de vrijkomende asbest-

vezels een gezondheidsrisico betekenen.

Sinds 1993 is daarom het gebruik van asbest verboden. Richtinggevend is door de overheid aangegeven dat voor 2028 alle asbestdaken dienen te zijn verwijderd. In 2018 hebben we geïnventariseerd om welke daken het gaat. Deze zullen zoveel mogelijk voor 2028 worden gesaneerd. De werkzaamheden worden op een logisch moment uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijktijdig aan de uitvoering van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.

3.5.4 Aanbesteden van werkzaamheden

Habion heeft het volgende beleid bij het aanbesteden van werkzaamheden, of die nu betrekking hebben op onderhoud of verbetering van vastgoed, of de eigen organisatie. Wanneer de omvang van de opdracht lager is dan € 2.500 (inclusief BTW) vragen wij in ieder geval één offerte aan. Wanneer de opdracht gaat om bedragen tussen de € 2.500 (inclusief BTW) en de € 12.500 (inclusief BTW) vragen we tenminste 2 offertes aan, en bij opdrachten hoger dan € 12.500 tenminste 3 offertes. Onder strikte voorwaarden is het mogelijk om direct een opdracht aan partij te verstrekken, zonder het aanvragen van meerdere offertes. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van een calamiteit, waar geen tijd mee verloren kan gaan (bijvoorbeeld ondergelopen kelders in een complex). Een kostendeskundige toetst dan of de in rekening gebrachte kosten marktconform zijn. Onze aanbestedingen baseren we op principes als gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

3.5.5 Vooruitblik

In 2020 hebben we op diverse locaties overlegd met bewoners, zorgpartners en gemeenten over de mogelijkheid van een transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de mogelijkheid van zorg naar behoefte van de bewoners. Dit leidt naar verwachting in 2021 tot besluitvorming over de start van een aantal nieuwe transformaties.

3.6 Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders

3.6.1 Klanttevredenheid en partnertevredenheid

Habion hecht groot belang aan een hoge klanttevredenheid. Wij meten de tevredenheid van onze bewoners op zes onderdelen, waarbij wij voor elk onderdeel tenminste een 7,5 als cijfer willen krijgen van onze bewoners. De volgende tabel geeft de scores aan over 2020:

Onderdeel		2020
Tevredenheid met de woning	Kwaliteit van de woning	7,5
	Veiligheid	7,9
	Prijs-kwaliteit-verhouding	6,7
Tevredenheid met de dienstverlening	Woningzoekenden	6,9
	Betrekken nieuwe woning	6,9
	Reparaties	7,8

Habion scoort op de onderdelen prijs-kwaliteit-verhouding, woningzoekenden en het betrekken van een nieuwe woning onder de norm. We nemen maatregelen om op deze onderdelen beter te presteren. Zo verbeteren we de informatie over onze woningen die we aan woning-

zoekenden verstrekken. En overleggen we met onze vastgoedmanagers en onderhoudsbedrijven over mogelijke verbeteringen bij het mutatie-onderhoud.

3.6.2 Habion als gewilde partner

Habion wil graag een gewilde partner zijn voor de bewoners en andere belanghouders van Habion. In de eerste plaats zijn de bewoners van onze woningen van ons zorgvastgoed zijn onze belanghouders. Ook de lokale gemeenschap waar ons vastgoed staat zien wij als een belangrijke belanghouder. Ouderen willen immers wonen op een plek met reuring en veiligheid. Daar kunnen bewoners en ook wij een bijdrage aan leveren. Maar met alleen de bewoners lukt dat niet. Om voor reuring en veiligheid te zorgen hebben we ook de steun en inzet van vele andere lokale personen en organisaties nodig, zoals actieve jongeren, ondernemers, winkeliersverenigingen en banken. We onderscheiden verder als onze belanghouders onder meer onze zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, het WSW en de Rijksoverheid, inclusief de Aw. Ook de vastgoedmanagers, ketenpartners en co-partners met wie we samenwerken zijn van belang om ouderen prettig en veilig te laten wonen.



Covid-19 heeft grote invloed op onderling contact en activiteiten voor ouderen

Covid-19 heeft een flinke impact op de huurders, met name op de activiteiten en het onderling contact. Dat blijkt uit onderzoek dat we in 2020 onder huurders van zelfstandige woningen deden. Vanwege covid-19 vinden er minder activiteiten plaats, en neemt de levendigheid in het woongebouw af.

Jaarlijks meten wij ook bij de zorgorganisaties die van ons huren in welke mate zij tevreden zijn over ons. Ons doel is gemiddeld een 7,5 of hoger te scoren. Onze partners gaven ons in 2019 gemiddeld een 6,1. Ter verbetering van deze score zijn in 2020 drie extra 'regisseurs' voor Habion actief, waarmee het totaal op zes uitkomt. De regisseurs zijn lokaal het eerste aanspreekpunt van Habion voor partners als zorgorganisaties en gemeenten.

3.6.3 Bewoners

Overleg met bewoners: landelijk niveau

Habion heeft op landelijk niveau geen overleg met bewoners. Dat heeft te maken met de hoge leeftijd en de vaak kwetsbare positie van onze bewoners. In 2016 hebben we onderzocht of er bij bewoners toch behoefte is aan een landelijk contact, en wat daarvoor een geschikte vorm zou kunnen zijn. Bewoners geven aan dat hun belangstelling om te overleggen zich richt op het gebouw waar zij wonen, en niet op onderwerpen die het gebouw overstijgen.

Habion voert met de regionale huurdersvereniging Nieuw Elan uit Leeuwarden overleg over onderwerpen van beleidsmatige aard. In 2020 is met Nieuw Elan onder meer overlegd over

- De (mogelijke) fusie tussen Habion en Onze Woning.
- De jaarlijkse huurverhoging;
- De af te sluiten prestatie-afspraken tussen de gemeente Leeuwarden, Habion en Nieuw Elan;
- De voorgenomen verkoop van de locatie Swettehiem in Leeuwarden en de locatie Drenningahof in Dronryp, gemeente Waadhoeke.

Op initiatief van een aantal actieve bewoners is de Liv inn Academy ontstaan. Iedere twee maanden komen bewoners van een aantal door Habion getransformeerde gebouwen samen met medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn om kennis en ideeën te delen. Vanwege covid-19 is het aantal bijeenkomsten in 2020 beperkt gebleven.

Lokaal niveau

Habion heeft dagelijks contact met bewoners, rechtstreeks of via vastgoedmanagers of aannemers die in opdracht van ons werken. We hebben met hen veel contact op locaties waar wij onderhoud plegen, renoveren of transformeren, vaak via de rØring-methodiek. Tijdens bezoeken luisteren we naar wat er op de betreffende locatie speelt, en ondernemen we zo nodig actie. Habion vindt overleg met bewoners(-commissies of -coöperaties) van groot belang. Wij zijn er voorstander van dat bewoners zich verenigen en het overleg met ons aangaan. We voeren het overleg met bewoners(commissies) rechtstreeks met hen, of via onze lokale vastgoedmanagers. Onderhoud, renovatie en huuraanpassing zijn veelvoorkomende onderwerpen van gesprek.

3.6.4 Zorgpartners

Habion vindt het van belang dat wij en de zorgpartner dezelfde visie hebben op de toekomst van het wonen van ouderen. Vandaar dat wij ook graag spreken over zorgpartners in plaats van zorgorganisaties. Vanzelfsprekend geldt dat wij gedurende het jaar op een diverse momenten rechtstreeks contact hebben met onze zorgpartners, zowel op bestuursniveau als dat van de personen die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Ook bezoeken de bestuursleden jaarlijks diverse locaties en de daar actieve zorgpartner. Op die manier kunnen we tijdig inspelen op ontwikkelingen in de markt en de waarde van ons vastgoed optimaal behouden.

3.6.5 Gemeenten en rijksoverheid

De gemeente als belanghouder

Habion hecht aan een goed contact met de gemeenten waar we actief zijn. De Woningwet geeft aan dat wanneer een gemeente beschikt over een woonvisie, woningcorporaties een bod dienen uit te brengen aan de betreffende gemeenten naar aanleiding van deze visie. Op basis hiervan sluiten woningcorporaties, gemeenten en eventueel ook huurdersorganisaties prestatie-afspraken.

Habion doet jaarlijks in juni aan alle gemeenten waar Habion vastgoed in bezit heeft een bod voor invulling van de volkshuisvestelijke opgave. Ook doen we aan de gemeenten waar we nog geen prestatie-afspraken mee hebben een voorstel voor het maken van dergelijke afspraken. Kern van deze prestatie-afspraken is dat wij ouderen willen ondersteunen om zelfstandig te blijven wonen.

Bij het opstellen van de prestatie-afspraken hebben wij ons gerealiseerd dat de omvang van de eenheden van Habion in elke gemeente klein is in vergelijking met het woningbezit van de andere lokale corporatie(s). Daarnaast verhuren we in circa 70 gemeenten vastgoed en richten we ons in tegenstelling tot een reguliere corporatie niet op een brede maar op een specifieke doelgroep. Onderstaande tabel geeft het aantal gemeenten aan waar we prestatie-afspraken hebben afgesloten. Een overzicht van deze gemeenten is opgenomen in de bijlage.

Sommige gemeenten geven aan gezien het geringe bezit van Habion in de gemeente geen behoefte te hebben aan het maken van prestatieafspraken. Andere gemeenten reageren niet op ons voorstel voor het maken van prestatie-afspraken. Voor elke gemeente geldt dat we relevante actuele onderwerpen met de betreffende gemeente bespreken, ook als er geen prestatie-afspraken zijn.

De rijksoverheid als toezichthouder

De Minister van BZK en de Aw zijn de externe toezichthouders op woningcorporaties, en dus ook Habion.

De Aw stelt jaarlijks voor elke woningcorporatie een toezichtsbrief op. De Aw geeft in de meest recente toezichtsbrief (december 2020) die Habion ontving aan de risico's die Habion loopt op alle onderdelen van het beoordelingskader dat de Aw hanteert als laag in te schatten.

De Aw stelt jaarlijks ook voor elke woningcorporatie een beoordeling op van de rechtmatigheid van de activiteiten. De Aw geeft in de meest recente toezichtsbrief (maart 2021) die Habion ontving na een nadere toelichting van Habion aan geen opmerkingen te hebben over de rechtmatigheid van de activiteiten in 2019. De Aw vraagt de interne controle ten aanzien van datakwaliteit onder de loep te nemen en daar waar nodig aan te passen.

De toezichtsbrief en de brief met de beoordeling van de rechtmatigheid van de activiteiten van Habion publiceert de Aw op hun website.

De Aw startte in 2020 een onderzoek naar verbanden van woningcorporaties. Habion is hiervoor geselecteerd. De resultaten van dit onderzoek verwacht Habion in 2021 te ontvangen.

Aantal gemeenten waarmee Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten (per 31.12 van jaar)

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal gemeenten waar Habion actief is	70	69	70	71	71
Aantal gemeenten waar Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten	24	33	29	29	13
Aantal gemeenten dat heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan prestatieafspraken	3	3	5	5	3

Overige correspondentie met de Aw betrof onder meer:

- We ontvingen goedkeuring van de Aw om onze statuten te wijzigen.
- We ontvingen de goedkeuring voor de verkoop van De Schutse in Sint-Annaland en Drenningahof in Dronryp. De gebouwen zijn inmiddels verkocht.
- We ontvingen een positieve zienswijze op de voorgenomen fusie tussen Onze Woning en Habion.
- We ontvingen een positieve zienswijze op de voorgenomen (her-)benoeming van een commissaris en bestuurders.

3.6.6 Leefbaarheid

Habion verhuurt in circa 70 gemeenten woningen voor ouderen en zorgvastgoed. Op lokaal niveau is de omvang van ons vastgoed vergeleken met andere woningcorporaties beperkt. Habion richt zich daarom op de leefbaarheid van een gebouw en de directe omgeving, en niet op de leefbaarheid van een gehele wijk. De bijdrage van Habion aan de leefbaarheid richt zich op de volgende aspecten:

1. De leefbaarheid in een gebouw bevorderen we in de eerste plaats natuurlijk door vastgoed te verhuren waar het gezellig en veilig wonen is. Wij gaan daarbij uit van de 'samenredzaamheid' van bewoners. Ouderen zijn vaak prima in staat hun zaken zelf, gezamenlijk of samen met mantelzorgers te regelen. De veiligheid van onze woningen komt ook tot uitdrukking in extra aandacht voor de toegankelijkheid van de woning, brandveiligheid en het beperken van het risico op legionellabesmetting. Omdat ouderen vaak wat moeilijker ter been zijn, leggen we waar mogelijk parkeerplaatsen en oplaadpunten voor scootmobielen aan. Dit draagt bij aan de mobiliteit en dus de zelfredzaamheid van de bewoners.
2. Samen met bewoners en zorgpartners zoeken wij onder de noemer 'thuis is meer dan een huis' naar de verbinding tussen de bewoners

van een locatie onderling en met de bewoners in omgeving, en andersom. Voor een nadere toelichting zie § 3.4.1.

3. We zetten ons ervoor in dat voorzieningen zoals zorg, arts, apotheek en fysiotherapeut beschikbaar zijn in of in de directe nabijheid van ons vastgoed. Daarbij geldt dat wij nooit zelf zorg of zorg gerelateerde diensten leveren.

Habion is graag bereid met gemeenten prestatieafspraken te maken over de wederzijdse inzet op het gebied van leefbaarheid. Maar ook wanneer er geen afspraken zijn gemaakt vinden wij leefbaarheid van belang en zijn daarvoor financiële middelen beschikbaar. Onze leefbaarheidsuitgaven zijn overigens beperkt. Habion droeg in 2020 gemiddeld € 27,58 (2019: € 27,99) per woongelegenheid in de DAEB-tak bij aan de leefbaarheid. Dit is binnen de maximaal toegestane bijdrage van € 131,37 per jaar per woongelegenheid. Voorbeelden van activiteiten die in het kader van leefbaarheid plaats vinden zijn initiatieven om tot levendige woongemeenschappen te komen en kosten vanwege bemiddeling bij overlast.

3.6.7 Vooruitblik

In 2020 blijven wij ons richten op het behoud en het verder uitbouwen van een goede relatie met onze belanghouders.

3.7 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit

3.7.1 Financiële sturing

Habion voert een prudent financieel beleid. Financiële continuïteit is daarbij van primair belang. Alleen dan kunnen we onze maatschappelijke doelstellingen waarmaken. Habion wil haar vermogen optimaal inzetten ten behoeve van realisatie van de maatschappelijke opgave. De financiële sturing is daarbij gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- de ratio's die de externe toezichthouders hanteren om de financiële positie te beoordelen moeten worden gehaald;
- de eigen ratio's t.a.v. de beoordeling van de financiële positie zijn tenminste net zo streng als die van externe toezichthouders;
- we investeren pas in nieuwe projecten (nieuwbouw, acquisitie, grootschalige renovatie) als de financiering gegarandeerd is.

Habion stuurt haar financiële doelstellingen op basis van solvabiliteit, de ICR en LTV. Een toelichting op de betekenis van deze begrippen is opgenomen in de lijst van gebruikte afkortingen en begrippen (zie bijlage 1). De kaders van het financieel beleid en beheer zijn opgenomen in het financieel reglement beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Aw.

Jaarresultaat

Het operationele jaarresultaat is het resultaat exclusief de marktwaarde mutaties, aangezien de marktwaardemutaties geen positieve of negatieve kasstroom opleveren. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2020 € 26,0 miljoen. Dit is € 1,3 miljoen lager dan in 2019, hoofdzakelijk als gevolg van minder resultaat (€ 2,8 miljoen) op verkochte woningen, de hogere uitgaven voor onderhoud (€ 6,4 miljoen) en een verbetering van het resultaat deelnemingen (€ 8,7 miljoen). De opbouw van het resultaat is als volgt:

Jaarresultaat Habion (bedragen x € 1 miljoen)

	2020	2019
Huuropbrengsten	75,4	74,7
Lasten servicecontracten	-0,4	-0,3
Lasten verhuur- beheeractiviteiten	-8,6	- 8,9
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23,1	-17,8
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7,3	-5,4
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36,0	42,3
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-0,8	2,0
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	0,0	0,3
Overige organisatiekosten	-1,4	1,4
Leefbaarheid	-0,3	-0,1
Saldo financiële baten en lasten	-11,0	-10,6
Resultaat deelnemingen	3,5	-5,2
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	26,0	27,3
Waardeveranderingen vastgoed portefeuille	21,1	250,6
RESULTAAT UIT BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	47,1	277,9
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-7,8	-8,6
RESULTAAT NA BELASTINGEN	39,3	269,4

Habion heeft haar batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Jaarrekening 2020 op website

Een toelichting op de financiële positie van Habion is terug te vinden in onze jaarrekening. Deze is te vinden op www.habion.nl.

Treasury

Habion kent een treasury statuut en een treasury jaarplan. Beide documenten vormen het kader voor de activiteiten op het gebied van treasury. Deze activiteiten worden begeleid door een treasury-commissie. De treasury-commissie is samengesteld uit de bestuurder met financiën in de portefeuille, de concerncontroller, een business controller, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en een externe treasury adviseur (Zanders & partners).

Leningen

De totale lening portefeuille van Habion bij kredietinstellingen bedroeg ultimo 2020 € 391,1 miljoen (2019: € 417,7 miljoen). De gemiddelde rentecoupon van de leningen bedroeg 2,75% (2019: 3,04%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de lening portefeuille was ultimo 2020 21,0 jaar (2019 21,3 jaar).

Habion beschikt voor de financiering van werkkapitaal over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank. De hoogte van de faciliteit is € 15 miljoen. Habion maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van derivaten.

Fiscaliteit en heffingen

Vanaf 1 januari 2012 zijn woonzorgcorporaties belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Habion heeft in 2014 een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst afgesloten (VSO 2A). Dit is de uitkomst van een langlopend traject, waarin de belastingplicht voor woonzorgcorporaties is ingevuld. Vooral de beperkte mogelijkheid om af te schrijven op zorgvastgoed, en de (kunstmatig) lage rente die bepalend is voor de waardering van de leningen leiden tot de relatief hoge belastingdruk. Bovendien is er sprake van een gebrek aan level playing field, omdat zorgorganisaties en beleggers zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting voor de exploitatie van specifiek zorgvastgoed.

Sinds 2013 betalen verhuurders met meer dan 10 sociale huurwoningen een verhuurdersheffing, om het begrotingstekort van het rijk te helpen dichten.

Het totaal bedrag dat Habion in 2019 afdroeg aan belastingen en heffingen, de total tax contribution, bedroeg in 2020 € 15,1 miljoen (2019 € 14,5 miljoen). Dat betekent dat de huuropbrengst van bijna twee- en een halve maand nodig is om belastingen en heffingen te betalen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen. De volgende tabel geeft een nadere onderverdeling van het bedrag dat wij aan de overheid afdragen.

Wat draagt Habion af aan belasting en heffingen in 2019 (bedragen x 1.000)

	Belastingheffingen x € 1.000	Aantal maanden van huur- opbrengst
Winstbelasting (acute VPB last 2020)	4.269	0,7
BTW	4.568	0,7
Verhuurderheffing	4.108	0,7
Saneringsheffing	-	-
OZB belasting	1.368	0,2
Waterschapslasten en rioolrecht	740	0,1
Bijdrage Aw	47	0,0
Totaal	15.100	2,4

Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. In de volgende tabel zijn de effecten ervan zichtbaar gemaakt op een aantal ratio's in de periode tot en met 2023. Basis voor de doorrekening is de Meerjarenbegroting waarin voor de komende 15 jaar op basis van

onze strategie de opbrengsten en kosten zijn doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de transformatie van ons zorgvastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met dispositie en acquisitie van vastgoed in de komende jaren.

De hoogte van de kengetallen voldoet aan de normen van de Aw en het WSW. Op basis hiervan verwachten wij dat ook in de komende jaren Habion beschikt over een gezonde financiële positie. Op de totale portefeuille wordt in alle jaren wel aan de norm voldaan. De beleidswaarde is nog niet opgenomen omdat de uitkomsten hiervan nog te onzeker zijn.

De Aw en het WSW hebben in april 2020 een aantal deels nieuwe ratio's en normen gepresenteerd op basis waarvan zij de financiële posities van woningcorporaties beoordelen. Deze ratio's hebben betrekking op de ICR, LTV, solvabiliteit, de dekkingsratio en de onderpandsratio. Habion zal de financiële sturing mede op basis van deze ratio's vorm geven. In de loop van 2020 zullen wij

beoordelen welke interne normen wij ten aanzien van deze ratio's hanteren.

Strategie-informatiesystemen

Het portefeuillebeleid en de investeringen van Habion zijn gebaseerd op waardesturing. Verdienen waar het kan, om uit te geven waar het moet. Habion wil marktgericht werken, om gericht maatschappelijk dividend uit te keren. Hiertoe heeft Habion het zogeheten WALs-model geïmplementeerd en nemen we deel aan de Aedes benchmark.

WALS is een instrument om meerjarenprognoses en scenario's op te stellen. Ook gebruiken we het model om de toekomstige bedrijfs-, beleids- en marktwaarde te kunnen bepalen van het vastgoed. Met dit instrument verkrijgen we inzicht in de beleggingsfunctie van Habion. De toegevoegde waarde van de implementatie van WALs is inzicht in de effecten van de strategie en inzicht in de risico's van investeringen en het portefeuillemanagement op solvabiliteit, liquiditeit en financierbaarheid van de organisatie.

Verwachte ontwikkeling aantal ratio's 2021-2025 (ratio's exclusief Onze Woning)

	Norm Aw/WSW DAEB	Norm Habion DAEB	Norm Aw/WSW niet DAEB	Norm Habion niet DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	> 20%	> 25%	> 20%	> 25%	61%	60%	56%	53%	50%
Loan to value (op basis van beleidswaarde)	< 75%	< 70%	< 75%	< 70%	44%	45%	49%	49%	54%
Loan to value (op basis van marktwaarde) (dekkingsratio)	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	49%	50%	48%	46%	46%
ICR	> 1,4	> 1,7	> 1,8	> 2,1	2,2	2,8	2,8	2,9	2,8

* ratio's Aw/WSW ultimo 2020.

Getallen 2021 t/m 2025 zijn gesaldeerd (DAEB + niet DAEB)

Borgstelling en risicobeoordeling door WSW

Het WSW staat borg voor leningen die Habion bij banken aangaat ten behoeve van de financiering van DAEB-vastgoed. Vanwege deze extra zekerheid voor banken, zijn banken bereid een lagere rente in rekening te brengen. Wij kunnen onze woningen dan weer voor een lagere huur aanbieden.

Habion ontving in 2020 opnieuw een verklaring van het WSW dat het WSW bereid is borg te staan voor leningen die Habion aangaat. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW informeerde ons dat zij het risicoprofiel van Habion ongewijzigd als laag te beoordelen.

3.7.2 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een verdere aantrekking van de vastgoedmarkt ten opzichte van 2019. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille nam in 2020 met 1,1 % toe tot € 1.137 miljoen. Zie de volgende tabel.

De waardeontwikkeling is vooral het gevolg van marktontwikkelingen zoals een verder aangetrokken huur- en koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille (+ 10,7%). De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Verder is sprake van wijzigingen in het handboek (-1,9%), voorraadmutaties (-1,6%) en mutaties in de objectgegevens (-6,0%) van het vastgoed. Met name de laatste twee factoren zijn beïnvloedbaar door Habion.

Een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde is opgenomen in de jaarrekening.

Ontwikkeling marktwaarde vastgoed Habion per 31.12 (enkelvoudig)

Marktwaarde 2019	1.131.853	
Mutaties als gevolg van marktontwikkelingen	121.622	10,70%
Voorraadmutaties als gevolg van aankoop, sloop, verkoop en overige mutaties	-25.578	-1,60%
Wijzigingen handboek	-22.067	-1,90%
Mutatie als gevolg van wijzigingen in de objectgegevens (bijvoorbeeld contractuur en leegstand)	-68.346	-6,00%
Totale mutatie marktwaarde	13.617	1,20%
Marktwaarde 2020	1.137.484	101,20%

3.7.3 Risicosturing

Habion kent een op haar toegesneden systeem van interne risicobeheersing en controle. Dit omvat inzet van verschillende disciplines (checks & balances door inbreng van meerdere personen), besluitvormingsprocessen, een adequaat systeem van monitoring en rapportering/verslaggeving en een structuur rond de administratieve organisatie en interne controle. Doel van het systeem is het vergroten van het risicobewustzijn en het beheersen van de risico's.

Three lines of defence

Habion beheerst de risico's op basis van het 'three lines of defence' model. Uitgangspunt van dit model is dat het lijnmanagement (de business) verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Daarnaast zijn er functies, zoals de business-controllers, die de 1e lijn ondersteunt, adviseert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Dit is de tweede line of defence. Ten slotte is als derde *line of defence* er een functie die beoordeelt hoe de eerste en tweede lijn functioneren en daarover een oordeel en mogelijke verbeteringen aangeeft. Deze functie (concern-controller) is de derde *line of defence*, die onafhankelijk van andere afdelingen en de leden van het bestuur opereert. De concern-controller heeft een rechtstreekse lijn met de Raad van Commissarissen en is aanwezig bij vergaderingen van de auditcommissie. De concern-controller bespreekt het (concept-) interne controleplan met de auditcommissie en de accountant.

Vreemde ogen

Bij de beheersing van risico's laten wij diverse 'vreemde ogen' meekijken. Zo kennen we een beleggingscommissie (zie ook § 3.3.1), met twee externe leden, die het bestuur adviseert over (risico's bij) renovaties en transformaties van vastgoed en aan- en verkopen van vastgoed. Een *treasury*-commissie (zie ook § 3.7.1) met een externe *treasury*-deskundige adviseert over onze activiteiten op het gebied van het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen, het beheren van liquiditeiten en

de financiering van onze activiteiten. De (audit-commissie van de) Raad van Commissarissen adviseert over de inrichting en het functioneren van het risicobeheersing- en controlesysteem. Daarnaast is er extern toezicht op Habion door de Minister van BZK en de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen die Habion aangaat de risico's die Habion loopt.

Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

Risicobeheersing is een dynamisch proces. De belangrijkste risico's omschrijven we jaarlijks en worden onder andere besproken met de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen ontvangt via de kwartaal-rapportage informatie over de beheersing van de onderscheiden risico's. Als hier aanleiding toe is, worden risico's tussentijds afgevoerd of toegevoegd.

Specifieke risico's in de bedrijfsvoering

Habion functioneert in een dynamische wereld. Om die reden beoordelen wij jaarlijks de risico's die Habion loopt, en nemen we indien van toepassing beheersingsmaatregelen. Jaarlijks bespreekt het management samen met een vertegenwoordiging van de Raad over welke toprisico's verantwoording over de beheersing plaats vindt. Op basis van deze bespreking onderscheidt Habion de volgende toprisico's (willekeurige volgorde):

1. Datakwaliteit
2. Dossiervorming (juist en volledig)
3. Eigenaarschap en nemen van verantwoordelijkheden
4. Gebrek aan focus
5. HRM (beschikbaarheid personeel, ziekteverzuim)
6. Acquisitie van vastgoed
7. Efficiency
8. Fusie
9. Kwaliteit ketenpartners
10. Beheersing projectontwikkeling
11. Dossiervorming projectadministratie
12. Veiligheid bewoners
13. Duurzaamheid en circulair bouwen

Via de kwartaalrapportage ontvangen bestuur en Raad van Commissarissen informatie over de voortgang in de beheersing van deze risico's. Jaarlijks herijken wij de risico's.

Eigen normen aan financiële ratio's scherper dan die van toezichthouder

De normen die wij aan onze financiële positie stellen zijn scherper dan de normen die onze toezichthouders Aw/WSW aan ons stellen (zie § 3.7.1). Dat doen wij om op die manier een 'early-warning' te hebben zodat wij indien gewenst kunnen bijsturen voordat we de normen van de toezichthouders overschrijden. Ook dat geeft ons vertrouwen in de financiële continuïteit van de onderneming, ook wanneer zich risico's ondanks de beheersingsmaatregelen die we hebben getroffen realiteit worden. Jaarlijks stellen we ook diverse scenario's op van de ontwikkeling van onze financiële positie, waaronder een 'zwaar weer' scenario.

3.7.4 Integriteit & governance

Integriteit

Habion vindt integer handelen van ons zelf en de bedrijven waarmee we samenwerken vanzelfsprekend van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de Gedragscode Habion en de klokkenluidersregeling. Beide regelingen zijn terug te vinden op www.habion.nl.

Integriteit in 2020

Bestuur en Raad van Commissarissen bespreken jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2020. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan (mogelijke) integriteitsdilemma's die zich bij de Raad van Commissarissen, het bestuur of bij de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn hebben voorgedaan. Deze dilemma's leggen we vast in een integriteitsregister. Dit integriteitsregister geeft daarnaast een overzicht van de overige activiteiten van Habion op het gebied van integriteit en een overzicht van (neven)functies van de bestuurders en commissarissen.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn van oordeel dat zij hun functie in 2020 onafhankelijk en integer hebben uitgeoefend. De leden van het bestuur en de commissarissen voldoen

aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2020 zich bij de besluitvorming geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Er werd in 2020 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Governance

Habion vindt 'goed ondernemingsbestuur' (*corporate governance*) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden governance een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. De hoofdlijnen van de governance-structuur bij Habion zijn als volgt:

- Habion heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het bestuur bestuurt Habion. Uitgangspunt is dat het bestuur besluit in overleg met de overige leden van het directieoverleg, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en de adjunct-directeur Asset & Klantmanagement. Wanneer dat niet het geval meldt het bestuur dat aan de Raad van Commissarissen.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting, en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Raad van Commissarissen vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, bezoldiging, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur.
- Habion legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Minister van BZK en de Aw, overlegt met het WSW en andere belanghouders. Habion onderscheidt onder meer bewoners(organisaties), wooncoöperaties, zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, de Minister van BZK, de Aw en het WSW als belangrijke belanghouders.
- Habion streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Habion onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Er geldt dat het vanwege de hoge leeftijd van onze bewoners en het beperkt aantal woningen dat wij in de gemeenten waar wij actief zijn verhuren het soms een uitdaging is hoe de bepalingen in de code over het betrekken van belanghouders inhoud te geven.
- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
 - de statuten*;
 - het reglement Raad van Commissarissen*;
 - het profiel van de Raad van Commissarissen;
 - de visie op bestuur & toezicht;
 - het bestuursstatuut;
 - het treasurystatuut;
 - het investeringsstatuut;
 - het fiscaal statuut;
 - het verbindingsstatuut;
 - het reglement financieel beleid en beheer;
 - de gedragscode Habion, waarin regels over onder meer integriteit zijn opgenomen*;
 - de klokkenluidersregeling*.
 - de integriteitsverklaring zoals ondertekend door commissarissen, de bestuurders en medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Hierin geven zij aan de gedragscode Habion te onderschrijven;
 - Het integriteitsregister.
- Een actuele versie van de met een * aangegeven documenten is te vinden op www.habion.nl.
- Het bestuur legt wijzigingen in de governancestructuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.
- Een beleggingscommissie (zie § 3.7.1) adviseert het bestuur over (des-)investeringen.

3.7.5 Vooruitblik

- Een *treasury*-commissie adviseert het bestuur over *treasury*-activiteiten;
- Habion is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Governance in 2020

Habion heeft in 2020 de geactualiseerde governancecode woningcorporaties besproken met de Raad van Commissarissen. In 2020 hebben wij ook een fiscaal statuut opgesteld.

De Aw kondigde in 2020 een (reguliere) governance-inspectie aan. De uitvoering ervan vond in 2021 plaats. De Aw concludeert dat de governance op hoofdlijnen aan de criteria voor goed governance voldoet. Het volledige rapport hebben wij op onze website geplaatst.

Wij verwachten op basis van onze meerjarenbegroting dat Habion ook in de komende jaren beschikt over een gezonde financiële positie. De strategische risico's en de beheersing ervan zullen wij in 2021 opnieuw actualiseren.



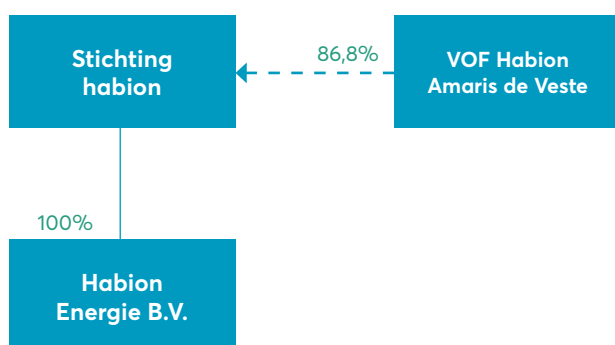
3.8 Enkele andere onderwerpen

3.8.1 Verbindingen

Een verbinding is een rechtspersoon of vennootschap waarin de corporatie deelneemt (in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) of waarmee de corporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan het hebben van stemrechten in de algemene vergadering van een rechtspersoon.

Habion kent de volgende verbindingen:

- Habion Energie BV
- VOF Habion Amaris de Veste



Overzicht verbindingen Habion

Habion Energie BV is in 2009 opgericht om in duurzame energie-installaties in onze eigen gebouwen te investeren en deze te exploiteren. Habion heeft inmiddels als beleid deze activiteiten zoveel mogelijk door anderen te laten plaats vinden en niet meer zelf op te pakken.

In de volgende tabel zijn de kerncijfers van *Habion Energie BV* opgenomen.

In 2020 zijn wij een onderzoek gestart naar de toekomst van *Habion Energie BV*. We verwachten in 2021 hierover een besluit te nemen.

Het financiële resultaat van *Habion Energie BV* is als resultaat deelneming opgenomen in de jaarrekening van Habion. Gezien de geringe omvang van *Habion Energie BV* ten opzichte van Habion

Overzicht kerncijfers *Habion Energie BV* (per 31.12.20)

	2020
Geplaatsd aandelenkapitaal	€ 18.000
Eigen vermogen	-/- € 2,1 miljoen
Jaaromzet	€ 0,7 miljoen
Agioreserve	n.v.t.
Resultaat (voor belasting)	0,1 miljoen
Balanstotaal	€ 0,6 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 2,6 miljoen

zijn de risico's van *Habion Energie BV* voor de financiële positie van Habion beperkt.

VOF Habion Amaris de Veste

Amaris Zorggroep (Amaris) is actief in Het Gooi en Eemland. Een deel van het vastgoed van Amaris is sterk verouderd. Amaris heeft daarom een forse opgave om dit vastgoed weer te laten voldoen aan de eisen die de bewoners en overige gebruikers aan het vastgoed stellen. Amaris heeft voor deze vernieuwingsopgave onvoldoende financiële middelen. Bovendien geldt dat Amaris zich vooral wil richten op haar kernactiviteit: het bieden van zorg, en niet op overige activiteiten als het vernieuwen van vastgoed.

Habion beschikt over investeringsruimte en de kennis van (het beheer van) vastgoed. Habion en Amaris zijn daarom in 2012 een duurzame samenwerking aangegaan om het vastgoed op een aantal locaties van Amaris te vernieuwen en vervolgens gezamenlijk te exploiteren.

Op basis van deze samenwerking is Habion mede-eigenaar geworden van een aantal loca-

ties van Amaris. Habion en Amaris zijn op deze locaties in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigenaar van het vastgoed. Het gezamenlijk eigendom borgt dat vanuit dezelfde visie op het wonen voor ouderen de (ver)nieuw(d)e gebouwen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Het economisch eigendom van deze locaties is ten behoeve van een transparante gezamenlijke exploitatie ondergebracht in een Vennootschap onder Firma (VOF Habion Amaris de Veste). De VOF beschikt over een eigen jaarrekening, op basis waarvan de (financiële) positie van de VOF goed kan worden beoordeeld.

De zeggenschap over de VOF Amaris is gelijk verdeeld over Habion en de zorggroep Amaris (50/50). Het economisch belang van Habion in de VOF is 86,8%. Dit economisch belang is in de jaarrekening verwerkt. Het financiële resultaat van de VOF is als resultaat deelneming verwerkt in de jaarrekening van Habion.

De locaties waar Habion en Amaris mede-eigenaar zijn en waarvan het economische eigendom is ondergebracht in VOF Habion Amaris de Veste betreffen:

- De Veste, Naarden (66 eenheden, verhuurd aan Amaris zorggroep, opgeleverd in 2014)
- De Basteien, Naarden (65 woningen, opgeleverd in 2014)
- Florisberg, Muiderberg (62 woningen, opgeleverd in 2018)
- Schoonoord, Baarn (95 eenheden, verhuurd aan Amaris zorggroep, opgeleverd in 2019)

In de volgende tabel zijn de kerncijfers van VOF Habion Amaris de Veste opgenomen.

Overzicht kerncijfers VOF Habion Amaris de Veste (per 31.12)

	2020
Geplaast aandelenkapitaal	n.v.t.
Eigen vermogen	€ 40,0 miljoen
Jaaromzet	€ 2,2 miljoen
Agioreserve	n.v.t.
Resultaat	€ 1,1 miljoen
Balanstotaal	€ 40,1 miljoen
Omvang schuldbetaling t.o.v. Habion	€ 0

Het eigen vermogen en de liquiditeitspositie van de VOF zijn zodanig dat de risico's voor Habion beperkt zijn.

De Aw heeft in 2017 bevestigd geen bezwaar te hebben tegen VOF Habion Amaris de Veste. De Aw heeft in 2020 een sector-breed onderzoek uitgevoerd naar verbindingen. In dit kader hebben zij ook de relatie met VOF Habion Amaris de Veste onderzocht. De resultaten van de het onderzoek zijn in 2021 bekend.



LIFE, Amsterdam

Zeggenschap

Habion heeft naast bovenstaande verbindingen stemrecht in de algemene vergadering van onder meer de volgende rechtspersonen:

- Aedes vereniging van woningcorporaties. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Het stemrecht is gebaseerd op het gewogen aandeel in de contributie.
- Amsterdamse Federatie Woningcorporaties. Dit is een belangenvereniging voor de aangesloten woningcorporaties in en rond Amsterdam. Het stemrecht is gebaseerd op het gewogen aandeel in het aantal eenheden in bezit in en rond Amsterdam.
- In diverse Vereniging van Eigenaren beschikken wij over stemrecht omdat wij eigenaar zijn van een deel van het betreffende gebouw.

Habion is daarnaast aangesloten bij de Maaskoepel (federatie van woningcorporaties in de regio Vereniging van Friese woningcorporaties en bij de Stichting Utrechtse Woningcorporaties. Dit zijn regionale respectievelijke stedelijke belangenverenigingen voor de aangesloten woningcorporaties.

Verbindingenstatuut

Habion beschikt over een verbindingenstatuut. Dit statuut geeft onder meer aan dat Habion haar verbindingen de volgende principes hanteert:

1. Alle activiteiten van de verbinding dragen bij aan de strategie van Habion.
2. Alle activiteiten van de verbinding dragen bij aan het belang van de volkshuisvesting.
3. Alle activiteiten van de verbinding passen binnen de geldende wet- en regelgeving.
4. Voor alle activiteiten van een verbinding geldt 'wat de moeder (Habion) niet mag, mag de dochter ook niet.
5. De samenwerkende partner heeft een gezonde financiële positie en staat positief bekend in de markt.
6. Habion streeft vanwege de beheersbaarheid naar zo min mogelijk verbindingen.
7. De interne procedures (inclusief P&C-cyclus) die binnen Habion gelden, gelden ook voor verbindingen. Wanneer Habion niet alléén de inrichting van de verbinding kan bepalen geldt het principe van 'pas toe of leg uit'.

Relatie met Vastgoed zorgsector

Habion maakt voor de uitvoering van werkzaamheden gebruik van de diensten van Stichting Vastgoed zorgsector. De Aw heeft in 2021 aangegeven de relatie met Vastgoed zorgsector niet te beschouwen als een verbinding.

3.8.2 Scheiding DAEB-niet DAEB

In 2015 is de Woningwet gewijzigd. Op grond van deze wet dienen woningcorporaties een scheiding aan te brengen tussen hun sociale (DAEB) en overige (niet-DAEB) activiteiten. De afkorting DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Doel van deze scheiding is ervoor te zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. In 2020 is 83% van ons bezit gelabeld als DAEB, en 17% als niet-DAEB bezit.

Woningcorporaties hebben bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB de keuze tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Habion koos, evenals nagenoeg alle overige woningcorporaties, voor een administratieve scheiding.

Ons scheidingsvoorstel tussen ons DAEB- en niet-DAEB bezit hebben wij ter goedkeuring ingediend bij de Minister van BZK. De Minister heeft eind 2017 de scheiding goedgekeurd. Voorafgaand aan het indienen van het scheidingsvoorstel hebben wij de zienswijze gevraagd aan de gemeenten waar we actief zijn en bewonerscommissies. Deze zienswijzen hebben wij ook aan de Minister ter beschikking gesteld.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in 2018 bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Minister van BZK om het scheidingsvoorstel ten aanzien van de gemeente Pijnacker-Nootdorp goed te keuren. De Minister besloot dit bezwaar toe te kennen. De rechter heeft naar aanleiding van het beroep dat wij tegen het besluit van de Minister hebben aangetekend, Habion geen

gelijk gegeven. Eind 2019 zijn wij in hoger beroep gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In 2021 vindt hierover een hoorzitting plaats.

3.8.3 Sponsoring

Habion heeft in overeenstemming met de Woningwet als beleid dat wij geen evenementen of overige activiteiten sponsoren. In 2020 vonden geen sponsoractiviteiten plaats.

3.8.4 Organisatie

Habion maakt ten behoeve van de uitvoering van haar werkzaamheden gebruik van medewerkers van Stichting Vastgoed zorgsector. De bestuurders van Habion zijn de enige personen in dienst van Habion. Stichting Vastgoed zorgsector belast 85% van de organisatiekosten, waaronder de personeelskosten, door aan Habion. Uitzondering hierop zijn de kosten van het bestuur. Habion belast deze kosten niet door.



4 Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Beschouwing

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop de Raad zijn taken vervult. Dat doet de Raad via dit verslag.

Terugblikkend op 2020 geldt dat twee onderwerpen in het oog springen. Dat zijn de betekenis van covid-19 voor onze bewoners en Habion, en de fusie van Habion en Stichting Onze Woning. Belangrijke onderwerpen die regelmatig in de vergaderingen van de Raad aan de orde zijn gekomen. Tegelijkertijd geldt dat de Raad er voor heeft gewaakt dat niet 'de waan van de dag', hoe begrijpelijk ook, de agenda van de Raad bepaalt, maar ook andere onderwerpen die van belang zijn om de doelstelling van Habion, het werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting, te realiseren. Denk dan bijvoorbeeld aan de mate van de realisatie van de doelstellingen op het gebied van aankoop van vastgoed of transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de beheersing van de organisatie.

4.2 Toezichts-, advies- en werkgeversrol

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden ondernemingen, en staat het bestuur met raad terzijde. De Raad van Commissarissen is opdrachtgever van de accountant voor de controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen vervult verder de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur van Habion.

De Raad van Commissarissen richt zich bij de vervulling van zijn taak op het belang van de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de stichting betrokkenen af. Binnen het raamwerk van deze algemene taakomschrijving houdt de Raad onder andere toezicht op en adviseert over:

- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Habion;
- de aard, de totstandkoming en de realisatie van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële doelstellingen van Habion;
- de opzet en werking van de interne risico-beheersings- en controlesystemen;
- het financiële verslaggevingsproces;
- het investeringsbeleid en concrete (des-) investeringen;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

In de adviesrol treedt de Raad van Commissarissen op als sparringpartner voor het bestuur. Ervaring, expertise en competenties opgedaan in andere sectoren kunnen helpen om het bestuur uit te dagen na te denken over de toekomst en ontwikkeling van de onderneming.

De samenstelling, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn omschreven in de wet, de statuten, het reglement van de Raad van Commissarissen en de Governancecode Woningcorporaties. Deze zijn te vinden op www.habion.nl.

De Raad buigt zich regelmatig over de realisatie van de beoogde resultaten. Dat gebeurt onder meer op basis van kwartaalrapportages. Daarin is bijvoorbeeld informatie opgenomen over de ontwikkeling van de financiële positie, risicobeheersing, rendementsontwikkeling, de woningtoewijzing en de verhuur van onze woningen en zorgvastgoed, de voortgang van ontwikkelprojecten, de conditie en duurzaamheid van de objecten en geschillen met externe partijen. De Raad van Commissarissen spreekt ook met het bestuur over relevante externe ontwikkelingen, vooral op het gebied van wonen van ouderen, betaalbaarheid, zorg en de contacten met huurders en andere belanghouders.

In de vergaderingen van de Raad zijn de leden van het bestuur en de bestuurssecretaris aanwezig en op verzoek van de Raad soms ook andere functionarissen of externe deskundigen. In de vergadering waarin de jaarstukken ter goedkeuring voorliggen, is de accountant aanwezig voor toelichting en overleg.

4.3 Visie op toezicht

De Raad van Commissarissen heeft een 'visie op toezicht' opgesteld, die periodiek wordt geactualiseerd. Deze visie bevat de volgende onderdelen:

1. Een toezichtsvisie.
2. Een toezichtskader.
3. Een toetsingskader.

Deze onderdelen zijn hierna toegelicht. De visie op toezicht is te vinden op www.habion.nl.

Visie op bestuur en toezicht

De Visie op bestuur en toezicht gaat in op hoe het bestuur en de Raad van Commissarissen tegen het besturen en toezicht houden aankijken. Het bestuur bestuurt Habion. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Habion en de met haar verbonden ondernemingen. Deze toezichthoudende taak krijgt onder meer vorm doordat het bestuur een aantal in de statuten aangegeven besluiten vooraf ter goedkeuring aan de Raad voorlegt. De Raad staat verder het bestuur met raad terzijde. De Raad vervult ook de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur.

Voor een goede uitoefening van de diverse taken van de Raad, is het voor de Raad van belang goed geïnformeerd te zijn over externe ontwikkelingen. De primaire bron van informatie voor de Raad is de informatie afkomstig van het bestuur. De Raad staat daarnaast open voor, en gaat actief op zoek naar de opvattingen van huurders, medewerkers en diverse externe belanghouders. Daarbij hanteert de Raad van Commissarissen als

uitgangspunt dat het bestuur aanspreekpunt voor huurders en andere belanghouders is ten aanzien van het te voeren/gevoerde beleid, concrete activiteiten en vragen en klachten. De Raad van Commissarissen ziet toe op de wijze waarop het bestuur hiermee om gaat.

De commissarissen ontvangen informatie van de eigen organisatie en informatie van externen. Die externe informatie is onder meer afkomstig van de accountant, de Aw, het WSW, benchmarkinstituten, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes vereniging van woningcorporaties. De commissarissen volgen vanzelfsprekend onder meer via de (social) media de maatschappelijke ontwikkelingen die (mogelijk) gevolgen hebben op het functioneren en de prestaties van Habion. Door het eigen diversiteitsbeleid consciëntieus toe te passen, zorgt de Raad van Commissarissen ervoor dat alle relevante (maatschappelijke) kennisgebieden ook binnen de Raad vertegenwoordigd zijn.

Houding & gedrag

De kernwaarde van de besturingsfilosofie van Habion voor het interne toezicht is 'partnerschap'. Dat betekent dat de Raad van Commissarissen niet alleen volgend is maar ook proactief acteert, met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van het bestuur. De Raad van Commissarissen hecht verder zeer aan onafhankelijkheid en een kritische attitude van zijn leden, waarbij het belang van de onderneming voorop staat. De Raad is overtuigd van de meerwaarde van een goede onderlinge samenwerking van de leden van de Raad en van die tussen Raad en bestuur. De basis voor die samenwerking ligt in transparantie, openheid, vertrouwen en het nemen van verantwoordelijkheid. Kenmerk van de samenwerking is het bewaken van de balans tussen onafhankelijkheid en betrokkenheid. Die waarden houden elkaar als het goed gaat in balans en leiden tot kwalitatief goed toezichthouderschap. Hierbij past een houding van dialoog op basis van argumenten en van kritisch doorvragen. Qua werkwijze heeft de Raad als uitgangs-

punt dat niet op alle aspecten diep moet worden gedoken, maar dat het wel degelijk zinvol is af en toe een 'deep dive' te maken. De wijze van vragen stellen is hierbij open. De dialoog is onderzoekend, optimaal inspirerend en motiverend.

Compliance en risicosturing

De Raad is alert op het voldoen aan de geldende codes, regels en procedures door het bestuur en de Raad zelf. De Raad hecht een grote waarde aan het oordeel van de accountant en de Aw over de rechtmatigheid van de activiteiten, de inrichting van de governance en financiële positie van Habion. Tegelijkertijd realiseert de Raad zich dat de werkelijke prestatie die Habion levert het huisvesten van (kwetsbare) ouderen is op een wijze die aansluit bij de wensen van die ouderen en de lokale samenleving zelf. De Raad wil in de onderwerpen waaraan hij aandacht besteedt de juiste balans bewaren tussen aandacht voor de (sturing van de) volkshuisvestelijke prestaties en aandacht voor compliance en risicobeheersing.

Jaarplan

Om de toezichtsvisie naar de praktijk te vertalen, stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks een jaarplan op. Het jaarplan bevat onder meer een evaluatie van de werkzaamheden van de Raad van het voorafgaande jaar, een jaarkalender van de onderwerpen die de Raad wil bespreken en geeft aan welke accenten de Raad in het komende jaar wil plaatsen.

Toezichtskader

Het toezichtskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van Habion. Het omvat het geheel van spelregels die de Raad bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Deels zijn deze regels extern bepaald en deels door de Raad van Commissarissen zelf geformuleerd. De Raad van Commissarissen hanteert bij zijn werkzaamheden het volgende toezichtskader:

Extern toezichtskader

- Wet- en regelgeving (bijvoorbeeld Woningwet en Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting);

- Governancecode woningcorporaties;
- Wet normering topinkomens, regeling bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en VTW-beroepsregel bezoldiging.

Intern toezichtskader

- Statuten;
- Reglement Raad van Commissarissen (inclusief profielschets);
- Reglement auditcommissie en reglement Selectie- en remuneratiecommissie;
- Bestuursreglement;
- Toezichtsvisie;
- Integriteitscode;
- Beoordelingen WSW en Aw.

De Raad van Commissarissen realiseert zich dat naast regels en procedures zoals in bovenstaande documenten vastgelegd (de 'hard-controls') vooral ook 'soft-controls' als voorbeeldgedrag en motivatie een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van kansen en het beheersen van risico's. De Raad let daarom niet alleen op deze hard-controls, maar heeft evenzeer oog voor deze soft-controls.

Toetsingskader

Het toetsingskader is een set van instrumenten waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. Het toetsingskader heeft enerzijds betrekking op de besturing en anderzijds betrekking op de beheersing van de organisatie. Bij de besturingskaders gaat het om wat Habion wil bereiken, voor wie en hoe. Beheersingskaders zijn kaders met als doel om in control te blijven en die relevant zijn voor verantwoording. Het toetsingskader bestaat uit:

Besturing

- Strategie Nieuwe Tijden; Visie op vastgoed;
- Portefeuillebeleid;
- Vestigingsbeleid, aankoopbeleid en dispositiebeleid;
- Vastgoed agenda;
- Huurbeleid.
- Prestatie-afspraken met gemeenten.

Beheersing

- (Meerjaren)begroting;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Risicomanagement;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- Investeringsstatuut;
- Verbindingsstatuut;
- Fiscaal statuut;
- Strategisch beleid informatiemanagement;
- ICT-jaarplan;
- Managementletter en accountantsverslag accountant.

4.4 Governance

Habion vindt 'goed ondernemingsbestuur' (*corporate governance*) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden dit een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor een beschrijving van de hoofdlijnen van de governancestructuur zie § 3.7.4.

4.5 De Raad van Commissarissen in 2019

De Raad van Commissarissen in 2020

De Raad van Commissarissen kwam in 2020 zes keer in een reguliere vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen:

- Wisselde de Raad tijdens een strategiedag van gedachte over onder meer Habion als regiecorporatie, het rendementsbeleid en de strategische samenwerking met Amaris.
- Maakte de Raad middels een property-tour langs locaties van Habion in Driebergen, Baarn en Amsterdam verder kennis met diverse belanghouders en het bezit van Habion.
- Kwam de Raad voor een themabijeenkomst bijeen. Tijdens deze themabijeenkomst wisselde de Raad van gedachte over de betekenis van diverse volkshuisvestelijke actualiteiten voor Habion. Ook besprak de Raad de tevredenheid van bewoners en anders stakeholders

over Habion en de wijze waarop Habion hierop stuurt.

Alle leden van de Raad vervulden een actieve rol in de bijeenkomsten van de Raad. Wanneer een commissaris niet aanwezig kon zijn bij een vergadering, gaven zij voorafgaand aan de vergadering hun opmerkingen over de diverse stukken door aan de voorzitter van de Raad. Ook gaven zij aan of zij zich in het bij de agendapunten voorgestelde besluit konden vinden. Vanwege covid-19 vonden diverse vergaderingen plaats via beeldbellen.

In 2020 nam de Raad van Commissarissen onder meer besluiten over:

- Opdrachtverlening van controle van de jaarstukken aan de accountant;
- Benoeming accountant
- Vaststelling van de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen over 2019;
- De prestatie-indicatoren, beoordeling, herbenoeming en de bezoldiging van de bestuurders;
- Wijziging arbeidsovereenkomst van een bestuurder;
- Benoeming van twee nieuwe commissarissen;
- Herbenoeming van een commissaris;
- Het aanwijzen van twee personen die bij belet of ontstentenis van de gehele raad optreden als waarnemen commissaris. In 2020 vervulden de heer mr. T. Vroon en mevrouw drs. M.J.A. Visser deze rol. Voor 2021 zijn mevrouw drs. M.J.A. Visser en mevrouw drs. F.J. Zijlstra hiervoor aangewezen.
- Indexatie van de bezoldiging van de Raad.

In 2020 keurde de Raad van Commissarissen onder meer goed:

- De fusie tussen Habion en Stichting Onze Woning;
- Diverse (des)investeringen: de aankoop (De Amerrank in Amersfoort, Noorderhaven in Zutphen) en de verkoop van vastgoed op diverse locaties;

- Meerjarenbegroting 2021-2035, waarin opgenomen de taakstellende begroting 2021;
- Model-bod aan gemeenten en model prestatie-afspraken;
- Jaarverslag 2019;
- Gewijzigde treasurystatuut en treasuryjaarplan 2020

In 2020 heeft de Raad van Commissarissen verder met het bestuur onder meer over de volgende onderwerpen gesproken en/of advies gegeven:

- Meerjarenbegroting VOF Habion Amaris de Veste 2021-2035
- Governancecode woningcorporaties;
- Toprisico's Habion;
- Fiscaal statuut;
- Informatiestrategie;
- Betekenis covid-19 voor Habion;
- Intern controlplan 2020
- Jaarplan Informatiemanagement en ICT 2020
- Kwartaalrapportages;
- Management letter en accountantsverslag;
- Integriteit;
- Resultaten diverse audits;
- Diverse marktverkenningen.

4.6 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

Risicobeheersing

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met het bestuur de risico's die de organisatie loopt, de beheersingsmaatregelen die daarvoor worden genomen en de werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem.

Toezicht op verbindingen

Een deel van de activiteiten van Habion vindt niet plaats binnen Habion maar in dochteronderneming Habion Energie BV en verbinding VOF Habion Amaris de Veste. De eisen waaraan deze verbindingen dienen te voldoen staan beschreven in het verbindingenstatuut. Het verbindingenstatuut is te vinden op www.habion.nl.

De Raad van Commissarissen ziet als volgt toe op deze entiteiten:

- De Raad van Commissarissen ontvangt de kwartaalrapportage van VOF Habion Amaris de Veste. Informatie over Habion Energie BV is de kwartaalrapportage van Habion opgenomen;
- De auditcommissie van Habion ontvangt de concept-jaarrekening van Habion Energie BV en van VOF Habion Amaris de Veste, voorafgaand aan de vaststelling ervan door de aandeelhouders.
- VOF Habion Amaris de Veste beschikt over een auditcommissie, waar een lid van de auditcommissie van Habion deel van uitmaakt. De auditcommissie bespreekt jaarlijks de concept-jaarrekening van de VOF.
- De jaarrekening van VOF Habion Amaris de Veste is voorzien van een eigen controle verklaring van de accountant. De Raad van Commissarissen neemt kennis van deze controleverklaring en de jaarrekening van de VOF;
- Aan de goedkeuring van de Raad van Commissarissen zijn onderworpen de besluiten van het bestuur ten aanzien van het uitoefenen van stemrecht op aandelen in een dochtermaatschappij van de stichting alsook op aandelen die een deelneming van de stichting vormen;

4.7 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen vindt integer handelen van de Raad, de bestuurders, de personen die namens Habion handelen en de bedrijven en zorgpartners waarmee Habion samenwerkt van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de integriteitscode Habion, die elke commissaris heeft ondertekend, en de klokkenluidersregeling. Beide regelingen zijn terug te vinden op www.habion.nl.

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2020. Tijdens

de bespreking werden de situaties die tot een mogelijke belangentegenstelling zouden kunnen leiden geïnventariseerd en besproken. Het resultaat van deze bespreking is vastgelegd in een integriteitsregister.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden zijn van oordeel dat de Raad zijn functie in 2020 onafhankelijk en integer heeft uitgeoefend. Er zijn geen (transacties met) tegenstrijdige belangen aan de orde geweest waarbij leden van de Raad van Commissarissen dan wel leden van het bestuur betrokken waren. De leden van de Raad hebben in 2020 in overeenstemming met de integriteitscode van Habion gehandeld.

Een overzicht van (neven)functies van de leden van de Raad is opgenomen in § 4.12.

4.8 Relatie met belanghouders

De Raad van Commissarissen vindt het van belang dat de koers en de activiteiten van Habion mede zijn gebaseerd op de inbreng van belanghouders. De Raad houdt toezicht op dat proces en op de kwaliteit van de relatie tussen bestuurder en belanghouders. De Raad bespreekt jaarlijks de omgang met belanghouders met het bestuur. De Raad van Commissarissen staat open voor signalen van belanghouders, en informeert zich hierover ook actief. Dit krijgt onder meer vorm door het gesprek aan te gaan met bewoners tijdens bezoeken aan locaties waar Habion vastgoed bezit. Ook is er jaarlijks een gesprek tussen de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van huurdersvereniging Nieuw Elan zijn voorgedragen en Nieuw Elan. In verband met covid-19 waren de contacten met belanghouders in 2020 beperkter dan in eerdere jaren.

Relatie met de Aw

De Aw is de externe toezichthouder op woningcorporaties. De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat de externe toezichthouder zich ook richt op het functioneren van het interne toezicht. De Raad vindt het met het bestuur

van belang dat Habion beschikt over een transparante relatie met de Aw, die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarbij vinden de Raad en het bestuur het van belang dat de externe toezichthouder kan ingrijpen bij woningcorporaties wanneer dat nodig is.

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) kent een meldingsplicht voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties. Als de Raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de Raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Aw. Ook informeert de Raad van Commissarissen de Autoriteit als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft in 2020 geen meldingen aan de Aw gedaan. Hiertoe is naar overtuiging van de Raad geen aanleiding geweest.

Relatie met accountant

In 2020 besloot de Raad na een evaluatie BDO Accountants aan te wijzen als accountant, tot en met de controle van de jaarstukken over 2021 in 2022. BDO Accountants is op basis van een selectieprocedure sinds 2013 het controlerende accountantsbureau bij Habion. In overeenstemming met de regels die aan organisaties met een OOB-status worden gesteld, wisselde na afgifte van de controle-verklaring bij de jaarstukken over 2019 de accountant die de controleverklaring bij de jaarstukken ondertekent: voortaan is niet meer de heer Van Hecke, maar de heer Verwoert de tekeningsbevoegde accountant.

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast bespreekt de auditcommissie het controleplan en de management letter met de accountant en vergadert de auditcommissie jaar-

lijks éénmaal met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

De auditcommissie bespreekt jaarlijks het functioneren van de accountant in- en buiten aanwezigheid van de accountant. Daarbij maakt de commissie gebruik van de inbreng van het bestuur over het functioneren van de accountant.

4.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020 is in onderstaande tabel aangegeven:

De benoemingstermijn van elke commissaris bedraagt in overeenstemming met de Governance-code Woningcorporaties maximaal 8 jaar.

Herbenoeming commissaris

De Raad van Commissarissen herbenoemde in 2020 de heer Klerkx tot commissaris voor een nieuwe periode van vier jaar. Omdat de heer Klerkx is benoemd op voordracht van huurdersorganisatie Nieuw Elan vond de herbenoeming plaats na overleg met huurdersorganisatie Nieuw Elan. Herbenoeming vond plaats na ontvangst van een positieve zienswijze op de voorgenomen herbenoeming door de Aw.

Samenstelling Raad van Commissarissen Habion in 2020

Naam	Dhr. dr.ir. J. van Hoof	Dhr. drs. W.M. de Jong	Dhr. drs. A.W.H. Klerkx	Dhr. A.J.M. Loogman RA	Mevr. drs. Y. Roghair RA	Mevr. drs. F.J. Zijlstra MRE
Geboortejaar	1980	1960	1973	1962	1972	1963
Functie	Lid	<ul style="list-style-type: none"> Lid (tot 01.07.20) Vice-voorzitter (vanaf 01.07.20) 	<ul style="list-style-type: none"> Vice-voorzitter (tot 01.07.20) Lid (vanaf 01.07.20) 	Lid	Lid	Voorzitter
Benoemd op voordracht van	Huurdersorganisatie		Huurdersorganisatie			
Datum eerste benoeming	01.07.16	01.08.2019	01.07.16	01.07.17	01.08.19	01.01.13
Herbenoemd per	01.07.19	n.v.t.	01.07.20	n.v.t.	n.v.t.	01.01.17
Benoemd tot	01.07.23	01.08.23	01.07.24	01.07.21	01.08.23	01.01.21
Herbenoeming mogelijk	nee	ja	nee	ja	ja	nee
Profiel	Ouderen, zorg & innovatie	Volkshuisvesting, <i>governance</i> & algemeen bestuurlijke aspecten	Klantprocessen, dienstverlening & <i>change-management</i>	Financiën, bekend met het systeem en de werking van de zorg	Financiën & risicobeheer	Vastgoed & (maatschappelijk) beleggersperspectief

4.10 Commissies Raad van Commissarissen

Nieuwe commissarissen per 1 januari 2021

Vanwege het aftreden per 1 januari 2021 van mevrouw Zijlstra startte de Raad de werving van een nieuwe commissarissen (profiel Vastgoed & (maatschappelijk) belegger). Voorafgaand daarvan heeft de Raad het profiel van de te werven commissaris geactualiseerd. De wijze van werving is vormgegeven in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties. Zo is een advertentie geplaatst om kandidaten voor de vacature te krijgen. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de voorgenomen benoeming besloot de Raad mevrouw T.G. van Beek per 1 januari 2021 te benoemen als commissaris, voor een periode van vier jaar. Een extern bureau heeft de werving begeleid. De heer De Jong neemt per 1 januari 2021 de voorzittershamer van mevrouw Zijlstra over.

Vanwege de fusie tussen Onze Woning en Habion, waarbij Habion de verkrijgende rechtspersoon is, besloot de Raad van Commissarissen van Habion de Raad van Onze Woning uit te nodigen een persoon uit de Raad van Onze Woning voor te dragen om te benoemen in de Raad van Habion per fusiedatum (1 januari 2021). De Raad van Commissarissen van Onze Woning heeft op basis hiervan de heer R.L. van der Post voorgedragen. De huurdersorganisatie van Onze Woning heeft aangegeven zich te kunnen vinden in zijn benoeming. De Raad van Commissarissen van Habion heeft op basis daarvan besloten de heer Van der Post te benoemen als commissaris. Hij neemt binnen de Raad de rol van vice-voorzitter op zich. De heer Van der Post is benoemd tot 1 april 2022. Hij is dan 8 jaar commissaris bij Habion en Onze Woning en op grond van regelgeving niet herbenoembaar.

Vorbereidingsoverleg

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen bereiden periodiek samen met de bestuurders de vergaderingen van de Raad voor. Deze voorbereiding vindt plaats in het zogenoemde 'voorbereidingsoverleg'. Dit overleg heeft een voorbereidende taak en beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden.

De Raad van Commissarissen heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van de Raad jaarlijks rouleert. Tot 1 juli 2020 was de heer Klerkx vice-voorzitter van de Raad, en per 1 juli de heer De Jong. Omdat de Raad de heer De Jong per 1 januari 2021 als voorzitter benoemde, wees de Raad per 1 januari 2021 een nieuw vice-voorzitter aan, de heer Van der Post.

Het Vorbereidingsoverleg kwam in 2020 vijf keer bij elkaar.

Selectie- en remuneratiecommissie

De Selectie- en remuneratiecommissie richt zich onder meer op het doen van een voorstel voor de selectiecriteria en benoemingsprocedure voor de benoeming van commissarissen en leden van het bestuur. Ook bereidt ze de profielschets voor de Raad van Commissarissen voor en doet ze een voorstel aan de Raad voor de beoordeling en (eventueel aanpassing van de) bezoldiging van de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De Selectie- en remuneratiecommissie handelt op basis van het reglement van de Selectie- en remuneratiecommissie. Het reglement geeft onder meer aan dat Selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit de vice-voorzitter van de Raad en de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De Selectie- en remuneratiecommissie beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. De leden van het bestuur en de bestuurssecretaris zijn in principe, voor zover van toepassing, bij vergaderingen van de Selectie- en remuneratiecommissie aanwezig.

De Selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2020 vijf keer bij elkaar. De commissie besprak onder meer:

- De voorbereiding van de beoordeling van de bestuurders en de mogelijke gevolgen daarvan van de bezoldiging;
- De herbenoeming van de bestuurders;
- De werving van een nieuwe commissaris;
- De herbenoeming van een commissaris;
- De benoeming van een commissaris;
- Het aanwijzen van een vice-voorzitter per 1 juli 2020 en 1 januari 2021;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen.

Auditcommissie

De auditcommissie bereidt besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor en adviseert de Raad en het bestuur met betrekking tot onder meer het interne beheersings- en risicobeheersingssysteem, begrotingen, jaarstukken, het treasuryjaarplan en kwartaalrapportages. De auditcommissie handelt op basis van het reglement van de auditcommissie. De auditcommissie beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. Verslagen en voorstellen van de vergaderingen van de auditcommissie komen in de raadsvergaderingen aan de orde.

De samenstelling van de auditcommissie was in 2020 als volgt:

Samenstelling Auditcommissie Raad van Commissarissen in 2020

Voorzitter	Lid
Mevrouw Roghair	De heer Loogman

Van 15 mei 2019 tot 1 augustus 2019 bestond de auditcommissie uit één lid. In deze periode vonden geen bijeenkomsten van de auditcommissie plaats.

De bestuurder met financiën in de portefeuille, de concern-controller en de bestuurssecretaris zijn bij vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De accountant is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie over de managementletter en de jaarstukken. Eens per jaar spreekt de auditcommissie met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

De auditcommissie vergaderde in 2020 zeven maal. De auditcommissie besprak onder meer:

- De (concept-)jaarstukken van Habion, VOF Habion Amaris de Veste, Habion Energie BV, accountantsverslag en bijbehorende position-papers;
- De (meerjaren)begroting;
- De management letter;
- Diverse kwartaalrapportages;
- Betekenis nieuw financieel kader WSW/Aw
- Intern controlplan 2020
- De resultaten van diverse audits;
- Inrichting en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem;
- Toprisico's Habion
- Treasuryjaarplan 2020
- Fiscaal statuut
- Informatiestrategie
- Implementatie Tobias 365
- ICT-jaarplan 2020
- Aanwijzen accountant tot en met controle jaarstukken 2022;
- Voortgang voorgenomen fusie Habion en Onze Woning, met name ten aanzien van financiële en fiscale aspecten en risicobeheersing. In dit kader besprak de commissie de resultaten van het due diligence onderzoek vanwege de fusie tussen Habion en Onze Woning.

4.11 Eigen functioneren Raad van Commissarissen

Deskundigheid en scholing

De Raad van Commissarissen ambieert een voortdurende professionalisering van zichzelf en verwacht dit ook van het bestuur en overige personen die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Het blijven werken door de Raad van Commissarissen aan de eigen deskundigheid komt tot uitdrukking in:

- Het bijwonen van bijeenkomsten, cursussen en opleidingen. De Vereniging van toezicht-houders bij woningcorporaties (VTW) stelt als voorwaarde aan het lidmaatschap het jaarlijks behalen van voldoende punten voor Permanente Educatie (PE-punten).
- Themabijeenkomsten en werkbezoeken: Habion werkt periodiek aan deskundigheidsbevordering van commissarissen door de organisatie van themabijeenkomsten en werkbezoeken.
- De jaarlijkse zelfevaluatie (zie verder)
- Actualiteiten: commissarissen volgen de ontwikkelingen op het gebied van de (sociale) volkshuisvesting in het algemeen en de huisvesting van kwetsbare ouderen in het bijzonder op de voet. Commissarissen houden vanzelfsprekend ook de ontwikkelingen ten aanzien van hun eigen vakgebied en de actualiteiten in de media bij.

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft bepaald dat een commissaris die lid is van de VTW in 2020 minimaal 5 PE-punten dient te behalen. Daarbij geldt dat wanneer in 2020 meer PE-punten zijn behaald dan het geldende minimum, deze overige punten mee kunnen worden genomen naar 2020. Een overzicht van bijeenkomsten in 2020 waarvoor PE-punten zijn behaald is in het volgende overzicht aangegeven. Alle commissarissen hebben het minimaal aantal benodigde PE-punten behaald.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. De Raad doet dit om het jaar onder leiding van een externe deskundige en de tussenliggende jaren zonder externe begeleiding.

De Raad besprak in januari 2019 zijn eigen functioneren over het jaar 2018 met externe begeleiding. Op basis daarvan formuleerde de Raad een aantal verbeterpunten. Deze zijn in de loop van 2019 opgepakt. De Raad besprak in januari 2020 zijn eigen functioneren over het jaar 2019, volgens schema zonder externe begeleiding. Ook daarbij zijn verbeterpunten geformuleerd.

Overzicht permanente educatie commissarissen (per 31.12.20)

Naam commissaris	Bijeenkomst/cursus/opleiding	Aantal PE-punten
De heer J. van Hoof	Masterclass Verantwoorde rebellie & verantwoord toezicht: Governance bij collectieve woonvormen voor ouderen	2
	Masterclass "Een andere kijk op Gezondheid & Governance"	5
	VTW ALV en Themabijeenkomst 'Wisselwerking interne en externe toezichthouders en bestuurders bij woningcorporaties'	1
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	8 5
De heer W.M. de Jong	VTW Algemene Ledenvergadering en Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven	1
	VTW Ledencongres Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector	2
	VTW Regiobijeenkomst over Onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector'	1
	VTW Online Live Regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering	2
	Advance leiderschap goed toezicht 2e deel	6
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	12 5
De heer A.W.H. Klerkx	CES Unveiled conference: Tech solutions for global challenge	3
	Corporatieplein	3
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	6 5
De heer A.J.M. Loogman	Leergang High Level Toezicht	8
	Masterclass Verantwoorde rebellie & verantwoord toezicht: Governance bij collectieve woonvormen voor ouderen	2
	Bijeenkomst 'Relatie Commissarissen en Accountants Woningcorporaties'	2
	Financieel beleid voor woningcorporaties	3
	Masterclass Ethiek in de Boardroom	4
	Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties	1
	Impact corona-crisis voor Commissarissen	1
	Financiën voor auditcommissies	6
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	27 5

Naam commissaris	Bijeenkomst/cursus/opleiding	Aantal PE-punten
Mevrouw Y. Roghair	Verantwoorde rebellie & verantwoord toezicht: Governance bij collectieve woonvormen voor ouderen.	2
	NBA-VTW Bijeenkomst 'Relatie Commissarissen en Accountants Woningcorporaties'	2
	Ethiek in de boardroom	4
	Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties	1
	Auditcommissie bij Woningcorporaties	5
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	14 5
Mevrouw F.J. Zijlstra	Het functioneren van de Raad van Commissarissen: de voorzitter	1
	Bijeenkomst Rapport Opgave en Middelen Corporatiesector	1
	Innovaties in externe verantwoording	2
	Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties	1
	Toezicht op digitalisering	2
	Gerealiseerde PE-punten in 2020 Norm 2020	7 5

4.12 (Neven)functies leden Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen vervulden in 2020 de in deze paragraaf aangegeven (neven)functies. De Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek) beperkt het aantal functies dat een commissaris kan uitoefenen. De wet stelt de volgende beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten:

- Een commissariaat mag worden gecombineerd met maximaal 4 andere commissariaten bij andere 'grote' rechtspersonen. Voorzitterschappen tellen daarbij dubbel. Het maximum totaal aantal commissariaten bedraagt 5.

- Een bestuursfunctie bij een 'grote' rechtspersoon mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten bij een andere 'grote' rechtspersonen. Niet toegestaan is een combinatie met het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen van een andere 'grote' rechtspersoon.

De criteria wat een grote rechtspersoon is zijn opgenomen in de Wet bestuur en toezicht. Het aantal commissariaten en bestuursfuncties van de commissarissen past binnen deze wetgeving.

De heer dr. ir. J. van Hoof

De heer Van Hoof is werkzaam als lector Urban Ageing aan De Haagse Hogeschool in Den Haag. Ook is hij als hoogleraar geaffilieerd aan de Wrocław University of Environmental and Life Sciences in Wrocław, Polen. Eerder was hij onder meer werkzaam als hoofd Expertisecentrum Gezondheidszorg en Technologie van Fontys Hogescholen. Hij vervulde in 2020 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • Management Committee member COST Action CA17107 "European Network to connect research and innovation efforts on advanced Smart Textiles", COST Action CA17117 "Towards an International Network for Evidence-based Research in Clinical Health Research" en COST Action CA16226 "Indoor living improvement: smart habitat for the elderly" en COST Action 19136 NET4AGE-Friendly (International Interdisciplinary Network on Smart Healthy Age-friendly Environments) 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Penningmeester Herman Bouma Fonds voor Gerontechnologie 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Lead guest editor International Journal of Environmental Research and Public Health (MDPI). 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter 'Kennisplatform Seniorvriendelijke stad Den Haag' 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Inspiratie van Oudtopia 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Lid bestuur Vastgoed zorgsector 	0	
<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Commissarissen Habion 	1	

De heer drs. W.M. de Jong

De heer De Jong is in het dagelijks leven geassocieerd partner van het adviesbureau Necker van Naem en van Boerenverstand consultancy. Ook is hij eigenaar van Communitas, toezicht en advies. Eerder was hij onder meer wethouder en burgemeester van de gemeente Houten. Ook was hij gedeputeerde van de provincie Utrecht. Hij vervulde in 2020 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
• Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep	2	
• Voorzitter Raad van Toezicht Erfgoed Utrecht	0	
• Lid bestuur Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties	0	
• Voorzitter curatorium Groen van Prinstererstichting	0	
• Toezichhoudend bestuurder bij A. van der Groep en Zonen	0	
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

De heer drs. A.W.H. Klerkx

De heer Klerkx is werkzaam als Chief Digital Officer bij Kramp, een leverancier van onderdelen, technische services en business solutions voor bedrijven in onder meer de land- en tuinbouw. Daarvoor was hij onder meer lid van de raad van bestuur van Sanoma learning, directeur IT-development bij Ziggo en lid van de Raad van Toezicht van de Consumentenbond. In 2020 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
• Lid Raad van Commissarissen Rabobank Rijn en Heuvelrug	1	
• Lid Raad van Commissarissen Kruitbosch	1	
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

De heer A.J.M. Loogman RA

De heer Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezicht-houder in de publieke sector. Tot 2016 was hij onder meer als partner werkzaam bij PwC. Hij richtte zich daarbij vooral op de publieke sector en de gezondheidszorg. Hij vervulde in 2020 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
• Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis	1	
• Lid Raad van Toezicht Reinier Hagagroep	1	
• Lid Raad van Toezicht Pantein	1	
• Penningmeester AlzheimerLab	0	
• Lid Raad van Toezicht ASVZ	1	
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Mevrouw Roghair is manager bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen. Daarvoor was zij onder meer werkzaam als directeur Finance & Reporting en directeur Bedrijfsvoering bij Ymere, een woningcorporatie in de regio Amsterdam. Ook werkte zij als accountant bij E&Y. Zij vervulde in 2020 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0	
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

Mevrouw drs. F.J. Zijlstra MRE

Mevrouw Zijlstra is werkzaam als CEO Equilis Nederland en directeur/eigenaar van Noet & Maät BV. Daarvoor heeft zij diverse directie- en managementfuncties bekleed bij vastgoedbeleggers en financiële instellingen, zoals COO en lid van de management board van Corio NV. Zij vervulde in 2020 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
<ul style="list-style-type: none">Ambassadeur Dutch Dream Foundation	0	
<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Commissarissen SSH, voorzitter audit- en Investeringscommissie	1	
<ul style="list-style-type: none">Voorzitter Raad van Commissarissen Hoogvliet Beheer	0	
<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht Tergooi Ziekenhuis, lid Auditcommissie	1	
<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht Dagelijks Leven	1	
<ul style="list-style-type: none">Lid/voorzitter bestuur Vastgoed zorgsector	0	
<ul style="list-style-type: none">Lid/voorzitter Raad van Commissarissen Habion	2	



4.13 Werkgeversrol

Habion kent een bestuur bestaande uit de volgende personen, die ook directeur zijn van Habion:

Samenstelling bestuur Habion

Naam	Functie	Datum in dienst-treding	Als bestuurder benoemd tot	Geboortjaar
De heer mr. P. Boerenfijn MRE	Directeur-bestuurder (voorzitter)	15.04.08	15.04.2024	1963
De heer drs. A.P.L. de Rond RC	Directeur-bestuurder	01.10.16	01.10.2024	1965

Beide bestuurders zijn integraal bestuurlijk verantwoordelijk voor de gang van zaken bij Habion. De heer Boerenfijn heeft onder meer asset & klantmanagement, innovatie, HR en communicatie als primair aandachtsgebied. De heer De Rond richt zich onder meer op financiën, interne beheersing, portefeuillemanagement, ICT en bedrijfsvoering.

De bestuurders zijn als bestuurder benoemd voor steeds een periode van 4 jaar. De Raad heeft hen, na een evaluatie van hun functioneren, een analyse van (gewenste) toekomstige ontwikkelingen en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de voorgenomen herbenoemingen, in 2020 herbenoemd als bestuurder voor een nieuwe periode van 4 jaar. De heer Boerenfijn en de heer De Rond hebben als directeur een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met Habion.

Beoordeling leden bestuur

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks op basis van een voorstel van de Selectie- en remuneratiecommissie de beoordeling van de leden van het bestuur vast. Deze commissie voert jaarlijks in de zomer mid-termgesprekken met de individuele leden van het bestuur. Aan het eind van het jaar worden beoordelingsgesprekken met de leden van het bestuur gevoerd. Ten behoeve van deze gesprekken vraagt de commissie om input van de overige leden van de Raad. Ter voorbereiding van de mid-term en beoordelings-

gesprekken bespreken de bestuurders onderling het gezamenlijke en het individuele functioneren.

De beoordeling is mede gebaseerd op het toezichtskader (zie § 4.3). De Raad van Commissarissen spreekt op basis van de jaarlijkse beoordeling verbeterpunten voor de komende periode af en bespreekt indien relevant ook aanvullende scholing.

De Raad van Commissarissen sprak zijn waardering uit over het functioneren van de leden van het bestuur in 2020. Ook werden enkele ontwikkelpunten en te realiseren prestaties in 2021 met hen besproken.

Bezoldigingsbeleid en bezoldiging

Het bezoldigingsbeleid en de bezoldiging van de Raad van Commissarissen en het bestuur (werkgeversrol) is opgenomen in de jaarrekening van Habion. Hierin is ook de verantwoording opgenomen over de bezoldiging van topfunctionarissen in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De jaarrekening is te vinden op www.habion.nl.

Nevenfuncties bestuur

De volgende tabel geeft de nevenfuncties van de leden van het bestuur van Habion aan. Daarin is ook het aantal punten aangegeven op grond van de Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek). Deze wet beperkt het aantal

functies dat een bestuurder kan uitoefenen. De wet geeft ten aanzien van een (uitvoerend) bestuurder kortweg aan dat een bestuurder niet meer dan twee commissariaten bij een andere 'grote' rechtspersonen mag uitoefenen (elk commissariaat is één punt). Hij of zij mag geen voorzitter van een Raad van Commissarissen zijn. De criteria wat een grote rechtsperson is zijn opgenomen in de Wet bestuur en toezicht. De leden van het bestuur voldoen aan de Wet bestuur en toezicht.

Scholing bestuur

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De Raad van

Commissarissen vindt het daarom met de leden van het bestuur van belang dat de bestuursleden investeren in hun eigen deskundigheid. Om te illustreren dat bestuurders dit daadwerkelijk doen, zijn bestuurders van woningcorporaties die lid zijn van Aedes vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Op basis hiervan dienen bestuurders in een bepaalde periode een minimaal aantal uren te besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur levert één PE-punt op.

Voor de leden van het bestuur geldt dat zij in de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020 ieder minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Onderstaande tabel geeft het aantal behaalde PE-punten in deze periode.

Overzicht nevenfuncties leden bestuur in 2019

Lid bestuur	Nevenfunctie	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Bezoldiging Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties
mr. P. Boerenfijn MRE	Voorzitter deelnemersraad Waarborgfonds Sociale Woningbouw	0	Nee
	Voorzitter bestuur Filmtheater Hilversum	0	Nee
	Directeur Vastgoed zorgsector	0	Nee
drs. A.P.L. de Rond RC	Lid Raad van Toezicht Gezondheidscentrum De Rubenshof	0	Ja
	Lid Raad van Toezicht Limor	1	Ja
	Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties	0	Nee
	Directeur Vastgoed zorgsector	0	Nee

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur 2018-2020

Lid bestuur	Jaar	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten	
mr. P. Boerenfijn MRE	2018	Kennissessie Kjenning	9	
		Studiereis Hong Kong/Taiwan	112	
		Programma leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties	18	
		Care Summit 2019	12	
		Studiebijeenkomst Bestuurders over all electric	2	
	2019	Kennissessie Kjenning	9	
		NVBM: vitaliteit en duurzame inzetbaarheid	2	
		Masterclass De verandering	2	
		Themabijeenkomst	8	
		NVBW	2	
	2020	Masterclass NVBW -De opkomst van organisatienetwerken	2	
		MFU Dialogisch Leiderschap	8	
		Masterclass Psychologie in the boardroom	2	
	Totaal			188
	<i>Norm</i>			<i>108</i>

drs. A.P.L. de Rond RC	2018	Themabijeenkomst Kiezen is geen keuze	2
		Masterclass De corporatiebestuurder als lokale lobbyist	2
		Belastingen in de bedrijfsvoering van woningcorporaties	6
		Masterclass Governance-inspecties ILT-AW: nuttig, noodzakelijk of nodeloos	2
		Masterclass Leiderschap in duurzaamheid	2
		Nationale controllersdag 2019	6
		Let's get digital	3
		Studiereis Wohngenossenschaften	7
		Bijeenkomst woningcorporaties Governance	2
		Seminar Financieel beleid woningcorporaties	6
		Excursie De inclusieve stad	7
	2019	Masterclass Opdrachtgeverschap	2
		Workshop Pleidooi voor de kwetsbaarheid	2
		Governance workshop	2
		Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid'	2
		Besturen van veiligheid	2
		Het Brein in de Boardroom	40
		Volkshuisvesting in een slimme regio	7
	2020	Masterclass NVBW: de opkomst van organisatienetwerken	2
		Masterclass NVBW: Zomerbijeenkomst	2
		Seminar opgaven en middelen voor de corporatie sector	2
		Masterclass NVWB psychologie in de the boardroom	2
		Seminar Financieel Beleid woningcorporaties	6
		Webinar privacy en veiligheid	2
		Training Goed Bestuur en toezicht bij samenwerking	2
		Masterclass covid-19, verhuurder en de samenleving	2
	Totaal		122
	<i>Norm</i>		<i>81</i>

4.14 Besluitvorming jaarstukken

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 12 juni 2020 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2019 (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) en jaarverslag 2019 in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde het jaarverslag goed en heeft, nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, op die datum de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

4.15 Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank en waardering uit voor de bijdrage van het bestuur van Habion en de medewerkers van Stichting Vastgoed zorgsector aan de volkshuisvesting in het algemeen en het wonen van ouderen in Nederland in het bijzonder.

Utrecht, 25 juni 2021

Raad van Commissarissen Stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. R. van der Post
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
lid Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
lid Raad van Commissarissen



5 Verslag klachtencommissie

Verslag als bedoeld in artikel 7 lid 4 van het Reglement Klachtencommissie Habion.

Habion beschikt over een onafhankelijke klachtencommissie. Deze commissie adviseert het bestuur van Habion over de afhandeling van klachten die klagers aan deze commissie voorleggen.

Aantal klachten

De klachtencommissie ontving in 2020 één klacht (2019: 1 klacht). De klager klaagde (samengevat) over de onduidelijke communicatie van Habion om na opzegging van de huur van een bedrijfsruimte door klager de bedrijfsruimte niet meer te verhuren als bedrijfsruimte. Onderdeel van de klacht was ook de weigering van Habion om aan klager een schadevergoeding te betalen. De klager vond een schadevergoeding redelijk, omdat het door het niet meer verhuren van de bedrijfsruimte het voor klager niet meer mogelijk was dat een volgende huurder de inventaris in die ruimte zou overnemen. De klachtencommissie adviseerde het bestuur de klachten gedeeltelijk gegrond te verklaren en de klager een vergoeding te geven. Het bestuur heeft de commissie geïnformeerd dat zij het advies heeft overgenomen.

De klachtencommissie ontving in 2020 verder een klacht die de commissie niet in behandeling nam, omdat Habion onvoldoende in de gelegenheid was geweest de klacht te verhelpen. De klachtencommissie heeft het bestuur van Habion verzocht de klacht op te pakken. De klager heeft de commissie geïnformeerd tevreden te zijn met de wijze waarop Habion de klacht alsnog heeft opgepakt.

Reglement klachtencommissie

De klachtencommissie handelt op basis van het Reglement Klachtencommissie Habion. Het reglement is op de website van Habion geplaatst.

Samenstelling klachtencommissie

De samenstelling van de klachtencommissie en het rooster van aftreden is als volgt:

Rooster van aftreden klachtencommissie

Naam	Functie	Datum benoeming	Datum mogelijke herbenoeming	Datum van aftreden
Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten	Voorzitter	01.10.18	28.09.22	28.09.26
Mevrouw drs. M. van Wagenveld	Lid	14.06.19	14.06.22	14.06.25
De heer A.T.J.M. Zuure	Lid	04.09.19	04.09.22	04.09.25

Het ambtelijk secretariaat van de klachtencommissie ligt bij de heer drs. M.S.C. Buijs (bestuurssecretaris).

Amsterdam, januari 2021

Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten,
voorzitter



Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen

Lijst van gebruikte afkortingen

- AVG: Algemene Verordening Gegevensverwerking
- Aw: Autoriteit woningcorporaties
- BTIV: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
- ILT: Inspectie leefomgeving en transport. De Autoriteit woningcorporaties is onderdeel van de ILT
- Minister van BZK: Minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
- NWI: Niet winst beogende instelling
- Raad: Raad van Commissarissen
- VTW: Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
- WACC: Weighted average cost of capital
- WNT: Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
- WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Verklaring enkele begrippen

Direct rendement:

De huuropbrengsten verminderd met huurderving, onderhoud plus overige exploitatielasten gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen de marktwaarde van de onderliggende vastgoed objecten c.q. portefeuilles aan het begin van de meetperiode.

Indirect rendement:

Het indirect stenenrendement, ook waardegroei genoemd, geeft de waardeveranderingen weer gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen de marktwaarde van de onderliggende vastgoed objecten (c.q. portefeuilles) aan het begin van de meetperiode.

Solvabiliteit:

de mate waarin Habion op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Wanneer de solvabiliteit hoog is, betekent dit dat Habion makkelijker op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen).

Interest coverage ratio (ICR):

de verhouding tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de ICR hoog is, betekent dit dat Habion de rentelasten relatief gemakkelijk kan voldoen uit de kasstroom.

Debt Service Coverage-ratio (DSCR):

de mate waarin Habion haar rente en aflossingsverplichtingen kan nakomen. Als de DSCR hoog is, betekent dit dat Habion gemakkelijker aan deze verplichtingen kan voldoen.

Loan to Value (LTV):

de verhouding tussen omvang van de leningportefeuille en de waarde van het onroerend goed dat daar tegenover staat. Als de LTV laag is, betekent dit dat de geldgever minder risico loopt.

Dekkingsratio:

De verhouding tussen de leningportefeuille en de waarde van het vastgoed dat als onderpand van de betreffende leningen is gegeven. Als de dekkingsratio laag is betekent dit dat er sprake is van een acceptabel risico vanwege een voldoende gunstige verhouding tussen het schuldrestant ten opzichte van het onderpand dat is ingezet.

Weighted average cost of capital

De WACC (*weighted average cost of capital*) drukt het rendement uit dat minimaal behaald moet worden om de kostenvoet van het geïnvesteerde vermogen te dekken.

Rent at risk (RAR)

De RAR geeft een beeld van de huurinkomsten waarvan daadwerkelijke realisatie met bovengemiddelde onzekerheid is omgeven. De RAR wordt berekend door een optelling van de (potentiële) huur van:

- Huurovereenkomsten met zorgpartner die binnen 1 jaar opzegbaar zijn
- Huurders van bedrijfsmatig onroerend goed met een huurovereenkomst die niet binnen 1 jaar opzegbaar is, maar die wel een zwakke kredietwaardigheid hebben (volgens de Zorgrating BB- of lager)
- Huurovereenkomsten met zorgpartner die zijn opgezegd, maar waarvan de opzegtermijn nog niet verstreken is (m.a.w. het object staat nog niet leeg)
- projecten die gerealiseerd worden, maar waarvoor nog geen bedrijfsmatig onroerend goed huurovereenkomsten afgesloten zijn
- projecten waarvoor investeringsvoorstellen zijn goedgekeurd, maar waarvoor nog geen bedrijfsmatig onroerend goed huurovereenkomsten zijn afgesloten.





Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is

(aantal eenheden per 31.12)

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorgeenheden	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Aa en Hunze	55	31	Ja	
Aalsmeer	115	149	Ja	
Amersfoort			Nee	In 2020 aankoop en renovatie De Amerrank. Oplevering en start verhuur van 53 sociale huurwoningen in februari 2021. De gemeente is akkoord met het toewijzen van 10% van de woningen aan een doelgroep buiten de doelgroep ouderen (55+ conform huisvestingsverordening). Dit biedt de mogelijkheid om een aantal 'dragende' jonge bewoners te selecteren die bij willen dragen aan het woon-leefconcept.
Alkmaar	182		Ja	'Thuismaken' uitgevoerd in 'De Vleugels'.
Almere	63	130	Nee	
Amsterdam	201		Ja	Oplevering nieuwbouw 'LIFE' in de Houthavens.
Apeldoorn	256	77	Ja	Renovatie 'De Vier Dorpen I' (Beekbergen).
Arnhem	21		Ja	
Baarn	79		Ja	De eenheden zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.
Berkelland	112	180	Ja	In gesprek over toekomst 'De Meergaarden' (Eibergen)
Bronckhorst	97	60	Nee	
Bunnik	66	71	Ja	
Dalfsen	74	59	Nee	In gesprek over toekomst 'Rosengaerde'.
De Bilt	118		Nee	
Delft	137		Nee	
Doetinchem	26	112	Ja	Habion houdt de gemeente actief op de hoogte over het verkoopproces 't Weerdje'.
Dordrecht		77	Nee	
Ede	100	161	Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2023.
Elburg	60	48	Ja	
Epe	96	83	Nee	In gesprek over toekomst 'De Boskamp'.
Giessenlanden	14		Nee	
Goes	46	99	Ja	In 2020 'Wolfshoek' verkocht, voornemens om 'Nassauhof' en 'Randhof' te verkopen.
Gooise Meren	130	24	Nee	De eenheden zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorgeenheden	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Harderwijk	211	162	Nee	In gesprek over toekomst 'Randmeer'.
Hatterm	74	78	Ja	In gesprek over toekomst 'De Bongerd'
Heerde	48	156	Nee	
Heerenveen	41		(N)gb	
Hellendoorn	24	154	Nee	'De Hoge Es' en 'De Blenkeborgh' in 2020 verkocht.
Hilversum	105		Ja	Transformatie 'De Boomberg' naar Liv Inn Hilversum.
Houten	17		(N)gb	
Huizen	161	46	Nee	
Kampen	116	74	Ja	
Langedijk	130		Nee	Overleg met gemeente over voornemen tot verkoop 'Grenswoude'.
Leerdam	137	89		
Leeuwarden	212	183	Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021.
Lochem	98	24	Nee	
Medemblik	20	30	Ja	In overleg met gemeente over voornemen tot verkoop van de locatie in Opperdoes.
Molenlanden	14		Nee	
Neder-Betuwe	71		Nee	
Noordenveld		57	Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2023.
Nunspeet	52		Nee	
Oldebroek	35	56	Nee	
Oldenzaal	93	65	Nee	
Ooststellingwerf	21	92	Ja	In gesprek over inrichten openbare ruimte ten behoeve van het verbeteren van de parkeergelegenheid locatie Sinnehiem.
Oude IJsselstreek	33		Nee	
Oudewater	42	70	(N)gb	
Overbetuwe	40		Nee	
Pijnacker-Nootdorp	120		Nee	Geschil met Aw over scheiding DAEB/niet-DAEB in gemeente Pijnacker-Nootdorp. De afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State doet over dit geschil naar verwachting in 2021 een uitspraak.
Putten	81	45	Nee	
Raalte	23	35	Nee	
Rheden	126	51	Ja	In 2020 nieuwe prestatie-afspraken voor periode 2020-2022.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorgeenheden	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Rijssen-Holten	19		Ja	In 2020 nieuwe prestatie-afspraken voor periode 2020-2022.
Rotterdam	353	77	Nee	Fusie met woningcorporatie Onze Woning per 1 januari 2021. De prestatie-afspraken die Onze Woning heeft met de gemeente Rotterdam gaan over op Habion.
Schiedam	100	84	Nee	
Stichtse Vecht	103		Ja	Deelname aan overleg met gemeente over woon-/huisvestingsbeleid. Ondertekening Green Deal Duurzame Zorg.
Tholen	0	0	Nee	'De Schutse' en 'Vroonhof' in 2020 verkocht.
Twenterand	160	17	Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2013.
Tynaarlo	118		Nee	In contact over een project voor sociaal beheer voor bewoners en omwonenden locatie Nieuw Laarhof.
Utrecht	331	93	Nee	Deelname aan overleg programma verhuisadviseur (project Van Groot naar Beter).
Utrechtse Heuvelrug	95	253	Nee	In gesprek over toekomst 'Nassau Odijkhof'. In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2013.
Veendam	74		Nee	Deelname aan overlegplatform zorg en welzijn.
Vijfheerenlanden	58	32	Nee	In gesprek over toekomst Huis ter Leede.
Voorst	159	149	Ja	Habion verhuurt in Voorst 28 onzelfstandige woningen.
Waadhoeke	70		Nee	In 2020 heeft de gemeente Waadhoeke ingestemd (positieve zienswijze) met de verkoop van Drenningahof Dronryp.
Waalwijk	20	51	Nee	Aankoop 'Lointhoven I'. In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2023.
Wijdmeren	133		Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2023.
Winterswijk	46		Ja	Voorgenomen verkoop van 'De Pelkwijk' en aanleunwoningen aangekondigd.
Woerden	25	170	Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021-2023.
Zaltbommel	30		Nee	In gesprek over toekomst 'De Wielewaal'.
Zeist	128		Ja	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt samen met Woonzorg Nederland voor 2021 – 2025.
Zevenaar	25		Nee	
Zwolle	143		Nee	In 2020 prestatie-afspraken gemaakt voor 2021.
Totaal	6.369	3.754		

(N)gb: De betreffende gemeente heeft aangegeven vanwege het geringe bezit van Habion in de betreffende gemeente (nog) geen behoefte te hebben aan prestatie-afspraken.

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

Studio Capaz, strategisch design
Website www.capaz.nu

Fotografie

Omslag, Lia Zaal

