



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2021

Stichting Habion

JAARREKENING 2021

Inhoud

1	Balans per 31 december 2021	6
2	Winst- en verliesrekening over 2021	8
3	Kasstroomoverzicht	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2021	11
4.1	Activiteiten	11
4.2	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	11
4.3	Continuïteit	11
4.4	Groepsverhoudingen	11
4.5	Stelselwijzigingen	11
4.6	Oordelen en schattingen	12
4.7	Schattingswijziging	12
4.8	Presentatiewijzigingen	12
4.9	Fouterstel	12
4.10	Fusiegrondslagen	12
4.11	Verbonden partijen	13
4.12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	13
4.13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	14
5	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	15
5.3	Verwerking verplichtingen	15
5.4	Financiële instrumenten	15
5.5	Vastgoedbeleggingen	15
5.6	Materiële vaste activa ten dienste van	25
5.7	Financiële vaste activa	25
5.8	Voorraad grond en ontwikkelposities	26
5.9	Kortlopende vorderingen	26
5.10	Liquide middelen	26
5.11	Eigen vermogen	27
5.12	Vorzieningen	27
5.13	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	28
5.14	Langlopende schulden	29
5.15	Kortlopende schulden	29
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling	30
6.1	Grondslagen voor resultaatbepaling	30
6.2	Huuropbrengsten	30
6.3	Opbrengsten en lasten servicecontracten	30
6.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	30
6.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	30

6.6	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	30
6.7	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30
6.8	Leefbaarheid	31
6.9	Saldo financiële baten en lasten	31
6.10	Resultaat deelneming	31
6.11	Belastingen	31
7	Toelichting op de balans	32
7.1	Vastgoedbeleggingen	32
7.2	Financiële vaste activa	36
7.3	Vorraden	37
7.4	Vorderingen	37
7.5	Overlopende activa	39
7.6	Liquide middelen	39
7.7	Eigen vermogen	40
7.8	Voorzieningen	41
7.9	Langlopende schulden	43
7.10	Kortlopende schulden	47
7.11	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	48
7.12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	49
7.13	Gebeurtenissen na balansdatum	50
8	Toelichting op de winst- en verliesrekening	51
8.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51
8.2	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	52
8.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52
8.4	Resultaat overige activiteiten	53
8.5	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	53
8.6	Saldo financiële baten en lasten	53
8.7	Organisatiekosten	54
8.8	Belasting	54
8.9	Resultaat deelnemingen	56
	Balans 2021, scheiding DAEB en Niet DAEB 2021	57
	Winst- en verliesrekening 2021, scheiding DAEB en Niet DAEB 2021	59
	Kasstroomoverzicht DAEB/Niet DAEB	61
A.	Overige gegevens	72
	Colofon	83

1 Balans per 31 december 2021

(voor resultaatverdeling x € 1.000)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.205.092	1.067.577
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	326.944	300.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.424	18.457
Totaal vastgoedbeleggingen	1.546.460	1.386.733
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	445	1.250
Totaal van materiële vaste activa	445	1.250
Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	43.567	37.178
2. Latente belastingvordering(en)	7.253	5.909
3. Leningen u/g	-	-
4. Overige vorderingen	100	-
Totaal van financiële vaste activa	50.920	43.087
Totaal vaste activa	1.597.825	1.431.070
Vlottende activa		
Vorraden	863	1.112
Vorderingen		
1. Debiteuren	5.718	579
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	730	477
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	786	1.287
4. Overige vorderingen	99	115
5. Overlopende activa	358	569
Totaal van vorderingen	7.691	3.027
Liquide middelen	22.566	23.710
Totaal vlottende activa	31.120	27.849
Totaal ACTIVA	1.628.945	1.458.921

Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Eigen vermogen		
1. Herwaarderingsreserve	604.581	453.686
2. Overige reserves	370.529	472.152
3. Resultaat van het boekjaar	187.904	49.272
Totaal eigen vermogen	1.163.014	975.110
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.638	2.734
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.841	1.077
Voorziening pensioenen	8	9
Voorziening RVG	3.129	3.186
Overige voorzieningen	89	87
Totaal Voorzieningen	10.705	7.093
Langlopende schulden		
1. Schulden aan overheid	734	802
2. Schulden aan kredietinstellingen	400.968	423.627
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Waarborgsommen	311	305
6. Overige schulden	1.109	499
Totaal langlopende schulden	403.122	425.233
Kortlopende schulden		
1. Schulden aan overheid	68	66
2. Schulden aan kredietinstellingen	32.143	31.129
3. Schulden aan leveranciers	3.847	2.107
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.083	2.796
5. Schulden ter zake van pensioenen	103	63
6. Overlopende passiva	12.860	15.324
Totaal kortlopende schulden	52.104	51.485
Totaal PASSIVA	1.628.945	1.458.921

2 Winst- en verliesrekening over 2021 (x € 1.000)

		Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
		€	€
		83.918	86.583
		1.603	848
		-1.909	-1.328
		-10.409	-9.103
		-28.625	-26.239
		-8.595	-9.173
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.983	41.588
		34.386	35.481
		-297	-288
		-28.200	-35.993
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.889	-800
		172.553	40.479
		-6.060	-10.093
		-	-1.563
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166.493	28.823
		551	231
		-74	-228
	Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	477	3
	Overige organisatiekosten	-7.637	-2.203
	Leefbaarheid	-102	-463
		14	73
		-12.731	-13.558
	Saldo financiële baten en lasten	-12.717	-13.485
	RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	188.386	53.463
		-7.032	-7.711
		6.550	3.520
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	187.904	49.272

3 Kasstroomoverzicht (x € 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Ontvangsten:		
Huurontvangsten zelfstandige woningen	52.248	52.814
Huurontvangsten intramuraal	28.763	30.677
Huurontvangsten BOG	2.461	2.057
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	330	172
Huurontvangsten MOG	-	-
Vergoedingen	1.680	3.272
Overige bedrijfsontvangsten	348	33
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	85.829	89.025
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-423	-1.326
Onderhoudsuitgaven	-27.755	-25.367
Overige bedrijfsuitgaven	-18.298	-16.162
Betalde interest	-12.690	-15.019
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-346	-56
Verhuurderheffing	-5.131	-5.143
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-41	-9
Vennootschapsbelasting	-8.177	-6.623
Saldo uitgaande kasstromen	-72.861	-69.705
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.969	19.320
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	29.215	35.570
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	148	25
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	29.362	35.595
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-15.790	-17.542
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-131	-531
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-74	-9.034
Verwerving van materiële vaste activa	-15.995	-27.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	13.367	8.488

vervolg tabel op volgende pagina

Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	2.170
Ontvangsten overig	-	-95
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-54
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	2.021
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	2.021
<i>Financieringsactiviteiten</i>		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	3.713	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	5.066
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-30.678	-26.808
Aflossing ongeborgde leningen	-516	-5.588
Aflossing interne lening	-	-
Kruisposten	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.480	-27.330
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.144	2.499
<i>Wijziging kortgeld</i>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	23.712	21.213
Geldmiddelen aan het einde van de periode	22.566	23.712
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.144	2.499

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2021

Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Woningcorporatie Habion is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft volgens, in overeenstemming met artikel 4 van de statuten: alle gemeenten in Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht op de Parijsboulevard 143G. Habion is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30038801.

4.3 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.4 Groepsverhoudingen

Habion heeft nog een verbonden partij (Energie BV) die een te verwaarlozen betekenis heeft op het balanstotaal en het eigen vermogen. Gezien de geringe impact op de jaarcijfers van Stichting Habion is besloten geen geconsolideerde jaarrekening op te stellen, maar een enkelvoudige jaarrekening. Op basis van BW2 titel 9 artikel 407 is deze beslissing genomen, en verder uitgewerkt op grond van artikel 2:407 Burgerlijk Wetboek en de nadere guidance volgens RJ 115.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitge-

oefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

De verbindingen zijn de volgende rechtspersonen en vennootschappen:

- Habion Energie BV gevestigd te Utrecht (100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

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

De VOF Habion Amaris de Veste is niet meegenomen in de consolidatie aangezien de Stichting Habion en Amaris Zorggroep een gelijke zeggenschap (50%/50%) hebben.

4.5 Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (RJ 645.217)
- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw (RJ 645.218)

De wijziging van RJ 645.217 ziet toe op een eenduidige verwerking van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. Door het aanpassen van RJ 645.217 is de regelgeving op dit punt verduidelijkt.

Op basis van de verduidelijking die is omschreven in RJ 645.217, heeft Habion in 2021 de classificatie vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geanalyseerd. Aan de hand van RJ 645 is beoordeeld of dit leidt

tot wijzigingen. De impact van de stelselwijziging is in het geheel relatief beperkt voor de vergelijkende cijfers als geheel.

De wijziging van RJ 645.218 ziet toe op het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen (ORT) voor vastgoed in exploitatie. Voorheen was dit in de RJ alleen geregeld voor nieuwbouwprojecten. In de praktijk geldt dat echter ook sprake is van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen. Hoewel bij investeringen in vastgoed in exploitatie voorzieningen voor onrendabele investeringen in de praktijk al getroffen werden, was dit niet geregeld in de RJ. Hiertoe zijn de bepalingen van de RJ 645.218 uitgebreid.

De stelselwijziging inzake RJ645.218 is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2021 herrekend. Het eigen vermogen is gelijk gebleven, echter vindt er een verschuiving plaats binnen het eigen vermogen van een bedrag van € 2.546.070. Van de herwaarderingsreserve naar de overige reserves.

Verwerking RJ 645.218

Het resultaat over 2021, op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 188 miljoen. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 193 miljoen hebben bedragen. De stelselwijziging heeft een negatief resultaat-impact van bijna € 5 miljoen.

Het resultaat over 2020 is onder de oude en nieuwe grondslag gelijk. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Habion zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.7 Schattingswijziging

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.8 Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.9 Fouterstel

In 2021 heeft geen fouterstel plaatsgevonden.

4.10 Fusiegrondslagen

Habion is op 1 januari 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Onze Woning. Bij deze fusie was Habion de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Habion onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende instelling verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde instellingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, en ook hun baten en lasten zijn samengevoegd per fusiedatum 1 januari 2021.

Effecten 2021	Eigen vermogen (*1000)		Resultaat (*1000)
	01 januari 2021	31 december 2021	
Voor stelselwijziging	€ 975.110	€ 1.167.853	€ 192.745
Na verwerking stelselwijziging	€ 975.110	€ 1.163.012	€ 188.097

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een geharmoniseerde grondslag is gekozen, is dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2021 gemuteerd.

De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2021 (gebaseerd op de geharmoniseerde grondslagen):

	Habion	Onze Woning
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vastgoedbeleggingen incl. MVA ten dienste van	€ 1.155.065	€ 232.918
Financiële vaste activa	€ 41.132	€ 1.956
Vlottende activa	€ 23.748	€ 4.101
Totaal activa	€ 1.219.945	€ 238.975
Eigen vermogen	€ 807.133	€ 167.977
Voorzieningen	€ 3.904	€ 3.189
Langlopende schulden	€ 368.952	€ 56.281
Kortlopende schulden	€ 39.956	€ 11.528
Totaal passiva	€ 1.219.945	€ 238.975

In het gevoegde resultaat 2020 van de nieuwe gefuseerde eenheid zijn de volgende bedragen begrepen uit de periode 1 januari 2020-31 december 2020.

Samengevatte resultaten 2020 uit de pre-voegingsperiode:

	Habion	Onze Woning
	*€ 1.000	*€ 1.000
Bedrijfsopbrengsten	€ 139.745	€ 21.333
Bedrijfskosten	€ -85.109	€ -9.021
Financiële baten en lasten	€ -11.052	€ -2.433
Belastingen en resultaat deelnemingen	€ -4.261	€ 70
Resultaat na belastingen	€ 39.323	€ 9.949

4.11 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Habion en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.12 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in

geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Habion heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Habion zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Habion een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en op grond van, op basis van de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het ministerie van BZK publiceerde op 29 oktober 2021 een nieuwe versie van het Handboek Markwaardering 2021. De marktwaarde 2021 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld. Andere toegepaste stelselwijzigingen zijn opgenomen in paragraaf 4.5.

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

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

5.5 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staats-

steun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft volgens, in overeenstemming met deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Habion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering volgens, in overeenstemming met de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Habion past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval als:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw-verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Habion maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde *exit yield*).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Gezien de omvang van onze portefeuille en de verplichting om het bedrijfsonroerendgoed en het intramurale vastgoed op de full-versie te waarderen, hebben we ervoor gekozen om de full-versie van de waardering toe te passen. In de full-versie is het mogelijk om, op basis van een toetsing door een externe taxateur, vrijheidsgraden voor parameters te gebruiken. Daarbij dient de externe taxateur zowel de waarde van de parameters als de Aannemelijkheid van de marktwaarde, die daarvan het resultaat is, te valideren.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	4,7% tot 10,4%	7,5% tot 16,8%	4,8% tot 9,4%	2,0%				
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld		€ 1.053,00	€ 1.086,70	€ 1.109,52	€ 1.135,04	€ 1.161,14	€ 1.189,01	€ 1.218,73
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld		€ 1.196,00	€ 1.234,27	€ 1.260,19	€ 1.289,18	€ 1.318,83	€ 1.350,48	€ 1.384,24
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo – studenten-eenheid gemiddeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorgeenheid (extramuraal) gemiddeld			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vanaf het handboek 2019 geldt dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen. Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.								
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - EGW		€ 467,00	€ 475,41	€ 484,44	€ 493,64	€ 503,02	€ 513,08	€ 523,34
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - MGW		€ 459,00	€ 467,26	€ 476,14	€ 485,19	€ 494,41	€ 504,29	€ 514,38
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - studenteneenheid		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - zorgeenheid (extramuraal)		€ 423,00	€ 430,61	€ 438,80	€ 447,13	€ 455,63	€ 464,74	€ 474,04
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,07%				

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%		
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Huurderving, als percentage van de huursom		1,0%				
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%
Mutatiekans bij uitpanden	5,0% - 18,3%	5,0% - 18,3%	5,0% - 18,3%	5,0% - 18,3%	5,0% - 18,3%	5,0% - 18,3%
Mutatiekans bij uitpanden gemiddeld	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%	9,7%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde		1,2%				
Disconteringsvoet		3,33% - 12,81%				

De ontwikkelingen rondom de verhuurderheffing zijn nog niet afgerond, de verhuurderheffing is per heden nog niet afgeschaft. Daarom is gekozen om de lijn van het handboek te blijven volgen. In de volgende waardering dient met de uitspraak omtrent de verhuurderheffing rekening gehouden te worden.

Hiernaast is in de loop van 2022 besloten de 1% huurstijging boven inflatie niet door te voeren. Echter in de marktwaardering per 31 december 2021 worden de handboekparameters gebruikt. Voor de komende marktwaardeberekeningen dient hier rekening mee gehouden te worden.

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

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo		€ 6,00	€ 6,19	€ 6,32	€ 6,47	€ 6,62	€ 6,77	€ 6,94
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo				€ 10,10				
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur				3,0%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,12%				
Disconteringsvoet				5,0% - 22,0%				

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo		€ 7,30	€ 7,53	€ 7,69	€ 7,87	€ 8,05	€ 8,24	€ 8,45
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo				€ 12,20				
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur				2%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,12%				
Disconteringsvoet				3,3% - 12,1%				

De overdrachtskosten voor BOG en MOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeer-gelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 56,00	€ 57,79	€ 59,01	€ 60,36	€ 61,75	€ 63,23	€ 64,81
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 187,00	€ 192,98	€ 197,04	€ 201,57	€ 206,20	€ 211,15	€ 216,43
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 29,00	€ 29,52	€ 30,08	€ 30,65	€ 31,24	€ 31,86	€ 32,50
Beheerkosten - garagebox		€ 40,00	€ 40,72	€ 41,49	€ 42,28	€ 43,09	€ 43,95	€ 44,83
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,12%				
Disconteringsvoet				3,5% - 9,5%				

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555 per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,3%	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo (incl. BTW)		€ 9,70	€ 10,01	€ 10,22	€ 10,46	€ 10,70	€ 10,95	€ 11,23
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m ² bvo (incl. BTW)				€ 12,20				
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur				2,5%				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari) incl. OZB				0,33%				
Disconteringsvoet				4,8% - 27,3%				

De overdrachtskosten voor ZOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Gebruik vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Invulling	Toelichting taxateur
Schematische vrijheid	Niet toegepast	Niet afgeweken van de basisversie
Markthuur	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) huurtransacties herleid uit de markt.
Exit yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het soort vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld. Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Leegwaarde(stijging)	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) kooptransacties herleid uit de markt.
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponden	De onderhoudsnormen in het scenario uitponden conform Handboek Marktwaardering zijn door taxateur uitvoerig bestudeerd en niet marktconform (veelal te laag) bevonden. Aanpassing op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer, uitgebreide marktstudie en ervaringsgetallen.
Technische splitsingskosten	Niet toegepast	N.v.t.
Mutatie- en verkoopkans	Verhoogd/verlaagd	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens. Daarnaast zijn er ten tijde van de taxatie door opdrachtgever diverse verbeteringen doorgevoerd in de brongegevens, daarom zijn niet alle aanpassingen in de vrijheidsgraad mutatie- en verkoopkans als gevolg van aanpassing taxateur.
Bijzondere uitgangspunten	Niet toegepast	N.v.t.
Erfpacht	Niet toegepast	N.v.t.
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van doorexpluiten. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

De taxaties zijn intern opgesteld en vervolgens door de deskundige externe taxateur gevalideerd. Voor de validatie heeft de taxateur een derde deel van de woon- en parkeerportefeuille getaxeerd door middel van gevel-/zichttaxatie en voor de overige objecten heeft de externe taxateur een markttechnische update uitgevoerd. De onderdelen die getaxeerd zijn, zijn getoetst op basis van referentietransacties. De bedrijfsonroerendgoed- en zorgportefeuille zijn in 2021 gevalideerd door middel van gevel-/zichttaxatie en een toets op basis van referentietransacties.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling van beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

Habion heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,89%	5,63%
Streefhuur per maand	€ 696 per woning	€ 675 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.225 per woning	€ 2.988 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 79,9 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 29,0 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 24,2 mln lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.6 Materiële vaste activa ten dienste van

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis (indien aanwezig) van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

Kantoorgebouw	50 jaar
Investeringen in kantoorgebouw	10 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
ICT hardware en software	5 jaar
Kantoormachines	5 jaar

5.7 Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

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

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Habion op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Habion de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindering-verlies wordt teruggenomen als de afname van

de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.8 Voorraad grond en ontwikkelposities

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

5.9 Kortlopende vorderingen

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

5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant-schulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.11 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering als de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden al ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden

gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op

de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening pensioenen

De waardering van de pensioenvoorziening is gebaseerd op actuariële grondslagen, waarbij een rekenrente is gehanteerd van 4%. De voorziening heeft betrekking op het pensioen van een voormalig medewerker. De pensioenvoorziening betreft één persoon met geboortedatum 07-10-1928.

De medewerkers van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Habion geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2021 is 126,0%. De dekkingsgraad is begin 2022 (januari 2022 = 122,8%) afgenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

Voorziening RVG

In 2005 is een verkoopovereenkomst afgesloten met RVG Wonen I BV en RVG Woningen BV met

betrekking tot 143 woningen. Deze overeenkomst is in 2015 herzien en afgesloten met RVG Wonen I BV. De betreffende woningen worden verkocht zodra het lopende huurcontract wordt beëindigd. De verkoop aan RVG Wonen I BV vindt plaats tegen een vooraf vastgestelde prijs. RVG Wonen I BV heeft het recht om op 31 december 2023 alle resterende woningen in verhuurde staat tegen een vooraf vastgestelde waarde over te nemen.

Als de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkoopprijs wordt een voorziening gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de te realiseren kasstromen tot en met het moment van verkoop.

De voorziening is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de voor Habion geldende rente voor langlopende leningen (3,9%).

5.13 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

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

Fiscale eenheid

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

5.14 Langlopende schulden

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

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

5.15 Kortlopende schulden

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

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

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

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

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88%/12% (2020: 88%/12%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

6.1 Grondslagen voor resultaatbepaling

6.2 Huuropbrengsten

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

6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

6.6 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

6.7 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed

verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

6.8 Leefbaarheid

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

6.9 Saldo financiële baten en lasten

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

6.10 Resultaat deelneming

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

6.11 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-

en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, met uitzondering van, onder voorbehoud van voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Wet Normering Topinkomens

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector heeft de instelling zich gehouden aan de Wet Normering Topinkomens, Uitvoeringsregeling WNT, Regeling m.b.t. woningcorporaties en het controleprotocol WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

7 Toelichting op de balans

7.1 Vastgoedbeleggingen

In exploitatie	2021			2020		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	802.175	244.257	1.046.432	817.664	249.812	1.067.476
Cumulatieve waardeveranderingen	265.402	56.442	321.844	238.109	48.608	286.718
Boekwaarde per 1 januari	1.067.577	300.696	1.368.276	1.055.773	298.420	1.354.194
Herrubricering DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-	-	-	-
Herrubricering Niet-DAEB naar DAEB	12.269	-12.269	-	531	-531	-
Overige herrubriceringen	745	-	745	-	-602	-602
Projecten naar in ontwikkeling	-3.707	-	-3.707	-3.647	-	-3.647
Investeringen	2.493	52	2.545	3.575	10	3.585
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	21.081	-	21.081	9.587	-	9.587
Aankoop	-	-	-	3.683	-	3.683
Desinvestering	-	-	-	-131	-	-131
Verkoop	-27.034	-	-27.034	-29.114	-6.748	-35.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	133.907	-38.659	172.566	27.718	10.158	37.876
Overige waardeveranderingen	-2.239	-197	2.436	-398	-10	-408
Totaal mutatie	137.515	26.245	163.760	11.804	2.277	14.081
Boekwaarde per 31 december	1.205.092	326.944	1.532.036	1.067.577	300.699	1.368.276
Aanschafwaarde	796.444	230.757	1.027.201	802.175	244.257	1.046.432
Cumulatieve waardeveranderingen	408.649	96.186	504.835	265.402	56.442	321.844
Boekwaarde per 31 december	1.205.092	326.944	1.532.036	1.067.577	300.699	1.368.276

Onroerende zaken In ontwikkeling	2021			2020		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	28.547	-	28.547	13.062	78	13.140
Saldering voorziening	-10.091	-	-10.091	-3.542	-78	-3.620
Boekwaarde per 1 januari	18.457	-	18.457	9.521	-	9.521
Herrubricering DAEB naar Niet-DAEB	-	-	-	-	-	-
Herrubricering Niet-DAEB naar DAEB	-	-	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	18.457	-	18.457	9.521	-	9.521
Overboeking vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.707	-	3.707	3.647	-	3.647
Investeringen	14.502	-	14.502	23.609	-	23.609
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-29.499	-	-29.499	-9.588	-	-9.588
Onrendabele top opgeleverd vastgoed	8.418	-	8.418	-	-	-
Overige mutaties	-936	-	-936	-1.877	-78	-1.955
Desinvestering	-	-	-	-179	-	-179
Verkoop	-	-	-	-127	-	-127
Mutatie voorziening	-225	-	-225	-6.549	78	-6.471
Totaal mutatie	-4.033	-	-4.033	8.936	-	8.936
Boekwaarde per 31 december	14.424	-	14.424	18.457	-	18.457
Aanschafwaarde	16.321	-	24.739	28.547	-	28.547
Saldering voorziening	-1.898	-	-10.316	-10.091	-	-10.091
Boekwaarde per 31 december	14.424	-	14.424	18.457	-	18.457

Gevoeligheidsanalyse

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen, al dan niet toekomstig, kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

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

Parameters	Aanpassing	Toelichting	Effect op marktwaarde in 1.000 €	Effect op totale marktwaarde in %
Contractuur	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere contractuur	5.328	0,35%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere contractuur	-5.260	-0,34%
Markthuur	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere markthuur	8.691	0,57%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere markthuur	-9.165	-0,60%
Leegwaarde	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere leegwaarde	2.870	0,19%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere leegwaarde	-2.784	-0,18%
Mutatiegraad	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere mutatiegraad	13.763	0,90%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere mutatiegraad	-14.974	-0,98%
Disconteringsvoet	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere disconteringsvoet percentage	-138.748	-9,06%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere disconteringsvoet percentage	162.731	10,62%
Huurstijging	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere huurstijging	34.529	2,25%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere huurstijging	-35.624	-2,33%
Onderhoud	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere onderhoudspercentage	-1.206	-0,08%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere onderhoudspercentage	1.206	0,08%
Exit Yield	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere exit yield percentage	-110.460	-7,21%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere exit yield percentage	211.730	13,82%

Per 31 december 2021 is in totaal € 596,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 319,4 miljoen Habion € 131,8 mio Onze woning) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee volgens, in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door

wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning niet in alle gevallen de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Habion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 408 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2021		31-12-2020	
	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.532		€ 1.368
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	+ /+ € 24		+ /+ € 108	
Betaalbaarheid (huren)	- /- € 180		- /- € 139	
Kwaliteit (onderhoud)	- /- € 129		- /- € 121	
Beheer (beheerkosten)	- /- € 123		- /- € 117	
	- /- € 408		- /- € 268	
Beleidswaarde		€ 1.124		€ 1.100

Dit impliceert dat ongeveer € 408 miljoen, 35% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Hypothecaire zekerheden DAEB vastgoed in exploitatie

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

Herwaardering

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 596 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2021 voor het totale bezit bedraagt € 1.688 miljoen met peildatum 01-01-2020, (01-01-2019 betrof dit € 1.217 miljoen Habion en 258 miljoen voormalig Onze woning).

Brand- en stormverzekering

De activa zijn minimaal verzekerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dit jaar zijn er nieuwe contracten afgesloten. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 803 miljoen, dit is enkel van toepassingen op de zorginstellingen. Vanaf dit jaar is er ook op VHE niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 872 miljoen. In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 1.675 miljoen (2020: € 1.654 miljoen). Het nieuwe bezit voortkomend vanuit de fusie is verzekerd met een maximale schade uitkering van € 40 miljoen per locatie met een eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	4.141	3.719
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.891	-2.902
Boekwaarde per 1 januari	1.250	817
Herrubricering kantoorpand Minervaplein 1		
- Aanschafwaarde	-1.537	
- Waardevermindering	792	
Herrubricering naar Vastgoed in exploitatie	-745	
Investeringen	0	422
Des-investeringen	-118	0
Afschrijvingen	-29	-45
Correctie op afschrijvingen	87	0
Terugname afwaardering	0	56
Totaal mutaties in boekjaar	-60	433
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	2.573	4.141
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.128	-2.891
Stand per 31 december	445	1.250

7.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

	VOF Habion Amaris de Veste	Habion Energie bv	31-12-2021	31-12-2020
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	37.178	-	37.178	35.897
- Bij: voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari	-	-2.117	-2.117	-
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren	-	-	-	-2.170
- Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	5.520	-	5.520	2.492
- Resultaat boekjaar	868	162	1.030	959
- Af: voorziening ten gunste van de vordering per 31 december	-	1.955	1.955	-
Stand per 31 december	43.567	-	43.567	37.178

Het financieel belang van Habion in de VOF Amaris de Veste is 86,8%. Er is sprake van een joint venture met gelijke zeggenschap (50/50). De waardering van de VOF Amaris de Veste vindt plaats tegen de nettovermogenswaarde. Het financieel belang in Habion Energie BV is 100%.

Actieve latentie

Het verloop van de actieve belastinglatenties is als volgt:

	Afschrijvingen potentieel	Groot onderhoud	ATAD	Volkshuisvestelijke bijdrage	Totaal
	€	€	€	€	€
- Stand per 1 januari	8.323	-2.912	498	-	5.909
- Dotatie/vrijval	-1.798	2.912	-498	728	1.344
Stand per 31 december	6.525	-	-	728	7.253

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar. De actieve latentie 2020 bedroeg € 6.367.787 (alleen voormalig Habion) en € 1.956.000 (voormalig SOW). De latentie 2021 bedraagt voor huidig Habion € 6.525.574. De last 2021 bedraagt daarmee € 1.798.000.

Groot onderhoud

Bij het opstellen van de fiscale positie 2020 was de voorziening groot onderhoud nog gevormd. De passieve latentie ten aanzien van die voorziening was € 2.911.795. Nu de voorziening naar aanleiding van het boekenonderzoek per 2018 is vrijgefallen, is er ultimo 2021 geen voorziening meer. De gehele passieve latentie valt als baat in 2021 vrij.

ATAD

Ultimo 2021 is er € 4.567.946 aan nog niet afgetrokken rente. Bij een rente-aftrekbeperking van 30% zou Habion veel van die rente kunnen verrekenen. Echter, met de aanscherping van de aftrekbeperking naar 20% zal er op basis van de huidige MJB weinig tot geen rente verrekend kunnen worden. Vanuit voorzichtigheid zal de actieve latentie -ter grootte van € 497.795- die ultimo 2020 was gevormd ten laste van het resultaat vrij vallen.

Volkshuisvestelijke bijdrage

Habion heeft in 2021 een volkshuisvestelijke bijdrage voldaan in het kader van de leningruil voor Vestia. Conform de fiscale vaststellingsovereenkomst welke deel uitmaakte van deze leningruil wordt de volkshuisvestelijke bijdrage fiscaal verdeeld over 2021 en 2022. De helft van de bijdrage (€ 2.884.588) komt in 2022 tot aftrek. Dit resulteert in een actieve latentie. Nominaal is deze latentie € 744.224, contant is dit € 727.776. Dit is volledig een bate in 2021.

Vlottende activa

7.3 Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
Voorraad grondposities	€ 510	€ 510
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	353	602
Totaal voorraad	863	1.112

De post 'grondposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ook kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc.).

7.4 Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren	€ 5.718	€ 579
Belastingen en sociale verzekeringen	786	1.287
Vorderingen op groepsmaatschappijen	730	477
Overige vorderingen	99	115
Overlopende activa	358	569
Totaal vorderingen	7.691	3.027

Debiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige debiteuren	5.020	-
Huurdebiteuren	951	1.046
Af: voorziening huurdebiteuren	-253	-468
Totaal debiteuren	5.718	579

Alle ultimo 2021 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Belastingen en sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	786	1.287
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	786	1.287

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Groepsmaatschappijen	730	477
Totaal groepsmaatschappijen	730	477

Betreft een vordering op Habion Energie B.V., waarbij geen zekerheden zijn gesteld en de looptijd van deze vordering onbepaald is. Het rentepercentage op de vordering is als volgt; de twaalf maand Euribor rente met een opslag van 0,300%. Over 2021 bedroeg het percentage (negatief) 0,202%

Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vorderingen op instellingen	82	97
Overigen	17	18
Totaal overige vorderingen	99	115

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

7.5 Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Investeringen en WTZI	358	126
Voorraad tbv onderhoud	-	74
Vooruit gemaakte kosten verkopen	-	304
Overigen	-	65
Totaal overlopende activa	358	569

7.6 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Liquide middelen	22.566	23.710
Totaal liquide middelen	22.566	23.710

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2021 € 15,0 miljoen, hiervan is ultimo 2021 niets opgenomen en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. Er zijn geen zekerheden verstrekt voor deze faciliteit. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand. De algemene bankvoorwaarden zijn van toepassing. Er is een bankgarantie afgegeven met een omvang van € 282.507,- gerelateerd aan de bouw Zutphen Noorderhaven.

Passiva

7.7 Eigen vermogen

Totaal eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Eigen vermogen voor resultaatbestemming		
Herwaarderingsreserve	604.581	453.686
Overige reserves	370.529	472.152
Resultaat boekjaar	187.904	49.272
Stand per 31 december	1.163.014	975.110
Herwaarderingsreserve		
Beginbalans per 1 januari	453.686	424.593
Niet gerealiseerde herwaardering boekjaar	147.915	35.125
Niet gerealiseerde herwaardering deelneming	5.520	2.492
Gerealiseerde herwaardering ten gunste van Overige reserve	-2.541	-8.524
Stand per 31 december	604.581	453.686

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

Overige reserves

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Beginbalans per 1 januari	472.152	198.942
Resultaat vorig boekjaar	49.272	302.303
	521.424	501.245
Ten gunste van herwaardering	-147.915	-35.125
Ten gunste van herwaardering deelneming	-5.520	-2.492
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	2.541	8.524
Stand per 31 december	370.529	472.152

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2021 van € 188 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.8 Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Betreft disagio leningen o/g		
Stand per 1 januari	2.734	2.352
Dotatie/vrijval	-96	382
Stand per 31 december	2.638	2.734

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

Agio leningen o/g

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

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Gerekend is met een rente van 3,04% en een VPB-tarief van 25,8%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2,26%. De nominale waarde bedraagt € 3,9 mln.

Voorzieningen onrendabele (nieuwbouw)investeringen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand per 1 januari	1.077	0
Onttrekkingen/dotatie	3.764	1.077
Stand per 31 december	4.841	1.077

De voorziening ziet toe op onrendabele (na-) investeringen.

RVG voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	€ 3.186	€ 2.031
Dotatie	-	1.155
Onttrekkingen	-57	-
Stand per 31 december	3.129	3.186

Overige voorzieningen

	Pensioenen	Overigen	31-12-2021
Stand per 1 januari	€ 9	€ 87	€ 96
Onttrekkingen/dotatie	-1	2	1
Stand per 31 december	8	89	97

De overige voorziening heeft voor € 84.000 betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Stichting Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten. Het restant € 5.000 heeft betrekking op Voorziening vervanging LED lampen.

7.9 Langlopende schulden

Leningen overheid

	Looptijd > 5 jaar	2021	2020
	€	€	€
Gemeente Rotterdam	472	802	868
Totaal leningen	472	802	868

Verloop van leningen	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	868	934
Toename leningen	-	-
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossing	-66	-66
Subtotaal	802	868
Overlopend naar kortlopende schulden	-68	-66
Extra aflossingen	-	-
Stand per 31 december	734	802

De leningen worden gehouden bij de onderstaande geldgevers

Geldgevers	2021
	€
Gemeente Rotterdam (Overheid)	802
	802

Leningen kredietinstellingen

	Looptijd > 5 jaar	2021	2020
	€	€	€
Kredietinstellingen	287.610	427.341	454.756
Agio Vestia	5.114	5.769	-
Totaal leningen	292.723	433.110	454.756

Het verloop van de leningen bij kredietinstellingen is als volgt:

Verloop van leningen	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	454.755	482.088
Toename leningen	3.713	5.000
Agio Vestia lening	5.769	-
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossing kredietinstellingen	-31.127	-32.333
Subtotaal	433.110	454.755
Overlopend naar kortlopende schulden	-32.013	-31.129
Overlopend naar kortlopende schulden (Vestia)	-130	-
	400.968	423.627
De leningportefeuille bestaat uit:		
Vastrentende leningen	320.841	
Basisrenteleningen	106.500	
Agio gedeelte	5.769	
Totaal kredietinstellingen	433.110	

In 2021 heeft er een leningenruil met Vestia plaatsgevonden. Hierbij is er een lening van € 3.713.201 overgenomen. Hierop zit een agio van € 5.769.176. Er zijn hiervoor latenties gevormd met een omvang van € 727.776. De verwerking hiervan voldoet aan de RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvestiging).

Het WSW heeft voor 2021 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 452,2 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 3,04% (2020: 2,81%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,14% en 0,43%. In 2013 heeft storting op nieuwe basisrenteleningen plaatsgevonden. Deze leningen zijn afgesloten voor inwerkingtreding van de derivatenbeleidsregel.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico is het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Deze wordt berekend als de jaar-

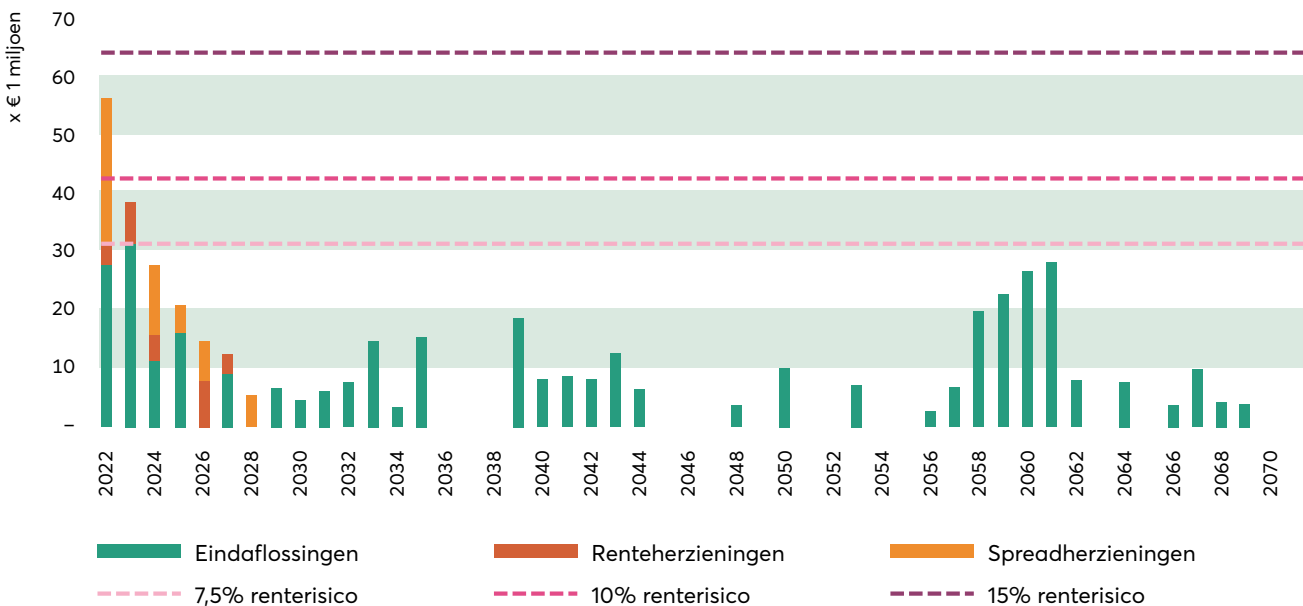
lijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteherzieningen en spreadherzieningen op leningen in enig jaar. In mindering hierop worden risico beperkende transacties gebracht zoals leningen met uitgestelde storting.

Herfinancieringsrisico

De kengetallen van de leningenportefeuille voor Habion zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion	2,75%	21,4 jaar	20,2 jaar

De gemiddelde rentecoupon is gedaald van 2,81% ultimo 2020 naar 2,75% ultimo 2021. De gemiddelde restant looptijd van de leningen is licht gestegen van 21,0 jaar ultimo 2020 naar 21,4 jaar ultimo 2021. De gemiddelde rentevaste periode is langer geworden van 19,4 jaar ultimo 2020 naar 20,2 jaar ultimo 2021. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen. De leningenportefeuille is afgenomen van € 455,6 miljoen ultimo 2020 tot € 428,1 miljoen ultimo 2021. Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er als volgt uit:



Geldgevers

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

Bank Nederlandse Gemeenten	343.249
Nederlandse Waterschapsbank	79.725
St. Pensioenfonds ING Bank	654
Vestiaruil (Nederlands Waterschapsbank)	3.713
Agio gedeelte Vestia lening	5.769
Totaal	433.110

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

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 621,2 miljoen (2020: € 711,1 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 428,1 miljoen (2020: € 455,6 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2021 € 15,0 miljoen (2020: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2021 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waarborgsommen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand per 1 januari	305	305
Mutatie	6	0
Stand per 31 december	311	305

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

7.10 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	32.211	31.195
Schulden aan leveranciers	3.847	2.107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.083	2.796
Schulden ter zake van pensioenen	103	63
Overlopende passiva	12.861	15.323
Totaal kortlopende schulden	52.105	51.484

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden

Overheidsleningen	68	66
Kredietinstellingen	32.143	31.129
Totaal kredietinstellingen	32.211	31.195

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2021 € 15,0 miljoen (2020: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Totaal schulden aan leveranciers	3.847	2.107
Belastingen en premies sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	-	206
Omzetbelasting	3.083	2.565
Loonbelasting	-	24
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.083	2.796
Schulden ter zake van pensioenen		
Schulden ter zake van pensioenen	103	63
Totaal schulden ter zake van pensioenen	103	63
Overlopende passiva		
Nog te betalen vergoedingen	257	950
Niet vervallen rente leningen	5.040	4.665
Vooruit ontvangen huur	5.941	8.357
Diversen	1.623	1.352
Totaal Overlopende passiva	12.860	15.324

7.11 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar:

Verplichting Habion aan Vastgoed Zorgsector

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

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten voor onderhoud ter hoogte van € 13,3 miljoen (2020 € 1,1 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa ter hoogte van € 21,1 miljoen (2020 € 11,7 miljoen).

Daarnaast zijn voor de materiële vaste activa in ontwikkeling de volgende bedragen gereserveerd:

- Project Randmeer Harderwijk € 484.000,-. Deze reservering is opgenomen als er geen turnkey-overeenkomst tot stand komt met de opdrachtnemer.
- Project de Wielewaal Zaltbommel € 514.250,-. Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

In lijn met de wijzigingen in RJ 645.218 is er voor onrendabele na- investeringen een ORT getroffen.

Een verplichting van een duurzaamheidsinvestering is per 2021 aangegaan voor activa in exploitatie (Orpheus en de Honskamp). In totaal is er een verplichting van € 7,5 miljoen aangegaan. Waarvan € 4.6 miljoen na balansdatum nog dient te worden gerealiseerd. In lijn met de wijzigingen in RJ 645.218 is hiervoor een ORT getroffen.

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar:

VOF Amaris de Veste

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

Obligoverplichting WSW

De gemeenten waarin Stichting Habion bezit heeft hebben met het WSW een achtervangovereenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Stichting Habion. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Stichting Habion in 2021 een obligo-lening afgesloten van € 11.758.000. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Stichting Habion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Stichting Habion verwacht, indien noodzakelijk, aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Aanspraken wegens borgstelling

Op grond van borgingsplafond en borgbaarheid staat WSW borg voor de dienst der lening van de door de WSW geborgde leningen van haar deelnemers. Geldgevers en deelnemers kunnen op basis van deze borgstelling rekenen op een tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een geborgde lening overeenkomst. Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen fungeert het hele DAEB bezit van Habion en het gehele bezit van voormalig Onze Woning. Dit betreft € 1.564 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2021 € 425.241.541,-. WSW heeft dit bevestigd.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalings-

verplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Claims

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

Fiscale eenheid

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

Afspraken met gemeenten

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

7.12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasury commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van stichting Habion dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts

toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

Debiteurenrisico

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. Habion monitort de kredietwaardigheid van de huurdebiteuren periodiek, om vroegtijdig inzicht te krijgen in potentiële problemen. Daarnaast wordt het debiteurensaldo maandelijks geanalyseerd en gerapporteerd; bijzonderheden worden op het adequate niveau besproken.

Liquiditeitsrisico

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

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2021 € 15,0 miljoen (2020: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het Euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd van een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

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

Renterisico en kasstroomrisico

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

Valutarisico

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

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan (voor een toelichting op de reële waarde van de leningenportefeuille zie paragraaf 5.8).

Rentederivaten

Ultimo 2021 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

7.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

8.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Huuropbrengsten	88.267	90.727
Huren overig	17	18
Mutatie voorziening debiteuren	-1	-111
Huren voorgaande jaren	-5	-
Huurderving wegens leegstand	-4.360	-4.051
Totaal huuropbrengsten	83.918	86.583
Opbrengsten servicecontracten	1.603	848
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.603	848
Lasten servicecontracten	-1.909	-1.328
Totaal lasten servicecontracten	-1.909	-1.328
Beheervergoedingen	-2.082	-2.125
Juridische kosten complexen	-19	-3
Mutatie voorziening a.g.v. exploitatie	58	-
Overige beheerkosten	-1.862	-785
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-6.504	-6.190
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-10.409	-9.103
Planmatig onderhoud	-11.019	-10.423
Dagelijks & contractonderhoud	-14.582	-12.398
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-3.024	-3.418
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-28.625	-26.239
Zakelijke lasten	-3.002	-3.099
Zakelijke lasten voorgaande jaren	144	-70
Verzekeringen	-541	-641
Contributie Aedes	-64	-57
Saneringssteun	-	-
Verhuurdersheffing	-5.131	-5.139
Overige directe lasten	-	-167
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-8.595	-9.173
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.983	41.588

Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Zorgvastgoed	31.005	33.417
Woningen	53.244	53.118
Overig:		
Bedrijfsruimten	3.388	3.104
Parkeergelegenheden	642	1.092
Totaal huuropbrengsten	88.280	90.731
Overig: huurderiving wegens leegstand en mutatie voorziening	-4.361	-4.148
Totale huuropbrengsten	83.918	86.583

8.2 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Opbrengst verkocht vastgoed	34.386	35.481
Boekwaarde verkopen	-28.200	-35.993
Toerekende organisatiekosten	-297	-288
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.889	-800

8.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	172.553	40.479
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	852	-1.077
Mutatie onrendabel deel renovatie voorgaande jaren	-	-9.016
Overige waarde veranderingen	-6.912	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	-	-1.563
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166.493	28.823

8.4 Resultaat overige activiteiten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Overige opbrengsten overige activiteiten	551	231
Kosten overige activiteiten	-74	-228
Resultaat overige activiteiten	477	3

8.5 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Kosten leefbaarheid	-102	-463
Overige organisatiekosten	-7.637	-2.203
Resultaat overige organisatiekosten	-7.739	-2.666

In de overige organisatiekosten is een bedrag van € 5.769.176 opgenomen, dit betreft de volkshuisvestelijke bijdrage van de leningruil Vestia. De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'.

8.6 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	73
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.731	-13.558
Saldo financiële baten en lasten	-12.717	-13.485

8.7 Organisatiekosten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
<i>Personeelskosten:</i>		
Lonen en salarissen	-355	-1.004
Sociale lasten	-20	-129
Pensioenlasten	-98	-229
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-7.352	-6.910
Huisvestingskosten	-447	-403
Afschrijvingskosten t.d.v. exploitatie	-235	-256
Algemene kosten	-2.570	-3.129
Overige bedrijfslasten	-334	-501
Totaal organisatiekosten	-11.411	-12.561
<i>Toerekening organisatiekosten:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.504	-6.465
Lasten onderhoud	-3.024	-3.419
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-297	-289
Overige organisatiekosten	-1.586	-2.388
Totaal toerekening	-11.411	-12.561

Stichting Habion heeft ultimo 2021 2 personen (2 FTE) in dienst (2020 2 FTE). De directeur-bestuurders van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

8.8 Belasting

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-4.615	-5.211
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-3.857	1.105
Mutatie latente belastingen	1.440	-3.605
Totale belasting	-7.032	-7.711

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst

2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en het vormen van een onderhoudsvoorziening. De voor de jaarrekening bepaalde acute en latende belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2021 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

De aanpassingen van de acute belastingen vorige boekjaren betreft de vrijval van de vrijval van de onderhoudsvoorziening. Habion heeft besloten de voorziening ten bate van het resultaat 2018 te laten vrijvallen. Dit heeft een forse additionele Vpb-last over 2018 tot gevolg gehad (€ 3.587.815) ten opzichte van de (herziene) aangifte uit oktober 2020.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

		VPB	%	
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		€ 188.386	€ 47.097	25%
<i>AF: Tijdelijke verschillen</i>				
Afschrijvingen	€- 8.715			
Terugdraaien commerciële waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	€ -172.553			
Terugdraaien overige waardeveranderingen	€ 6.060			
Terugname eerdere afwaardering 2013	€ 3.673			
Verkoopresultaat nieuwbouw en materiele vaste activa in exploitatie	€ -6.186			
Volkshuisvestelijke bijdrage	€ 2.885			
		€ 174.836	€ -43.709	-23%
<i>Fiscale correcties</i>		€ 13.550		
Onderhoudslasten	€ 2.186			
Vrijval/Dotatie leningen	€ 409			
Overige verschillen	€ -59			
Correctie ATAD	€ 2.474			
		€ 5.010	€ 1.252	0,7%
Acute belastinglast:		€ 18.560	€ 4.615	
Correctie voorgaande jaren:			€ -3.857	
Mutaties belastinglatenties			€ 1.440	
Fiscaal resultaat 2021, effectieve belastingdruk		€ 18.560	€ 7.032	4%

Transacties met verbonden partijen

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

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

Personeel van Habion wordt doorbelast tegen kostprijs, dit geldt zowel voor de baten als de lasten.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

8.9 Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
	€	€
Habion Energie bv	162	69
VOF Habion Amaris de Veste	6.388	3.451
Totale resultaat deelnemingen	6.550	3.520

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

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

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

Balans 2021, scheiding DAEB en Niet DAEB 2021 (x € 1.000)

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.205.092	-	-	1.205.092	1.067.577	-	-	1.067.577
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	326.944	-	326.944	-	300.699	-	300.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.365	59	-	14.424	18.457	-	-	18.457
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.219.457	327.003	-	1.546.460	1.086.034	300.699	-	1.386.733
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	445	-	-	445	1.250	-	-	1.250
Totaal van materiële vaste activa	445	-	-	445	1.250	-	-	1.250
<i>Financiële vaste activa</i>								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	319.776	15.682	-291.891	43.567	269.366	8.614	-240.802	37.178
2. Latente belastingvordering(en)	4.669	2.584	-	7.253	3.325	2.584	-	5.909
3. Leningen u/g	68.411	-	-68.411	-	77.461	-	-77.461	-
4. Overige vorderingen	100	-	-	100	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	392.956	18.266	-360.302	50.920	350.152	11.198	-318.263	43.087
Totaal vaste activa	1.612.858	345.269	-360.302	1.597.825	1.437.436	311.897	-318.263	1.431.070
Vlottende activa								
<i>Vorraden</i>								
	678	185	-	863	510	602	-	1.112
<i>Vorderingen</i>								
1. Debiteuren	5.585	133	-	5.718	450	129	-	579
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	730	-	730	-	477	-	477
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	786	-	-	786	1.284	3	-	1.287
4. Overige vorderingen	97	2	-	99	113	2	-	115
5. Overlopende activa	358	-	-	358	568	1	-	569
Totaal van vorderingen	6.826	856	-	7.691	2.415	612	-	3.027
<i>Liquide middelen</i>								
	7.283	15.283	-	22.566	17.896	5.814	-	23.710
Totaal vlottende activa	14.787	16.333	-	31.120	20.821	7.028	-	27.849
Totaal ACTIVA	1.627.645	361.602	-360.302	1.628.945	1.458.259	318.925	-318.263	1.458.921

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
1. Herwaarderingsreserve	604.581	118.239	-118.239	604.581	453.686	83.690	-83.690	453.686
2. Overige reserves	370.529	128.308	-128.308	370.529	472.152	137.807	-137.807	472.152
3. Resultaat van het boekjaar	187.904	45.344	-45.344	187.904	49.272	19.305	-19.305	49.272
Totaal eigen vermogen	1.163.014	291.891	-291.891	1.163.014	975.110	240.802	-240.802	975.110
Voorzieningen								
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.638	-	-	2.638	2.734	-	-	2.734
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.841	-	-	4.841	1.077	-	-	1.077
Voorziening pensioenen	8	-	-	8	9	-	-	9
Voorziening RVG	3.129	-	-	3.129	3.186	-	-	3.186
Overige voorzieningen	89	-	-	89	87	-	-	87
Totaal Voorzieningen	10.705	-	-	10.705	7.093	-	-	7.093
Langlopende schulden								
1. Schulden aan overheid	734	-	-	734	802	-	-	802
2. Schulden aan kredietinstellingen	400.968	-	-	400.968	423.627	-	-	423.627
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	68.411	-68.411	-	-	77.461	-77.461	-
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Waarborgsommen	104	207	-	311	98	207	-	305
6. Overige schulden	1.109	-	-	1.109	499	-	-	499
Totaal Langlopende schulden	402.915	68.618	-68.411	403.122	425.026	77.668	-77.461	425.233
Kortlopende schulden								
1. Schulden aan overheid	68	-	-	68	66	-	-	66
2. Schulden aan kredietinstellingen	32.143	-	-	32.143	31.129	-	-	31.129
3. Schulden aan leveranciers	3.306	541	-	3.847	1.859	248	-	2.107
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.713	370	-	3.083	2.746	50	-	2.796
5. Schulden ter zake van pensioenen	103	-	-	103	60	3	-	63
6. Overlopende passiva	12.678	182	-	12.860	15.171	153	-	15.324
Totaal Kort lopende schulden	51.011	1.093	-	52.104	51.031	454	-	51.485
Totaal PASSIVA	1.627.645	361.602	-360.302	1.628.945	1.458.259	318.925	-318.263	1.458.921

Winst- en verliesrekening 2021, scheiding DAEB en Niet DAEB 2021 (x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	69.098	14.820	-	83.918	71.214	15.369	-	86.583
Opbrengsten servicecontracten	1.220	383	-	1.603	635	213	-	848
Lasten servicecontracten	-1.574	-335	-	-1.909	-1.061	-267	-	-1.328
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.759	-1.650	-	-10.409	-7.669	-1.434	-	-9.103
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.707	-3.918	-	-28.625	-23.193	-3.046	-	-26.239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.903	-692	-	-8.595	-7.991	-1.182	-	-9.173
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.375	8.608	-	35.983	31.935	9.653	-	41.588
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33.688	698	-	34.386	27.230	8.814	-563	35.481
Toegerekende organisatiekosten	-261	-36	-	-297	-252	-36	-	-288
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-27.598	-602	-	-28.200	-29.246	-7.279	532	-35.993
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.829	60	-	5.889	-2.268	1.499	-31	-800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133.888	38.665	-	172.553	30.320	10.159	-	40.479
Overige waarde veranderingen	-6.042	-18	-	-6.060	-10.093	-	-	-10.093
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-1.584	-10	31	-1.563
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.846	38.647	-	166.493	18.643	10.149	31	28.823
Opbrengsten overige activiteiten	527	24	-	551	228	3	-	231
Lasten overige activiteiten	-74	-	-	-74	-228	-	-	-228
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	453	24	-	477	-	3	-	3
Overige organisatiekosten	-7.447	-190	-	-7.637	-1.834	-369	-	-2.203
Leefbaarheid	-93	-9	-	-102	-453	-10	-	-463

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.456	1	-2.443	14	3.337	-	-3.264	73
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.700	-2.474	2.443	-12.731	-13.539	-3.283	3.264	-13.558
Saldo financiële baten en lasten	-10.244	-2.473	-	-12.717	-10.202	-3.283	-	-13.485
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	143.719	44.667	-	188.386	35.821	17.642	-	53.463
Belastingen	-6.015	-1.017	-	-7.032	-8.145	434	-	-7.711
Resultaat deelnemingen	50.200	1.694	-45.344	6.550	21.596	1.229	-19.305	3.520
RESULTAAT NA BELASTINGEN	187.904	45.344	-45.344	187.904	49.272	19.305	-19.305	49.272

Kasstroomoverzicht DAEB/Niet DAEB (x € 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2021			Boekjaar 2020		
	Enkelvoudig	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten						
Huurontvangsten zelfstandige woningen	52.248	39.412	12.837	52.814	38.407	14.408
Huurontvangsten intramuraal	28.763	28.417	346	30.677	30.342	335
Huurontvangsten BOG	2.461	1.419	1.041	2.057	1.621	436
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	330	141	189	172	74	98
Huurontvangsten MOG	-	-	-	-	-	-
Vergoedingen	1.680	1.278	402	3.272	2.966	306
Overige bedrijfsontvangsten	348	333	14	33	25	8
Ontvangen interest	-	2.443	-	-	1.280	-
Saldo ingaande kasstromen	85.829	73.444	14.829	89.025	74.715	15.591
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers	-423	-372	-51	-1.326	-1.043	-283
Onderhoudsuitgaven	-27.755	-24.898	-2.857	-25.367	-22.030	-3.337
Overige bedrijfsuitgaven	-18.298	-15.822	-2.475	-16.162	-11.598	-4.564
Betaalde interest	-12.690	-12.690	-2.443	-15.019	-13.035	-1.280
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-364	-364	-	-56	-48	-8
Verhuurderheffing	-5.131	-5.131	-	-5.143	-4.776	-367
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-41	-38	-4	-9	-9	-
Vennootschapsbelasting	-8.177	-7.195	-981	-6.623	-5.878	-745
Saldo uitgaande kasstromen	-72.861	-66.492	-8.812	-69.705	-58.417	-10.584
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.969	6.951	6.018	19.320	16.298	5.007
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	29.215	29.130	12.354	35.570	27.295	8.837
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	148	-	148	25	-	25
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	29.362	29.130	12.501	35.595	27.295	8.862
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	-15.790	-15.790	-	-17.542	-17.542	-
Verbeteruitgaven	-131	-131	-	-531	-512	-19
Aankoop	-	-12.269	-	-	-563	-
Nieuwbouw & verkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	-74	-74	-	-9.034	-9.034	-
Verwerving van materiële vaste activa	-15.995	-28.264	-	-27.107	-27.651	-19
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	13.367	866	12.501	8.488	-356	8.843

	Boekjaar 2021			Boekjaar 2020		
	Enkelvoudig	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig	DAEB	Niet-DAEB
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	2.170	-	2.170
Ontvangsten overig	-	9.050	-	-95	13.675	-1
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-54	-50	-4
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	9.050	-	2.021	13.625	2.165
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	9.050	-	2.021	13.625	2.165
Financieringsactiviteiten						
<i>Ingaande financieringsactiviteiten</i>						
Nieuwe te borgen leningen	3.713	3.713	-	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	5.066	5.066	-
<i>Uitgaande financieringsactiviteiten</i>						
Aflossing geborgde leningen	-30.678	-30.678	-	-26.808	-26.808	-
Aflossing ongeborgde leningen	-516	-516	-9.050	-5.588	-5.588	-13.769
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.480	-27.480	-9.050	-27.330	-27.330	-13.769
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.144	-10.613	9.469	2.499	2.237	2.246
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	23.712	17.896	5.814	21.213	15.659	5.552
Geldmiddelen aan het einde van de periode	22.566	7.283	15.283	23.712	17.896	5.814
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.144	-10.613	9.469	2.499	2.237	262

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten

Habion bezit 2242 niet-DAEB verhuureenheden (2020: 2.305). Deze verhuureenheden worden in eigendom van Habion aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken, doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Habion. Dit jaar zijn er naast DAEB verhuureenheden ook nieuwe niet-DAEB verhuureenheden vanuit de fusie met Stichting Onze Woning bijgekomen.

Fiscale eenheid

VOF Habion Amaris de Veste is transparant voor de vennootschapsbelasting. Stichting Habion zal als vennoot haar aandeel in de activa van VOF Habion Amaris de Veste verwerken in de fiscale aangifte. Hiernaast vormt de onderneming tezamen met samen met Habion Energie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2021 van de (voormalige) topfunctionarissen van Habion. Meer informatie over het bestuur en de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen, onderdeel 'werkgeversrol'. Het verslag van de Raad is opgenomen in het jaarverslag van Habion. Het jaarverslag is te vinden op www.habion.nl.

Bezoldigingsbeleid bestuur

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

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 40% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.
- De bezoldiging van bestuurders van Habion is op grond van de WNT ingedeeld in bezoldigingscategorie H. De Raad van Commissarissen kiest ervoor om als uitgangspunt bij de bezoldiging van de bestuurders het (lagere) bezoldigingsmaximum te hanteren van bezoldigingscategorie G.
- De Raad kan besluiten van dit uitgangspunt incidenteel bij bijzondere prestaties van bestuurders af te wijken, waarbij de bezoldiging nooit meer zal bedragen dan het maximum van bezoldigingscategorie H.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.
- Inschaling van de bestuurders vindt bij voorkeur onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.

- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar. Dit betreft een onbelaste vergoeding die geen deel uitmaakt van de WNT-bezoldiging.
- De leden van het bestuur maken gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.

Bezoldiging bestuur in 2021

De WNT is van toepassing op Habion. De WNT en de Regeling maximeren de bezoldiging van bestuurders van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties in, in verschillende klassen. Habion op basis van de Regeling ingedeeld in bezoldigingsklasse H.

Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

De verantwoording is gebaseerd op de WNT de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Uitvoeringsregeling WNT en (specifiek voor de Raad van Commissarissen) de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

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

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

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

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

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de (voormalige) leidinggevende topfunctionarissen is in de tabellen op pagina's 67 en 68 aangegeven.

A. Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2021 en 2020

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

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor een andere rechtspersoon. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan deze andere rechtspersoon. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. Om te bepalen of de bezoldiging voldoet aan de wettelijke regels houden wij de volledige bezoldiging die ten laste komt van Habion aan (de bezoldiging voor doorbelasting). In de tabel over de bezoldiging van de leden van het bestuur is zowel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van Habion (de volledige bezoldiging) en de bezoldiging die ten laste komt van de exploitatie van Habion (dus na doorbelasting van een deel van de bezoldiging). Jaarlijks geven wij de WNT-verantwoording via een website aan het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties door.

Wij geven daarin de bezoldiging die ten laste komt van Habion aan als de bezoldiging die voor de leden van bestuur geldt, ondanks dat wij 15% van deze bezoldiging doorbelasten aan een andere rechtspersoon.

B. Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden directieoverleg) in 2021 en 2020

Naast beide bestuurders zijn in 2021 de heer drs. J.P. van Berkel (adjunct-directeur Portefeuillemanagement), mevrouw ir. A.W.H.A. Damen (adjunct-directeur Wonen, tot 1 september 2021), mevrouw D. Veehof (vanaf 23 augustus 2021 adjunct-directeur Wonen a.i.) en de heer E. Remmerswaal (adjunct-directeur Vastgoed) belast met de dagelijkse leiding van Habion. Om deze reden zijn zij ook topfunctionaris. Zij zijn niet in dienst van Habion. De bezoldiging die zij ontvangen komt voor 85% ten laste van Habion. Daarom is in de tabel ook de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

De heer Remmerswaal was tot eind 2020 bestuurder van Stichting Onze Woning. Stichting Onze Woning is op 1 januari 2021 gefuseerd met Stichting Habion. Vanaf 1 januari 2021 tot en met 27 december 2021 was de heer Remmerswaal als adjunct-directeur Vastgoed mede belast met de dagelijkse leiding van Habion en als topfunctionaris functionerend. Hij was evenals de overige leidinggevende topfunctionarissen niet in dienst van Habion.

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

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsbeleid

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

- De hoogte van de bezoldiging is gebaseerd op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet.
- De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van commissarissen.
- De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting deelt de bezoldiging van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties in verschillende bezoldigingsklassen. Habion valt op grond van de Regeling in klasse H. De Raad kiest ervoor de bezoldiging te baseren op een bezoldiging passend bij een woningcorporatie in bezoldigingsklasse G van de WNT. Gezien de criteria van de WNT is indeling in bezoldigingsklasse H mogelijk. De VTW-beroepsregel geeft nadere regels over de toegestane hoogte van de bezoldiging van commissarissen en geldt voor leden van de VTW. De commissarissen van Habion zijn lid van de VTW. De bezoldiging in 2021 past binnen de VTW-beroepsregel.
- Commissarissen brengen vanwege een besluit van de staatssecretaris van Financiën hierover per het tweede kwartaal van 2021 geen BTW in rekening.
- De opleidingskosten van commissarissen komen ten laste van Habion.
- De commissarissen declareren geen reiskosten.
- De Raad van Commissarissen legt in de jaarrekening verantwoording af over de bezoldiging.
- De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel.

Bezoldiging commissarissen in 2021

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2021 te indexeren met 4,2%, het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel.

De commissarissen ontvingen in 2021 op jaarbasis de volgende bezoldiging:

Functie	Bezoldiging 2021
Voorzitter	€ 19.776
Vice-voorzitter/lid	€ 13.959

Het schema op pagina 70 geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2021 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2020 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Evenals in 2020 zijn er in 2021 geen beloningen betaalbaar op termijn voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

C. Overig

Er zijn verder:

- geen overige topfunctionarissen.
- geen topfunctionarissen waarop de anticumulatiebepaling van de WNT van toepassing is.
- geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van de externe accountant (BDO) zijn ten laste gebracht van stichting Habion, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. De vergelijkende cijfers betreft de som van de accountantskosten van voormalig Habion (BDO) en voormalig Onze woning (Verstegen accounts en adviseurs B.V.)

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Onderzoek van de jaarrekening	€ 323	€ 289
Andere controleopdrachten	43	16
Totaal honoraria	366	305

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2021 en 2020

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Gegevens 2021				
Functiegegevens				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2020 (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging 2021				
Bezoldiging gaat	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.921	€ 148.683	€ 183.103	€ 155.638
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 27.078	€ 23.017	€ 18.896	€ 16.061
Subtotaal	€ 202.000	€ 171.700	€ 201.999	€ 171.699
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 209.000 / € 177.650		€ 209.000 / € 177.650	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.	
Bezoldiging	€ 202.000	€ 171.700	€ 201.999	€ 171.699
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2020				
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 156.012	€ 132.610	€ 162.963	€ 138.518
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 32.988	€ 28.040	€ 25.994	€ 22.095
Subtotaal	€ 189.000	€ 160.650	€ 188.956	€ 160.613
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 189.000 / € 160.650		€ 189.000 / € 160.650	
Bezoldiging	€ 189.000	€ 160.650	€ 183.000	€ 155.550

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen in 2021 en 2020 (zonder dienstbetrekking, langer dan 12 maanden werkzaam ten behoeve van Habion)

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen	De heer E. Remmerswaal (zie ook tabel D)
Gegevens 2021			
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Wonen	Adjunct-directeur Vastgoed
Aanvang en einde functie- vervulling in 2021	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/08 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 27/12 t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 123.412	€ 86.064	€ 111.670
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2021	€ 177.650	€ 118.271	€ 175.703
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 123.412	€ 86.064	€ 111.670
Gegevens 2020			
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management	n.v.t.
Aanvang en einde functie- vervulling	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	n.v.t.
Omvang dienstverband in fte	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld	n.v.t.
Dienstverband	Nee	Nee	n.v.t.
Bezoldiging 2020			
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 115.397	€ 122.080	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 160.650	€ 160.650	n.v.t.
<i>Totaal bezoldiging 2020</i>	€ 115.397	€ 122.080	n.v.t.

Tabel C: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen in 2021 en 2020 (zonder dienstbetrekking, in de periode kalendermaand 1 t/m 12 werkzaam ten behoeve van Habion)

Mevrouw D.Veehof	
Gegevens 2021	
Functie(s)	Adjunct-directeur Wonen a.i.
Kalenderjaar	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	23/08 – 31/12
Aantal kalender maanden werkzaam in het kalenderjaar	5
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	507
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 138.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 100.893
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 78.655
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 78.655
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€ 78.655
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Tabel D: Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

De heer E. Remmerswaal	
Gegevens 2021	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Adjunct-directeur Vastgoed
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,85
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 63.705
Individueel toepasselijk maximum	€ 63.750
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 63.705
Waarvan betaald in 2021	€ 1.215
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Tabel E: bezoldiging leden Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2021 en 2020

	T. van Beek	J. van Hoof	W.M. de Jong	A.W.H. Klerkx	A. Loogman	R.L. van der Post	Y. Roghair
Gegevens 2021							
Functie(s)	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging 2021							
Bezoldiging	€ 13.959	€ 13.959	€ 19.776	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 20.900	€ 20.900	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2020	€ 16.850	€ 16.850	€ 25.150	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850	€ 16.850
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 13.959	€ 13.959	€ 19.776	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959
Het bedrag van de over- schrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020							
Functie(s)	n.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12
Bezoldiging	n.v.t.	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	n.v.t.	€ 13.397
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	n.v.t.	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	n.v.t.	€ 18.900

Utrecht, 10 juni 2022

Opgesteld door het bestuur van stichting Habion:

w.g. mr. P. Boerenfijn MRE
Directeur/bestuurder

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

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van stichting Habion:

w.g. de heer drs. W.M. de jong
Voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
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. Mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid Raad van Commissarissen

A. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Habion te Utrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Habion zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 105.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Habion heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 3.7) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Habion die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf 3.7.3 inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Bij Stichting Habion bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoord van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Habion alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1,5 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Habion. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Habion waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ als toegelicht in de waarderingsgrondslagen. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Habion externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurl belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Habion aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Habion toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>

<p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 7.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Habion gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>

	<p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Verslag van het bestuur (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Habion vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 14 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave

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

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.capaz.nu

Fotografie

Omslag, Lia Zaal

