



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2022

Stichting Habion

JAARREKENING 2022

Inhoud

1	Balans per 31 december 2022	4
2	Winst- en verliesrekening over 2022 (x 1000)	6
3	Kasstroomoverzicht	7
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2022	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	8
4.3	Continuïteit	8
4.4	Groepsverhoudingen	8
4.5	Stelselwijzigingen	8
4.6	Oordelen en schattingen	8
4.7	Schattingswijziging	9
4.8	Presentatiewijzigingen	9
4.9	Verbonden partijen	9
4.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	9
4.11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	9
5	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa	10
5.1	Algemeen	10
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	10
5.3	Verwerking verplichtingen	10
5.4	Vastgoedbeleggingen	10
5.5	Materiële vaste activa ten dienste van	17
5.6	Financiële vaste activa	17
5.7	Voorraad grond en ontwikkelposities	18
5.8	Kortlopende vorderingen	18
5.9	Liquide middelen	18
5.10	Eigen vermogen	18
5.11	Voorzieningen	19
5.12	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	20
5.13	Fiscale eenheid	20
5.14	Langlopende schulden	21
5.15	Kortlopende schulden	21
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Bedrijfsopbrengsten	22
	Opbrengstverantwoording	22
	Huuropbrengsten	22
	Opbrengsten en lasten servicecontracten	22
	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	22
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22
6.3	Bedrijfslasten	23
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	23
	Lasten onderhoudsactiviteiten	23
	Lonen en salarissen en sociale lasten	23
	Pensioenlasten	23
	Leefbaarheid	23
	Saldo financiële baten en lasten	23
6.4	Resultaat deelneming	23
6.5	Belastingen	23
7	Toelichting op de balans	24
7.1	Vastgoedbeleggingen	24
7.2	Financiële vaste activa	27
7.3	Vorraden	28
7.4	Vorderingen	28
7.5	Overlopende activa	29
7.6	Liquide middelen	30
7.7	Totaal eigen vermogen	31
7.8	Herwaarderingsreserve	31

7.9	Overige reserves	31
7.10	Voorzieningen	32
7.11	Langlopende schulden	33
7.12	Kortlopende schulden	36
7.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	37
7.14	Financiële instrumenten en risicobeheersing	38
7.15	Gebeurtenissen na balansdatum	39
8	Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
8.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40
8.2	Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed	41
8.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	41
8.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41
8.5	Resultaat overige activiteiten	41
8.6	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	41
8.7	Saldo financiële baten en lasten	42
8.8	Organisatiekosten	42
8.9	Belastingen	42
8.10	Resultaat deelnemingen	43
A.	Overige gegevens	59

1 Balans per 31 december 2022

	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA (voor resultaatverdeling)		
<u>Vaste activa</u>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.167.745	1.205.092
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	322.775	326.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.465	14.424
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.502.985	1.546.460
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	447	445
Totaal van materiële vaste activa	447	445
<i>Financiële vaste activa</i>		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	45.973	43.567
2. Latente belastingvordering(en)	7.476	7.253
3. Leningen u/g	-	-
4. Overige vorderingen	100	100
Totaal van financiële vaste activa	53.549	50.920
Totaal vaste activa	1.556.981	1.597.825
<u>Vlottende activa</u>		
<i>Voorraden</i>	1.656	863
<i>Vorderingen</i>		
1. Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.364	5.718
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	436	730
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.121	786
4. Overige vorderingen	151	99
5. Overlopende activa	512	358
Totaal van vorderingen	5.584	7.691
<i>Liquide middelen</i>	6.796	22.566
Totaal vlottende activa	14.036	31.120
Totaal ACTIVA	1.571.017	1.628.945

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Eigen vermogen</u>		
1. Herwaarderingsreserve	539.081	604.581
2. Overige reserves	623.933	370.529
3. Resultaat van het boekjaar	-54.121	187.904
Totaal eigen vermogen	<u>1.108.893</u>	<u>1.163.014</u>
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.633	2.638
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	4.841
Voorziening pensioenen	7	8
Voorziening RVG	112	3.129
Overige voorzieningen	37	89
Totaal Voorzieningen	<u>2.789</u>	<u>10.705</u>
<u>Langlopende schulden</u>		
1. Schulden aan overheid	663	734
2. Schulden aan kredietinstellingen	402.773	400.968
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
4. Schulden aan maatschappijenwaarin wordt deelgenomen	-	-
5. Waarborgsommen	384	311
6. Overige schulden	1.973	1.109
Totaal Langlopende schulden	<u>405.793</u>	<u>403.122</u>
<u>Kortlopende schulden</u>		
1. Schulden aan overheid	71	68
2. Schulden aan kredietinstellingen	39.099	32.143
3. Schulden aan leveranciers	683	3.847
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.897	3.083
5. Schulden ter zake van pensioenen	-	103
6. Overlopende passiva	11.792	12.860
Totaal Kort lopende schulden	<u>53.542</u>	<u>52.104</u>
Totaal PASSIVA	<u>1.571.017</u>	<u>1.628.945</u>

2 Winst- en verliesrekening over 2022 (x 1000)

		Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
		x € 1000	x € 1000
Huuropbrengsten		80.665	83.918
Opbrengsten servicecontracten		1.868	1.603
Lasten servicecontracten		-2.292	-1.909
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-8.608	-10.409
Lasten onderhoudsactiviteiten		-37.396	-28.625
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.386	-8.595
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.1	27.851	35.983
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		26.264	34.386
Toegerekende organisatiekosten		-406	-297
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-26.079	-28.200
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.3	-221	5.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-66.094	172.553
Overige waarde veranderingen		689	-6.060
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		115	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.4	-65.290	166.493
Opbrengsten overige activiteiten		597	551
Lasten overige activiteiten		-	-74
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	8.5	597	477
Overige organisatiekosten	8.6	-1.824	-7.637
Leefbaarheid	8.6	-113	-102
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		198	14
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.128	-12.731
Saldo financiële baten en lasten	8.7	-11.930	-12.717
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-50.930	188.386
Belastingen	8.9	-5.341	-7.032
Resultaat deelnemingen	8.10	2.150	6.550
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-54.121	187.904

3 Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten zelfstandige woningen	51.716	52.248
Huurontvangsten intramuraal	24.986	28.763
Huurontvangsten BOG	3.440	2.461
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	345	330,02908
Huurontvangsten MOG	-	-
Vergoedingen	1.859	1.680
Overige bedrijfsontvangsten	351	348
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	82.697	85.829
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-422	-423
Onderhoudsuitgaven	-36.077	-27.755
Overige bedrijfsuitgaven	-20.746	-18.298
Betaalde interest	-12.738	-12.690
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-273	-346
Verhuurderheffing	-3.047	-5.131
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-51	-41
Vennootschapsbelasting	-5.905	-8.177
Saldo uitgaande kasstromen	-79.259	-72.861
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.438	12.968
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	30.362	29.215
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	148
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	30.362	29.362
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-23.658	-15.790
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-131
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-35.104	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringsoverig	-	-74
Verwerving van materiële vaste activa	-58.762	-15.995
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.400	13.367
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	3.713
Nieuwe ongeborgde leningen	12.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-32.272	-30.678
Aflossing ongeborgde leningen	-536	-516
Aflossing interne lening	-	-
Kruisposten	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.192	-27.480
Toename/Afname van geldmiddelen	-15.770	-1.145
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	22.566	23.712
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.796	22.566
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.770	-1.144

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2022

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 Nederlanden 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 een verbonden partij (Energie B.V.), die een te verwaarlozen betekenis heeft op het balanstotaal en het eigen vermogen. Gezien de geringe impact op de jaarcijfers van Stichting Habion wordt er geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld, maar uitsluitend een enkelvoudige jaarrekening. Op basis van BW2 titel 9 artikel 407 is deze beslissing genomen, en dit is verder uitgewerkt op grond van artikel 2:407 Burgerlijk Wetboek en de nadere richtlijn RJ 115. Er kan redelijkerwijs worden verwacht dat dit geen invloed heeft op de economische beslissingen die de gebruikers van de jaarrekening nemen.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

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

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van stichting 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.

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.8 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.9 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 stichting 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.

4.10 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.

4.11 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.

Wanneer activiteiten toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 83%/17% (2021: 88%/12%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

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 krachtens 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. Derhalve kunnen er afrondingsverschillen bestaan.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De autoriteit woningcorporaties (AW) heeft 31 oktober 2022 de nieuwe versie van het Handboek Markwaardering 2022 gepubliceerd. De marktwaarde 2022 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld. De update van het handboek, gecommuniceerd op 24 maart 2023 door de Autoriteit Wonen heeft geen impact op de waardering van stichting Habion. Immers is bij de waardering gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad en zijn alle disconteringsvoeten overruled.

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 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. 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.

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 2022').

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 door stichting Habion ingeschakelde taxateurs van Capital Value zijn ingeschreven bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en hebben de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed (GZV).

Habion past voor het volledige bezit de full versie van het waarderingshandboek 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 nieuwverworven 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.

De ingrijpende verbouwing (renovatie) kan worden beschouwd 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 waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, verhuursituatie en locatie. 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 beschouwingsperiode 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-beschouwingsperiode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Indien de WWS-punten het toelaten om een woning boven de liberalisatiegrens te mogen verhuren en de taxateur dit op basis van referenties uit de markt kan beargumenteren, zal de markthuur boven de liberalisatiegrens liggen.

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 samenstelling van onze portefeuille zijn wij verplicht om middels de full-versie van het waarderingshandboek te waarderen. In de full-versie is het verplicht om gebruik te maken van een externe taxateur voor het uitvoeren van de waarderingshandboek.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten uit het Handboek 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	9,0% tot 16,1%	-8,27% tot 0,09%	-2,5%	2,0%	2,0%			
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld		€ 1.558,00	€ 1.615,65	€ 1.668,96	€ 1.724,04	€ 1.780,93	€ 1.839,70	€ 1.885,69
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld		€ 1.349,00	€ 1.398,91	€ 1.445,08	€ 1.492,76	€ 1.542,03	€ 1.592,91	€ 1.632,74
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorgeneheid (extramuraal) 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.
Vanaf het handboek 2019 geldt dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen. Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.								
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW		€ 481,00	€ 493,51	€ 504,86	€ 514,95	€ 525,25	€ 535,76	€ 546,47
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW		€ 472,00	€ 484,27	€ 495,41	€ 505,32	€ 515,42	€ 525,73	€ 536,25
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgeneheid (extramuraal)		€ 435,00	€ 446,31	€ 456,58	€ 465,71	€ 475,02	€ 484,52	€ 494,21
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%							
			2023	2024	2025	2026	2026 ev	
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	vervallen							
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%	
Mutatiekans bij uitpanden			5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	5,0% - 17,5%	
Mutatiekans bij uitpanden gemiddeld			9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,0%							
Disconteringsvoet	3,26% - 14,62%							

In het doorexpluiteringscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woonegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,7%	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)		€ 6,50	€ 6,74	€ 6,96	€ 7,19	€ 7,43	€ 7,68	€ 7,87
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 10,90							
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%							
Beheerkosten - bedrijfs- matig 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)	0,13%							
Disconteringsvoet	5,45% - 23,45%							

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,7%	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)		€ 7,90	€ 8,19	€ 8,46	€ 8,74	€ 9,03	€ 9,33	€ 9,56
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 13,20							
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)	0,13%							
Disconteringsvoet	3,60% - 12,25%							

De overdrachtskosten voor BOG en MOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,7%	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 60,00	€ 62,22	€ 64,27	€ 66,39	€ 68,59	€ 70,85	€ 72,62
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 202,00	€ 209,47	€ 216,39	€ 223,53	€ 230,90	€ 238,52	€ 244,49
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 30,00	€ 30,78	€ 31,49	€ 32,12	€ 32,76	€ 33,42	€ 34,08
Beheerkosten - garagebox		€ 41,00	€ 42,07	€ 43,03	€ 43,89	€ 44,77	€ 45,67	€ 46,58
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,23%							
Disconteringsvoet	3,75% - 9,75%							

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,7%	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)		€ 10,50	€ 10,89	€ 11,25	€ 11,62	€ 12,00	€ 12,40	€ 12,71
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 13,20							
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 xx) incl. OZB	0,13%							
Disconteringsvoet	5,45% - 30,00%							

De overdrachtskosten voor ZOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Gebruik vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Invulling	Toelichting taxateur
Schematische vrijheid	Niet van toepassing	Niet afgeweken van het waarderingshandboek
Markthuurl	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties.
Exit yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het type vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en is per object beoordeeld. Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur.
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verkooptransacties
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties)
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponden	Niet afgeweken van het waarderingshandboek
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing	Geen
Mutatiegraad	Verhoogd/verlaagd	Als vastgoeddata aangeleverd op basis van een 5-jaarsgemiddelde. Indien noodzakelijk geacht door de taxateur is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van door exploiteren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

De taxaties zijn door een externe taxateur opgesteld. Hierbij wordt vooraf een verdeling gemaakt op basis van een 1/3 deel dat volledig is gewaardeerd. Het resterende 2/3 deel is gewaardeerd als markttechnische update. Dit conform de verplichting uit het waarderingshandboek om eens per drie jaar een volledige of herwaardering uit te voeren, waarna er twee markttechnische updates volgen. Bij de volledige waarderingsingen is tevens een externe bezichtiging verplicht. Bij de markttechnische updates volstaat een desktoptaxatie.

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpand scenario 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 onderhoudskosten, 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 beheerskosten 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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

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

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

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	6,41%	5,89%
Streefhuur per maand	€ 705 per woning	€ 696 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.444 per woning	€ 3.225 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	€ 82 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 34 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€24 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.

5.5 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

5.6 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover stichting Habion in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

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 stichting 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 stichting 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 waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien 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.

5.7 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 opbrengstwaarde 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.

5.8 Kortlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.9 Liquide middelen

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

5.10 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.

5.11 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 2022 is 129,0%. De dekkingsgraad is begin 2023 (januari 2023 = 129,0%) gelijk gebleven 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 verlieslatend contract 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 (2,75%).

5.12 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.

5.13 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

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.15 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Na eerste verwerking wordt de schuld gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat stichting Habion naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van stichting Habion. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.3 Bedrijfslasten*Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Stichting Habion heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

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.

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.

6.4 Resultaat deelneming

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stichting Habion wordt toegerekend.

6.5 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7 Toelichting op de balans
7.1 Vastgoedbeleggingen

<u>In exploitatie</u>	2022			2021		
	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
	<i>Vastgoed</i>	<i>Vastgoed</i>		<i>Vastgoed</i>	<i>Vastgoed</i>	
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
Onrendabele investeringen duurzaamheid en overige	1.721		1.721			
Voorziening investering duurzaamheid en overige	1.721-		1.721-			
Boekwaarde per 1 januari	1.205.092	326.944	1.532.036	1.067.577	300.699	1.368.276
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB			-			-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB			-	12.269	12.269-	-
Overige herrubriceringen	124-	907-	1.031-	745		745
Projecten naar in ontwikkeling			-	3.707-		3.707-
Investeringen	116	16	132	2.493	52	2.545
Investeringen onrendabel	5.648	-	5.648			
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	17.730	-	17.730	21.081		21.081
Aankoop	22.796	12.484	35.280			-
Verkoop	25.702-	24-	25.726-	27.034-		27.034-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	51.265-	14.829-	66.094-	133.907	38.659	172.566
Overige waardeveranderingen	898-	909-	1.807-	2.239-	197-	2.436-
Mutatie voorziening onrendabele investering	5.648-	-	5.648-	2.239-	197-	2.436-
Totaal mutatie	37.347-	4.169-	41.516-	137.515	26.245	163.760
Boekwaarde per 31 december	1.167.745	322.774	1.490.519	1.205.092	326.944	1.532.036
Aanschafwaarde	804.904	241.851	1.046.755	796.444	230.757	1.027.201
Cumulatieve waardeveranderingen	362.841	80.923	443.764	408.649	96.186	504.835
Onrendabele investeringen duurzaamheid en overige	7.369	-	7.369	1.721		1.721
Voorziening investering duurzaamheid en overige	7.369-	-	7.369-	1.721-		1.721-
Boekwaarde per 31 december	1.167.745	322.774	1.490.519	1.205.092	326.944	1.532.036

<u>Onroerende zaken</u> <u>In ontwikkeling</u>	2022			2021		
	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>TOTAAL</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>TOTAAL</i>
	<i>Vastgoed</i>	<i>Vastgoed</i>		<i>Vastgoed</i>	<i>Vastgoed</i>	
Aanschafwaarde	16.321		16.321	28.547	-	28.547
Saldering voorziening	1.898-	-	1.898-	10.091-	-	10.091-
Boekwaarde per 1 januari	14.424	-	14.424	18.457	-	18.457
cor. desinvestering vj (2021)	1.145-		1.145-			
Cor.voorziening vj (2021)	1.145		1.145			
Overboeking vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie				3.707		3.707
Investeringen	15.770		15.770	14.502		14.502
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	18.158-		18.158-	29.499-		29.499-
Onrendabele top opgeleverd vastgoed				8.418		8.418
Overige mutaties				936-		936-
Mutaties voorzieningen	428		428	225-		225-
Totaal mutatie	1.960-	-	1.960-	4.033-	-	4.033-
Boekwaarde per 31 december	12.464	-	12.464	14.424	-	14.424
Aanschafwaarde	12.788	-	12.788	16.321	-	16.321
Saldering voorziening	325-	-	325-	1.898-	-	1.898-
Boekwaarde per 31 december	12.464	-	12.464	14.424	-	14.424

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Aanpassing	Effect op Marktwaarde in 1000€	Effect op Marktwaarde in %
Contractuur	+ 1%	5.079	0,35%
	- 1%	-5.113	-0,35%
Markthuur	+ 1%	8.840	0,61%
	- 1%	-8.779	-0,60%
Leegwaarde	+ 1%	2.429	0,17%
	- 1%	-2.375	-0,16%
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	13.275	0,91%
	- 1 %-punt	-14.373	-0,99%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-129.342	-8,87%
	- 1 %-punt	146.259	10,04%
Huurstijging eerste jaar	+ 1 %-punt	3.833	0,26%
	- 1 %-punt	-3.851	-0,26%
Onderhoud	+ 1%	-1.342	-0,09%
	- 1%	1.342	0,09%
Exit yield	+ 1 %-punt	-93.796	-6,44%
	- 1 %-punt	169.943	11,66%

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 529.1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 596.2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Habion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 347 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2021		31-12-2022	
	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.532		€ 1.492
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	+/- € 24		+/- € 81	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 180		-/- € 178	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 129		-/- € 128	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 123		-/- € 122	
	-/- € 408		-/- € 347	
Beleidswaarde		€ 1.124		€ 1.145

Dit impliceert dat circa € 347 miljoen, 31% 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 historische kosten van het vastgoed in exploitatie betreft €1.047 miljoen, de cumulatieve waardevermeerderingen en waardeverminderingen zijn gesaldeerd €444 miljoen. Dit resulteert in een boekwaarde per 31 december 2022 van €1.491 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2022 voor het totale bezit bedraagt € 1.745 miljoen met peildatum 01-01-2021, (01-01-2020) betrof dit € 1.688 miljoen.

Brand- en stormverzekering

Voor de activa van stichting Habion is een verzekering afgesloten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dezelfde polis als voorgaand jaar is van kracht. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 845 miljoen, dit is enkel van toepassingen op de zorginstellingen. Separaat is er voor woningen op VHE niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 1.353 miljoen met een maximale schade uitkering van €45 miljoen per locatie en met een eigen risico van €2.500 per gebeurtenis. In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 2.198 miljoen (2021: € 1.946 miljoen).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	2.573	4.141
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.128</u>	<u>-2.891</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>445</u>	<u>1.250</u>
Herrubricering kantoorpand Minervaplein 1		
- Aanschafwaarde		-1.537
- Waardevermindering		<u>792</u>
Herrubricering naar Vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>-745</u>
Investerings	32	0
Des-investerings	0	-118
Afschrijvingen	-30	-29
Correctie op afschrijvingen	0	87
Terugname afwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties in boekjaar	2	-60
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	2.605	2.573
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-2.158</u>	<u>-2.128</u>
Stand per 31 december	<u>447</u>	<u>445</u>

7.2 Financiële vaste activa
Deelnemingen

	VOF Habion Amaris de Veste	Habion Energie bv	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	43.567	-	43.567	37.178
- Bij: Voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari		-1.955	-1.955	-2.117
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren			-	-
- Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	1.417		1.417	5.520
- Resultaat boekjaar	989	-257	732	1.030
- Af: Voorziening ten gunste van de vordering 31 december		<u>2.212</u>	<u>2.212</u>	<u>1.955</u>
Totaal deelnemingen per 31 december	<u>45.973</u>	<u>-</u>	<u>45.973</u>	<u>43.567</u>

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	ATAD	Volkshuisvestelijke bijdrage	Totaal
Stand per 1 januari	6.525	-	728	7.253
Dotatie/vrijval	<u>951</u>	<u>-</u>	<u>-728</u>	<u>223</u>
Stand per 31 december	<u>7.476</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.476</u>

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar. De actieve latentie 2021 bedroeg € 6.525.574. De latentie 2022 bedraagt voor huidig Habion € 7.476.420 De bate 2022 bedraagt daarmee € 950.846.

ATAD

Ultimo 2022 is er € 10.231.565 aan nog niet afgetrokken rente. Vanaf huidig jaar, 2022, is het percentage verlaagd naar 20%. Met de aanscherping van de aftrekbeperking naar 20% zal er op basis van de huidige MJB weinig tot geen rente verrekend kunnen worden. De rente welke niet in aftrek kon worden gebracht, kan eeuwigdurend worden doorgeschoven en in latere jaren in aftrek kan worden gebracht als er ruimte is binnen de eerdergenoemde 20%. Vanuit voorzichtigheidsprincipe wordt er geen actieve latentie gevormd.

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 2021 en de andere helft in 2022 tot aftrek. Dit resulteerde in een actieve latentie in 2021. Nominaal was deze latentie € 744.224, contant was dit € 727.776. Dit was volledig een bate in 2021. Deze latentie valt in het geheel vrij in 2022.

Flottende activa

7.3 Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
Voorraad grondposities	510	510
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	<u>1.146</u>	<u>353</u>
	<u>1.656</u>	<u>863</u>

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

Debiteuren	3.364	5.718
Belastingen en sociale verzekeringen	1.121	786
Vorderingen op groepsmaatschappijen	436	730
Overige vorderingen	151	99
Overlopende activa	<u>512</u>	<u>358</u>
Totaal vorderingen	<u>5.584</u>	<u>7.691</u>

31-12-2022 31-12-2021
Debiteuren

Overige debiteuren	2.165	5.020
Huurdebiteuren	1.903	951
Af: voorziening huurdebiteuren	-704	-253
Totaal debiteuren	<u>3.364</u>	<u>5.718</u>

Alle ultimo 2022 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar. De overige debiteuren bestaan vanuit verkopen van vastgoedbeleggingen. De verkoop van Diessenplas heeft per jaareinde plaatsgevonden. De positie loopt af begin januari.

Belastingen en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.121</u>	<u>786</u>
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	<u>1.121</u>	<u>786</u>

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

Groepsmaatschappijen	<u>436</u>	<u>730</u>
Totaal groepsmaatschappijen	<u>436</u>	<u>730</u>

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 2022 bedroeg het percentage (negatief) 0,199% (2021 : -/- 0,202).

Overige vorderingen

Vorderingen op instellingen	82	82
Overigen	<u>69</u>	<u>17</u>
Totaal overige vorderingen	<u>151</u>	<u>99</u>

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

7.5 Overlopende activa

Investerings en WTZI	-	358
Vooruit gemaakte kosten verkopen	182	-
Overigen	<u>330</u>	<u>-</u>
Totaal overlopende activa	<u>512</u>	<u>358</u>

	31-12-2022	31-12-2021
7.6 Liquide middelen		
Liquide middelen	<u>6.796</u>	<u>22.566</u>
Totaal liquide middelen	<u>6.796</u>	<u>22.566</u>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2022 € 15,0 miljoen, hiervan is ultimo 2022 niets opgenomen en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 20 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

Eigen vermogen

31-12-2022 31-12-2021
7.7 Totaal eigen vermogen
Eigen vermogen voor resultaatbestemming

Herwaarderingsreserve	539.081	604.581
Overige reserves	623.933	370.529
Resultaat boekjaar	-54.121	187.904
Stand per 31 december	<u>1.108.893</u>	<u>1.163.014</u>

7.8 Herwaarderingsreserve

Beginbalans per 1 januari	604.581	453.686
Niet gerealiseerde herwaardering boekjaar	-61.601	147.915
Niet gerealiseerde herwaardering deelneming	1.418	5.520
Gerealiseerde herwaardering ten gunste van Overige reserve	-5.317	-2.541
Stand per 31 december	<u>539.081</u>	<u>604.581</u>

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.

7.9 Overige reserves

Beginbalans per 1 januari	370.529	472.152
Jaarresultaat vorig boekjaar	187.904	49.272
	558.433	521.424
Ten gunste van herwaardering	61.601	-147.915
Ten gunste van herwaardering deelneming	-1.418	-5.520
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	5.317	2.541
Stand per 31 december	<u>623.933</u>	<u>370.529</u>

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2022 van € 54 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

7.10 Voorzieningen
Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Betreft disagio leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	2.638	2.734
Dotatie/vrijval	<u>-5</u>	<u>-96</u>
Stand per 31 december	<u>2.633</u>	<u>2.638</u>

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 2,75% en een VPB-tarief van 25,8%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2,07%. De nominale waarde bedraagt € 3,8 mln.

Voorzieningen onrendabele (nieuwbouw)investeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	4.841	1.077
Onttrekkingen/dotatie	<u>-4.841</u>	<u>3.764</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>4.841</u>

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

RVG voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	3.129	3.186
Dotatie	0	0
Onttrekkingen	<u>-3.017</u>	<u>-57</u>
Stand per 31 december	<u>112</u>	<u>3.129</u>

De RVG voorziening loopt in 2023 af, de einddatum van het contract is 31 december 2023. De daling van de voorziening is veroorzaakt, door meerdere factoren. Naast dat de einddatum nadert is er ook de daling van de marktwaarde van de RVG woningen en de mutaties in de verkopen zijn hoger dan de inschatting van voorgaande jaren.

Overige voorzieningen

	Pensioenen	Overigen	31-12-2022
Stand per 1 januari	8	89	97
Onttrekkingen/dotatie	-1	-52	-53
Stand per 31 december	<u>7</u>	<u>37</u>	<u>44</u>

De overige voorziening heeft voor € 30.000 betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Stichting Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten. Het restant € 7.000 heeft betrekking op Voorziening vervanging LED lampen.

7.11 Langlopende schulden
Leningen overheid

	Looptijd >5 jaar	2022	2021
Gemeente Rotterdam	354	734	802
Totaal leningen	<u>354</u>	<u>734</u>	<u>802</u>

	2022	2021
Verloop van leningen		
Stand per 1 januari	802	868
Toename leningen	-	-
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossingen	<u>-68</u>	<u>-66</u>
Subtotaal	734	802
Overlopend naar kortlopende schulden	-71	-68
Extra aflossingen	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>663</u>	<u>734</u>

De leningen worden gehouden bij de onderstaande geldgevers

Geldgevers

Gemeente Rotterdam (Overheid)	<u>734</u>	<u>802</u>
-------------------------------	------------	------------

Leningen kredietinstellingen

	Looptijd >5 jaar	2022	2021
Kredietinstellingen	347.383	436.232	427.341
Agio Vestia	-	5.639	5.769
Totaal leningen	347.383	441.871	433.110

Verloop van leningen	2022	2021
Stand per 1 januari	433.110	454.755
Toename leningen	42.000	3.713
Agio Vestia lening (mutatie)	-130	5.769
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossing kredietinstellingen	-33.109	-31.127
Subtotaal	441.871	433.110
Overlopend naar kortlopende schulden	-38.968	-32.013
Overlopend naar kortlopende schulden(Vestia)	-130	-130
	402.773	400.968

De leningenportefeuille bestaat uit

Vastrentende leningen	329.732	320.841
Basisrenteleningen	106.500	106.500
Agio gedeelte	5.639	5.769
	441.871	433.110

Het WSW heeft voor 2022 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 422,6 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,75% (2021: 3,04%).

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 0,06% en 0,25.

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

Herfinancieringsrisico

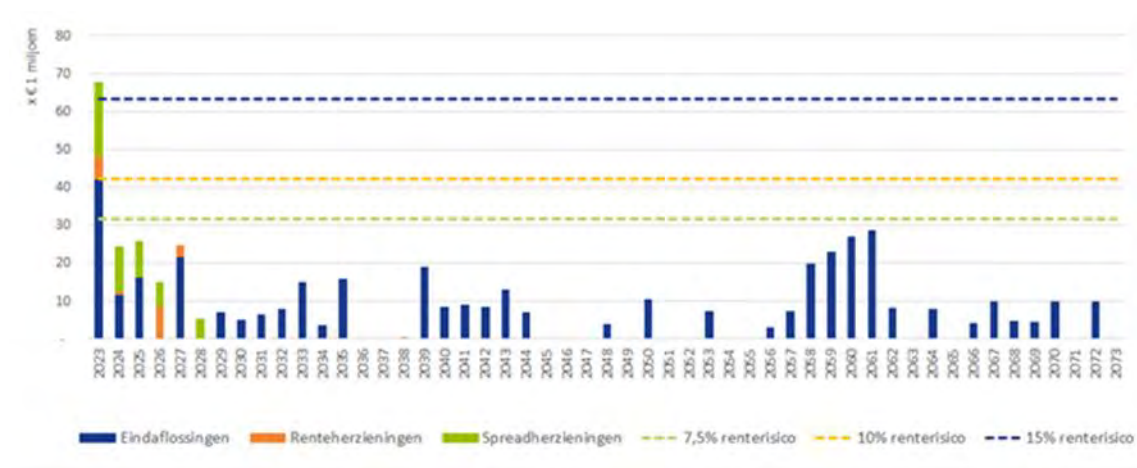
De kengetallen van de leningenportefeuille voor Habion zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion	2,75%	22,6	21,5

De gemiddelde rentecoupon bedroeg 2,75% ultimo 2021 en bedraagt ook 2,75% ultimo 2022. De gemiddelde restant looptijd van de leningen is gestegen van 22,6 jaar ultimo 2021 naar 21,5 jaar ultimo 2022.

De gemiddelde rentevaste periode is langer geworden van 20,2 jaar ultimo 2021 naar 21,5 jaar ultimo 2022. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen.

De leningenportefeuille is toegenomen van € 428,1 miljoen ultimo 2021 tot € 437 miljoen ultimo 2022. 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:

De leningen worden gehouden bij de onderstaande geldgevers

	2022	2021
<u>Geldgevers</u>		
Bank Nederlandse Gemeenten	340.842	343.249
Nederlandse Waterschapsbank	82.791	83.438
St. Pensioenfonds ING Bank	599	654
ING	12.000	
	436.232	427.341
Agio gedeelte Vestia lening	5.639	5.769
	441.871	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. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Op basis van de kredietrating van de bank, in combinatie met stichting Habion als kredietnemer, is het risico dat de bank niet aan zijn verplichtingen voldoet beperkt.

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2022 € 429,4 miljoen (2021: € 621,2 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 437 miljoen (2021: € 428,1 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2022 € 15,0 miljoen (2021: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 20 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2022 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waarborgsommen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Stand per 1 januari	311	305
Mutatie	73	6
	<u>384</u>	<u>311</u>
Stand per 31 december		

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

7.12 Kortlopende schulden

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	39.170	32.211
Schulden aan leveranciers	683	3.847
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.897	3.083
Schulden ter zake van pensioenen	-	103
Overlopende passiva	<u>11.793</u>	<u>12.861</u>
Totaal kortlopende schulden	<u>53.543</u>	<u>52.105</u>

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden

Overheidsleningen	71	68
Kredietinstellingen	<u>39.099</u>	<u>32.143</u>
Totaal kredietinstellingen	<u>39.170</u>	<u>32.211</u>

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2022 € 15,0 miljoen (2021: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 20 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Schulden aan leveranciers

Totaal schulden aan leveranciers	<u>683</u>	<u>3.847</u>
----------------------------------	------------	--------------

	31-12-2022	31-12-2021
<u><i>Belastingen en premies sociale verzekering</i></u>		
Omzetbelasting	1.897	3.083
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.897	3.084
<u><i>Schulden ter zake van pensioenen</i></u>		
Schulden ter zake van pensioenen	-	103
Totaal Schulden ter zake van pensioenen	-	103
<u><i>Overlopende passiva</i></u>		
Nog te betalen vergoedingen	288	257
Niet vervallen rente leningen	4.783	5.040
Vooruit ontvangen huur	5.082	5.941
Diversen	1.639	1.623
Totaal Overlopende passiva	11.792	12.860

7.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

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 € 10 miljoen (2021 € 13,3 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa ter hoogte van € 20,1 miljoen (2021 € 21,1 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 €193.461,-. Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

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. Er is één lopende claim waarvan wordt verwacht dat er een uitstroom van middelen zal plaatsvinden.

Sinds enkele maanden is het bekend dat de woningen van Liv Inn II geen A label maar een C label hebben dit speelt niet in de Flanken (Liv Inn I & II). De oorzaak is een wijziging in de berekeningssystematiek van de energielabels. Dit heeft erin geresulteerd dat er een te hoog bedrag aan huur is ontvangen. Hiervoor wordt de huurder in het komende jaar gecompenseerd.

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 2022 een obligo-lening afgesloten van € 11.057.000. 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 € 1.344 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2022 € 422.600.283,-. 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 betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

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.

7.14 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasurycommissie. 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 2022 € 15,0 miljoen (2021: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het Euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 20 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd 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.

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.

Rentederivaten

Ultimo 2022 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

7.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

8 Toelichting op de winst- en verliesrekening
8.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2022 €	Boekjaar 2021 €
Huuropbrengsten	84.137	88.267
Huren overig	17	17
Mutatie voorziening debiteuren	-234	-1
Huren voorgaande jaren	-5	-5
Huurderving wegens leegstand	-3.250	-4.360
Totaal huuropbrengsten	80.665	83.918
 Opbrengsten servicecontracten	 1.868	 1.603
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.868	1.603
 Lasten servicecontracten	 -2.292	 -1.909
Totaal lasten servicecontracten	-2.292	-1.909
 Beheervergoedingen	 -1.953	 -2.082
Juridische kosten complexen	-14	-19
Mutatie RVG voorziening	52	58
Overige beheerkosten	-908	-1.862
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-5.785	-6.504
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-8.608	-10.409
 Planmatig onderhoud	 -17.726	 -11.019
Dagelijks & contractonderhoud	-15.739	-14.582
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-3.931	-3.024
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-37.396	-28.625
 Zakelijke lasten	 -2.849	 -3.002
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-43	144
Verzekeringen	-380	-541
Contributie Aedes	-66	-64
Verhuurdersheffing	-3.047	-5.131
Overige directe lasten		
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-6.386	-8.595
 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	 27.851	 35.983

8.2 Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Zorgvastgoed	26.369	31.005
Woningen	53.783	53.244
Overig:		
Bedrijfsruimten	3.603	3.388
Parkeergelegenheden	399	642
Totaal huuropbrengsten	84.154	88.280
Overig:huurderving wegens leegstand en mutatie voorziening	-3.489	-4.361
Totale huuropbrengsten	80.665	83.918

8.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Opbrengst verkocht vastgoed	26.264	34.386
Boekwaarde verkopen	-26.079	-28.200
Toerekende organisatiekosten	-406	-297
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-221	5.889

8.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-66.094	172.553
Onrendabel deel nieuwbouw/aankopen met besluitvorming in boekjaar	-1.487	852
Overige waarde veranderingen	2.176	-6.912
Niet gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	115	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-65.290	166.493

8.5 Resultaat overige activiteiten

Overige opbrengsten overige activiteiten	597	551
Kosten overige activiteiten	-	-74
Resultaat overige activiteiten	597	477

8.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	-113	-102
Overige organisatiekosten	-1.824	-7.637
Resultaat overige organisatiekosten	-1.937	-7.739

In 2021 is een bedrag van € 5.769.176 verantwoord met betrekking tot de volkshuisvestelijke bijdrage van de leningruil Vestia.

8.7 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	198	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.128	-12.731
Saldo financiële baten en lasten	-11.930	-12.717

8.8 Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Personeelskosten:

Lonen en salarissen	-355	-355
Sociale lasten	-19	-20
Pensioenlasten	-48	-98
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-7.134	-7.352
Huisvestingskosten	-473	-447
Afschrijvingskosten activa t.d.v. exploitatie	-265	-235
Algemene kosten	-3.187	-2.570
Overige bedrijfslasten	-258	-334
Totaal organisatiekosten	-11.739	-11.411

Toerekening organisatiekosten:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.785	-6.504
Lasten onderhoud	-3.931	-3.024
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-406	-297
Overige organisatiekosten	-1.617	-1.586
Totaal toerekening	-11.739	-11.411

Stichting Habion heeft ultimo 2022 2 personen (2 FTE) in dienst (2021 2 FTE). De directeur-bestuurders van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW.

8.9 Belastingen

Acute belastingen boekjaar	-3.974	-4.615
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-1.595	-3.857
Mutatie latente belastingen	228	1.440
Totale belasting	-5.341	-7.032

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. De voor de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2022 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

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	-50.931	-13.140	25,8%
<i>AF: Tijdelijke verschillen</i>			
Afschrijvingen	-8.705		
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	66.094		
Terugname overige waardeveranderingen voorgaande jaren	2.211		
Desinvesteringen verkoop	1.999		
Volkshuisvestelijke bijdrage	-2.885		
	<u>58.715</u>	15.148	-30%
<i>Fiscale correcties</i>	7.783		
Onderhoudskosten	3.152		
Heffingsvermindering RVV	-672		
Werkorganisatiekosten overige verschillen	-762		
Vrijval (dis)agio	404		
Correctie ATAD	5.663		
	<u>7.785</u>	2.008	-4%
Acute belastinglast	15.568	3.974	
Correctie voorgaande jaren		1.595	
Mutaties belastinglatenties		-228	
Fiscaal resultaat 2022, effectieve belastingdruk	<u>15.568</u>	<u>5.341</u>	-10%

8.10 Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2022 €	Boekjaar 2021 €
Habion Energie bv	-257	162
VOF Habion Amaris de Veste	<u>2.407</u>	<u>6.388</u>
Totale resultaat deelnemingen	<u>2.150</u>	<u>6.550</u>

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

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

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

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

Balans 2022, scheiding DAEB en Niet DAEB

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€			€	€		
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.167.745	-	-	1.167.745	1.205.092	-	-	1.205.092
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	322.775	-	322.775	-	326.944	-	326.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.406	59	-	12.465	14.365	59	-	14.424
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.180.151	322.834	-	1.502.985	1.219.457	327.003	-	1.546.460
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	447	0	0	447	445	0	0	445
Totaal van materiële vaste activa	447	0	0	447	445	0	0	445
Financiële vaste activa								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	310.841	16.022	-280.890	45.973	319.776	15.682	-291.891	43.567
2. Latente belastingvordering(en)	6.205	1.271	-	7.476	4.669	2.584	-	7.253
3. Leningen u/g	53.800	-	-53.800	-	68.411	-	-68.411	-
4. Overige vorderingen	100	-	-	100	100	-	-	100
Totaal van financiële vaste activa	370.946	17.293	-334.690	53.549	392.956	18.266	-360.302	50.920
Totaal vaste activa	1.551.544	340.127	-334.690	1.556.981	1.612.858	345.269	-360.302	1.597.825
Vlottende activa								
Voorraden	626	1.030	-	1.656	678	185	-	863
Vorderingen								
1. Debiteuren	3.281	83	-	3.364	5.585	133	-	5.718
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	436	-	436	-	730	-	730
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Latente belastingvorderingen	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.121	-	-	1.121	786	-	-	786
4. Overige vorderingen	149	2	-	151	97	2	-	99
5. Overlopende activa	512	-	-	512	358	-	-	358
Totaal van vorderingen	5.063	521	-	5.584	6.826	865	-	7.691
Liquide middelen	965	5.831	-	6.796	7.283	15.283	-	22.566
Totaal vlottende activa	6.654	7.382	-	14.036	14.787	16.333	-	31.120
Totaal ACTIVA	1.558.198	347.509	-334.690	1.571.017	1.627.645	361.602	-360.302	1.628.945

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€			€	€		
<u>Eigen vermogen</u>								
1. Herwaarderingsreserve	539.081	107.679	-107.679	539.081	604.581	118.239	-118.239	604.581
2. Overige reserves	623.933	184.215	-184.215	623.933	370.529	128.308	-128.308	370.529
3. Resultaat van het boekjaar	-54.121	-11.004	11.004	-54.121	187.904	45.344	-45.344	187.904
Totaal eigen vermogen	1.108.893	280.890	-280.890	1.108.893	1.163.014	291.891	-291.891	1.163.014
<u>Voorzieningen</u>								
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.633	-	-	2.633	2.638	-	-	2.638
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringe	-	-	-	-	4.841	-	-	4.841
Voorziening pensioenen	7	-	-	7	8	-	-	8
Voorziening RVG	112	-	-	112	3.129	-	-	3.129
Overige voorzieningen	36	1	-	37	89	-	-	89
Totaal Voorzieningen	2.788	1	-	2.789	10.705	-	-	10.705
<u>Langlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	663	-	-	663	734	-	-	734
2. Schulden aan kredietinstellingen	390.818	11.955	-	402.773	400.968	-	-	400.968
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	53.800	-53.800	-	-	68.411	-68.411	-
4. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomer	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Waarborgsommen	192	192	-	384	104	207	-	311
6. Overige schulden	1.973	-	-	1.973	1.109	-	-	1.109
Totaal Langlopende schulden	393.646	65.947	-53.800	405.793	402.915	68.618	-68.411	403.122
<u>Kortlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	71	-	-	71	68	-	-	68
2. Schulden aan kredietinstellingen	39.054	45	-	39.099	32.143	-	-	32.143
3. Schulden aan leveranciers	566	117	-	683	3.306	541	-	3.847
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.575	322	-	1.897	2.713	370	-	3.083
5. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-	103	-	-	103
6. Overlopende passiva	11.605	187	-	11.792	12.678	182	-	12.860
Totaal Kort lopende schulden	52.871	671	-	53.542	51.011	1.093	-	52.104
Totaal PASSIVA	1.558.198	347.509	-334.690	1.571.017	1.627.645	361.602	-360.302	1.628.945

Winst- en verliesrekening 2022, scheiding DAEB en Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2022				Boekjaar 2021			
	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Huuropbrengsten	65.637	15.028		80.665	69.098	14.820		83.918
Opbrengsten servicecontracten	1.415	453		1.868	1.220	383		1.603
Lasten servicecontracten	-1.789	-503		-2.292	-1.574	-335		-1.909
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.955	-1.653		-8.608	-8.759	-1.650		-10.409
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.005	-5.391		-37.396	-24.707	-3.918		-28.625
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.705	-681		-6.386	-7.903	-692		-8.595
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.598	7.253	-	27.851	27.375	8.608	-	35.983
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.819	445		26.264	33.688	698		34.386
Toegerekende organisatiekosten	-337	-69		-406	-261	-36		-297
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-25.870	-209		-26.079	-27.598	-602		-28.200
	-388	167	-	-221	5.829	60	-	5.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.265	-14.829		-66.094	133.888	38.665		172.553
Overige waarde veranderingen	1.636	-947		689	-6.042	-18		-6.060
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille besterr	-8	123		115	-	-		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.637	-15.653	-	-65.290	127.846	38.647	-	166.493
Opbrengsten overige activiteiten	510	87		597	527	24		551
Lasten overige activiteiten	-	-		-	-74	-		-74
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	510	87	-	597	453	24	-	477
Overige organisatiekosten	-1.548	-276		-1.824	-7.447	-190	-	-7.637
Leefbaarheid	-89	-24		-113	-93	-9	-	-102
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.222	23	-2.047	198	2.456	1	-2.443	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.055	-2.120	2.047	-12.128	-12.700	-2.474	2.443	-12.731
Saldo financiële baten en lasten	-9.833	-2.097	-	-11.930	-10.244	-2.473	-	-12.717
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-40.387	-10.543	-	-50.930	143.719	44.667	-	188.386
Belastingen	-4.559	-782		-5.341	-6.015	-1.017		-7.032
Resultaat deelnemingen	-9.175	321	11.004	2.150	50.200	1.695	-45.345	6.550
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-54.121	-11.004	11.004	-54.121	187.904	45.345	-45.345	187.904

Kasstroomoverzicht DAEB/ Niet DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	Boekjaar 2022			Boekjaar 2021		
	Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB	Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten zelfstandige woningen	51.716	40.690	11.027	52.248	39.412	12.837
Huurontvangsten intramuraal	24.986	24.647	338	28.763	28.417	346
Huurontvangsten BOG	3.440	-	3.440	2.461	1.419	1.041
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	345	-	345	330	141	189
Huurontvangsten MOG	-	-	-	0	-	-
Vergoedingen	1.859	1.373	486	1.680	1.278	402
Overige bedrijfsontvangsten	351	311	39	348	333	14
Ontvangen interest	-	2.047	-	-	2.443	-
Saldo ingaande kasstromen	82.697	69.069	15.675	85.829	73.444	14.829
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-422	-351	-71	-423	-372	-51
Onderhoudsuitgaven	-36.077	-31.964	-4.114	-27.755	-24.898	-2.857
Overige bedrijfsuitgaven	-20.746	-16.984	-3.761	-18.298	-15.822	-2.475
Betaalde interest	-12.738	-12.738	-2.047	-12.690	-12.690	-2.443
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-273	-262	-11	-346	-346	-
Verhuurderheffing	-3.047	-3.047	-	-5.131	-5.131	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-51	-35	-17	-41	-38	-4
Vennootschapsbelasting	-5.905	-5.196	-709	-8.177	-7.195	-981
Saldo uitgaande kasstromen	-79.259	-70.576	-10.729	-72.861	-66.492	-8.812
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.438	-1.508	4.946	12.968	6.951	6.018
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	30.362	29.940	422	29.215	29.130	12.354
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	148	-	148
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	30.362	29.940	422	29.362	29.130	12.501
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-23.658	-23.658	-	-15.790	-15.790	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-131	-131	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-35.104	-22.895	-12.209	-	-12.269	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investeringsoverig	-	-	-	-74	-74	-
Verwerving van materiële vaste activa	-58.762	-46.553	-12.209	-15.995	-28.264	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.400	-16.613	-11.787	13.367	866	12.501
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	14.611	-	-	9.050	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	14.611	-	-	9.050	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	14.611	-	-	9.050	-
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	30.000	30.000	-	3.713	3.713	-
Nieuwe ongeborgde leningen	12.000	-	12.000	-	-	-
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	-32.272	-32.272	-	-30.678	-30.678	-
Aflossing ongeborgde leningen	-536	-536	-	-516	-516	-
Aflossing interne lening	-	-	-14.611	-	-	-9.050
Kruisposten	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.192	-2.808	-2.611	-27.480	-27.480	-9.050
Toename/Afname van geldmiddelen	-15.770	-6.317	-9.452	-1.145	-10.613	9.469
Wijziging kortgeld						
Geldmiddelen aan het begin van de periode	22.566	7.283	15.283	23.712	17.896	5.814
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.796	966	5.831	22.566	7.283	15.283
Toename (afname) van geldmiddelen	-15.770	-6.317	-9.452	-1.144	-10.613	9.469

Toelichting op de aard van Niet -DAEB activiteiten

Habion bezit 2313 niet-DAEB verhuureenheden (2021: 2.242). 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 door aankoop 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 2022 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.

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.

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 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 voor zover er geen afspraken zijn gemaakt in de arbeidsovereenkomst of anderszins voor het overige gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.

Bezoldiging (top)functionarissen in 2022*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 rapporteert op basis van deze wet- en regelgeving over de volgende (top)functionarissen:

- A. Leden bestuur en leden directieoverleg
- B. Leden Raad van Commissarissen
- C. Overige functionarissen

De bezoldiging van deze functionarissen is hierna aangegeven.

A. Bezoldiging leden bestuur en leden directieoverleg

Leidinggevende (top)functionarissen

De bezoldiging van de (voormalige) leidinggevende (top)functionarissen is in de volgende tabellen aangegeven:

A. *Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2022 en 2021*

Habion kent een bestuur bestaande uit twee personen: de heer P. Boerenfijn (in dienst per 15 april 2008) en de heer T. de Rond (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. Zij ontvangen geen bezoldiging van deze rechtspersoon voor deze werkzaamheden. 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).

B. *Bezoldiging leden directieoverleg in 2022 en 2021 (zonder dienstbetrekking, langer dan 12 kalendermaanden ten behoeve van Habion)*

Naast beide bestuurders waren in 2022 de heer J. van Berkel (adjunct-directeur Portefeuillemanagement), mevrouw D. Veehof (adjunct-directeur Vastgoed a.i., tot 30-09-2022), materieel belast met de dagelijkse leiding van Habion. Om deze reden rapporteren wij ook over hen. Zij zijn niet in dienst van Habion. Zij ontvangen geen bezoldiging van Habion voor hun werkzaamheden ten behoeve van Habion. Wel geldt dat de werkgeverskosten met betrekking tot deze adjunct-directeuren voor 85% ten laste van Habion komt. Daarom is in de tabel de doorbelasting die ten laste komt van de exploitatie van Habion opgenomen nu dit wordt aangemerkt als bezoldiging.

C. *Bezoldiging overige leden directieoverleg in 2022 en 2021 (zonder dienstbetrekking, in de periode kalendermaand 1 t/m 12 werkzaam ten behoeve van Habion)*

Mevrouw Veehof was in 2022 materieel belast met de dagelijkse leiding van Habion. De WNT bepaalt dat in de verantwoording over de bezoldiging een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de bezoldiging in de eerste 12 maanden en daarna. Mevrouw Veehof is in augustus 2021 gestart met haar werkzaamheden. Voor de rapportage over haar bezoldiging over de periode tot eind 2021 zie de jaarrekening 2021. In tabel C is de bezoldiging van mevrouw Veehof gerapporteerd over de periode 1 januari 2022 - 31 juli 2022. Zij was toen 12 maanden werkzaam ten behoeve van Habion. Zij ontving geen bezoldiging van Habion voor haar werkzaamheden ten behoeve van Habion. Wel geldt dat de

werkgeverskosten met betrekking tot deze adjunct-directeur voor 85% ten laste van Habion komt. Daarom is in de tabel de doorbelasting die ten laste komt van de exploitatie van Habion opgenomen nu dit wordt aangemerkt als bezoldiging.

Mevrouw Dubbelman is materieel belast met de dagelijkse leiding van Habion. Om deze reden rapporteren wij ook over haar. Zij is niet in dienst van Habion.

De WNT bepaalt dat in de verantwoording over de bezoldiging die mevrouw Dubbelman ontvangt een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de bezoldiging in de eerste 12 maanden dat zij als topfunctionaris actief was, en daarna. Mevrouw Dubbelman is in januari 2022 gestart als topfunctionaris. In tabel C is de bezoldiging van mevrouw Dubbelman verantwoord over de periode 1 januari 2022 - 31 december 2022. Zij was toen 12 maanden werkzaam ten behoeve van Habion.

Mevrouw Dubbelman ontvangt geen bezoldiging van Habion voor haar werkzaamheden ten behoeve van Habion. Wel geldt dat de werkgeverskosten met betrekking tot deze adjunct-directeur voor 85% ten laste van Habion komt. Daarom is in de tabel de doorbelasting die ten laste komt van de exploitatie van Habion opgenomen nu dit wordt aangemerkt als bezoldiging.

Mevrouw Lamme is materieel belast met de dagelijkse leiding van Habion. Om deze reden rapporteren wij ook over haar. Zij is niet in dienst van Habion.

De WNT bepaalt dat in de verantwoording over de bezoldiging die zij ontvangt een onderscheid dient te worden gemaakt tussen de bezoldiging in de eerste 12 maanden dat zij als topfunctionaris actief was, en daarna. Mevrouw Lamme is op 15 augustus 2022 gestart als topfunctionaris. In tabel C is de bezoldiging van mevrouw Lamme verantwoord over de periode 15 augustus 2022 - 31 december 2022. Zij was toen 5 maanden werkzaam ten behoeve van Habion.

Mevrouw Lamme ontvangt geen bezoldiging voor haar werkzaamheden ten behoeve van Habion. Wel geldt dat de bezoldiging die zij ontvangt voor 85% ten laste van komt Habion. Daarom is in de tabel ook de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

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

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2022 en 2021

Leidinggevende topfunctionaris		P. Boerenfijn		T. de Rond	
Gegevens 2022					
Functiegegevens 2022					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging 2022					
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	€ 182.278	€ 154.936	€ 183.051	€ 155.593	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 28.300	€ 24.055	€ 19.948	€ 16.956	
Subtotaal	€ 210.578	€ 178.991	€ 202.999	€ 172.549	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000/€ 183.600		€ 216.000/€ 183.600		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.		
Bezoldiging	€ 210.578	€ 178.991	€ 202.999	€ 172.549	
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 2021					
Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC		
Functiegegevens 2021					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging 2021					
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		
Bezoldiging	€ 202.000	€ 171.700	€ 201.999	€ 171.699	

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende (top)functionarissen in 2022 (zonder dienstbetrekking, langer dan 12 maanden werkzaam ten behoeve van Habion)

Leidinggevende functionarissen Gegevens 2022	J. van Berkel	D. Veehof
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Wonen a.i.
Aanvang en einde functievervulling	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 als functionaris t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/08 – 30/09 als functionaris t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband (in fte)	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,282 fte vervuld
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 148.729	€ 10.006
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 183.600	€ 10.164
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 148.729	€ 10.006
Gegevens 2021		
Functie(s)	Adjunct-directeur	Zie tabel C
Aanvang en einde functievervulling	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	
Omvang dienstverband in fte	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld	
Dienstverband	Nee	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	
Subtotaal	€ 142.077	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 177.650	
Bezoldiging	€ 142.077	

Op 31 oktober 2022 heeft het ministerie van BZK de gewijzigde Uitvoeringsregeling WNT 2023 gepubliceerd met daarin aanvullende voorschriften voor de juiste wijze van verantwoording. Die verduidelijkende wijziging hebben wij met terugwerkende kracht tot en met het WNT verslagjaar 2021 toegepast. Formeel is dit een correctie die door de wet wordt aangemerkt als “fourthrestel”.

Gelet op de toelichting bij de Uitvoeringsregeling WNT 2023 inzake het bezoldigingsbegrip is de bezoldiging voor 2021 van J. van Berkel daarom opnieuw in kaart gebracht. Als gevolg hiervan bedraagt de bezoldiging over 2021 van de topfunctionaris € 142.077. In de jaarrekening 2021 is een bezoldiging opgenomen van € 123.412. Door het corrigeren van de bezoldigingsgegevens over 2021 van topfunctionaris J. van Berkel in tabel B past de Instelling fourthrestel toe conform artikel 5d Uitvoeringsregeling WNT. De fout in de bezoldiging leidt niet tot (wijzigingen van) onverschuldigde betalingen in enig boekjaar.

Tabel C: Bezoldiging overige leidinggevende (top)functionarissen in 2022 en 2021 (zonder dienstbetrekking, in de periode kalendermaand 1 t/m 12 werkzaam ten behoeve van Habion)

Gegevens 2021 en 2022				
bedragen x € 1	D. Veehof	D. Veehof	E. Dubbelman	L. Lamme
Functiegegevens	Adjunct-directeur Wonen a.i.	Adjunct-directeur Vastgoed a.i.	Adjunct-directeur Wonen	Adjunct-directeur Vastgoed
Kalenderjaar	2021	2022	2022	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	23/08 – 31/12	01/01 – 31/07	01/01-31/12	15/08-31/12
Aantal kalender maanden werkzaam in het kalenderjaar	5	7	12	5
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	507 (op basis van 0,85 fte)	695 (op basis van 0,85 fte)	1198 (op basis van 0,85 fte)	456 (op basis van 0,85 fte)
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€199	€ 206	€ 206	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€138.500	€ 158.800	€ 301.800	€ 143.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 244.063		€ 246.788	€ 93.936
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)				
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 78.655	€ 105.967	€ 129.380	€ 42.206
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 184.622		€ 129.380	€ 42.206
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 184.622		€ 129.380	€ 42.206
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsbeleid

De Raad van Commissarissen heeft een bezoldigingsbeleid opgesteld. Op basis daarvan geldt dat:

1. De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van commissarissen van Habion. De bezoldiging van elke functie in de Raad van Commissarissen van Habion voldoet zowel aan de WNT-norm als aan de VTW-beroepsregel.
2. Bij de bezoldiging van de Raad van Commissarissen (op grond van de WNT alleen) een onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende functies:

a. Voorzitter

b. Lid

3. De hoogte van de bezoldiging is gebaseerd op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet. De Raad kiest ervoor de bezoldiging te baseren op een vergoeding passend bij een woningcorporatie in bezoldigingsklasse G van de WNT. Gezien de criteria van de WNT is indeling in bezoldigingsklasse H mogelijk.
4. De Raad van Commissarissen jaarlijks besluit over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van het bezoldigingsmaximum van bezoldigingsklasse G van de WNT.
5. Habion de opleidingskosten vergoedt van commissarissen. De Raad brengt daarmee ook op deze manier tot uiting dat de Raad het van belang vindt om in de eigen ontwikkeling te investeren.
6. De commissarissen geen reiskosten declareren .
7. Commissarissen bij voorkeur eens per kwartaal en tenminste ééns per half jaar een factuur sturen, aan het einde van de betreffende periode.
8. De Raad van Commissarissen via de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening verantwoording aflegt over de bezoldiging.
9. De bezoldiging de geldende fiscale regels volgt. Die geven aan dat commissarissen geen BTW in rekening brengen over hun bezoldiging.

Bezoldiging commissarissen in 2022

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2022 te indexeren met 3,0%, het indexatiepercentage van de WNT-norm in 2022. De commissarissen ontvingen in 2022 op jaarbasis de volgende bezoldiging:

Functie	Bezoldiging 2022
Voorzitter	€ 20.369
Vice-voorzitter/lid	€ 14.377

Het volgende schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2022 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2021 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Tabel E: bezoldiging leden Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2022 en 2021

	T. van Beek	J. van Hoof	W.M. de Jong	A.W.H. Klerkx	A. Loogman	R.L. van der Post	Y. Roghair
Gegevens 2022							
Functiegegevens							
Functie(s)	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/03	01/01 – 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 14.377	€ 14.377	€ 20.369	€ 14.377	€ 14.377	€ 3.594	€ 14.377
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 21.600	€ 21.600	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600	€ 5.326	€ 21.600
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2022	€ 17.280	€ 17.280	€ 25.920	€ 17.280	€ 17.280	€ 17.280	€ 17.280
-/- 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	€ 14.377	€ 14.377	€ 20.369	€ 14.377	€ 14.377	€ 3.594	€ 14.377
Het bedrag van de overschrijding 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 2021							
Functiegegevens							
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	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							
Bezoldiging	€ 13.959	€ 13.959	€ 19.776	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959	€ 13.959
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900

Bezoldiging commissarissen in 2023

De Raad van Commissarissen besloot eind 2022 de bezoldiging per 1 januari 2023 aan te passen met 2,9%. Dit is gelijk aan het indexatie-percentages van de WNT-norm.

C. Overig

Er zijn:

- geen topfunctionarissen waarop de anticumulatiebepaling van de WNT van toepassing is.
- geen overige topfunctionarissen.
- geen overige functionarissen 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 2022	Boekjaar 2021
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	137	323
Andere controleopdrachten	16	43
Totaal honoraria	153	366

Utrecht, 23 juni 2023

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 gegevensStatutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Habion te Utrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 € 27,5 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 € 1,9 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 2022.

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 € 1.375.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 95.000 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 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in paragraaf 3.7 van het bestuursverslag) 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 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 door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - 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 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 van het bestuursverslag, 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 de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Habion en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van

planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Habion alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Habion bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - ▷ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.
 - ▷ Transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Hierin onderkennen wij een frauderisico terzake het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden. Wij hebben deze verkopen in detail gecontroleerd, met specifieke aandacht voor marktconformiteit van de prijsvorming.

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 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 GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,5 miljard wat neerkomt op 96% 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 van de jaarrekening. 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 NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaag belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. 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 2022, 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. 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. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderungen gecontroleerd. 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.

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. 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.	Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. 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. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
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. 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. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. 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. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ► De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie 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. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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.
- ▶ 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, 29 juni 2023
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

Foto voorpagina: bewoner Annie Camps op de locatie Liv inn Hilversum.
Foto gemaakt door Winand Stut.

