



Habion



# Stichting Habion

JAARVERSLAG 2022

## Jaarverslag Habion

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

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

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

De *jaarrekening* en de *overige gegevens* zijn samen in de *jaarrekening* opgenomen. Deze jaarrekening is te vinden via [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

# Stichting Habion

JAARVERSLAG 2022

# Inhoud

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Habion in 2022</b>                                                | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beschouwing bestuur over 2022</b>                                 | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>Volkshuisvestingsverslag</b>                                      | <b>13</b> |
| 3.1      | Missie en visie Habion                                               | 13        |
| 3.2      | Strategische doelstellingen Habion                                   | 13        |
| 3.3      | Beleggersfunctie Habion                                              | 14        |
| 3.3.1    | Habion: een maatschappelijk belegger                                 | 14        |
| 3.3.2    | Onze visie op vastgoed                                               | 16        |
| 3.3.3    | Samenstelling vastgoedportefeuille                                   | 19        |
| 3.3.5    | Benchmarking                                                         | 26        |
| 3.4      | Beheer en verhuurfunctie Habion                                      | 29        |
| 3.4.1    | Een thuis is meer dan een huis                                       | 29        |
| 3.4.2    | Toewijzing van woningen                                              | 30        |
| 3.4.3    | Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling                              | 31        |
| 3.4.4    | Duurzaamheid                                                         | 33        |
| 3.5      | Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud | 35        |
| 3.5.1    | Nieuwe woonvormen voor ouderen                                       | 35        |
| 3.5.2    | De transformaties van Habion                                         | 35        |
| 3.5.3    | Kwaliteit van het vastgoed                                           | 37        |
| 3.5.4    | Vooruitblik                                                          | 38        |
| 3.6      | Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders         | 39        |
| 3.6.1    | Klanttevredenheid                                                    | 39        |
| 3.6.2    | Habion als gewilde partner                                           | 39        |
| 3.6.3    | Bewoners                                                             | 39        |
| 3.6.4    | Zorgpartners                                                         | 41        |
| 3.6.5    | Gemeenten en rijksoverheid                                           | 41        |
| 3.6.6    | Leefbaarheid                                                         | 43        |
| 3.6.7    | Vooruitblik                                                          | 43        |
| 3.7      | Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit          | 44        |
| 3.7.1    | Financiële sturing                                                   | 44        |
| 3.7.2    | Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie     | 48        |
| 3.7.3    | Risicosturing                                                        | 50        |
| 3.7.4    | Integriteit & governance                                             | 53        |
| 3.7.5    | Vooruitblik                                                          | 54        |

|          |                                                                           |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8      | Enkele andere onderwerpen                                                 | 55        |
| 3.8.1    | Verbindingen                                                              | 55        |
| 3.8.2    | Scheiding DAEB-niet DAEB                                                  | 58        |
| 3.8.3    | Sponsoring                                                                | 58        |
| 3.8.4    | Organisatie                                                               | 58        |
| <b>4</b> | <b>Verslag Raad van Commissarissen</b>                                    | <b>60</b> |
| 4.1      | Beschouwing                                                               | 60        |
| 4.2      | Toezihts-, advies- en werkgeversrol                                       | 60        |
| 4.3      | Visie op toezicht                                                         | 61        |
| 4.4      | Governance                                                                | 63        |
| 4.5      | De Raad van Commissarissen in 2022                                        | 63        |
| 4.6      | Risicobeheersing en toezicht op verbindingen                              | 64        |
| 4.7      | Integriteit en onafhankelijkheid                                          | 65        |
| 4.8      | Relatie met belanghouders                                                 | 65        |
| 4.9      | Samenstelling Raad van Commissarissen                                     | 66        |
| 4.10     | Commissies Raad van Commissarissen                                        | 68        |
| 4.11     | Eigen functioneren Raad van Commissarissen                                | 69        |
| 4.13     | Werkgeversrol                                                             | 75        |
| 4.14     | Besluitvorming jaarstukken                                                | 80        |
| <b>5</b> | <b>Verslag klachtencommissie</b>                                          | <b>82</b> |
|          | Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen | 86        |
|          | Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is                      | 89        |
|          | <b>Colofon</b>                                                            | <b>93</b> |





Sylvia van Rijn:

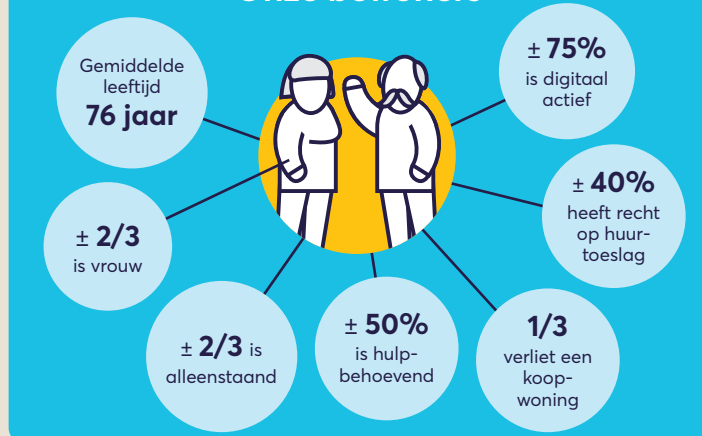
*"Je hoeft hier nooit alleen te zijn"*

# Habion in het kort in 2022



inclusief bezit VOF Habion Amaris De Veste

## Onze bewoners



## Enkele hoogtepunten

- De klanttevredenheid voldoet gemiddeld aan onze norm van een **7,5**.
- Oplevering **51** woningen, De Vier Dorpen in Beekbergen.
- Verhuur **36** nieuwbouwwoningen aan het Ubuntuplein in Zutphen.
- Aankoop **133** woningen, Vredenburg in Rijswijk.
- Verwerving **114** woningen, Nieuw Akerendam in Beverwijk.
- Vorbereiding nieuwbouw ca. **75** woningen in de wijk 110-Morgen, Rotterdam.
- Start bouw Verde Vista in Zoeterwoude. Vanaf 2024 verhuur **120** woningen.
- Door verkoop van vastgoed concentreren we ons op ons beoogde vestigingskader.

## Nieuwbouw en transformatie



**€ 44,2 miljoen** geïnvesteerd in nieuwbouw, transformatie, verbetering en duurzaamheid

## Financiën

Inkomsten en uitgaven o.b.v. kasstroomoverzicht



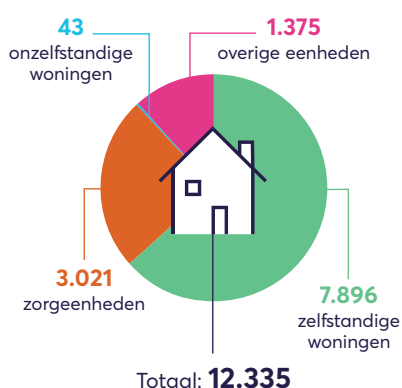
**€ 16,8** operationeel jaarresultaat (voor belasting, x € 1 miljoen)

**€ 1.110** eigen vermogen (x € 1 miljoen)

**71%** solvabiliteit (eigen vermogen/ totaal vermogen, o.b.v. marktwaarde)

## Ons vastgoed

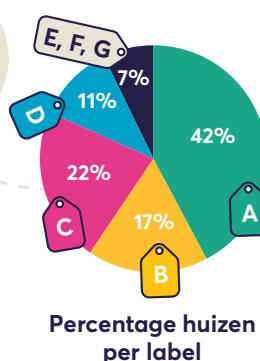
Aantal eenheden Habion (incl. VOF Habion Amaris de Veste)



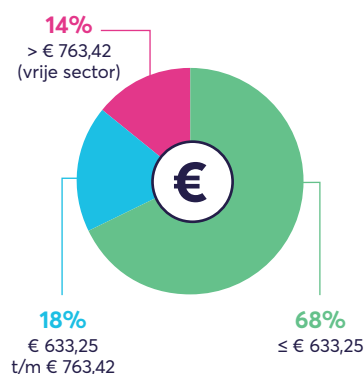
**13,2%** mutatiegraad woningen

**B** gemiddeld energielabel zelfstandige woningen

**€ 605,50** gemiddelde huurprijs met gereguleerd huurcontract



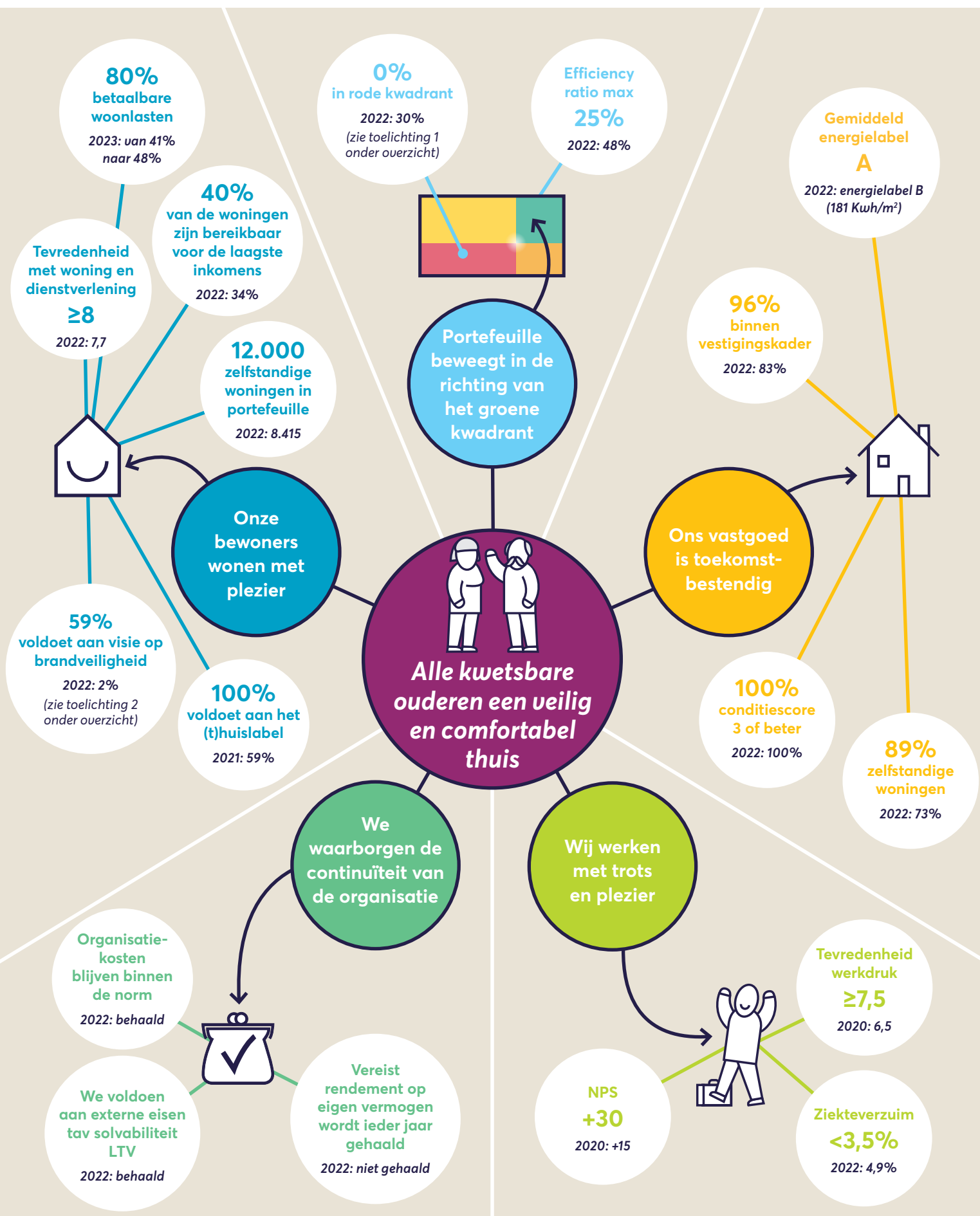
Aandeel woningen naar huurprijs per maand





# Doelen en KPI's 2032

## Inclusief meest actuele stand



1: Door aangepaste ratio's is een groot deel van de portefeuille die in het groene vlak lag in 2022 in het rode vlak beland.

2: Wij inventariseren periodiek de brandveiligheid van onze gebouwen. Daarnaast hebben wij een visie op brandveiligheid opgesteld, die extra eisen stelt aan de brandveiligheid van onze gebouwen ten opzichte van de wet. In 2022 waren er vijf gebouwen die hieraan volledig voldeden.



## 2 Beschouwing bestuur over 2022

Beste lezer,

### **Na corona weer meer mogelijk**

Daar waar in 2020 en 2021 het coronavirus en de bijbehorende beperkende maatregelen van grote invloed waren op ons dagelijks leven in het algemeen en op ons werk voor onze kwetsbare oudere bewoners in het bijzonder, werden de meeste beperkingen in de eerste maanden van 2022 opgeheven. Daar waar 2021 zich door alle beperkingen kenmerkte door roeien met de riemen die je hebt, kon in 2022 op veel terreinen eindelijk weer de vaart erin worden gebracht. Dat was ook hard nodig. Onze missie is immers "alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis". Het aantal AOW-gerechtigden neemt tot 2040 ieder jaar met 100.000 mensen toe. En het aantal "echte" ouderen van 80 jaar en ouder zal door de dubbele vergrijzing zelfs verdrievoudigen. Genoeg werk aan de winkel dus.

### **Overheid met volkshuisvestelijk elan**

Nadat in de tweede helft van 2022 in de meeste gemeenten de nieuwe coalities op basis van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 bekend waren, is bij veel nieuwbouwinitiatieven de stagnatie die al anderhalf jaar voor de verkiezingen optrad omgezet in voortgang en versnelling. En ook het elan waarmee de minister voor Volkshuisvesting de urgentie van tempo en meer centrale sturing vanuit Den Haag uitdraagt heeft zeker geholpen. Zolang "Den Haag" niet doorslaat in overregulering moedigen we de minister aan vooral door te zetten. Vreemde ogen dwingen en we hebben het al eerder gezegd: de vergrijzing gaat gewoon door en vraagt om oplossingen. Gelukkig zien we ook steeds meer samenwerking en aanvullend beleid vanuit de verschillende beleidsdepartementen.

### **Samenwerking op basis van Nationale Prestatie-Afspraken**

Die samenwerking zien we ook terug in de Nationale Prestatie-afspraken die Aedes vereniging van woningcorporaties en de minister van Volkshuisvesting in 2022 samen met de

Woonbond en VNG maakten. Kern van de afspraken is het stimuleren van de nieuwbouw, verduurzaming van bestaande woningen, betaalbaarheid voor bewoners en het afschaffen van heffingen op de corporaties. Anticiperend op de Nationale Prestatie-Afspraken heeft Habion mede onder invloed van de economische ontwikkelingen ook in 2022 een gematigd huurbeleid toegepast.

### **Concrete investeringen in vier nieuwe gemeenten**

Habion werd in 2022 in de gemeenten Beverwijk, Rijswijk, Zutphen en Zoeterwoude voor het eerst actief. We werden er met open armen door bewoners en de gemeenten ontvangen. In Beverwijk werden van Fonds Sluyterman van Loo 114 woningen aangekocht. In Rijswijk namen we van collega corporatie Staedion 133 woningen voor ouderen over. In Zutphen maakten we samen met bewonerscoöperatie Ubuntuplein 36 ouderen blij met een nieuwbouwwoning. In Zoeterwoude startte de bouw van 120 woningen. In Beekbergen waren we al actief. Daar werd in 2022 de getransformeerde zorglocatie De Vier Dorpen met 51 woningen opgeleverd. In totaal investeerden we in 2022 in de aankoop van bestaand vastgoed, transformatie en nieuwbouw € 38,6 miljoen.

### **Op weg naar concrete investeringen**

We zijn trots op de investeringen die we in 2022 hebben gerealiseerd om kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden. Waar ouderen thuis in een volwaardige woning alle vormen van zorg kunnen ontvangen om door te leven en niet meer te hoeven verhuizen. Natuurlijk willen we dat ook in de komende jaren blijven doen. In Rotterdam willen we in de komende jaren flink investeren in verduurzaming en vernieuwing van woningen in de wijk 110-Morgen, waar Habion veel woningen verhuurt. Daar is door de jaren heen al gauw zo'n € 150 miljoen mee gemoeid. In onder andere Amersfoort, Driebergen, Harderwijk, Hattem, en Zaltbommel hebben we de nieuwbouw van circa 650 woningen in procedure bij de betreffende gemeente gebracht. De investeringen ramen we op zo'n € 165 miljoen. Na vaak vele jaren

planvoorbereiding hopen we dat gesteund door initiatieven als de Nationale Prestatie-Afspraken, het elan van de minister voor Volkshuisvesting en de vorming van nieuwe Colleges en gemeenteraden in gemeenten deze plannen in de nabije toekomst daadwerkelijk gerealiseerd worden. Om de wensen van de (toekomstige) bewoners en de lokale samenleving hoe samen oud te worden zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, passen we op deze locaties de door ons zelf ontwikkelde røringmethodiek toe.

### **Stijgende energielasten**

Met corona op retour kan niet gezegd worden dat 2022 een jaar zonder uitdagingen is geweest. Door de oorlog tussen Oekraïne en Rusland waren er sterke prijsstijgingen en onzekerheid over de toegang tot voldoende en betaalbare energie. De overheid en woningcorporaties hebben grote inspanningen verricht om de effecten voor de meeste mensen te beperken.

Gelukkig hebben onze woningen met gemiddeld energielabel B relatief gunstige energielabels. Een relatief beperkt deel van onze woningen, ongeveer 8%, heeft nog het ongunstige energielabel E, F of G. In de komende jaren pakken we deze woningen met voorrang aan. In 2022 investeerden we € 5,7 miljoen in het verduurzamen van woningen in Rotterdam, Lunteren en Hattem. En omdat we niet doof en blind zijn voor het effect van de sterk gestegen energieprijzen hebben we de investeringen in het aanbrengen van zonnepanelen en energiebesparende maatregelen versnelt.

Naast onze investeringen in het verduurzamen van ons vastgoed hebben we ons samen met collega corporaties en Aedes met succes hard gemaakt om de bijdragen van de overheid in de energielasten (eenmalige uitkeringen en prijsplafond) ook voor bewoners in gebouwen met gedeelde energievoorzieningen (blokverwarming, collectieve meters) mogelijk te maken. We huisvesten immers de mensen met de laagste inkomens die gezien hun hoge leeftijd geen perspectief op

de arbeidsmarkt hebben maar waar hun fysieke kwetsbaarheid leidt tot een hogere gemiddelde warmtevraag.

### **Wat inspireerde ons verder in 2022**

De oorlog in de Oekraïne die in 2022 uitbrak zorgde ook voor een vluchtelingenstroom. Ronduit hartverwarmend waren verzoeken van bewoners om hun woning te mogen delen met een Oekraïense vluchteling c.q. de wens in hun gebouw gevluchte mensen op te vangen. En hoewel deze primaire reacties zeer te begrijpen zijn, hebben we er -mede gezien de schrijnende beelden bij de vluchtelingenopvang in Ter Apel- voor gekozen om op een andere manier een bijdrage te leveren. Ons beleid is dat we op bewoonde locaties graag oudere vluchtelingen opnemen en in verband met toekomstige nieuwbouw op leegstaande locaties in samenspraak met gemeenten en lokale partners tijdelijk bijdragen aan het grootschaliger opvangen van andere doelgroepen.

Onze expertise in het creëren van aantrekkelijke locaties voor ouderen zoals bijvoorbeeld het Liv inn-concept krijgen we veel landelijke belangstelling. En dat nodigt weer uit tot nieuwe initiatieven. Een hele bijzondere ontmoeting was de kennismaking met Fonds Sluyterman van Loo in Beverwijk. Het Fonds is er van overtuigd dat ontmoetingen, dialogen, educatie en kunstbeoefening zin en plezier geven aan het leven van ouderen. Dat gebeurt door het financieren van initiatieven voor kunst en verbinding. Dat sluit fantastisch aan bij de ervaringen die wij hebben op onze locaties. Zo hebben we in Zwolle een creatieve verbinding gelegd tussen de bewoners van Huis Assendorp en de kunstacademie ArtEZ. We vinden het daarom zeer inspirerend dat we samen met het Fonds de nieuwe locatie in Beverwijk als proeftuin gaan gebruiken voor alle Habion locaties.

### **Zorgen over economische ontwikkelingen**

Kijkend naar 2023 maken we ons wel zorgen over de economische ontwikkelingen. Door de flinke

prijsstijgingen en de veel hoger dan voor 2023 voorzien uitvallende bijdrage aan betaalbaarheid door huurverlagingen voor de mensen met de laagste inkomens zien we veel investeringscapaciteit verdampen. De dalende waarde van het vastgoed en de daardoor afnemende borgingsfaciliteiten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw om krediet voor investeringen aan te trekken versterken dat. Onze voorgenomen en benoemde investeringen lijken we te kunnen uitvoeren. De zogeheten 'onbenoemde' investeringsruimte, waarmee we projecten kunnen realiseren die bij het opstellen van de begroting nog niet waren voorzien, krimpt echter fors. Terwijl deze tijd zich er juist ook voor leent om stagnerende (koop- en dure huur) projecten in de markt over te nemen en daarmee de woningproductie op gang te houden.

### **Werkzaam in belang volkshuisvesting**

Het bestuur verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Habion een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. Het bestuur verklaart

verder dat de middelen van de stichting in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het financieel beleid en beheer van de stichting is gericht op financiële continuïteit van de stichting.

### **Tot slot**

Het bestuur spreekt zijn dank uit aan alle bewoners, overleggen en organisaties waarmee we in 2022 hebben samengewerkt om ouderen in Nederland een veilig en comfortabel thuis te bieden. Ook alle medewerkers die ten behoeve Habion werkzaam waren bedanken we voor hun inzet.

Utrecht, 23 juni 2023

Bestuur Stichting Habion

w.g. de heer mr. P. Boerenfijn MRE  
*bestuurder*

w.g. de heer drs. A.P.L. de Rond RC  
*bestuurder*



Peter Boerenfijn (links) en Ton de Rond (rechts)





Arie Bras:

*"Ik wil me inzetten voor extra reuring!"*



## 3 Volkshuisvestingsverslag

### 3.1 Missie en visie Habion

De missie van Habion luidt:

*Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!*

De visie van Habion luidt:

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

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

Wij richten ons op bewoners van 75 jaar en ouder. Vaak hebben deze ouderen een inkomen dat lager is dan € 40.765. Habion wil circa 70% van onze huurwoningen aan bewoners uit deze inkomensgroep toewijzen. De overige circa 30% willen we toewijzen aan bewoners met een inkomen hoger dan € 40.765. Dat doen we omdat ook uit de groep ouderen met een hoger inkomen (of meer vermogen) vraag is naar passende woonruimte: kwetsbare ouderen verhuizen wegens een zorgvraag en niet vanwege een wooncarrière. Habion hanteert hierbij een bovengrens aan het inkomen van circa € 60.000 (= circa 1,5 x € 40.765).

### 3.2 Strategische doelstellingen Habion

Om onze missie te concretiseren hebben we vijf strategische doelstellingen opgesteld die wij (uiterlijk) in 2032 willen behalen. Deze strategische doelstellingen zijn:

1. Onze bewoners wonen met plezier
2. Onze vastgoedportefeuille beweegt in de richting van het groene kwadrant
3. Ons vastgoed is toekomstbestendig
4. Wij waarborgen de continuïteit van de organisatie
5. Wij werken met trots en plezier.

De strategische doelstellingen hebben we uitgewerkt in een aantal prestatie-indicatoren (kpi's). Habion in het kort (zie onderdeel 1 van dit jaarverslag) geeft de voortgang in de realisatie van deze prestatie-indicatoren aan.

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

- Beleggersfunctie (zie § 3.3)
- Beheer- en verhuurfunctie (zie § 3.4)
- Transformatie, renovatie en onderhoud (zie § 3.5)

Deze kernfuncties lichten we in de volgende paragrafen toe.

### 3.3 Beleggersfunctie Habion

#### 3.3.1 Habion: een maatschappelijk belegger

De beleggersfunctie richt zich op de sturing van de vastgoedportefeuille. De sturing is erop gericht een juiste balans te vinden tussen het risico/rendement-profiel en de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Om deze balans inzichtelijk te maken hanteren we een portefeuillemodel. Dit model stelt ons in staat te sturen op waarde creatie, zowel op financieel als maatschappelijk gebied.

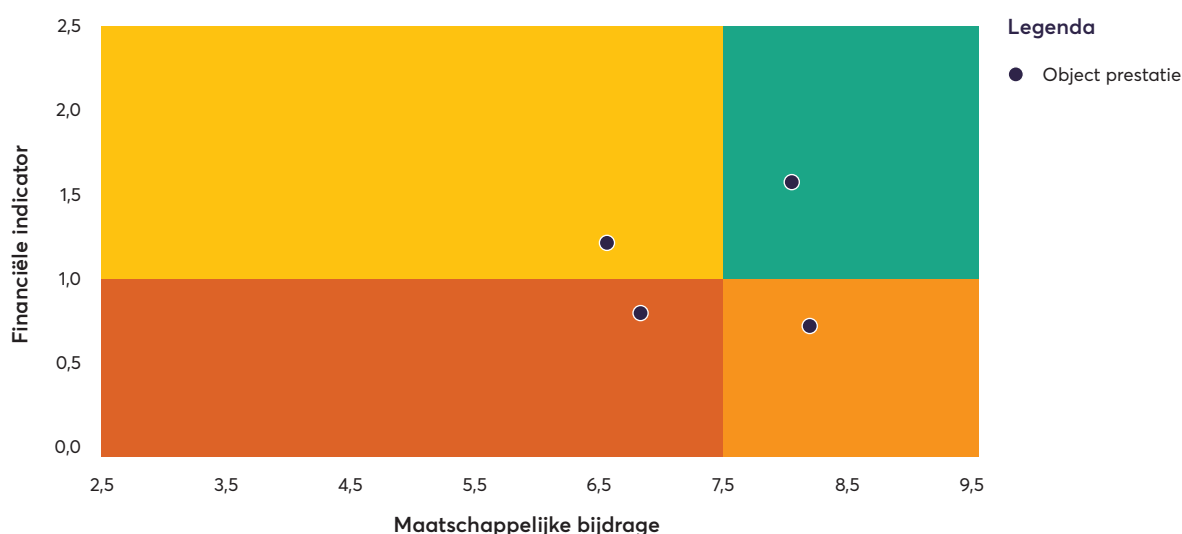
Het portefeuillemodel kent twee assen: de verticale as geeft het risico/rendement profiel aan (financiële prestaties) en de horizontale as de maatschappelijke bijdrage (maatschappelijk rendement). Op basis van deze assen onderscheidt het model vier kwadranten:

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

#### Habion als maatschappelijk belegger: portefeuillemodel Habion

Het beleid is erop gericht geen objecten in portefeuille te hebben die in het rode kwadrant van het model vallen. Dit zijn objecten met een ongunstig risico/rendement profiel én lage maatschappelijke bijdrage. Het streven is zoveel mogelijk objecten te hebben die in het groene kwadrant van het model vallen. Ofwel: objecten met een gunstig risico/rendement profiel en een hoge maatschappelijke bijdrage.

Het is echter niet voor alle objecten in de vastgoedportefeuille haalbaar dat zij zowel een gunstig risico/rendement profiel hebben als een hoge maatschappelijke bijdrage. Er zullen ook objecten zijn die in het oranje kwadrant (een minder gunstig risico/rendementsprofiel, maar een hoge maatschappelijke bijdrage) of in het gele kwadrant (een gunstig risico/rendement profiel maar een beperkte maatschappelijke bijdrage) vallen. Per object beoordelen we of verbetering mogelijk is. Als dat niet het geval blijkt te zijn, bekijken we of het wenselijk is om



het object in portefeuille te houden. Objecten die in het rode kwadrant vallen en waarvoor geen mogelijkheden voor verbetering ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare ouderen zijn, komen voor verkoop in aanmerking met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.

### Horizontale as portefeuillemodel

Het portefeuillemodel geeft op de horizontale as de maatschappelijke bijdrage weer. Habion is een maatschappelijke belegger en objecten beoordelen we daarmee niet alleen op financieel rendement, maar ook op hun maatschappelijke bijdrage. De maatschappelijke bijdrage meten we op basis van drie onderdelen:

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

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

### Verticale as van het portefeuillemodel

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

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

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

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

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

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

### Resultaten portefeuillemodel

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

*Verdeling vastgoed naar kwadranten portefeuillemodel op basis van waarde (stand per 31.12.21, inclusief VOF Habion Amaris De Veste)*

| Kwadrant |      |
|----------|------|
| 1.       | 30%  |
| 2.       | 14%  |
| 3.       | 23%  |
| 4.       | 32%  |
| Totaal   | 100% |



## Beleggingscommissie Habion

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

### Samenstelling beleggingscommissie

De beleggingscommissie bestond in 2022 uit:

- De heer J.H.A.A. Prins (voorzitter). De heer Prins heeft ruime ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling, zowel aan de kant van de overheid als de marktsector. Zo was

hij eerder directievoorzitter van Kristal BV, de voormalige projectontwikkelorganisatie van 6 woningcorporaties in de randstad. Daarbij was hij onder meer werkzaam bij Blauwhoed/Eurowoningen. Ook was hij lid van de gemeenteraad en wethouder in de gemeente Capelle aan de IJssel;

- De heer D. Bodewes (lid). De heer Bodewes is zelfstandig adviseur voor directies en raden van commissarissen van woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en andere marktpartijen;
- De adjunct-directeur Wonen;
- De adjunct-directeur Vastgoed;
- De concerncontroller.

## 3.3.2 Onze visie op vastgoed

In onze visie op vastgoed zijn de volgende vijf thema's leidend:

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

Deze onderdelen lichten we hieronder toe:

### 1. De bewoner centraal

Habion richt zich op kwetsbare ouderen. Deze doelgroep verliest met het verstrijken van de jaren over het algemeen in meer of mindere mate aan vitaliteit. Habion streeft ernaar dat bewoners ook met een veranderende en zwaardere zorgvraag in een woning van Habion kunnen blijven wonen en regie kunnen behouden. In principe hoeven bewoners niet meer te verhuizen. Tenzij zij dat zelf willen of ze een gevaar voor zichzelf of voor de omgeving zijn. Daarbij zet Habion in op de samenredzaamheid van de bewoners met

aandacht voor elkaar. Het vastgoed is gericht op zelfstandig wonen, waarbij de woning ook geschikt is om verzorgd en verpleegd te kunnen worden. We organiseren de zorg rondom het wonen met behoud van eigenwaarde en privacy.

De voorzieningen in en om het gebouw zijn gericht op het geven van een optimaal gevoel van veiligheid en comfort aan de bewoners. Naast het kunnen voorzien in de zorgbehoefte van bewoners, zijn ook minder zichtbare voorzieningen ten aanzien van veiligheid en comfort aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn voorzieningen ter voorkoming van legionella en brandveiligheid. Aanvullende diensten worden op basis van de vraag gefaciliteerd.

### 2. Courantheid en flexibiliteit

Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Doorleven en niet meer verhuizen is het uitgangspunt van ons vastgoed. Het vastgoed heeft een woonuitstraling en geen zorguitstraling. Uitgangspunt daarbij is

'systeembestendigheid'. Dit betekent dat we de invloed van (veranderend) overheidsbeleid en (veranderende) bewonersvoorkeuren op ons vastgoed minimaliseren. Om daarmee een duurzame exploitatie van ons vastgoed te realiseren, die maximaal aansluit bij de behoeften van onze (toekomstige) bewoners te realiseren. Dit betekent in onze visie dat -op termijn- wij al ons vastgoed als zelfstandige woning kunnen verhuren. Deze woningen zijn bouwkundig adaptief en zijn contractueel in zowel het woon- als het zorgdomein te verhuren als flexibel te gebruiken.

Bouwkundig adaptief betekent dat alle functies binnen het gebouw passen binnen het stramien van de woning. Het vastgoed kan van functie veranderen zonder dat daar een grootschalige verbouwing voor nodig is. Dit is mogelijk door een casco te realiseren dat ruimte biedt aan verschillende functies. De indeling kan worden aangepast zonder dat het casco wijzigt. Zo kunnen woningen eenvoudig worden omgezet naar huiskamers voor zorg en BOG-ruimtes naar woningen.

Contractuele flexibiliteit betekent dat wij het vastgoed zelfstandig kunnen verhuren aan individuele bewoners, maar ook dat ook een overkoepelend huurcontract (met een zorginstelling) mogelijk is. Voor het flexibele gebruik is een brede bestemming vanuit het bestemmingsplan essentieel, waarbij zowel wonen als het leveren van zorg met eventuele aanvullende services en diensten mogelijk wordt om aan de vraag van een ouder wordende samenleving te voldoen.

3. *Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid*  
Habion geeft invulling aan het begrip maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid door een duurzame inzet van haar maatschappelijk bestemd kapitaal. Het doel is goed wonen, en geen geld verspillen. In relatie tot de maatschappelijke betrokkenheid hanteren wij de onderdelen sociale 'grijze' duurzaamheid en

'groene' milieuduurzaamheid. Onder sociale duurzaamheid verstaan wij: "Een thuis is meer dan een huis". Zie voor een verdere toelichting § 3.4.1. Onder milieuduurzaamheid verstaan we duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot het klimaat en het milieu. Zie voor een verdere toelichting daarop § 3.4.4.

4. *Financieel rendement*

Habion zet zich hoofdzakelijk in op betaalbare huisvesting voor kwetsbare ouderen in de sociale huursector. De financiële kaders vanuit de wet- en regelgeving voor woningcorporaties zijn van toepassing op het beleid van Habion. Uitgangspunten daarbij zijn dat de woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep en er een aanvaardbaar rendement wordt gehaald om zo ook op langere termijn onze missie om kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden.

5. *Regiecorporatie*

Habion is landelijk actief. Ons vastgoed staat verspreid in circa 70 gemeenten. Het is niet klantgericht en niet doelmatig om alleen vanuit onze kantoren in Utrecht en Rotterdam dat vastgoed te beheren. Habion kiest daarom voor het zijn van een regiecorporatie. Vanuit die rol hebben wij afspraken gemaakt met vastgoedmanagers (Van der Linden, MVGM en Hoekstra) voor verhuur en beheer van onze woningen. Met uitzondering van de woningen in de regio Rotterdam, waar wij gezien de concentratie van ons bezit de woningen zelf beheren. Ook schakelen we vaste onderhouds-bedrijven (IJbouw, Van Ooijen, Jurriëns en Bouwgroep Dijkstra Draisma) in voor onderhoud, vaste aannemers bij renovatie/transformatie (Draisma en Rutges Vernieuwt) en hebben we voorkeurspartners bij nieuwbouw.

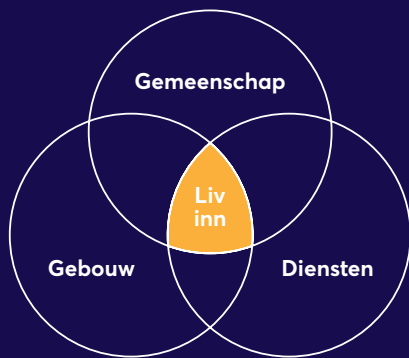
## Habion en innovatie

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

### *Liv inn*

Habion past op een aantal locaties het Liv inn concept toe. Met Liv inn bieden we bewoners de mogelijkheid zelf te bepalen hoe ze ouder willen worden. Hierbij staat zelfstandigheid voorop, maar speelt het gezelschap van andere bewoners en de bereidheid om er samen wat van te maken een belangrijke rol. Liv inn richt zich op bewoners uit onze doelgroep die ertoe willen blijven doen, hun autonomie willen behouden, verbinding zoeken met andere bewoners en de buurt en zo gezond mogelijk willen leven.

Liv inn kan ontstaan als:



- de gemeenschap (bewoners en buurt) de wens en de wil hebben om zich actief in te zetten
- diensten beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld zorg, passend bij de wensen van de bewoners)
- het gebouw (bijvoorbeeld met behulp van modules ) een actieve levensstijl faciliteert.

De belangrijkste uitgangspunten van Liv inn zijn:

#### 1. *Kunnen doorleven op dezelfde plek*

Er hoeft niemand gedwongen te verhuizen. De zorg komt naar de bewoners toe in plaats van dat bewoners naar de zorg moeten verhuizen. Alle vormen van zorg zijn op een locatie verkrijgbaar.

#### 2. *Van betekenis willen zijn en blijven.*

Bewoners zijn van betekenis doordat ze actief deelnemen aan de Liv inn gemeenschap. Deze deelname wordt aangepast op hun mogelijkheden. Passief wonen in Liv inn is niet mogelijk. Doordat bewoners het gebouw en de modules zoveel mogelijk beheren voelen ze eigenaarschap van het gebouw.

#### 3. *Zo lang mogelijk gezond blijven*

Liv inn stimuleert een gezonde leefstijl door de principes van de Blue Zones toe te passen.

#### 4. *(Door)leven*

(Door)leven is het uitgangspunt en wordt door middel van diensten gemakkelijker gemaakt. Leveranciers bieden diensten aan die bewoners faciliteren, zoals bijvoorbeeld zorg, wifi, telefonie en boodschappen.

De eerste Liv inn is in Hilversum gerealiseerd. BNR Nieuwsradio maakte er een inspirerende podcast over. Te beluisteren via <https://www.habion.nl/nieuws/prachtige-podcast-over-liv-inn-hilversum/>

### *(T)huislabels*

Een thuis is meer dan een huis. Om te bepalen wat de inzet van Habion is om van een huis een thuis te maken, werken we met '(t)huislabels'. Voor meer informatie daarover zie § 3.4.1

### *De rØring-methodiek*

Habion transformeert zorggebouwen naar woningen. Het proces om tot die transformaties te komen kent steeds een eigen dynamiek. Een blauwdruk voor transformaties is er niet. Wat hebben onze ervaringen daarom beschreven in een methodiek. Deze methodiek noemen we de rØring. Kern daarvan is dat de huidige en toekomstige bewoners aan het roer staan in de planvorming. Bij het opstellen van de plannen voor de transformatie van onze locaties stellen we daarbij steeds 3 vragen aan bewoners, woningzoekenden en andere belanghouders:

- hoe wilt u oud worden;
- wat is daarvoor nodig;
- wat draagt u zelf bij aan het prettig oud worden.

### 3.3.3 Samenstelling vastgoedportefeuille

Habion is in Nederland in circa 70 gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we woningen en zorg-eenheden in verzorgings- of verpleeghuizen. Soms in combinatie met parkeerplaatsen, garages, of winkel-ruimtes. De samenstelling van de portefeuille is als volgt:

Vastgoedportefeuille Habion per 31.12 (inclusief VOF Habion Amaris De Veste)

| Eenheden*               | 2022          |             | 2021          |             | 2020          |             |
|-------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                         | Aantal        | %           | Aantal        | %           | Aantal        | %           |
| Zelfstandige woningen   | 7.896         | 64%         | 7.726         | 64%         | 6.369         | 58%         |
| Zorgeenheden            | 3.021         | 25%         | 3.230         | 26%         | 3.726         | 34%         |
| Onzelfstandige woningen | 43            | 0%          | 32            | 0%          | 28            | 0%          |
| Overige eenheden        | 1.375         | 11%         | 1.248         | 10%         | 946           | 9%          |
| <b>Totaal</b>           | <b>12.335</b> | <b>100%</b> | <b>12.236</b> | <b>100%</b> | <b>11.069</b> | <b>100%</b> |

Habion verhuurt woningen in diverse huur-klassen. 86% van de woningen verhuren we met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie onderstaande tabel).

Aandeel zelfstandige woningen naar huurklasse per 31.12.2022

| Huurklasse (huur per maand) |                                  |             |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------|
| Sociaal                     | ≤ € 633,25                       | 68%         |
|                             | Van € 633,25 tot en met € 763,47 | 18%         |
| Vrije sector                | > € 763,47 (liberalisatiegrens)  | 14%         |
|                             | <b>Totaal</b>                    | <b>100%</b> |

De gemiddelde huurprijs van een woning die wij met een gereguleerd huurcontract verhuurden (exclusief servicekosten) bedroeg op 31 december 2022 € 605,50 per maand (2021: € 594,29). De gemiddelde huurprijs per maand van de zelf-standige woningen in bezit van Habion (sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen)

bedroeg per 31 december 2022 € 646,97 (exclusief servicekosten, 2021: € 634,32). We verhuurden in 2022 de woningen in de sociale huursector voor gemiddeld 81% van de op grond van het woningwaarderingstelsel maximaal toegestane huurprijs (2021: 82%).

### 3.3.4 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Habion vindt het van belang dat het vastgoed dat wij verhuren voldoet aan de woonwensen van ouderen. Ouderen geven aan graag zo lang mogelijk zelfstandig te willen wonen. Wij zetten daarom in op transformatie van zorg-eenheden naar woningen. De bewoners ontvangen er indien zij dat wensen verzorging of verpleging ontvangen. Ook investeren we in renovatie en nieuwbouw. Daarbij hebben wij sinds enkele jaren als beleid dat we nieuwbouw niet voor eigen rekening en risico ontwikkelen. We kiezen ervoor dit vastgoed op basis van ons programma van eisen aan te kopen van een ontwikkelaar of collega-corporatie.



## Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2022 woningen

Habion voert een actief portefeuillebeleid. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen in welke gemeente zijn toegevoegd of onttrokken aan de vastgoedportefeuille.

| Ontwikkeling vastgoedportefeuille Habion in 2022 (woningen en zorgvastgoed) |                              |                                 |                                                |                               |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|--------|
|                                                                             | Aantal zelfstandige woningen | Naam locatie en gemeente        | Aantal zorgeenheden en onzelfstandige woningen | Locatie en gemeente           | Totaal |
| Per 01-01-2022                                                              | 7.726                        |                                 | 3.262                                          |                               | 10.988 |
| Toename vanwege nieuwbouw                                                   | +36                          | Ubuntu, Zutphen                 | 0                                              |                               | +36    |
| Toename vanwege aankoop                                                     | +114                         | Nieuw Akerendam, Beverwijk      | 0                                              |                               | +114   |
|                                                                             | +133                         | Vredenburg, Rijswijk            |                                                |                               | +133   |
| Toename vanwege transformatie                                               | +51                          | De Vier Dorpen, Apeldoorn       | 0                                              |                               | +51    |
| Afname vanwege sloop                                                        |                              |                                 |                                                |                               |        |
| Afname vanwege samenvoegen                                                  |                              |                                 |                                                |                               |        |
| Afname vanwege verkoop                                                      | -26                          | Weerdjeshof, Doetinchem         | -112                                           | 't Weerdje, Doetinchem        | -138   |
|                                                                             |                              |                                 | -65                                            | Scholtenhof I & II, Oldenzaal | -65    |
|                                                                             | -19                          | Diessenplas III, Rijssen-Holten |                                                |                               | -19    |
|                                                                             | -5                           | uitponden, Rotterdam            |                                                |                               | -5     |
|                                                                             | -133                         | De Pelkwijk, Winterswijk        |                                                |                               | -133   |
| Administratieve aanpassing                                                  | -2                           | Berkelland                      |                                                |                               | -2     |
|                                                                             | +1                           | Bellavista, Heerenveen          |                                                |                               | +1     |
|                                                                             | -1                           | Rubina, Hilversum               |                                                |                               | -1     |
| Per 31-12-2022                                                              | 7.896                        |                                 | 3.064                                          |                               | 10.960 |

## Aankoop van woningen

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

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

In 2022 verwierven we de volgende gebouwen:

- Vredenburg, Rijswijk (zie kader)
- Nieuw Akerendam, Beverwijk (zie kader)



## Habion verwerft 133 seniorenwoningen in Rijswijk

Woningcorporatie Staedion droeg eind 2022 een complex met 133 sociale huurwoningen aan het Van Vredenburgplantsoen in Rijswijk aan Habion over. De woningen zijn bedoeld voor 55+ers.

Gijsbert van Herk, bestuursvoorzitter Staedion: "Wij vinden het belangrijk dat sociale huurwoningen voor de sociale sector behouden blijven. Het complex is in goede handen bij Habion. Zij zijn gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen. Allebei vinden wij het belangrijk om een veilig en betaalbaar thuis te bieden aan onze bewoners."

Ton de Rond, directeur van Habion: "Deze woningen sluiten zeer goed aan bij onze visie. Zo willen wij graag ons bezit uitbreiden in de regio Den Haag en zijn diverse voorzieningen die voor ouderen van belang zijn dicht in de buurt. Uit recent bewonersonderzoek van Staedion blijkt bovendien dat 90% van de bewoners zich thuis voelt. Mensen voelen zich veilig in een kwalitatief goede woning en in een fijne buurt. Wat wil je nog meer?!"



## Habion koopt 114 woningen in Beverwijk

Habion kocht eind 2022 het complex Nieuw Akerendam in Beverwijk met 114 woningen van Fonds Sluyterman van Loo.

### *Investeren in een prettige en duurzame leefomgeving*

Directeur Lonneke Regter van Fonds Sluyterman van Loo over de overdracht aan Habion en de samenwerking: "Habion is een organisatie die gespecialiseerd is in ouderenhuisvesting en openstaat voor innovatieve woonvormen. Dat is gunstig voor onze bewoners. In Habion hebben we een partner gevonden die wil en kan investeren in een prettige en duurzame leefomgeving voor de bewoners. We gaan een blijvende samenwerking aan met Habion, zodat wij ons als goede buur kunnen blijven inzetten voor het welzijn van de bewoners en samen kunnen werken aan het levensplezier van ouderen.

### *Goede huisvesting voor ouderen*

Directeur Peter Boerenfijn van Habion:

"Afgesproken is dat wij serieus gaan investeren in energiebesparende maatregelen om de woonlasten voor de bewoners te beheersen. Daarnaast hebben we afgesproken dat we ook in de toekomst – met name op het vlak van kunst en cultuur – met het Fonds Sluyterman blijven samenwerken. Dat vinden we belangrijk. Bovendien kunnen we op deze manier onderzoeken hoe dit thema ook voor bewoners op andere locaties van waarde kan zijn. De aankoop van Nieuw Akerendam in Beverwijk biedt ons voorts een uitgelezen kans op uitbreiding in een regio waar veel behoefte is aan goede huisvesting voor ouderen".



In 2022 leverden we de volgende nieuwbouw locatie op:

- Ubuntu, Zutphen (zie kader).

### **Ik ben omdat wij zijn: 36 levensloopbestendige woningen in Zutphen**

Habion kocht in 2022 36 nieuwe sociale huurappartementen in Zutphen. De woningen zijn gerealiseerd door Heijmans. Met de oplevering van de woningen is invulling gegeven aan de jarenlange wens van de leden van de Bewonerscoöperatie Ubuntuplein Zutphen om onderdak te bieden aan een grote woongroep: "Het Ubuntuplein". 'Ubuntu' betekent in het Bantoe, een taal gesproken in Zuidelijk Afrika, 'Ik ben omdat wij zijn'. Deze gedachte vormt de kern van het samenleven door de bewoners op deze locatie.

#### *Zelfstandig met elkaar*

De bewoners van Het Ubuntuplein wonen zelfstandig, maar nemen tegelijkertijd de verantwoordelijkheid voor het geheel met elkaar. Een unieke

woongemeenschap waar iedereen de regie over zijn/haar leven houdt en tegelijk omkijkt naar elkaar. De woningen zijn levensloopbestendig: ook bij behoefte aan professionele zorg kunnen de bewoners zo lang mogelijk thuis blijven wonen. In een levendige buurt met kleine ondernemers, het "Ubuntuhuis" met werk- en bijeenkomst-ateliers en een binnentuin.

#### *Nul-op-de-meter*

Door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen zijn de woningen 'nul-op-de-meter'. Dat betekent dat bewoners netto evenveel opwekken als dat ze gebruiken. Duurzaam voor het milieu én goed voor de portemonnee van de bewoners.





Voor de volgende locatie geldt dat wij eerder dan 2022 hebben besloten woningen op deze locatie aan te kopen. Deze is nu in aanbouw:

- Verde Vista, Zoeterwoude (zie kader).

### Nieuwbouw Verde Vista, Zoeterwoude

Habion kocht in 2021 in de nog te bouwen wijk Verde Vista Meerburg 120 sociale huurwoningen. De woningen komen in de gemeente Zoeterwoude, maar liggen tegen de stad Leiden aan. De woningen zijn onderdeel van een project van 400 woningen van ontwikkelaar Stebru en bouwer Plegt Vos. Het project bevat een mix van sociale huur-, vrije sector huur- en koopappartementen. De woningen die Habion afneemt zijn tweekamerwoningen met een oppervlakte van 61 m<sup>2</sup>. De bouw is in 2022 gestart. Oplevering is in 2024 voorzien.



### Planvorming nieuwbouw Apolloveld 110-Morgen Rotterdam

In 2022 tekenden Dura Vermeer en Habion een overeenkomst om te komen tot nieuwbouw op de locatie Apolloveld 110-Morgen in Rotterdam. Habion is in 2021 begonnen om volgens de røringmethodiek samen met de buurt plannen te maken voor woningbouw op deze locatie, die al 10 jaar braak ligt. Tot 2009 stond hier de Apolloflat. Er waren aanvankelijk al plannen voor nieuwbouw, maar die konden nooit tot uitvoer komen. Na de fusie tussen Onze Woning en Habion in 2021 kan dat wel.



### Sloop

In 2022 vond er geen sloop plaats van woningen of zorgeenheden. Op verschillende plaatsen zijn wij met omwonenden en gemeenten in gesprek om bestaand en verouderd (zorg)vastgoed te slopen en te vervangen door nieuwe zelfstandige woningen voor ouderen.

## Verkoop

Habion wil actief zijn in gemeenten waar ook op termijn voldoende vraag is naar woningen voor ouderen. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we ons vastgoed. Ook is onze strategie om op termijn uitsluitend eenheden te verhuren die we als zelfstandige woning kunnen verhuren.

Vanuit beheeroverwegingen kiezen we er ook voor om alleen locaties te verhuren die enigszins bij elkaar liggen. Ook dat zijn redenen om ons vastgoed te verkopen. In 2022 verkochten we om deze redenen ons vastgoed op de volgende locaties:

*Verkoop woningen en zorgvastgoed in 2022 (betreft locaties waar definitieve koopovereenkomst is gesloten en indien van toepassing de Aw goedkeuring voor de verkoop heeft gegeven).*

| Naam locatie en gemeente        | Betreft (tussen haakjes aantal eenheden) | Verkocht aan                            | Goed-keuring Aw vereist? | Is indien geen goed-keuring Aw vereist ver-kocht tegen prijs lager dan marktwaarde? | Ver-kocht in | Leve-ring in |
|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Meergaarden II, Eibergen        | Woningen (14)                            | Woningcorpo-ratie (via taak-overdracht) | Nee                      | Ja, transactieprijs in overeenstemming met regelgeving                              | 2022         | 2023         |
| Swette-hiem I en II, Leeuwarden | Zorgvastgoed (30) & woningen (129)       | Woningcorpo-ratie (via taak-overdracht) | Nee                      | Ja, transactieprijs in overeenstemming met regelgeving                              | 2022         | 2023         |
| Op 't Kerkerf, Hierden          | Woningen (19)                            | Woningcorpo-ratie (via taak-overdracht) | Nee                      | Ja, transactieprijs in overeenstemming met regelgeving                              | 2022         | 2023         |
| De Cope, Kamerik                | Woningen (28)                            | Personen die de woning gaan bewonen     | Nee                      | Soms, verkoopprijs steeds in overeenstem-ming met regelgeving                       | 2022         | 2023         |
| Ittmanserf, Nunspeet            | Perceel grond                            | Zorginstelling en ontwikkelaar          | Nee                      | Nee                                                                                 | 2022         | 2022         |
| Verkoop woningen in Rotterdam   | Woningen (5)                             | Personen die de woning gaan bewonen     | Nee                      | Soms, verkoopprijs steeds in overeenstem-ming met regelgeving                       | 2022         | 2022         |
| Diessenplas III, Holten         | Woningen (19)                            | Woningcorpo-ratie                       | Nee                      | Nee                                                                                 | 2022         | 2022         |
| Scholtenhof I & II, Oldenzaal   | Zorgvastgoed (65)                        | Hurende zorgin-stelling                 | Nee                      | Ja, verkoopprijs in overeenstemming met geldende regelgeving                        | 2021         | 2023         |
| Pelkwijk, Winterswijk           | Woningen (133)                           | Belegger                                | Ja                       | n.v.t.                                                                              | 2021         | 2022         |
| 't Weerdje, Doetinchem          | Zorgvastgoed (112) & woningen (26)       | Belegger                                | Ja                       | n.v.t.                                                                              | 2021         | 2022         |

Het vastgoed dat wij verkopen bieden wij altijd eerst aan aan woningcorporaties en/of de zittende huurder. De verkoopprijs is in overeenstemming met wet- en regelgeving gebaseerd op de marktwaarde. De marktwaarden bepalen we op basis van een recente taxatie van een onafhankelijke taxateur. Wanneer de regelgeving dat aangeeft vragen wij de Aw de verkoop goed te keuren. De verkoopopbrengsten zetten wij in ten behoeve van de volkshuisvesting.

### Overeenkomst RVG-Wonen

Onze Woning, waarmee Habion per 1 januari 2021 is gefuseerd, heeft in 2005 een verkoopovereenkomst afgesloten met RVG Wonen I BV. Daarin is afgesproken dat 143 woningen worden verkocht aan RVG Wonen I BV, zodra het lopende huurcontract met de bewoner van de woning wordt beëindigd. De verkoop vindt plaats tegen een vooraf vastgestelde prijs. RVG Wonen I BV heeft het recht om op 31 december 2023 alle woningen in verhuurde staat die nog niet zijn verkocht tegen een vooraf vastgestelde waarde over te nemen.

### 3.3.5 Benchmarking

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

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

We lichten de benchmarks hierna toe.

#### 1. MSCI Benchmark

Habion benchmarkt de financiële resultaten van haar vastgoedportefeuilles. Benchmarking is van belang om inzicht te krijgen in de prestaties van afzonderlijke vastgoedcategorieën

en objecten, de portefeuillestrategie te toetsen én verbetermogelijkheden op zowel portefeuille- als objectniveau te signaleren. Door lering te trekken uit de resultaten van de benchmark geeft Habion invulling aan 'benchlearning': leren van anderen hoe onze organisatie effectiever en efficiënter kan investeren en beheren. Hiervoor vergelijken we door onze vastgoedobjecten behaalde financiële resultaten met een aangepaste variant van de MSCI Netherlands Annual Property Index Netherlands. In deze benchmark zijn commerciële beleggers als Amvest, CBRE, Bouwinvest, Syntrus Achmea, Altera en Vesteda vertegenwoordigd.

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

De kern van de benchmarkresultaten op portefeuilleniveau worden in onderstaande tabel weergegeven.

|                    | Habion | MSCI Bench-<br>mark* | Vershil |
|--------------------|--------|----------------------|---------|
| Direct rendement   | 2,6%   | 3,3%                 | -0,7%   |
| Indirect rendement | -4,3%  | 0%                   | -4,3%   |
| Totaal rendement   | -1,8%  | 3,3%                 | -5,0%   |

\*MSCI Custom Netherlands Annual Property Index

In 2022 heeft Habion een totaal rendement van -1,8% gerealiseerd. Het direct rendement is met 2,6% lager dan het direct rendement van de benchmark (3,3%). Het indirecte rendement (waardegroei) is met -4,3% fors lager dan de 0% van de benchmark. Het indirecte rendement van Habion wordt vooral gedrukt door een versterkt negatief marktsentiment voor ouder zorgvastgoed en woningen. In de benchmark zit voornamelijk nieuwer vastgoed dan in de Habion portefeuille. Het directe rendement is lager door hogere onderhoudskosten en omdat Habion met haar doelstelling vanuit maatschappelijk oogpunt veelal een afslag op de maximaal mogelijke huurprijzen doet om woningen bereikbaar te maken voor haar primaire doelgroep.

## 2. Aedes-benchmark

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

| Onderwerp               | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------|------|------|------|
| Huurdersoordeel         | B    | B    | C    | C    |
| Onderhoud & Verbetering | B    | C    | B    | B    |
| Bedrijfslasten          | B    | B    | B    | B    |
| Duurzaamheid            | B    | B    | B    | A    |

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

## 3. StiVAD (stichting Vastgoeddata)

Habion is deelnemer aan StiVAD. De deelnemende vastgoedeigenaren in StiVAD melden circa 50 kenmerken van hun beleggingstransacties aan dit landelijke register en werken zo aan meer markttransparantie en verdere professionalisering. De StiVAD deelnemers, waaronder ook taxateurs, krijgen via het register inzicht in de verrichte beleggingstransacties, waarmee zij onder andere taxaties op marktwaarde beter kunnen onderbouwen en tot betere verantwoordelijke portefeuillebeslissingen kunnen komen.

## 4. Visitatie

Corporaties dienen zich ééns in de vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. Doel van deze visitatie is het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties en het komen tot inzichten om verder te verbeteren. De meest recente visitatie dateert van 2019. Zie het kader voor de resultaten. In 2023 vindt de volgende visitatie plaats (zie volgende pagina).



## Visitatie Habion

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

De commissie noemt de tevredenheid van bewoners bij het indienen van reparatieverzoeken als verbeterpunt. Habion speelt hierop in door ervoor te zorgen dat bewoners met een reparatieverzoek vanaf 2020 direct contact op kunnen nemen met het onderhoudsbedrijf dat de reparatie uitvoert. Tot 2020 namen zij nog contact op met de vastgoedmanager, die vervolgens een onderhouds-

bedrijf inschakelde. De klanttevredenheid over reparatieverzoeken is op basis hiervan gestegen van een 7,2 in 2019 naar een 7,9 in 2022.

De commissie noemt het verder van belang om aandacht te blijven besteden aan het uitdragen van de 'vooruitstrevende visie' op wonen voor ouderen in de richting van zorgpartners. Dat doen wij bijvoorbeeld via onze trefdag (zie ook § 3.6.2) en aan deelname aan samenwerkingen als *Beter Oud, Naar Verantwoorde Rebellie* en het programma *Ouder worden 2040* (zie ook § 3.4.4). Ook vraagt de commissie aandacht voor 'het optimaliseren van de vormgeving van de PDCA-cyclus door de lay-out en opbouw tussen de verschillende documenten beter te laten aansluiten'. Mede op basis hiervan hebben we de PDCA-cyclus tegen het licht gehouden en gevisualiseerd.

Meer informatie over visitatie en het visitatierapport zelf is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl) en [www.visitaties.nl](http://www.visitaties.nl).

### 3.3.6 Vooruitblik

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



van het concept bij de lokale samenleving te liggen. Zo speelt Habion, naast de basisbehoefte aan een kwalitatief goede en betaalbare woning, in op sociale behoeften als bewonerscontact, erkenning, zelfrespect en zelfontplooiing. Afhankelijk van de omvang van de uit te voeren werkzaamheden worden partners betrokken, zodat ook van hun expertise gebruik kan worden gemaakt.

### 3.4.2 Toewijzing van woningen

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

#### Toewijzing van zelfstandige woningen

Habion heeft als landelijk werkende woningcorporatie de verhuur van de zelfstandige woningen uitbesteed aan professionele, lokaal actieve vastgoedmanagers, met uitzondering van de woningen in de regio Rotterdam. Wij kiezen voor het werken met vastgoedmanagers, omdat we op deze manier lokaal aanwezig zijn, ondanks een relatief kleine eigen organisatie en een groot verspreidingsgebied van de woningen. Vanzelfsprekend geldt dat ook bij verhuur via vastgoedmanagers Habion (eind)verantwoordelijk is voor een adequate woningtoewijzing en communicatie met bewoners.

De woningen in de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Delft, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp wijzen wij zelf toe, dus zonder tussenkomst van een vastgoedmanager. Dat doen wij omdat wij in deze regio na de fusie met Onze Woning per 1 januari 2021 relatief veel woningen in bezit hebben en daarom er ook

een eigen kantoor hebben, in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Bovendien kunnen wij zo de prestaties van de vastgoedmanagers benchmarken.

De mutatiegraad van onze zelfstandige woningen bedroeg in 2022 13,2% (2021: 11,6%).

#### Bewoners vinden bewoners

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

#### Zelfstandige woningen: het 92,5%-7,5%-criterium

De Rijksoverheid heeft vanwege Europese wetgeving regels gemaakt over de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2022: € 763,47). Woningcorporaties dienen tenminste 92,5% van de in een jaar vrijgekomen woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 40.765 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 45.015 euro, prijspeil 2022). Woningcorporaties mogen jaarlijks 7,5% van de vrijgekomen woningen vrij toewijzen. Bijvoorbeeld voor urgente situaties. Wanneer er met gemeenten en huurdersorganisatie afspraken zijn gemaakt over een hoger percentage vrij toe

te wijzen woningen mag het percentage vrij toe te wijzen woningen maximaal 15% bedragen. Toewijzingen in verzorgings- en verpleeghuizen op basis van een indicatie vallen niet onder deze regels. Bij Habion was de verdeling over beide categorieën in 2022 respectievelijk 98,9% en 1,1%. Daarmee voldeed Habion in 2022 aan het 92,5%-7,5%-criterium.

### **Passend toewijzen**

Woningcorporaties dienen op grond van regelgeving woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen de huur van de betreffende woning onder de zogenoemde aftoppingsgrens moet liggen. De rijksoverheid heeft deze regels ingesteld om te bevorderen dat huurders een woning huren waarvan de huur niet te hoog is in relatie tot hun inkomen. Ook het beperken van het gebruik van de huurtoeslag speelt een rol.

Habion richt zich als woningcorporatie voornamelijk op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners die van ons huren is 76 jaar. Voor ouderen met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen maar met een hoog vermogen is een uitzondering voor passend toewijzen mogelijk, zodat zij wanneer zij dat wensen een duurdere woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen. Deze toewijzing geldt dan als 'passend' en mag bij de 95% worden meegeteld. Voor de hoogte van het vermogen is aangesloten bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag. Deze was in 2022 € 120.020 voor huishoudens zonder toeslagpartner en € 151.767 voor huishoudens met een toeslagpartner.

In 2022 hebben wij 99,3% van de huurtoeslag-gerechtigde huurders een woning toegewezen met een tot maximaal de op hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Hiermee voldoen wij aan de passendheidstoets.

## **3.4.3 Betaalbaarheid en huurprijs-ontwikkeling**

### **Woonlastenbeleid**

De hoogte van de woonlasten beïnvloedt de afweging van woningzoekenden om een woning te huren. Die woonlasten zijn samengesteld uit de huur, servicekosten en energiekosten. Belastingen en heffingen laten we buiten beschouwing omdat we daar geen invloed op kunnen uitoefenen.

### **Huurbeleid**

Het huurbeleid van Habion is gericht op drie aspecten:

#### **1. Betaalbaarheid**

#### **2. Prijs/kwaliteitverhouding.**

We verhuren woningen met de juiste prijs/kwaliteitverhouding. Uitgangspunt is dat we ons vastgoed marktconform verhuren, waarbij we gezien onze maatschappelijke doelstelling kunnen besluiten de huur lager vast te stellen. Op die manier meten we wat onze maatschappelijke bijdrage is, omdat we huur die we kunnen vragen in de praktijk niet vragen. Ook wet- en regelgeving kan ertoe leiden dat we een lagere huur vragen.

#### **3. Passend toewijzen.**

We houden bij het bepalen van de huurprijs van sociale huurwoningen rekening met de grenzen binnen het huurtoeslag regime.

### **Servicekostenbeleid**

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

### **Energiebeleid**

De kosten van energie beïnvloeden de woonlasten van huurders. Na uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen als extra van een gebouw en het aanbrengen van zonnepanelen profiteren bewoners van zelfstandige woningen van een lagere energierekening. Bewoners van zorggebouwen profiteren mee door lagere servicekosten vanwege



een lagere energierekening door bijvoorbeeld een meer efficiënte verlichting van algemene ruimten of een aansluitpunt voor een scootmobiel.

### **Flinke stijging energielasten**

Op het gebied van de woonlasten was 2022 een heftig jaar voor onze huurders. Door het uitbreken van de oorlog in Oekraïne ontstond er een energiecrisis waardoor de (energie-)prijzen flink omhoog gingen. Dit had ook zijn weerslag op de prijzen van de dagelijkse boodschappen. Op de volgende wijze spelen we in op de stijgende energiekosten:

- Woningen met een energielabel E, F of G ontvangen per 1 juli 2023 geen huurverhoging.
- Op grond van regelgeving geven we per 1 juli 2023 huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimumloon en een huur hoger dan € 575 per maand een huurverlaging zodat de huur € 575 per maand bedraagt.
- We blijven ons vastgoed vernieuwen en verduurzamen, met focus op woningen met een op E, F en G energielabel.
- We gaan met huurders die door de gestegen (energie)prijzen moeilijkheden hebben om de huur te betalen in gesprek gegaan om te komen tot maatwerk oplossingen.
- We investeren (in 2023) ongeveer € 1 miljoen in zonnepanelen.
- We kopen collectief energie in voor onze collectieve installaties.
- We monitoren en optimaliseren collectieve aansluitingen.
- We geven huurders inzicht geven in het energieverbruik bij collectieve installaties.
- We vervangen LED verlichting met voorrang.
- We verwijzen daar waar mogelijk naar energie initiatieven van gemeentes (radia-torfolie, energiecoaches, etc.).

### **Jaarlijkse huuraanpassing zelfstandige woningen**

Per 1 juli 2022 hebben wij de huren van onze woningen gemiddeld met 1,6% verhoogd. Dat is minder dan de maximaal toegestane huurverhoging van 2,3% voor sociale huurwoningen en 3,3% voor vrije sector woningen. De huren verhoogden we vanwege de stijging van kosten van bijvoorbeeld bouwmaterialen en om te kunnen blijven investeren in vernieuwing van ons vastgoed.

We hebben in 2022 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat deden we niet, omdat we bij de nieuwe verhuur van een woning erop letten dat de huurprijs past bij het inkomen van de huurder (passend toewijzen). De meeste van onze huurders zijn gepensioneerd. Zij maken wanneer zij bij ons een woning huren in de regel geen inkomensgroei meer door. Op basis hiervan verwachten we dat het aantal huurders waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging zou kunnen worden toegepast erg beperkt is. De hogere huuropbrengsten staan daarmee niet in verhouding tot de moeite die nodig is om deze opbrengsten te realiseren.

### **Woningwaarderingstelsel**

De Rijksoverheid heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) ingericht, ook wel bekend als het puntensysteem. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning. Het gemiddeld aantal WWS-punten van een zelfstandige woning met een mutatiehuur onder de liberalisatiegrens (€ 763,47 prijspeil 1 juli 2022), bedroeg in 2022 135 punten (2021: 136).

### **Leegstand**

De (financiële) leegstand van ons vastgoed in 2022 bedroeg 3,5% (= € 2,9 miljoen, 2021: 4,6%). Dit betreft zowel leegstand vanwege marktomstandigheden, leegstand vanwege mutatie van een woning, leegstand bij te verkopen locaties als leegstand bij projecten. In dat laatste geval geldt dat we er bewust voor kiezen een woning niet te verhuren. Bijvoorbeeld omdat we een gebouw ingrijpend gaan renoveren of slopen.

### Jaarlijkse huuraanpassing zorgvastgoed en bedrijfsmatig vastgoed

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

In 2022 is door de hoge inflatie (CPI maart 9,7%) aan de huurders van bedrijfsmatig vastgoed met een regulier index contract aangeboden om over te gaan op een indexatie gebaseerd op de ontwikkeling van de CPI gedurende een periode van 12 maanden.

### 3.4.4 Duurzaamheid

Habion stuurt ten aanzien van duurzaamheid op (reductie van) de energieprestatie van een gebouw in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per jaar. Volgens deze methodiek bedroeg de energiebehoefte van onze zelfstandige woningen eind 2022 gemiddeld 181 kWh/m<sup>2</sup> per jaar (2021: 188 kWh/m<sup>2</sup>). Dit wordt vertaald in energielabel B. Eind 2022 heeft 7% van de zelfstandige woningen energielabel E, F of G. Onze inzet is het energielabel van deze woningen uiterlijk in 2028 te hebben verbeterd tot energielabel D of gunstiger.

Verdeling energielabels zelfstandige woningen (ultimo 2022)

| Energielabel   | %  |
|----------------|----|
| A of gunstiger | 42 |
| B              | 17 |
| C              | 22 |
| D              | 11 |
| E, F of G      | 7  |

Bij de duurzaamheidsmaatregelen die we nemen letten wij er onder meer op dat de woonlasten voor de bewoners beheersbaar blijven en dat de

maatregelen bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners. Bij vastgoed in ons bezit kiezen we ervoor te investeren in duurzaamheid bij renovatie of onderhoud. Ook om daarmee de overlast voor bewoners te beperken. We richten ons daarbij vooral op het nemen van duurzaamheidsmaatregelen die zich in de praktijk hebben bewezen, zoals het toepassen van isolatie, het vervangen van ketels en het plaatsen van HR++ glas. Ook sluiten we daar waar mogelijk aan op warmtenetten.

Voor nieuwbouw geldt dat wij onze duurzaamheidseisen hebben opgenomen in ons Programma van Eisen. Daarnaast onderzoeken we per project de potentie voor zonnepanelen op het dak.

In de afgelopen jaren zijn we ook nagegaan of het mogelijk was onze duurzaamheidsprestatie te meten op basis van (reductie van) onze CO<sub>2</sub> uitstoot. In 2022 hebben we geconcludeerd dat het meten van de CO<sub>2</sub> uitstoot op zoveel aannames is gebaseerd en betrekking heeft op zo'n beperkt deel van ons vastgoed, dat de resultaten onvoldoende betrouwbaar zijn om op te sturen.

**Ouder Worden 2040:**  
groene én grijze  
verduurzaming



Habion participeert in het programma **Ouder Worden 2040**. Ouder Worden 2040 is een landelijk programma waarin verschillende organisaties, waaronder Habion, samenwerken om een maatschappelijk gedragen visie en transformatieagenda voor de toekomst van het ouder worden in Nederland te formuleren. Peter Boerenfijn, directeur Habion, droomde tijdens een **interview** hardop over de antwoorden op vragen hoe Nederland vergrijst en hoe grijs Nederland straks woont: "Iedereen heeft het over de groene verduurzaming, maar we moeten het echt ook hebben over de grijze verduurzaming".

### 3.4.5 Vooruitblik

Habion blijft in 2023 werken aan het verder professionaliseren van de beheer- en verhuurfunctie. We zetten onder meer in op het verhogen van de klanttevredenheid. Ook werken we aan het verder versterken van de regierol van Habion.



## 3.5 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud

### 3.5.1 Nieuwe woonvormen voor ouderen 3.5.2 De transformaties van Habion

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

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

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

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

In 2022 hadden wij de volgende transformaties in uitvoering:

- De Vier Dorpen, Beekbergen (opgeleverd, zie kader op de volgende pagina).

Daarnaast onderzoeken wij voor diverse locaties de mogelijkheden van het uitvoeren van een transformatie. Dit betreft de volgende locaties:

- De Amerhorst, Amersfoort (nog aan te kopen, betreft sloop-nieuwbouw)
- Nassau-Odijskloof, Driebergen (betreft sloop (reeds plaatsgevonden)-nieuwbouw)
- De Boskamp, Epe (betreft sloop-nieuwbouw)
- Randmeer, Harderwijk (betreft sloop-nieuwbouw)
- De Bongerd, Hattem (betreft sloop-nieuwbouw)
- Huis ter Leede, Leerdam (betreft transformatie van een bestaand gebouw, zie kader)
- De Wielewaal, Zaltbommel (betreft sloop-nieuwbouw)

Om ervoor te zorgen dat de woonwensen van de (toekomstige) bewoners en andere betrokkenen overeenkomen met wat we realiseren, stellen we steeds drie vragen:

- hoe wilt u oud worden;
- wat is daarvoor nodig;
- wat draagt u zelf bij aan het prettig oud worden.



Een gezamenlijk gedragen antwoord op deze vragen helpt later in het proces om een locatie te kunnen realiseren waar ouderen veilig en comfortabel kunnen wonen. In de dagelijkse praktijk merken we dat het veel inzet en tijd vraagt voordat

bewoners, omwonenden, de gemeente en andere betrokkenen overtuigd zijn van het belang en de urgentie van een transformatie. De vergrijzing gaat onverminderd in hoog tempo door en zal na 2040 nog decennialang hoog blijven.



### **Oplevering getransformeerde locatie De Vier Dorpen in Beekbergen**

Na een intensieve verbouwing, gingen in november 2022 de deuren van De Vier Dorpen in Beekbergen officieel open. Het gebouw onderging een flinke metamorfose. In krap één jaar tijd is het verpleeghuis De Vier Dorpen in Beekbergen omgevormd tot een gebouw met 51 zelfstandige appartementen plus een ontmoetingsruimte.

Het oude zorggebouw van 1970 voldeed niet meer aan de eisen die nu en in de toekomst gewenst zijn om goed en zelfstandig te kunnen wonen in Beekbergen. Door steeds een samenvoeging van twee bestaande appartementen zijn er 51 2- en 3-kamerappartementen gerealiseerd. De bewoners nemen naar gelang hun behoefte zorg af bij een zorginstelling naar keuze.

Tijdens de verbouwing verbleven de bewoners van het voormalige verpleeghuis in het nabijgelegen vakantiepark EuroParcs. De transformatie is in opdracht van woningcorporatie Habion uitgevoerd door Draisma Bouw in Apeldoorn. Meer informatie is beschikbaar via [www.vierdorpen-beekbergen.nl](http://www.vierdorpen-beekbergen.nl).



### **Nadenken over nieuwbouw op plek gebouw Huis ter Leede in Leerdam**

Half december 2022 vertrok zorgorganisatie Huis ter Leede uit het gelijknamige zorggebouw in Leerdam. Daarom begon Habion met het maken van plannen voor nieuwbouw voor ouderen op deze locatie. Samen met woningzoekenden, de buurt en andere geïnteresseerden halen we met behulp van de rØring-methode informatie op hoe mensen hier oud wilt worden, wat daar voor nodig is en wat ze zelf kunnen bijdragen. De wensen werken we uit tot een plan. Het is de bedoeling om samen met de bewoners en de buurt een plek te realiseren waar voldoende reuring, gezelligheid en activiteiten zijn.

### 3.5.3 Kwaliteit van het vastgoed

#### Eisen aan bestaand en nieuw vastgoed

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

Om ervoor te zorgen dat onze woningen geschikt zijn voor (kwetsbare) ouderen voorziet ons PvE in maatregelen als een brandmeldinstallatie, schuifdeuren van de slaapkamer naar de woonkamer en van de badkamer naar de slaapkamer en extra oplaadpunten voor scootmobiel en e-bikes. Dit leidt tot ongeveer € 22.000 per woning aan meerkosten ten opzichte van woningen die aan Woonkeur (certificaat voor de woontechnische kwaliteit van woningen) voldoen. Voorzieningen die in een verpleeghuis onder de bekostiging van de overheid vallen, maar in de woonregelgeving niet zijn voorzien.

#### Onderhoud bestaande woningen en zorgvastgoed

Habion besteedde in 2022 € 37,4 miljoen (2021: € 28,6 miljoen) aan het onderhoud van woningen en zorgvastgoed. Het onderhoud aan ons vastgoed hebben we in vijf categorieën onderverdeeld: planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, doelgroeponderhoud en reparatieonderhoud. Planmatig onderhoud betreft onderhoudswerkzaamheden op basis van de meerjarenonderhoudsplanung, bijvoorbeeld schilderwerk. Contractonderhoud betreft jaarlijks terugkerend onderhoud van de technische instal-

#### Unieke samenwerking tussen Habion en vier onderhoudsbedrijven

Habion besteedt het onderhoud uit aan vier geselecteerde onderhoudsbedrijven. Ieder onderhoudsbedrijf heeft een eigen regio als werkgebied. Dat betekent dat bewoners rechtstreeks contact opnemen met dit bedrijf bij reparatieverzoeken of storingen. De onderhoudsbedrijven verrichten niet alleen reparatieonderhoud, maar verzorgen ook het mutatieonderhoud, planmatige onderhoud en contractonderhoud. De tevredenheid van onze bewoners over de onderhoudsbedrijven meten wij doorlopend (zie § 3.6.1).



*Habion met vertegenwoordigers van alle onderhoudsbedrijven bij locatie 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht*

laties waarvoor Habion onderhoudscontracten heeft afgesloten. Mutatieonderhoud vindt plaats voorafgaand aan het opnieuw verhuren van een woning of zorgeenheid. Doelgroeponderhoud betreft onderhoud vanwege brandveiligheid (zoals het onderhoud aan een brandmeldinstallatie) en het voorkomen van legionella-besmettingen. Reparatieonderhoud betreft het niet-geplande dagelijkse onderhoud op verzoek van de bewoner.

## Brandveiligheid

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

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

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

Habion inventariseert periodiek of de brandveiligheid van onze gebouwen voldoet aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Wanneer blijkt dat dat niet het geval is nemen we maatregelen.

We spanden ons verder in 2022 in om elke woning te voorzien van één of meerdere rookmelders. Per 1 juli 2022 zijn die in iedere woning verplicht. Een aantal huurders weigerden mee te werken aan het plaatsen van een rookmelder. Hierop vindt aanvullende actie plaats om hen van het belang van het plaatsen van de rookmelders en de verplichting om daaraan mee te werken te overtuigen.

## Legionellabestrijding

Een legionellabesmetting kan bij onze vaak kwetsbare bewoners grote gevolgen hebben. Jaarlijks laten we daarom door adviesbureaus op het gebied van legionellapreventie een risico-analyse en beheersplan opstellen. Onderdeel van een dergelijk beheersplan is dat diverse controles plaats vinden en het preventief spoelen van leidingen. De uitvoering van legionella-beheermaatregelen in onze zorggebouwen is voor een deel de verantwoordelijkheid van de zorgorganisatie die het gebouw huurt. De opvolging van de beheertaken leggen we, vanaf 2022, digitaal vast met behulp van een app (LegionellaDossier.nl). Bij nieuwbouw en beheer zorgen we ervoor dat de waterleidingen zo zijn aangelegd dat de kans op de verspreiding van legionella zo klein mogelijk is.

## Asbest

Asbest is een sterk bouw materiaal. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat wanneer asbest door bijvoorbeeld brand of het doorboren ervan uiteenvalt, de vrijkomende asbestvezels een gezondheidsrisico betekenen. Sinds 1993 is daarom het gebruik van asbest verboden. Richtinggevend is door de overheid aangegeven dat voor 2028 alle asbestdaken dienen te zijn verwijderd. In 2018 hebben we geïnventariseerd om welke daken het bij Habion gaat. Deze zullen zoveel mogelijk voor 2028 worden gesaneerd. De werkzaamheden worden op een logisch moment uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijktijdig aan de uitvoering van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.

### 3.5.4 Vooruitblik

In 2022 hebben we op diverse locaties overlegd met bewoners, zorgpartners en gemeenten over de mogelijkheid van een transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de mogelijkheid van zorg naar behoefte van de bewoners. Wij verwachten dat dit op termijn leidt tot besluitvorming over de start van een aantal nieuwe transformaties.

## 3.6 Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders

### 3.6.1 Klanttevredenheid

Habion hecht groot belang aan een hoge klanttevredenheid. Wij meten de tevredenheid van onze bewoners op zes onderdelen, waarbij wij voor elk onderdeel streven naar een waardering van een 8,0 of hoger en een norm van 7,5 hanteren (op een schaal van 1 tot 10). De volgende tabel geeft de ontwikkeling van de klanttevredenheid weer in de periode 2020-2022:

|                                   |                         | 2022 | 2021   | 2020   |
|-----------------------------------|-------------------------|------|--------|--------|
| Tevredenheid over woning          | Kwaliteit van de woning | 7,4  | 7,2    | 7,5    |
|                                   | Veiligheid              | 7,8  | 7,6    | 7,9    |
|                                   | Plezierig wonen         | 7,9  | 7,7    | 6,7    |
| Tevredenheid over dienstverlening | Betrekken nieuwe woning | 7,0  | 7,3    | 6,9    |
|                                   | Reparaties              | 7,9  | 7,7    | 7,8    |
|                                   | Onderhoud               | 7,7  | n.v.t. | n.v.t. |
| Gemiddeld                         |                         | 7,6  | 7,5    | 7,6    |

Bovenstaande tabel geeft aan dat de gemiddelde klanttevredenheid een 7,6 bedraagt. We voldeden in 2022 op twee onderdelen niet aan onze norm om op elk onderdeel een 7,5 of hoger te scoren. Op het onderdeel kwaliteit van de woning voldoen we met een 7,4 net niet aan onze norm. Wel is er een verbetering te zien ten opzichte van 2021. Daarnaast waarderen bewoners het onderdeel dienstverlening bij het betrekken van de nieuwe woning met een 7,0 onder onze norm van een 7,5. Wij bespreken met onze vastgoedmanagers het belang en de mogelijkheden om de dienstverlening op dit onderdeel te verbeteren. Het dienstverleningsproces onderhoud is in 2022 voor het eerst gemeten.

### 3.6.2 Habion als gewilde partner

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

### 3.6.3 Bewoners

#### Overleg met bewoners: landelijk niveau

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

Wij voeren met twee organisaties overleg dat breder is dan dat van de eigen locatie. Het gaat daarbij in Huurdersplatform 110-Morgen in Rotterdam en huurdersvereniging Nieuw Elan uit Leeuwarden.



In 2022 is met Huurdersplatform 110-Morgen overlegd over onder meer:

- De jaarlijkse huurverhoging
- Leefbaarheid in de wijk 110-Morgen.
- De aansturing van het onderhoud

In 2022 is met Nieuw Elan onder meer overlegd over:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De verkoop van bezit van Habion in Leeuwarden
- De toewijzing aan andere doelgroepen in gebouwen van Habion waar leegstand is.

### Trefdag Habion: collectieve slimheid nodig

Habion nodigt jaarlijks alle belanghouders uit voor een trefdag. Om te bespreken hoe ouderen willen wonen, wat daarvoor nodig en wat iedere belanghouder zelf kan bijdragen. In 2022 vond de trefdag op 6 oktober plaats op net vernieuwde locatie De Vier Dorpen in Beekbergen.

Lea Bouwmeester, betrokken bij diverse vernieuwingen in de zorg en oud Tweede Kamerlid, was spreker tijdens de Trefdag. Lea Bouwmeester riep op om 'collectieve slimheid' te organiseren. Om als samenleving nu en in de toekomst ouderen veilig en comfortabel te laten wonen kunnen we alleen realiseren als we de kennis en kunde van allerlei disciplines bij elkaar brengen. Zij hield daarmee een hartstochtelijk pleidooi voor samenwerking.



De deelnemers gingen daarna met elkaar in gesprek om de collectieve slimheid direct toe te passen op het onderwerp 'van eigen huis naar samendoen', één van de thema's van het programma Ouderworden2040'.

### De Liv inn Academy: het huis is er, maar hoe maak je thuis?

Met de in 2019 opgerichte Liv inn Academy brengt Habion bewoners uit alle hoeken van het land met elkaar in contact, zowel fysiek (op locatie) als virtueel (via whatsapp enzovoort). Zo ontstaat langzaam maar heel zeker een waardevolle leergemeenschap van actieve bewoners die elkaar inspireren en helpen bij het thuismaken op hun eigen locatie.

De Liv inn Academy beleefde, na enkele jaren gedwongen fysieke afwezigheid door corona,

in 2022 een herstart met de bespreking van het onderwerp het huis is er, maar hoe maak je thuis? De Liv inn Academy wordt halfjaarlijks georganiseerd op een Habion-locatie ergens in het land.



### Lokaal niveau

Habion heeft dagelijks contact met bewoners, rechtstreeks of via vastgoedmanagers of onderhoudsbedrijven die in opdracht van ons werken. We hebben met hen veel contact op locaties waar wij onderhoud plegen, renoveren of transformeren, vaak via de røring-methodiek (zie § 3.3.2). Tijdens bezoeken luisteren we naar wat er op de betreffende locatie speelt, en ondernemen we zo nodig actie. Habion vindt overleg met bewoners(-commissies of -coöperaties) van groot belang. Wij zijn er voorstander van dat bewoners zich verenigen en het overleg met ons aangaan. We voeren het overleg met bewoners(commissies) rechtstreeks met hen, of via onze lokale vastgoedmanagers. Onderhoud, renovatie en huuraanpassing zijn veelvoorkomende onderwerpen van gesprek.

### 3.6.4 Zorgpartners

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

### 3.6.5 Gemeenten en rijksoverheid

#### De gemeente als belanghouder

Habion hecht aan een goed contact met de gemeenten waar we actief zijn. De Woningwet geeft aan dat wanneer een gemeente beschikt

over een woonvisie, woningcorporaties een bod dienen uit te brengen aan de betreffende gemeenten naar aanleiding van deze visie. Op basis hiervan sluiten woningcorporaties, gemeenten en eventueel ook huurdersorganisaties prestatie-afspraken.

Habion nodigt alle gemeenten waar we actief uit jaarlijks uit voor een gesprek. Mede op basis daarvan doen we jaarlijks in juni aan alle gemeenten waar Habion vastgoed in bezit heeft een bod voor invulling van de volkshuisvestelijke opgave, ook wanneer de gemeente niet beschikt over een woonvisie of een vergrijzingsvisie. Ook doen we aan de gemeenten waar we nog geen prestatie-afspraken mee hebben een voorstel voor het maken van dergelijke afspraken. Kern van deze prestatie-afspraken is dat wij ouderen willen ondersteunen om veilig en comfortabel te blijven wonen.

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

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

|                                                                   | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|
| Aantal gemeenten waar Habion actief is                            | 67   | 68   |
| Aantal gemeenten waar Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten | 32   | 26   |

Sommige gemeenten geven aan gezien het geringe bezit van Habion in de gemeente geen behoefte te hebben aan het maken van prestatie-afspraken.

Andere gemeenten reageren niet op ons voorstel voor het maken van prestatie-afspraken. Voor elke gemeente geldt dat we relevante actuele onderwerpen met de betreffende gemeente bespreken, ook als er geen prestatie-afspraken zijn.

### **De rijksoverheid als toezichthouder**

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

De Aw stelt jaarlijks voor elke woningcorporatie een brief over de rechtmatigheid van de activiteiten op en een toezichtsbrief. De Aw geeft ten aanzien van Habion in de meest recente brief over de rechtmatigheid (november 2022) over het jaar 2021 aan geen onrechtmatigheden te hebben geconstateerd, met uitzondering van het hanteren van een andere aflossingstermijn van een interne lening Daeb-niet Daeb dan in het scheidingsvoorstel Daeb-niet Daeb aan de Aw is opgenomen.

Habion heeft aangegeven dit zo aan te passen dat weer aan het aflossingsschema in het scheidingsvoorstel wordt voldaan. De Aw geeft vanwege deze fout Habion in de meest recente toezichtsbrief (januari 2023) een waarschuwing. Ook geeft de Aw aan om die reden het risico van Habion op (bijna) alle beoordeelde onderdelen als 'laag' in te schatten, behalve het onderdeel rechtmatigheid. De Aw beoordeelt dat risico als 'midden'.

De Aw plaatst de toezichtsbrief en de brief met de beoordeling van de rechtmatigheid van de activiteiten van Habion op de website van de [Inspectie Leefomgeving en Transport](#) (zoek op 'Habion'). Een link naar deze plek hebben we ook op onze eigen website geplaatst.

Overige correspondentie in 2022 met de Aw betrof onder meer de goedkeuring van de verkoop van een aantal locaties.





### 3.6.6 Leefbaarheid

Habion verhuurt in circa 70 gemeenten woningen voor ouderen en zorgvastgoed. Op lokaal niveau is de omvang van ons vastgoed vergeleken met andere woningcorporaties beperkt. Habion richt zich daarom op de leefbaarheid van een gebouw en de directe omgeving, en, met uitzondering van de wijk 110-Morgen in Rotterdam waar we wel veel woningen beheren, niet op de leefbaarheid van een gehele wijk (zie ook kader). De bijdrage van Habion aan de leefbaarheid richt zich op de volgende aspecten:

1. De leefbaarheid in een gebouw bevorderen we in de eerste plaats natuurlijk door vastgoed te verhuren waar het veilig en comfortabel wonen is.
2. Samen met bewoners en zorgpartners zoeken wij onder de noemer 'thuis is meer dan een huis' naar de verbinding tussen de bewoners van een locatie onderling en met de bewoners in omgeving, en andersom. Voor een nadere toelichting zie § 3.4.1.
3. We zetten ons ervoor in dat voorzieningen zoals zorg, arts, apotheek en fysiotherapeut beschikbaar zijn in of in de directe nabijheid van ons vastgoed. Daarbij geldt dat wij nooit zelf zorg of zorg gerelateerde diensten leveren.

De leefbaarheid van de wijk 110-Morgen bespreken we met het Huurdersplatform 100-Morgen. Habion is graag bereid met gemeenten prestatie-afspraken te maken over de wederzijdse inzet op het gebied van leefbaarheid. Maar ook wanneer er geen afspraken zijn gemaakt vinden wij leefbaarheid van belang en zijn daarvoor financiële middelen beschikbaar.

### 3.6.7 Vooruitblik

In 2021 blijven wij ons richten op het behoud en het verder uitbouwen van een goede relatie met onze belanghouders.



#### Bankje voor speeltuinvereniging 110-Morgen

Generaties met elkaar verbinden. Dat wil Habion bereiken in onze gebouwen in de gemeenten waar we actief zijn. Die verbinding vindt meestal plaats tussen de bewoners van een gebouw en de bewoners van de directe omgeving van dat gebouw. Maar in de wijk 110-Morgen in Rotterdam verhuurt Habion een groot aantal woningen verhuurd. Daar kunnen we ook inzetten op het verbinden met de buurt. Met die gedachte plaatsten we in september 2022 een bankje in de buurtspeeltuin 110-Morgen aan de Minosstraat in Rotterdam. Veel kinderen van onze bewoners die in de omliggende woningen wonen komen daar spelen. En ouderen komen er een praatje maken. De bewonersorganisatie 110-Morgen beheert de speeltuin.



## 3.7 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit

### 3.7.1 Financiële sturing

Eén van de strategische doelstellingen van Habion is het waarborgen van de continuïteit van de organisatie (zie ook § 3.2). Alleen dan kunnen wij onze maatschappelijke doelstelling om kwetsbare ouderen te huisvesten ook op lange termijn waarmaken. We voeren daarom dan een prudent financieel beleid. Financiële continuïteit is daarbij van primair belang.

De financiële sturing is daarbij gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

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

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

#### Jaarresultaat

Het operationele jaarresultaat is het resultaat exclusief de marktwaarde mutaties, aangezien de marktwaardemutaties geen positieve of negatieve kasstroom opleveren. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2022 € 16,9 miljoen (2021: € 28,6 miljoen). Dit jaar is het resultaat € 11,8 miljoen lager dan in 2021. De afname van het operationele resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen onderhoudskosten en een minder gunstig verkoopresultaat (gerealiseerde waardeveranderingen) dan voorgaand jaar.



Opbouw jaarresultaat 2022 en 2021 (bedragen x € 1 miljoen)

|                                                                  | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten                                                  | 80,7          | 83,9          |
| Opbrengsten service contracten                                   | 1,9           | 1,6           |
| Lasten servicecontracten                                         | - 2,3         | - 1,9         |
| Lasten verhuur- beheeractiviteiten                               | - 8,6         | - 10,4        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | - 37,4        | - 28,6        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | - 6,4         | - 8,6         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>27,9</b>   | <b>36,0</b>   |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>- 0,2</b>  | <b>5,9</b>    |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten</b>         | <b>0,6</b>    | <b>0,5</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>- 1,8</b>  | <b>- 7,3</b>  |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | <b>- 0,1</b>  | <b>- 0,1</b>  |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>- 11,9</b> | <b>- 13,0</b> |
| <b>Resultaat deelnemingen</b>                                    | <b>2,2</b>    | <b>6,6</b>    |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                   | <b>16,8</b>   | <b>28,6</b>   |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>- 65,3</b> | <b>166,5</b>  |
| <b>RESULTAAT UIT BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>        | <b>- 48,8</b> | <b>195,0</b>  |
| Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening             | - 5,3         | - 7,0         |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>- 54,1</b> | <b>187,9</b>  |

Onderstaand zijn de afslagen van het resultaat na belasting, zoals gepresenteerd in de winst- en verliesrekening in de jaarrekening, naar het operationeel resultaat weergegeven.

|                                                        | 2022          | 2021           |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Resultaat na Belastingen</b>                        | <b>- 54,1</b> | <b>187,9</b>   |
| <b>Belastingen uit gewone bedrijfsvoering</b>          | <b>5,3</b>    | <b>7,0</b>     |
| <b>Waardeveranderingen in de vastgoed portefeuille</b> | <b>65,3</b>   | <b>- 166,5</b> |
| <b>Operationeel Resultaat voor Belastingen</b>         | <b>16,8</b>   | <b>28,6</b>    |

*\*De cijfers zijn afgerond op €100.000, waardoor er afrondingsverschillen zichtbaar zijn.*

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

#### Jaarrekening 2022 op website

Een toelichting op de financiële positie van Habion is terug te vinden in onze jaarrekening. Deze is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

#### Treasury

Het beheren van de financiële positie wordt ook wel treasury genoemd. De regels hoe wij onze financiële positie beheren zijn opgenomen in een treasury statuut en een treasury jaarplan. Beide documenten vormen het kader voor de activiteiten op het gebied van treasury. Deze activiteiten worden begeleid door een treasury-commissie. De treasury-commissie is samengesteld uit de bestuurder met financiën in de portefeuille, de concerncontroller, een business controller, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en een externe treasury adviseur (Zanders & partners).

#### Leningen

De totale lening portefeuille van Habion bij kredietinstellingen bedroeg eind 2022 € 441.9 miljoen (2021: € 433,1 miljoen). De gemiddelde rentecoupon van de leningen bedroeg 2,75% (2021: 3.04%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de lening portefeuille was eind 2022 22,63 jaar (2021 21,59 jaar).

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

#### Fiscaliteit en heffingen

Vanaf 1 januari 2012 zijn woonzorgcorporaties belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Habion heeft in 2014 een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst afgesloten. Dit is de uitkomst van een langlopend traject, waarin de belastingplicht voor woonzorgcorporaties is ingevuld. Vooral de beperkte mogelijkheid om af te schrijven op zorgvastgoed, en de (kunstmatig) lage rente die bepalend is voor de waardering van de leningen leiden tot de relatief hoge belastingdruk. De Belastingdienst heeft aangegeven de vaststellingsovereenkomst met woningcorporaties met ingang van 1 januari 2023 op te zeggen. De impact voor stichting Habion is zeer beperkt.

Hiernaast is 2022 het laatste jaar dat er verhuurderheffing wordt betaald. De percentages waren in 2022 al verlaagd ten opzichte van 2021.

Het totaal bedrag dat Habion afdroeg aan belastingen en heffingen, de *total tax contribution*, bedroeg in 2022 € 17,1 miljoen. Dat betekent dat de huuropbrengst van meer dan twee- en een halve maand nodig is om belastingen en heffingen te betalen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen. De volgende tabel geeft een nadere onderverdeling van het bedrag dat wij aan de overheid afdragen.

#### Wat draagt Habion af aan belastingen en heffingen in 2022

|                                      | Belastingheffingen x € 1.000 | Aantal maanden van huuropbrengst |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Winstbelasting (acute VPB last 2021) | 3.974                        | 0.6                              |
| BTW (aangiftes)                      | 7.192                        | 1.1                              |
| Verhuurdersheffing                   | 3.047                        | 0.5                              |
| Saneringsheffing                     | -                            | -                                |
| OZB belasting                        | 1.582                        | 0.2                              |
| Waterschapslasten en rioolrecht      | 1.243                        | 0.2                              |
| Bijdrage Aw                          | 50                           | 0.0                              |
| <b>Totaal</b>                        | <b>17.088</b>                | <b>2.5</b>                       |

#### Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. In de volgende tabel zijn de effecten ervan zichtbaar gemaakt op een aantal ratio's die de Aw en het WSW hanteren, voor de periode tot en met 2026. De ratio's betreffen de begrippen ICR, LTV, solvabiliteit, de dekkingsratio en de onderpandsratio. Zie voor een toelichting

op deze begrippen bijlage 1. Basis voor de doorrekening is de meerjarenbegroting waarin voor de komende 15 jaar op basis van onze strategie de verwachte opbrengsten en kosten zijn doorerekend. Hierbij is rekening gehouden met de transformatie van ons zorgvastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met dispositie en acquisitie van vastgoed in de komende jaren.

#### Verwachte ontwikkeling aantal ratio's 2022-2026

|                                            | Norm Aw/WSW DAEB | Norm Habion DAEB | Norm Aw/WSW niet DAEB | Norm Habion niet DAEB | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | > 15%            | > 25%            | > 15%                 | > 25%                 | 62%  | 62%  | 57%  | 49%  | 48%  |
| Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)   | > 20%            | > 45%            | > 40% en < 60%        | > 45%                 | 71%  | 75%  | 72%  | 67%  | 66%  |
| Loan to value (op basis van beleidswaarde) | < 85%            | < 75%            | < 85%                 | < 75%                 | 39%  | 41%  | 49%  | 52%  | 57%  |
| Dekkingsratio                              | < 70%            | < 65%            | < 70%                 | < 65%                 | 28%  | 27%  | 32%  | 35%  | 38%  |
| Onderpandsratio                            | < 70%            | < 65%            | < 70%                 | < 65%                 | 33%  | 31%  | 33%  | 35%  | 36%  |
| ICR                                        | > 1,4            | > 1,7            | > 1,8                 | > 2,1                 | 1,7  | 2,4  | 2,3  | 2,6  | 2,5  |

\*ratio's Aw/WSW ultimo 2022.

Getallen 2022 t/m 2026 zijn gesaldeerd (DAEB + niet DAEB)



## Strategie-informatiesystemen

Het portefeuillebeleid en de investeringen van Habion zijn gebaseerd op waardestrating. Verdienen waar het kan, om uit te geven waar het moet. Habion wil marktgericht werken, om gericht maatschappelijk dividend uit te keren. Hiertoe heeft Habion het zogeheten WALs-model geïmplementeerd en neemt Habion deel aan een aantal benchmarks (zie § 3.3.5).

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

## Borgstelling en risicobeoordeling door WSW

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

Habion ontving 2022 opnieuw een verklaring van het WSW dat het WSW bereid is borg te staan voor leningen die Habion aangaat. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW beoordeelt het risicoprofiel van Habion als laag.

Het WSW verzocht in 2021 het kader van het versterken van het borgstelsel woningcorporaties, en dus ook Habion, een obligolening aan te gaan. Deze obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Het WSW kan deze lening zonder voorafgaande besluitvorming van het bestuur van de betreffende woningcorporatie opeisen indien dat naar het oordeel van het WSW nodig is vanwege

een beroep op de borg. Habion vindt de functie van het WSW belangrijk en is de verbintenis aangegaan.

## 3.7.2 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2022 heeft er een trendbreuk plaatsgevonden in de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De marktontwikkelingen hebben geleid tot een daling van de marktwaarde van ons vastgoed ten opzichte van 2021. De waarde van onze vastgoedportefeuille nam in 2022 met € 41,5 miljoen af tot € 1.490,5 miljoen. Onderstaand staan de ontwikkelingen schematisch weergegeven:

*Ontwikkeling marktwaarde vastgoed Habion per balansdatum (enkelvoudig, bedragen x € 1.000)*

| Marktwaarde 2021                           | 1.532.036 |        |
|--------------------------------------------|-----------|--------|
| Voorraadmutaties                           | 24.468    | 1,6%   |
| Wijziging vanwege verbeterde datakwaliteit | 8.442     | 0,6%   |
| Methodische wijzigingen                    | -1.398    | - 0,1% |
| Marktontwikkelingen                        | -72.982   | - 4,8% |
| Marktwaarde 2022                           | 1.490.520 | 97%    |

Drie belangrijke marktontwikkelingen zijn stijging van de rente, inflatie (stijgende bouwkosten/beheerkosten e.d.) en de politieke ontwikkelingen die spelen op het gebied van huurmarktregulering en duurzaamheidsvereisten.

### 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 waarderen 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:

*Vershil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2022 ten opzichte van ultimo 2021 (bedragen x € 1 miljoen)*

|                                 |         | 31-12-2021   |         | 31-12-2022   |
|---------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|
| Marktwaarde verhuurde staat     |         | 1.532        |         | 1.492        |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | +/- 24  |              | +/- 81  |              |
| Betaalbaarheid (huren)          | -/- 180 |              | -/- 178 |              |
| Kwaliteit (onderhoud)           | -/- 129 |              | -/- 128 |              |
| Beheer (beheerkosten)           | -/- 123 |              | -/- 122 |              |
| Subtotaal                       |         | -/- 408      |         | -/- 347      |
| <b>Beleids waarde</b>           |         | <b>1.124</b> |         | <b>1.145</b> |

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.

### 3.7.3 Risicosturing

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

#### Three lines model

Habion beheerst de risico's op basis van het *'three lines model'*. Uitgangspunt van dit model is dat het lijnmanagement (de business) verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Daarnaast zijn er functies, zoals de business controllers, die deze 1e lijn ondersteunen, adviseren en bewaken of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Zij zijn de tweede lijn. Ten slotte is als derde lijn een functie ingericht, de concern controller. Die beoordeelt hoe de eerste en tweede lijn functioneren en geeft mogelijke verbeteringen aan. Een van de beschikbare middelen voor deze beoordeling is het jaarlijks opgestelde interne controle plan van de concern controller. Dit (concept) interne controleplan wordt besproken met de auditcommissie en de accountant. De concern controller opereert onafhankelijk van andere afdelingen en de leden van het bestuur, heeft een rechtstreekse lijn met de Raad van Commissarissen en is aanwezig bij vergaderingen van de auditcommissie.

#### Vreemde ogen

Bij de beheersing van risico's laten wij diverse 'vreemde ogen' van buiten de organisatie meekij-

ken. Zo kennen we een beleggingscommissie (zie ook § 3.3.1), met daarin ook twee externe leden, die het bestuur adviseert over (risico's bij) renovaties en transformaties van vastgoed en aan- en verkopen van vastgoed. In de treasury-commissie (zie ook § 3.7.1) heeft ook een externe deskundige zitting die ons adviseert over het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen, het beheren van liquiditeiten en de financiering van onze activiteiten. De Raad van Commissarissen wordt gevraagd wijzigingen in de inrichting van de risicobeheersing en interne controlesysteem goed te keuren. De werking ervan bespreken we ook met de Raad. Daarnaast is er extern toezicht op Habion door de Minister van BZK en de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen die Habion aangaat de risico's die Habion loopt.

#### Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

Risicobeheersing is een dynamisch proces. De belangrijkste risico's omschrijven en rangschikken we jaarlijks, waarbij niet automatisch de bestaande risico's bekeken worden, maar nieuwe risico's toegevoegde en gewogen worden.

In 2022 zijn in maart de top risico's geactualiseerd in een bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn en enkele leden van de Raad van Commissarissen. Hieruit volgde 8 top risico's, die ieder een risico eigenaar toegewezen kregen. Die is gedurende het jaar verantwoordelijk voor het (coördineren van) het implementeren van beheersmaatregelen. Informatie over de voortgang op de risicobeheersing wordt opgenomen in de kwartaalrapportages. Als hier aanleiding toe is, worden risico's tussentijds afgevoerd of toegevoegd of wordt er uitgebreider over gerapporteerd.

De wens om de risicobeheersing toe te kunnen voegen aan de jaarplannen van de afdelingen en individuele medewerkers maakte een ander moment van de risico sessie nodig. Daarom heeft in oktober 2022 een twee risico sessie plaatsgevonden. Zodat vanaf dat moment de jaarlijkse

## Voorbeelden risicomanagement

Twee voorbeelden van ons continue risicomanagement zijn onze interne normen voor de beoordeling van de financiële positie en ons management van fraude en corruptie risico's.

### *Interne normen financiële positie*

Onze interne normen voor de beoordeling van onze financiële positie zijn scherper dan de normen die onze toezichthouders Aw/WSW aan ons stellen. Dat doen wij om tijdig een signaal te krijgen als een norm zich niet naar wens ontwikkelt. Zodat er tijd blijft om te bijsturen, voordat we de normen van de toezichthouders overschrijden (met alle gevolgen van dien). Ook geven de strengere normen ons vertrouwen in de financiële continuïteit van de onderneming en onze capaciteit om risico's die realiteit worden, ondanks de beheersmaatregelen, op te kunnen vangen. Jaarlijks stellen we ook diverse scenario's op van de ontwikkeling van onze financiële positie, waaronder een 'zwaar weer' scenario. Wederom om te kunnen toetsen hoe goed wij het slechtste scenario aankunnen (en of er nog eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn).

### *Fraude- en corruptie risico's*

Habion is zich ervan bewust dat fraude- en corruptie risico's nagenoeg overal in de organisatie kunnen optreden en mogelijk schade veroorzaken (imago schade, financiële schade, etc.). Periodiek worden de interne beheersmaatregelen voor deze risico's bekeken en waar nodig aangescherpt. Om de 3 jaar wordt via een speciale fraude en corruptie risico sessie onderzocht of alle relevante risico's op dit gebied in beeld zijn en op gepaste wijze beheerst worden. De eerst volgende fraude en corruptie risico sessie zal plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2023.

De organisatie beheerst fraude- en corruptierisico's op een 'harde' manier (hard controls), bijvoorbeeld door in overeenkomsten met partners afspraken te maken en controles in processen op te nemen, die fraude risico's beperken. Andere voorbeelden zijn het ondertekenen van het integriteitsbeleid voor nieuwe medewerkers, werken volgens procuratieregelingen, hanteren van het vier ogen principe en het vermelden van (o.a.) neven activiteiten in het integriteitsregister. Maar we werken ook via 'soft controls', zoals de voortdurende aandacht voor integriteit, daarnaar handelen en elkaar aanspreken op gedrag. Daarnaast wordt een deel van de risico's op integriteitsgebied beheerst door awareness programma's, ingezet vanuit IT, om juist (digitaal) handelen te borgen en mensen alert te maken op de valkuilen. Voorbeeld gedrag vanuit de directie is ook een belangrijke soft control voor fraude en corruptie risico's. Dit wordt gerealiseerd door transparante besluitvorming, die ook plenair wordt teruggekoppeld aan de organisatie, een open cultuur gericht op elkaar aanspreken, complimenteren en stimuleren waar het kan en positief kritisch zijn waar het moet. Wanneer het elkaar aanspreken helaas niet voldoende blijkt te zijn, kan altijd uitgeweken worden naar de (externe) vertrouwenspersoon.



risico sessie aansluit op het opstellen van de jaarplannen, hiermee heeft de risico sessie en nieuwe vaste plek in de P&C cyclus gekregen. Onderstaande tabel toont de top risico's per oktober 2022, met daarbij de ontwikkeling van dat risico sinds de risico sessie in maart.

*Wat draagt Habion af aan belastingen en heffingen in 2022*

| Externe risico's                                                    |
|---------------------------------------------------------------------|
| • Wonen - betaalbaarheid                                            |
| • Externe factoren - bezwaren omwonenden                            |
| • Projecten - stijgende bouwkosten en schaarste aannemers           |
| • Externe factoren - politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. |
| Interne risico's                                                    |
| • Datakwaliteit                                                     |
| • Cyber crime                                                       |
| • Veiligheid bewoners                                               |
| • Data management                                                   |

## Risicomanagement naast de top risico's

Naast de beheersing van de top risico's wordt in de bedrijfsvoering ook veel gedaan aan (indirect) risicomanagement. Om de inrichting van dit deel van het risicomanagement te structureren heeft het een prominente plaats gekregen in het risicomanagementplan.

In 2022 is een risicomanagementplan vastgesteld waarin niet alleen beschreven is op welke wijze we de top risico's bepalen en beheersen. Er is ook aandacht voor een vijftal, meer operationele, risico onderwerpen waar continue beheersingsmaatregelen voor worden getroffen. Deze onderwerpen zijn:

- Fraude & corruptie.
- Informatie Management
- HR/ personele omstandigheden
- Financiële risico's,
- Project risico's

Vanaf 2023 wordt er voor minimaal één van deze onderwerpen een verdiepende risico sessie gehouden, met een groep deelnemers die vanuit hun functie het meeste met deze risico's te maken hebben.

## Cybersecurity

Eén van de risico's waar we aandacht voor hebben is cybersecurity. Onze bewoners en anderen met wie we samenwerken mogen ervan op aan kunnen dat wij zorgvuldig omgaan met de (persoons)gegevens die we van hen hebben. En dat de continuïteit van de werkzaamheden verzekerd is, ook op het gebied van ICT. Om te voorkomen dat we slachtoffer worden van een

cyberaanval hebben we diverse ICT-maatregelen genomen. Omdat keer op keer blijkt dat de mens een belangrijke schakel is bij een veilige ICT-omgeving trainen we medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam over cybersecurity. We stuurden diverse nep *fishingmails* rond om het bewustzijn ten aanzien van digitale veiligheid verder te vergroten.

### 3.7.4 Integriteit & governance

#### Integriteit

Habion vindt integer handelen van ons zelf en de bedrijven waarmee we samenwerken vanzelfsprekend van groot belang. Het bestuur en de Raad van Commissarissen realiseren zich daarbij dat zij een voorbeeldfunctie hebben ten aanzien van integriteit. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de Gedragsscode Habion en de klokkenluidersregeling. Beide regelingen zijn terug te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

#### Integriteit in 2022

Bestuur en Raad van Commissarissen bespreken jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2022. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan (mogelijke) integriteitsdilemma's die zich bij de Raad van Commissarissen, het bestuur of bij de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn hebben voorgedaan. Deze dilemma's leggen we vast in een integriteitsregister. Dit integriteitsregister geeft daarnaast een overzicht van de overige activiteiten van Habion op het gebied van integriteit en een overzicht van (neven)functies van de bestuurders en commissarissen.

Het bestuur en de Raad zijn van oordeel dat zij hun functie in 2022 onafhankelijk en integer hebben uitgeoefend. De leden van het bestuur en de commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2022 zich bij de besluitvorming geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Er is in 2022 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

#### Governance

Habion vindt 'goed ondernemingsbestuur' (*corporate governance*) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. De Raad van Commissarissen en het

bestuur vinden governance een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. De hoofdlijnen van de governance-structuur bij Habion zijn als volgt:

- Habion heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het bestuur bestuurt Habion. Uitgangspunt is dat besluitvorming binnen het Directieoverleg plaats vindt, waarin naast beide leden van het bestuur ook de adjunct-directeur Portefeuillemanagement, de adjunct-directeur Wonen en de adjunct-directeur Vastgoed zitting in hebben. Wanneer het bestuur een besluit neemt waar de overige adjunct-directeuren zich niet in kunnen vinden, meldt het bestuur dat aan de Raad van Commissarissen.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting, en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Raad van Commissarissen vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, bezoldiging, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur.
- Habion legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Minister van BZK en de Aw, overlegt met het WSW en andere belanghouders. Habion onderscheidt onder meer bewoners(organisaties), wooncoöperaties, zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, de Minister van BZK, de Aw en het WSW als belangrijke belanghouders.
- Habion streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Habion onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Er geldt dat het vanwege de hoge leeftijd van onze bewoners en het beperkt aantal woningen dat wij in de gemeenten waar wij actief zijn verhuren het soms een uitdaging is hoe de bepalingen in de code over het betrekken van belanghouders inhoud te geven.

- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
  - de statuten\*;
  - het reglement Raad van Commissarissen\*;
  - het profiel van de Raad van Commissarissen;
  - de visie op bestuur & toezicht\*;
  - het bestuursstatuut;
  - het treasurystatuut;
  - het investeringsstatuut;
  - het fiscaal statuut;
  - het verbindingsstatuut;
  - Het reglement financieel beleid en beheer;
  - de gedragscode Habion, waarin regels over onder meer integriteit zijn opgenomen\*;
  - de klokkenluidersregeling\*.
  - Het integriteitsregister.
- Een actuele versie van de met een \* aangegeven documenten is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).
- Het bestuur legt wijzigingen in de governance-structuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.
- Een beleggingscommissie (zie § 3.3.1) adviseert het bestuur over (des-)investerings.
- Een treasury-commissie adviseert het bestuur over treasury-activiteiten;
- Habion is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties.

## Governance in 2022

Habion heeft in 2022 volgens de Governancecode woningcorporaties gehandeld.

In 2022 actualiseerden wij onze statuten en het financieel reglement beleid en beheer.

Verder geldt dat de Aw in 2021 een (reguliere) governance-inspectie uitvoerde. De Aw concludeert dat de governance op hoofdlijnen aan de criteria voor goed governance voldoet. Aandacht voor gedrag- en cultuuraspecten kan het functioneren van de Raad van Commissarissen naar een nog hoger niveau tillen volgens de Aw. De Raad besteedde heeft hier ook in 2022 aandacht voor gehad, bijvoorbeeld zoals eerdere jaren ook het geval was aanwezig te zijn bij een aantal informele bijeenkomsten van medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Ook was in de periode 1 mei 2022-1 mei 2023 een trainee actief bij de Raad, die is gevraagd de Raad feedback te geven.

Het volledige rapport van de Aw hebben wij op [www.habion.nl](http://www.habion.nl) geplaatst.

## 3.7.5 Vooruitblik

Wij verwachten op basis van onze meerjarenbegroting dat Habion ook in de komende jaren beschikt over een gezonde financiële positie.

## 3.8 Enkele andere onderwerpen

### 3.8.1 Verbindingen

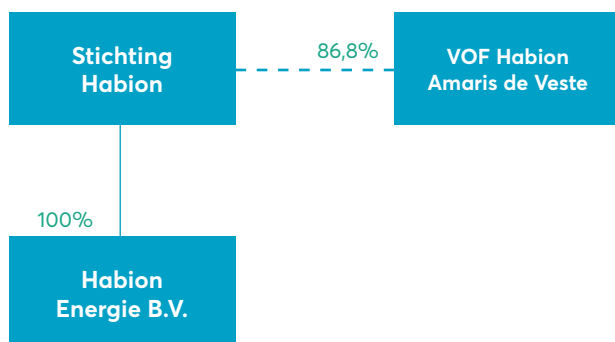
Een verbinding of verbonden onderneming is een rechtspersoon of vennootschap waarin de corporatie deelneemt (in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) of waarmee de corporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan het hebben van stemrechten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

Habion kent de volgende twee verbindingen:

- Habion Energie BV
- VOF Habion Amaris de Veste

De waarderingsgrondslagen betreffende de resultaatbepaling zijn voor alle verbindingen gelijk aan die van Habion. Enkel voor de waardering van het vastgoed wordt afgeweken bij de verbonden ondernemingen. Waarbij Habion waardeert tegen marktwaarde in verhuurde staat, is dit voor de deelnemingen tegen historische kosten het zij, actuele waarde.

#### Overzicht verbindingen Habion



Habion Energie BV is in 2009 opgericht om in duurzame energie-installaties voor onze eigen gebouwen te investeren en te exploiteren.

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

Overzicht kerncijfers Habion Energie BV (per 31.12)

|                                           | 2022             | 2021             | 2020              |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>         | € 18.000         | € 18.000         | € 18.000          |
| <b>Eigen vermogen</b>                     | -/- €2,2 miljoen | -/- €2,0 miljoen | -/- € 2,1 miljoen |
| <b>Jaaromzet</b>                          | € 0,4 miljoen    | € 0,7 miljoen    | € 0,7 miljoen     |
| <b>Agioreserve</b>                        | n.v.t.           | n.v.t.           | n.v.t.            |
| <b>Resultaat (voor belasting)</b>         | - € 0,3 miljoen  | € 0,2 miljoen    | € 0,1 miljoen     |
| <b>Balanstotaal</b>                       | € 0,6 miljoen    | € 0,9 miljoen    | € 0,6 miljoen     |
| <b>Omvang schuldpositie t.o.v. Habion</b> | € 2,7 miljoen    | € 2,7 miljoen    | € 2,6 miljoen     |

Het financiële resultaat van Habion Energie BV is als resultaat deelneming opgenomen in de jaarrekening van Habion. Gezien de geringe omvang van Habion Energie BV ten opzichte van Habion zijn de risico's van Habion Energie BV voor de financiële positie van Habion beperkt.

#### VOF Habion Amaris de Veste

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



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

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

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

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

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

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

Overzicht kerncijfers VOF Habion Amaris de Veste (per 31.12)

|                                           | 2022           | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>         | n.v.t.         | n.v.t.         | n.v.t.         |
| <b>Eigen vermogen</b>                     | € 42,1 miljoen | € 41,0 miljoen | € 40,0 miljoen |
| <b>Jaaromzet</b>                          | € 2,3 miljoen  | € 2,3 miljoen  | € 2,2 miljoen  |
| <b>Agioreserve</b>                        | n.v.t.         | n.v.t.         | n.v.t.         |
| <b>Resultaat</b>                          | € 1,1 miljoen  | € 1,0 miljoen  | € 1,1 miljoen  |
| <b>Balanstotaal</b>                       | € 42,1 miljoen | € 41,0 miljoen | € 40,1 miljoen |
| <b>Omvang schuldpositie t.o.v. Habion</b> | € 0            | € 0            | € 0            |

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

Habion en Amaris willen in de toekomst een aantal aanvullende locaties van Amaris vernieuwen en in VOF Habion Amaris De Veste onder te brengen. De Aw heeft in 2021 toestemming verleend om ten behoeve hiervan tot een bepaald bedrag vermogen te verschaffen aan VOF Habion Amaris de Veste.



## Zeggenschap

Habion heeft naast bovenstaande verbindingen zeggenschap in onder meer de volgende rechtspersonen:

- Aedes vereniging van woningcorporaties. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Het stemrecht in de algemene vergadering is gebaseerd op het gewogen aandeel in de contributie;
- In diverse Verenigingen van Eigenaren beschikken wij over stemrecht omdat wij (mede-)eigenaar zijn van een deel van het betreffende gebouw;
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW is een stichting en kent dus geen algemene ledenvergadering. Habion kan wel stemmen op de leden van de Deelnemersraad van het WSW. De Deelnemersraad heeft deels zeggenschap over belangrijke besluiten aangaande de deelnemers van het WSW.

Habion is daarnaast aangesloten bij diverse regionale of stedelijke belangenverenigingen voor woningcorporaties, zoals de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Vereniging van Friese woningcorporaties, de Maaskoepel (Rotterdam en omgeving), de Stichting Utrechtse Woningcorporaties en, vanaf 2022, de Sociale Verhuurders Haaglanden (regio Den Haag/Delft).

## Verbindingenstatuut

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

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

### 3.8.2 Scheiding DAEB-niet DAEB

Op grond van deze wet dienen woningcorporaties een scheiding aan te brengen tussen hun sociale (DAEB) en overige (niet-DAEB) activiteiten. De afkorting DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Doel van deze scheiding is ervoor te zorgen dat staatsteun alleen voor sociale (DAEB) activiteiten kan worden gebruikt, en niet voor overige activiteiten, zoals de verhuur van middeldure woningen. Habion koos, evenals nagenoeg alle overige woningcorporaties, ervoor alleen in administratief opzicht uit te voeren, en niet juridisch opzicht. Ook het niet-DAEB bezit is dus in eigendom van Stichting Habion. In 2022 bedroeg de verdeling van ons Daeb/Niet Daeb-bezit 83%-17% (peildatum 1 oktober 2022).

### 3.8.3 Sponsoring

Habion sponsort in overeenstemming met de Woningwet geen evenementen of overige activiteiten. Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders zijn wel mogelijk.

### 3.8.4 Organisatie

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







Marja en Jos Dolstra:

"We waren op zoek naar een  
plek om leuk oud te worden"



## 4 Verslag Raad van Commissarissen

### 4.1 Beschouwing

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

#### Terugblik op 2022

Onzekere tijden. Terugblikkend op 2022 is dat een begrip dat het jaar 2022 in belangrijke mate kenmerkt.

In de eerste plaats voor veel van onze bewoners. Begin 2022 was het corona-virus nog het gesprek van de dag. De gevolgen van het corona-virus en de beperkende maatregelen om de verspreiding van het virus tegen te gaan zijn voor veel bewoners van grote betekenis geweest. In de loop van 2022 raakte corona wat meer op de achtergrond. De stijging van de energieprijzen en de inflatie in 2022 vanwege de oorlog in Oekraïne bleken van grote betekenis voor onze bewoners.

Maar ook voor Habion zijn ontwikkelingen als stijgende inflatie, stijgende rentekosten, stijgende energieprijzen, stijgende bouwkosten en zich wijzigende wetgeving van groot belang. Onderwerp van gesprek van de Raad met het bestuur was dan ook hoe adequaat in te spelen op relevante ontwikkelingen. Zowel voor wat betreft het beheersen van mogelijke risico's als het benutten van kansen die veranderende omstandigheden met zich mee kunnen brengen.

Tegelijkertijd heeft de Raad er ook in 2022 voor gewaakt dat niet 'de waan van de dag' de agenda van de Raad bepaalt, maar onderwerpen die van belang zijn om de doelstelling van Habion, het werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting, ook op lange termijn te realiseren.

### 4.2 Toezichts-, advies- en werkgeversrol

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Visie op toezicht

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

1. Een visie op bestuur en toezicht.
2. Een toezichtskader.
3. Een toetsingskader.

Deze onderdelen zijn hierna toegelicht. De visie bestuur en toezicht is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

#### Visie op bestuur en toezicht

De Visie op bestuur en toezicht gaat in op hoe het bestuur en de Raad van Commissarissen tegen het besturen en toezicht houden aankijken. Het bestuur *bestuurt* Habion. De Raad van Commissarissen heeft tot taak *toezicht te houden* op het bestuur en op de algemene gang van

zaken binnen Habion en de met haar verbonden ondernemingen. Deze toezichthoudende taak krijgt onder meer vorm doordat het bestuur een aantal in de statuten aangegeven besluiten vooraf ter goedkeuring aan de Raad voorlegt. De Raad staat verder het bestuur met *raad* terzijde. De Raad vervult ook de *werkgeversrol* ten aanzien van de leden van het bestuur.

Voor een goede uitoefening van de diverse taken van de Raad, is het voor de Raad van belang goed geïnformeerd te zijn over externe ontwikkelingen. De primaire bron van informatie voor de Raad is de informatie afkomstig van het bestuur. De Raad staat daarnaast open voor, en gaat actief op zoek naar de opvattingen van huurders, medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn en diverse externe belanghouders. Daarbij hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt dat het bestuur aanspreekpunt voor huurders en andere belanghouders is ten aanzien van het te voeren/gevoerde beleid, concrete activiteiten en vragen en klachten. De Raad van Commissarissen ziet toe op de wijze waarop het bestuur hiermee om gaat. De Raad laat zich actief informeren over de activiteiten in netwerken, om ook hier adequaat toezicht op te houden.

De commissarissen ontvangen informatie van de eigen organisatie en informatie van externen. Die externe informatie is onder meer afkomstig van de accountant, de Aw, het WSW, benchmarkinstituten, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes vereniging van woningcorporaties. De commissarissen volgen vanzelfsprekend onder meer via de (social) media de maatschappelijke ontwikkelingen die (mogelijk) gevolgen hebben op het functioneren en de prestaties van Habion. De Raad van Commissarissen streeft naar een diverse samenstelling zodat relevante (maatschappelijke) kennisgebieden binnen de Raad vertegenwoordigd zijn.

#### Houding & gedrag

De kernwaarde van de besturingsfilosofie van Habion voor het interne toezicht is 'partnerschap'.

Dat betekent dat de Raad van Commissarissen niet alleen volgend is maar ook proactief acteert, met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van het bestuur. De Raad van Commissarissen hecht verder zeer aan onafhankelijkheid en een kritische attitude van zijn leden, waarbij het belang van de onderneming voorop staat. De Raad is overtuigd van de meerwaarde van een goede onderlinge samenwerking van de leden van de Raad en van die tussen Raad en bestuur. De basis voor die samenwerking ligt in transparantie, openheid, vertrouwen en het nemen van verantwoordelijkheid. Kenmerk van de samenwerking is het bewaken van de balans tussen onafhankelijkheid en betrokkenheid. Die waarden houden elkaar als het goed gaat in balans en leiden tot kwalitatief goed toezichthouderschap. Hierbij past een houding van dialoog op basis van argumenten en van kritisch doorvragen. Qua werkwijze heeft de Raad als uitgangspunt dat niet op alle aspecten diep hoeft te worden ingegaan, maar dat het wel degelijk zinvol is af en toe een 'deep dive' te maken. De wijze van vragen stellen is hierbij open. De dialoog is onderzoekend, optimaal inspirerend en motiverend.

#### *Compliance en risicosturing*

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

#### *Jaarplan*

Om de toezichtsvisie naar de praktijk te vertalen, stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks een

jaarplan op. Het jaarplan bevat onder meer een evaluatie van de werkzaamheden van de Raad van het voorafgaande jaar en een jaarkalender van de onderwerpen die de Raad wil bespreken. Ook geeft het jaarplan aan welke accenten de Raad in het komende jaar wil plaatsen.

#### **Toezichtskader**

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

##### *Extern toezichtskader*

- Wet- en regelgeving (bijvoorbeeld Woningwet en Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting);
- Governancecode woningcorporaties;
- Wet normering topinkomens, regeling bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en VTW-beroepsregel bezoldiging.

##### *Intern toezichtskader*

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

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

## Toetsingskader

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

### Besturing

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

### Beheersing

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

## 4.4 Governance

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

## 4.5 De Raad van Commissarissen in 2022

### De Raad van Commissarissen in 2022

De Raad van Commissarissen kwam in 2022 zes keer in vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen:

- Besprak de Raad onder leiding van de heer Veldhuijsen (chief economist bij PWC) de betekenis van diverse crises voor (huurders van) Habion. Ook werd een toelichting gegeven op het geactualiseerde programma van eisen dat Habion hanteert.
- Maakte de Raad middels een property-tour langs locaties van Habion in Apeldoorn, Beekbergen en Zutphen verder kennis met diverse belanghouders en het bezit van Habion.
- Besprak de Raad tijdens een themabijeenkomst de betekenis van de oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen/energiearmoede en de mogelijke betekenis van het regeerakkoord voor Habion

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

In 2022 nam de Raad van Commissarissen onder meer besluiten over:

- Opdrachtverlening van controle van de jaarstukken aan de accountant;
- Vaststelling van de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen over 2020;
- Het aanwijzen van de controlerend accountant na vaststelling van de jaarrekening 2022 in 2023.
- De prestatie-indicatoren, beoordeling en de bezoldiging van de bestuurders;
- Herbenoeming van een commissaris;
- Het aanwijzen van twee personen die bij belet of ontstentenis van de gehele raad optreden als waarnemen commissaris. In 2022 vervullen mevrouw drs. M.J.A. Visser en mevrouw drs. F.J. Zijlstra deze rol. Zij doen dat ook in 2023;
- Indexatie van de bezoldiging van de Raad per 1 januari 2022 en per 1 januari 2023.



In 2022 keurde de Raad van Commissarissen onder meer goed:

- (Des)investeringen in vastgoed (aankoop locatie Vredenburg, Rijswijk; verkrijgen locatie Nieuw Akerendam, Beverwijk Hilversum, verkoopagenda 2022; verkoop strook grond nabij gebouw Swellengrebel, Utrecht)
- Meerjarenbegroting 2023-2036, waarin opgenomen de taakstellende begroting 2023;
- Risicomanagementplan 2022-2024
- Model-bod aan gemeenten en model prestatie-afspraken;
- Keuze bureau dat in 2023 een visitatie uitvoert;
- Jaarverslag 2021;
- Treasuryjaarplan 2023;
- Wijziging financieel reglement beleid & beheer;
- Wijziging statuten;

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen verder onder meer over de volgende onderwerpen het bestuur gesproken en/of advies gegeven:

- De (ontwikkeling van) de klanttevredenheid;
- Meerjarenbegroting VOF Habion Amaris de Veste 2023-2037
- Internal control- & auditplan 2022;
- Kwartaalrapportages;
- Management letter en accountantsverslag;
- Integriteit (zie ook § 3.7.4);
- Resultaten diverse audits;
- De correspondentie met de Aw (zie ook § 3.6.5);
- Diverse marktverkenningen.

## 4.6 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

### Risicobeheersing

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met het bestuur de inrichting en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. In 2022 gebeurde dit bij de bespreking van het risicomanagement-plan 2022-2024. Daarnaast zijn in 2022 met de Raad de actualisatie van de toprisico's die Habion loopt besproken, en de maatregelen die Habion neemt om deze te beheersen. Een vertegenwoordiging van de Raad

nam deel aan twee risicobijeenkomsten om te komen tot een selectie van de toprisico's die Habion loopt. Via de kwartaalrapportage informeert het bestuur de Raad over de voortgang in de beheersing van de belangrijkste risico's zoals die zijn onderscheiden.

### Toezicht op verbindingen

Een deel van de activiteiten van Habion vindt niet plaats binnen Habion maar in dochter-onderneming Habion Energie BV en verbinding VOF Habion Amaris de Veste. De eisen waaraan deze verbindingen dienen te voldoen staan beschreven in het verbindingenstatuut. Het verbindingenstatuut is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

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

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

## 4.7 Integriteit en onafhankelijkheid

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

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2022. Tijdens de bespreking werden de situaties die tot een mogelijke belangentegenstelling zouden kunnen leiden geïnventariseerd en besproken. Het resultaat van deze bespreking is vastgelegd in een integriteitsregister. Meer informatie over integriteit is opgenomen § 3.7.4.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden zijn van oordeel dat de Raad zijn functie in 2022 onafhankelijk en integer heeft uitgeoefend. Er zijn geen (transacties met) tegenstrijdige belangen aan de orde geweest waarbij leden van de Raad van Commissarissen dan wel leden van het bestuur betrokken waren. De leden van de Raad hebben in overeenstemming met de integriteitscode van Habion gehandeld. In het reglement van de Raad van Commissarissen is aangegeven hoe te handelen bij een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

Een overzicht van (neven)functies van de leden van de Raad is opgenomen in § 4.12. Een actueel overzicht is te vinden op [www.habion.nl](http://www.habion.nl).

## 4.8 Relatie met belanghouders

De Raad van Commissarissen vindt het van belang dat de koers en de activiteiten van Habion mede zijn gebaseerd op de inbreng van belanghouders. De Raad houdt toezicht op dat proces en op de kwaliteit van de relatie tussen bestuurder en belanghouders. De Raad bespreekt jaarlijks de omgang met belanghouders met het bestuur. De Raad van Commissarissen staat open voor signalen van belanghouders, en informeert zich hierover ook actief. Dit krijgt onder meer vorm door het gesprek aan te gaan met bewoners tijdens bezoeken aan locaties waar Habion vastgoed bezit. Ook is er contact met Huurdersplatform 110-Morgen in Rotterdam en huurdersvereniging Nieuw Elan in Leeuwarden.

### Relatie met de Aw

De Aw is de externe toezichthouder op woningcorporaties. De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat de externe toezichthouder zich ook richt op het functioneren van het interne toezicht. De Raad vindt het met het bestuur van belang dat Habion beschikt over een transparante relatie met de Aw, die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarbij vinden de Raad en het bestuur het van belang dat de externe toezichthouder kan ingrijpen bij woningcorporaties wanneer dat nodig is.

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) kent een meldingsplicht voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties. Als de Raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de Raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Aw. Ook informeert de Raad van Commissarissen de Autoriteit als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft in 2022 geen meldingen aan de Aw gedaan. Hiertoe is naar overtuiging van de Raad geen aanleiding geweest.

### Relatie met accountant

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor controle van

de jaarstukken. De Raad van Commissarissen bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast bespreekt de auditcommissie deze stukken, en ook het controleplan en de management letter met de accountant. Ook vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

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

BDO Accountants is op basis van een selectieprocedure sinds 2013 het controlerende accountantsbureau bij Habion. In overeenstemming met de regels die aan organisaties met een OOB-status zoals Habion worden gesteld, kan BDO accountants tot uiterlijk de controle over de jaarstukken van 2022 in 2023 de jaarstukken van Habion controleren. Om die reden heeft de Raad in 2022 een procedure gestart om te komen tot een nieuwe accountant. Op basis van een selectieprocedure waarbij meerdere offertes zijn uitgevraagd besloot de Raad van Commissarissen om na afronding van de controle van de jaarrekening 2022 Mazars accountants aan te wijzen als controlerend accountant.

## 4.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

### Samenstelling

De Raad van Commissarissen beschikt over een profielschets. Daarin staan eisen opgenomen over ondermeer de gewenste kennisgebieden en competenties van de commissarissen. De Raad wil hiermee een diverse samenstelling van de Raad bevorderen.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2022 is in onderstaande tabel aangegeven: De benoemingstermijn van elke commissaris bedraagt in overeenstemming met de Governance-code Woningcorporaties maximaal 8 jaar.

De heer Van der Post trad per 1 april 2022 af en was op grond van de statuten niet herbenoembaar. De heer Loogman nam de rol van vice-voorzitter van hem over. Het aftreden van de heer Van der Post leidde niet tot een nieuwe benoeming van een commissaris, omdat de Raad in 2021 al had besloten tot een omvang van de Raad van zes personen. Wel was mevrouw Derksen vanaf mei 2022 gedurende een jaar in het kader van haar opleiding voor het vervullen van een commissariaat bij woningcorporaties als trainee aanwezig bij vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Zij nam actief deel aan de vergaderingen, maar had geen stemrecht.

### Herbenoeming commissaris

De Raad van Commissarissen herbenoemde in 2021 de heer Loogman tot commissaris voor een nieuwe periode van vier jaar.

### Wijziging rollen in Raad

De heer De Jong nam per 1 januari 2021 de voorzittershamer van mevrouw Zijlstra over. De Raad van Commissarissen heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van de Raad jaarlijks rouleert. De Raad besloot eind 2021 de heer Loogman aan te wijzen als vice-voorzitter voor de periode 1 april 2022-1 april 2023.

## Overig

De Raad besprak op basis van de zelfevaluatie dat de gewenste omvang van de Raad uit zes personen bestaat. De gewenste profielen van de commissarissen zijn daarmee te bemensen en

ook anderszins is daarmee een voldoende diverse samenstelling van de Raad te realiseren. Ook het kostenaspect weegt mee. De Raad zal vanwege het aftreden van de heer Van der Post per 1 april 2022 geen nieuwe commissaris werven.

Samenstelling Raad van Commissarissen Habion in 2022

| Naam                      | T.G. van Beek                                     | J. van Hoof               | W.M. de Jong                                                  | A.W.H. Klerkx                                       | A.J.M. Loogman                                              | R.L. van der Post         | Y. Roghair                | A. Derksen |
|---------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|
| Geboortjaar               | 1969                                              | 1980                      | 1960                                                          | 1973                                                | 1962                                                        | 1955                      | 1972                      | 1971       |
| Geslacht                  | vrouw                                             | man                       | man                                                           | man                                                 | man                                                         | man                       | vrouw                     | vrouw      |
| Functie                   | Lid                                               | Lid                       | Voorzitter                                                    | Lid                                                 | Lid                                                         | Vice-voorzitter           | Lid                       | Trainee    |
| Benoemd op voordracht van |                                                   | Huurders-organisatie      | n.v.t.                                                        | Huurders-organisatie                                | n.v.t.                                                      | Huurders-organisatie      | n.v.t.                    | n.v.t.     |
| Datum eerste benoeming    | 01.01.2021                                        | 01.07.16                  | 01.08.2019                                                    | 01.07.16                                            | 01.07.17                                                    | 01.01.14                  | 01.08.19                  | 01.05.22   |
| Herbenoemd per            | n.v.t.                                            | 01.07.19                  | n.v.t.                                                        | 01.07.20                                            | 01.07.21                                                    | 01.01.18                  | n.v.t.                    | n.v.t.     |
| Benoemd tot               | 01.01.25                                          | 01.07.23                  | 01.08.23                                                      | 01.07.24                                            | 01.07.25                                                    | 01.04.22                  | 01.08.23                  | 01.05.23   |
| Herbenoeming mogelijk     | ja                                                | ja                        | ja                                                            | nee                                                 | nee                                                         | nee                       | ja                        | n.v.t.     |
| Profiel                   | Vastgoed & (maatschappelijk) beleggersperspectief | Ouderen, zorg & innovatie | Volkshuisvesting, governance & algemeen bestuurlijke aspecten | Klantprocessen, dienstverlening & change-management | Financiën, bekend met het systeem en de werking van de zorg | Financiën & risico-beheer | Financiën & risico-beheer | n.v.t.     |



## 4.10 Commissies Raad van Commissarissen

### Vorbereidingsoverleg

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen bereiden periodiek samen met de bestuurders de vergaderingen van de Raad voor. Deze voorbereiding vindt plaats in het zogeheten 'voorbereidingsoverleg'. Dit overleg heeft een voorbereidende taak en beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. Het Voorbereidingsoverleg kwam in 2021 vijf keer bij elkaar.

### Selectie- en remuneratiecommissie

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

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

De Selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2022 drie keer bij elkaar. De commissie besprak onder meer:

- De correctie van een eerdere fout in de WNT-opgave in de periode 2019-2021 (zie voor een nadere toelichting de WNT-verantwoording, zoals opgenomen in de jaarrekening).
- De voorbereiding van de beoordeling van de bestuurders en de mogelijke gevolgen daarvan van de bezoldiging;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen.

### Auditcommissie

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

De samenstelling was in 2022 als volgt:

*Samenstelling Auditcommissie Raad van Commissarissen in 2022*

| Voorzitter | Lid            |
|------------|----------------|
| Y. Roghair | A.J.M. Loogman |

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

De auditcommissie vergaderde in 2022 zevenmaal. De auditcommissie besprak onder meer:

- De (concept-)jaarstukken van Habion, VOF Habion Amaris de Veste, Habion Energie BV, accountantsverslag en bijbehorende position-papers;
- De (meerjaren)begroting, en de uitgangspunten daarvan;
- De management letter;
- Diverse kwartaalrapportages;
- Fiscaliteiten;
- Inrichting informatiemanagement
- Controleplan BDO;
- De resultaten van diverse audits;
- Treasuryjaarplan 2023;
- ICT-jaarplan 2022;
- Wijziging van het financieel reglement beleid & beheer
- Risico-managementplan 2022-2024 en resultaten risico-bijeenkomst;
- Fiscaal raamwerk en fiscale risico-analyse;
- Cybersecurity/databeveiliging
- Stand van zaken opvolging bevindingen audits, managementletter en accountantsverslag;
- De selectie van een nieuwe accountant.

## Commissie Vastgoed

De Raad van Commissarissen besloot eind 2022 ook te gaan werken met een commissie Vastgoed. De start van de werkzaamheden van deze commissie vindt in 2023 plaats.

## 4.11 Eigen functioneren Raad van Commissarissen

### Deskundigheid en scholing

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

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

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft bepaald dat een commissaris die lid is van de VTW in 2021 minimaal 5 PE-punten dient te behalen.

Daarbij geldt dat wanneer in een bepaald jaar meer PE-punten zijn behaald dan het geldende minimum, deze overige punten mee kunnen worden overgedragen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. Een overzicht van de in

2022 behaalde PE-punten is in het volgende overzicht aangegeven. Alle commissarissen hebben het minimaal aantal benodigde PE-punten behaald.

De Raad van Commissarissen beschikt naar oordeel van de Raad over voldoende kennis en kunde om de verantwoordelijkheden van de Raad die de toezichts-, advies-, en werkgeversrol met zich mee brengen waar te maken.

Overzicht permanente educatie commissarissen (per 31.12.22)

| Naam commissaris | Bijeenkomst/cursus/opleiding            | Aantal PE-punten |
|------------------|-----------------------------------------|------------------|
| T.G. van Beek    | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 0                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 8                |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |
| J. van Hoof      | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 0                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 8                |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |
| W.M. de Jong     | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 5                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 7                |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |
| A.W.H. Klerkx    | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 5                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 5                |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |
| A.J.M. Loogman   | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 5                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 7                |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |
| Y. Roghair       | Overdracht PE-punten uit 2021 naar 2022 | 0                |
|                  | Behaalde PE-punten in 2022              | 11               |
|                  | Norm 2022                               | 5                |
|                  | Voldaan                                 | Ja               |

### Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. De Raad doet dit om het jaar onder leiding van een externe deskundige en de tussenliggende jaren zonder externe begeleiding. De Raad besprak in december 2022 zijn eigen functioneren over het jaar 2022, dit keer zonder begeleiding van een externe deskundige. Besproken onderwerpen betroffen onder meer het belang van voldoende 'tegenkracht' in organisatie, het belang van 'zachte factoren' bij het toezicht houden, het belang van diversiteit en de relatie met huurdersorganisatie.

## 4.12 (Neven)functies leden Raad van Commissarissen

Commissarissen vervulden in 2022 diverse (neven) functies. In deze paragraaf zijn de nevenfuncties in 2022 aangegeven. Een actueel overzicht is opgenomen op [www.habion.nl](http://www.habion.nl). In de overzichten is ook het aantal punten in het kader van de Wet bestuur en toezicht opgenomen. De Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek) beperkt het aantal functies dat een commissaris kan uitoefenen. De wet stelt de volgende beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten:

- Een commissariaat mag worden gecombineerd met maximaal 4 andere commissariaten bij andere 'grote' rechtspersonen. Voorzitterschappen tellen daarbij dubbel. Het maximum totaal aantal commissariaten bedraagt 5.
- Een bestuursfunctie bij een 'grote' rechtspersoon mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten bij een andere 'grote' rechtspersonen. Niet toegestaan is een combinatie met het voorzitterschap van de Raad van Commissarissen van een andere 'grote' rechtspersoon.

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



### Mevrouw mr. T.G. van Beek

Mevrouw Van Beek is in het dagelijks leven directeur transacties bij Principal Real Estate Nederland, een organisatie die investeert in vastgoed. In 2022 vervulde zij de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                                          | Punten in kader van Wet bestuur en toezicht |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| • Voorzitter Raad van Commissarissen Dunavie                           | 2                                           |
| • Lid Raad van Toezicht Vivium                                         | 1                                           |
| • Lid Raad van Commissarissen businesspark Aviolanda                   | 0                                           |
| • Lid Raad van Commissarissen stichting Vecht en IJssel (per 01.05.22) | 1                                           |
| • Lid bestuur Vastgoed zorgsector                                      | 0                                           |
| • Lid Raad van Commissarissen Habion                                   | 1                                           |

### De heer dr. ir. J. van Hoof

De heer Van Hoof is werkzaam als lector Urban Ageing aan De Haagse Hogeschool in Den Haag. Ook is hij als hoogleraar geaffilieerd aan de Wrocław University of Environmental and Life Sciences in Wrocław, Polen. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Punten in kader van Wet bestuur en toezicht |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| • Management Committee member COST Action CA17107 "European Network to connect research and innovation efforts on advanced Smart Textiles", COST Action CA17117 "Towards an International Network for Evidence-based Research in Clinical Health Research" en COST Action CA16226 "Indoor living improvement: smart habitat for the elderly" en COST Action 19136 NET4AGE-Friendly (International Interdisciplinary Network on Smart Healthy Age-friendly Environments) | 0                                           |
| • Penningmeester Herman Bouma Fonds voor Gerontechnologie (tot 01.02.22)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                           |
| • Voorzitter 'Kennisplatform Seniorvriendelijke stad Den Haag'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                                           |
| • Lid Raad van Inspiratie van Oudtopia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                           |
| • Lid bestuur Vastgoed zorgsector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0                                           |
| • Lid Raad van Commissarissen Habion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1                                           |

### De heer drs. W.M. de Jong

De heer De Jong is in het dagelijks leven geassocieerd partner van het adviesbureau Necker van Naem en van Boerenverstand consultancy. Ook is hij eigenaar van Communitas, toezicht en advies. Eerder was hij onder meer wethouder en burgemeester van de gemeente Houten. Ook was hij gedeputeerde van de provincie Utrecht. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                              | Punten in kader van Wet bestuur en toezicht |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| • Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep            | 2                                           |
| • Voorzitter Raad van Toezicht Erfgoed Utrecht             | 0                                           |
| • Lid bestuur Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties | 0                                           |
| • Lid bestuur Vastgoed zorgsector                          | 0                                           |
| • Voorzitter Raad van Commissarissen Habion                | 2                                           |

### De heer drs. A.W.H. Klerkx

De heer Klerkx was in 2022 werkzaam als Chief Digital Officer bij Kramp, een leverancier van onderdelen, technische services en business solutions voor bedrijven in onder meer de land- en tuinbouw. Daarvoor was hij onder meer lid van de Raad van Toezicht van de Consumentenbond. In 2022 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

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

### De heer A.J.M. Loogman RA

De heer Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezicht-houder in de publieke sector. Eerder was hij onder meer als partner werkzaam bij PwC. Hij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                                                        | Punten in kader van<br>Wet bestuur en toezicht |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| • Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis                          | 1                                              |
| • Lid Raad van Toezicht Reinier Hagagroep (tot 14.12.22)                             | 1                                              |
| • Lid Raad van Toezicht Pantein                                                      | 1                                              |
| • Penningmeester Team Alzheimer                                                      | 0                                              |
| • Lid Raad van Commissarissen Regionale Ontwikkelmaatschappij Utrecht (per 01.07.22) | 0                                              |
| • Lid Raad van Toezicht ASVZ                                                         | 1                                              |
| • Lid bestuur Vastgoed zorgsector (per 01.04.22 vice-voorzitter)                     | 0                                              |
| • Lid Raad van Commissarissen Habion (per 01.04.22 vice-voorzitter)                  | 1                                              |

### De heer drs. R.L. van der Post

De heer Van der Post is in het dagelijks leven werkzaam als zelfstandig adviseur. Daarvoor was hij onder meer commissaris bij Onze Woning, fusiepartner van Habion. Hij vervulde in de periode tot 1 april 2022, toen hij bij Habion stopte als commissaris, de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                    | Punten in kader van<br>Wet bestuur en toezicht |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| • Voorzitter RvT Benefits for you                | 0                                              |
| • Lid Beroepsveldencommissie Inholland           | 0                                              |
| • Vice voorzitter bestuur Vastgoed zorgsector    | 0                                              |
| • Vice voorzitter Raad van Commissarissen Habion | 1                                              |

### Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Mevrouw Roghair is manager bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen. Daarvoor was zij onder meer werkzaam als directeur Finance & Reporting en directeur Bedrijfsvoering bij Ymere, een woningcorporatie in de regio Amsterdam. Zij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

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

### Mevrouw drs. A. Derksen

Mevrouw Derksen is trainee van het bestuur van Vastgoed zorgsector. In 2022 was zij in het dagelijks leven manager Wonen van woningcorporatie De Goede Woning in Zoetermeer. Daarvoor werkte zij bij een aantal andere woningcorporaties in de regio Rotterdam. Per december 2022 is mevrouw Derksen werkzaam als manager Duurzame mobiliteit/stedenbouw bij de gemeente Utrecht. Zij vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

| Nevenfuncties                                                       | Punten in kader van Wet bestuur en toezicht |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| • Lid Raad van Toezicht serviceflats De Horst en De Schakel in Goes | 0                                           |
| • Trainee bestuur Vastgoed zorgsector                               | 0                                           |
| • Trainee Raad van Commissarissen Habion                            | 1                                           |

## 4.13 Werkgeversrol

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

#### Samenstelling bestuur Habion

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



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

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

### **Beoordeling leden bestuur**

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks op basis van een voorstel van de Selectie- en remuneratiecommissie de beoordeling van de leden van het bestuur vast. Deze commissie voert jaarlijks in de zomer mid-termgesprekken met de individuele leden van het bestuur. Aan het eind van het jaar worden beoordelingsgesprekken met de leden van het bestuur gevoerd. Ten behoeve van deze gesprekken vraagt de commissie om input van de overige leden van de Raad, de adjunct-directeuren die ten behoeve van Habion werkzaam zijn en de voorzitter van de Ondernemingsraad van Stichting Vastgoed zorgsector. Vastgoed zorgsector is de organisatie die Habion inhuurt voor de uitvoering van werkzaamheden. Ter voorbereiding van de mid-term en beoordelingsgesprekken bespreken de bestuurders onderling het gezamenlijke en het individuele functioneren, en deelt de uitkomsten van de bespreking met de Selectie- en remuneratiecommissie.

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

De Raad van Commissarissen sprak zijn waardering uit over het functioneren van de leden van het bestuur in 2022. Ook werden enkele ontwikkelpunten met hen besproken.

### **Bezoldigingsbeleid en bezoldiging**

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

### **Nevenfuncties bestuur**

De volgende tabel geeft de nevenfuncties van de leden van het bestuur van Habion aan. Daarin is ook het aantal punten aangegeven op grond van de Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek). Deze wet beperkt het aantal functies dat een bestuurder kan uitoefenen. De wet geeft ten aanzien van een (uitvoerend) bestuurder kortweg aan dat een bestuurder niet meer dan twee commissariaten bij een andere 'grote' rechtspersonen mag uitoefenen (elk commissariaat is één punt). Hij of zij mag geen voorzitter van een Raad van Commissarissen zijn. De criteria wat een grote rechtspersoon is zijn opgenomen in de Wet bestuur en toezicht. De leden van het bestuur voldoen aan de Wet bestuur en toezicht.

Overzicht nevenfuncties leden bestuur in 2022

| Lid bestuur            | Nevenfunctie                                                                          | Punten in kader van<br>Wet bestuur en toezicht | Bezoldiging |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| mr. P. Boerenfijn MRE  | Voorzitter Raad van Toezicht Filmtheater Hilversum                                    | 0                                              | Nee         |
|                        | Directeur Stichting Vastgoed zorgsector                                               | 0                                              | Nee         |
| drs. A.P.L. de Rond RC | Lid bestuur Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (vanaf 14.09.22) | 0                                              | Nee         |
|                        | Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties                                     | 0                                              | Nee         |
|                        | Lid Raad van Toezicht Limor                                                           | 1                                              | Ja          |
|                        | Directeur Stichting Vastgoed zorgsector                                               | 0                                              | Ja          |

## Scholing bestuur

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De Raad van Commissarissen vindt het daarom met de leden van het bestuur van belang dat de bestuursleden investeren in hun eigen deskundigheid. Om te illustreren dat bestuurders dit daadwerkelijk doen, zijn bestuurders van woningcorporaties die lid zijn van Aedes vanaf 1 januari 2015 verplicht

tot Permanente Educatie (PE). Op basis hiervan dienen bestuurders in een bepaalde periode een minimaal aantal uren te besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur levert één PE-punt op.

Voor de leden van het bestuur gold in 2022 dat zij in de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2022 ieder minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Onderstaande tabel geeft het aantal behaalde PE-punten in deze periode.

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur 2020-2022

| Lid bestuur   | Jaar               | Cursus/opleiding                                             | Aantal PE-punten   |
|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| P. Boerenfijn | 2020               | Masterclass NVBW -De opkomst van organisatienetwerken        | 2                  |
|               |                    | MFU Dialogisch Leiderschap                                   | 8                  |
|               |                    | Masterclass Psychologie in the boardroom                     | 2                  |
|               | 2021               | Strategiedag Zorgvastgoed                                    | 6                  |
|               |                    | VTW bijeenkomst vergrijzing                                  | 2                  |
|               |                    | VTW bijeenkomst vergrijzing II                               | 2                  |
|               |                    | MFU Duurzaamheid en circulair bouwen                         | 9                  |
|               |                    | Maurick offensief                                            | 16                 |
|               |                    | MFU leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties   | 7                  |
|               |                    | Themabijeenkomst MSCl                                        | 2                  |
|               |                    | Inspiratiedag Triodos                                        | 2                  |
|               |                    | NVBW Leefbaarheid                                            | 4                  |
|               |                    | Leiderschap                                                  | 21                 |
|               | 2022               | Bicker Brain Session' met Bjørn Lomborg                      | 3                  |
|               |                    | Besturen in een veranderende samenleving                     | 2                  |
|               |                    | Management Follow Up                                         | 12                 |
|               |                    | Arch 22                                                      | 8                  |
|               |                    | Peter Boerenfijn                                             | 8                  |
|               |                    | Authentiek Leiderschap                                       | 2                  |
|               |                    | Professioneel nemen van morele besluiten (MFU)               | 7                  |
|               |                    | NVBW - Naoberschap in Twente en tussen corporatiebestuurders | 7                  |
|               | <b>Totaal Norm</b> |                                                              | <b>134<br/>108</b> |

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur 2020-2022

| Lid bestuur | Jaar        | Cursus/opleiding                                                        | Aantal PE-punten |
|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| T. de Rond  | 2020        | Masterclass NVBW: de opkomst van organisatienetwerken                   | 2                |
|             |             | Masterclass NVBW: Zomerbijeenkomst                                      | 2                |
|             |             | Seminar opgaven en middelen voor de corporatie sector                   | 2                |
|             |             | Masterclass NVWB psychologie in de the boardroom                        | 2                |
|             |             | Seminar Financieel Beleid woningcorporaties                             | 6                |
|             |             | Webinar privacy en veiligheid                                           | 2                |
|             |             | Training Goed Bestuur en toezicht bij samenwerking                      | 2                |
|             |             | Masterclass covid-19, verhuurder en de samenleving                      | 2                |
|             | 2021        | Masterclass collectiviteit en collegialiteit in de sector               | 2                |
|             |             | MFU Corona leiderschap en samenwerken                                   | 7,5              |
|             |             | Nieuwbouwopgave visie en leiderschap gevraagd                           | 2                |
|             |             | NVBW bijeenkomst boardroom in verbinding met maatschappelijk netwerk    | 2                |
|             |             | MFU 56                                                                  | 9                |
|             |             | Ethiek rondom data en algoritmes in organisaties                        | 3                |
|             |             | NVBW Leefbaarheid                                                       | 7                |
|             |             | Themabijeenkomst MSCI                                                   | 2                |
|             |             | Leiderschap                                                             | 10               |
|             |             | Soft Controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties               | 6                |
|             | 2022        | Besturen in een veranderende samenleving                                | 1                |
|             |             | Management Follow up 56. Een vernieuwende start                         | 14               |
|             |             | Besturen in het oog van een orkaan                                      | 2                |
|             |             | Authentiek leiderschap                                                  | 2                |
|             |             | Seminar "Financieel Beleid Woningcorporaties"                           | 6                |
|             |             | "What the Hack" Crisismanagement bij Cybercrime                         | 14               |
|             |             | NVWB masterclass: naoberschap in Twente en tussen corporatiebestuurders | 7                |
|             |             | Actualiteit Control en Interne Beheersing                               | 6                |
|             | Totaal Norm |                                                                         | 122,5<br>108     |

Per 1 januari 2023 wijzigt de PE-systematiek. Kern daarvan is dat voortaan de bestuurders met de Raad van Commissarissen afspraken maken over hun opleiding en ontwikkeling. Uitgangspunt daar-

bij blijft om in een periode van 3 jaar 108 PE-punten te behalen, waarbij de Raad met de bestuurders kan afspreken hiervan af te wijken. Deze afwijking wordt dan vermeld in het jaarverslag.

#### 4.14 Besluitvorming jaarstukken

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 23 juni 2023 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2022 en het jaarverslag 2022 (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en aangegeven deze te voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde het jaarverslag goed en heeft, nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

#### 4.15 Tot slot

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

Utrecht, 23 juni 2023

Raad van Commissarissen 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*





Hans Kuijpers:

*"Ik heb een Indisch woord  
voor Luv inn: Senang!"*

## 5 Verslag klachtencommissie

*Verslag als bedoeld in artikel 13 lid 2 van het Reglement Klachtencommissie Habion.*

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

### Samenstelling klachtencommissie

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

*Samenstelling en rooster van aftreden klachtencommissie*

| Naam                       | Functie    | Datum benoeming | Datum mogelijke herbenoeming | Datum van aftreden |
|----------------------------|------------|-----------------|------------------------------|--------------------|
| Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten | Voorzitter | 01.10.18        | 28.09.22                     | 28.09.26           |
| Mevrouw M. van Wagenveld   | Lid        | 14.06.19        | 14.06.22                     | 01.04.23           |
| De heer A.T.J.M. Zuure     | Lid        | 04.09.19        | 04.09.22                     | 04.09.26           |

Roland van der Post treedt per 1 april 2023 toe tot de klachtencommissie, op voordracht van de huurdersorganisatie 110-Morgen.

### Werkwijze klachtencommissie

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

### Vergoeding klachtencommissie

De leden van de commissie ontvangen een vergoeding voor de werkzaamheden. De vergoeding die het bestuur van Habion heeft vastgesteld bedraagt:

- Voorzitter: vergoeding van € 350 per klacht die de commissie in een hoorzitting behandelt of advies dat de klachtencommissie geeft + vaste vergoeding van € 1.500 per jaar
- Lid: vergoeding van € 300 per klacht die de commissie in een hoorzitting behandelt of advies dat de klachtencommissie geeft.
- Reiskosten kunnen worden gedeclareerd op basis van € 0,19 per kilometer of kosten openbaar vervoer (klasse 1).

## De klachtencommissie in 2022

### *Toename aantal klachten*

De ontwikkeling van het aantal klachten dat bij de klachtencommissie terecht kwam is in onderstaande tabel samengevat:

| Soort klacht                                     | 2022 | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------------------|------|------|------|
| Aantal ontvangen klachten die commissie ontving  | 36   | 14   | 2    |
| Aantal klachten die commissie in behandeling nam | 9    | 1    | 1    |
| Waarvan gegrond                                  | 4    | 1    | 0    |
| Waarvan deels gegrond                            | 3    | 0    | 1    |
| Waarvan ongegrond                                | 0    | 0    | 0    |
| Waarvan nog in behandeling                       | 2    | 0    | 0    |

Het bestuur heeft de klachtencommissie bericht dat alle adviezen van de commissie door het bestuur zijn overgenomen, op één onderdeel van een advies na.

Uit de tabel blijkt dat de klachtencommissie in 2022 36 klachten ontving (2021: 14). Dat waren er opnieuw duidelijk meer dan eerdere jaren. De klachtencommissie verklaart de toename door:

- Het in oktober 2021 vermelden van het e-mailadres van de klachtencommissie op de website van Habion. De klachtencommissie was al per e-mail bereikbaar, maar dit e-mailadres was niet vermeld op de website. Het opnemen van het e-mailadres leidde tot diverse en meer berichten aan de klachtencommissie.
- Een aantal klachten had betrekking op hoe bewoners met elkaar omgaan op de locaties die we verhuren. Mogelijk hebben de coronapandemie en de maatregelen om die te beheersen hier invloed op gehad.

De commissie beoordeelt bij ontvangst van een klacht of de commissie deze in behandeling kan nemen. Een voorwaarde om een klacht in behandeling te nemen is dat Habion naar het oordeel van de commissie voldoende in de gelegenheid is geweest de klacht op te lossen. Wanneer dat niet het geval is, stuurt de commissie de klacht door naar Habion met het verzoek de klacht (alsnog) op te pakken. De klager geeft de commissie daarbij aan dat wanneer zij ontevreden is over de wijze waarop Habion de klacht oppakt, zij contact kan opnemen met de commissie met het verzoek de klacht alsnog in behandeling te nemen. De klachtencommissie neemt in een dergelijke situatie gelijktijdig contact op met Habion met het verzoek voor een spoedige afhandeling van de klacht te zorgen. In de praktijk geldt dat een groot aantal klachten op deze wijze door de commissie worden afgehandeld. In een enkel geval heeft de commissie de klager geadviseerd de klacht bij een andere organisatie neer te leggen, bijvoorbeeld de huurcommissie. Het komt ook voor dat wanneer de commissie aan de klager om nadere verduidelijking vraagt er geen reactie van de klager wordt ontvangen. Dergelijke klachten worden niet meer behandeld.

| Soort klacht |                                                             | Opmerking |
|--------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 1            | Klacht over (geluids)overlast van buren                     | 10        |
| 2            | Klacht over (drugs)overlast omgeving woning                 | 4         |
| 3            | Klacht over niet tijdige ontvangst afrekening servicekosten | 4         |
| 4            | Klacht over woningtoewijzing                                | 3         |
| 5            | Klacht over onderhoud woning/woongebouw                     | 4         |
| 6            | Klacht over tuinonderhoud                                   | 3         |
| 7            | Klacht over servicekosten                                   | 2         |
| 8            | Overige klachten                                            | 1         |
| 9            | Klachten die uit diverse onderdelen bestaan                 | 5         |
| Totaal       |                                                             | 36        |

#### *Aard van de klachten*

De aard van de klachten die de commissie ontvang was als volgt:

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de klachten divers van aard zijn en zich in het gehele land voordoen. De klachtencommissie wordt derhalve door bewoners uit het hele bezit van Habion gevonden. Relatief veel klachten spelen in Rotterdam en gaan over geluidsoverlast van buren, (drugs)overlast in de omgeving van de woning en niet tijdige ontvangst van de afrekening van de servicekosten. De commissie heeft de indruk dat dit wordt veroorzaakt door de relatief oudere en gehorige woningen in de wijk 110-Morgen in Rotterdam, de 'grote stadsproblematiek' die in Rotterdam groter is dan in diverse andere gemeenten waar Habion actief is en de relatief jonge en mondiger bewoners van de wijk 110-Morgen.

#### *Gesprek met bestuur*

De klachtencommissie voerde in 2022 twee gesprekken met het bestuur. Eén over de algemene gang van zaken en één naar aanleiding van de ontvangst van een aantal signalen over de omgang van bewoners met elkaar op een locatie.

Amsterdam, januari 2023

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





Ellis en Ad Plomp:

*"Qua ruimte best wat ingeleverd,  
maar ik zou hier niet meer weg willen"*



# Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen

## Lijst van gebruikte afkortingen

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

## Verklaring enkele begrippen

### *Direct rendement:*

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

### *Dekkingsratio:*

De dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.

De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde van de leningportefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. Uitgangspunt voor de leningen is de marktwaarde van de leningen.

### *Indirect rendement:*

Het indirect stenenrendement, ook waardegroei genoemd, geeft de waardeveranderingen weer gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen

de marktwaarde van de onderliggende vastgoed objecten (c.q. portefeuilles) aan het begin van de meetperiode.

### *Interest coverage ratio (ICR):*

De ICR beoordeelt de liquiditeitspositie van de corporatie.

De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

### *Loan to Value (LTV):*

De LTV beoordeelt de vermogenspositie van de corporatie.

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

### *Onderpandsratio:*

De onderpandsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand van WSW voldoende is om de marktwaarde van de geborgde schuldpositie af te lossen.

De onderhoudsratio toetst hoe de marktwaarde van het bij WSW ingezet of gevestigd onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde van de door WSW geborgde leningportefeuille. De onderpandsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. Uitgangspunt voor de leningen is de marktwaarde van de leningen.

### *Solvabiliteit:*

De solvabiliteit beoordeelt de (eigen) vermogenspositie van de corporatie.

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan

niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

*Weighted average cost of capital:*

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



Corrie Mol:

*"Liu inn in één zin? Hier binnen  
komen en meteen thuis zijn"*

# Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is

(aantal eenheden per 31.12)

| Gemeente      | Aantal woningen | Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen | Prestatie-afspraken in 2022 | Bijzonderheden in 2022                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aa en Hunze   | 55              | 30                                              | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aalsmeer      | 115             | 149                                             | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alkmaar       | 182             |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Almere        | 63              | 130                                             | Ja                          | In gesprek of er tussen de gebouwen Parkhaege en Buitenhaege extra woningen kunnen worden gebouwd. Prestatie afspraken 2023-2024 gemaakt en ondertekend                                                                                                                                            |
| Amersfoort    | 53              |                                                 | Ja                          | In gesprek over locatie 'De Amerhorst'                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Amsterdam     | 201             |                                                 | Ja                          | In gesprek over locatie 'Robert Koch'                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Apeldoorn     | 307             |                                                 | Nee                         | In 2022 hebben wij de getransformeerde locatie 'De Vier Dorpen I' in Beekbergen opgeleverd.                                                                                                                                                                                                        |
| Arnhem        | 21              |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baarn         | 79              |                                                 | Ja                          | De locatie 'Schoonoord' is in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigen van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste. In 2021 kwamen wij prestatie-afspraken met de gemeente overeen voor het jaar 2022. Verkoop van woningen aan Dahliastraat. |
| Berkelland    | 110             | 180                                             | Ja                          | Wij zijn voornemens de locatie 'De Meergaarden' (Eibergen) te verkopen.                                                                                                                                                                                                                            |
| Beverwijk     | 114             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bronckhorst   | 97              | 60                                              | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bunnik        | 66              | 71                                              | Ja                          | Betrokken bij onderzoek mogelijkheden nieuwbouw locaties Kersenweide en stationslocatie in Odijk.                                                                                                                                                                                                  |
| Dalfsen       | 74              | 59                                              | Nee                         | In gesprek over toekomst locatie 'Rosengaerde'.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| De Bilt       | 118             |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Delft         | 137             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dijk en Waard | 130             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Doetinchem    |                 |                                                 | Nee                         | In 2021 verkochten wij de locatie 't Weerdje'. De levering vond in januari 2022 plaats. Habion heeft daarmee in Doetinchem geen vastgoed in bezit meer.                                                                                                                                            |
| Dordrecht     |                 | 77                                              | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ede           | 100             | 161                                             | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elburg        | 60              | 48                                              | Ja                          | Nieuwe prestatie-afspraken getekend 2023-2025.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Epe           | 96              | 83                                              | Nee                         | In gesprek over toekomst locatie 'De Boskamp'.                                                                                                                                                                                                                                                     |



| Gemeente          | Aantal woningen | Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen | Prestatie-afspraken in 2022 | Bijzonderheden in 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gooise Meren      | 130             | 24                                              | Nee                         | De locaties 'De Veste', 'De Basteien' (beide in Naarden) en 'Florisberg' (Muidenberg) zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.                                                                                                                            |
| Harderwijk        | 211             | 162                                             | Nee                         | Habion is in samenwerking met de gemeente en omwonenden bezig met de planvorming voor de herontwikkeling van locatie 'Randmeer'. Momenteel staat op deze locatie het gebouw Randmeer leeg en wordt het gebouw De Plantage bewoond door tijdelijke bewoners.                                                                                                            |
| Hattem            | 74              | 78                                              | Ja                          | Habion is in samenwerking met de gemeente en omwonenden bezig met de planvorming voor de herontwikkeling van locatie 'De Bongerd' naar een woonzorgzone. Het complex wordt momenteel gebruikt door tijdelijke bewoners/ondernemers.                                                                                                                                    |
| Heerde            | 48              | 156                                             | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Heerenveen        | 42              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Hilversum         | 191             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Houten            | 17              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Huizen            | 161             | 46                                              | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kampen            | 116             | 74                                              | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Leeuwarden        | 212             | 183                                             | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lochem            | 98              | 24                                              | Ja                          | Habion neemt deel aan en is mede opdrachtgever in 2022 van het periodieke woningmarktonderzoek van de gemeente Lochem samen met de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. Dit om meer inzicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Op basis hiervan gaan Habion en de gemeente in gesprek over de woningbouwopgave |
| Molenlanden       | 14              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Neder-Betuwe      | 71              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Noordenveld       |                 | 57                                              | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Nunspeet          | 52              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oldebroek         | 35              | 56                                              | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oldenzaal         | 93              |                                                 | Nee                         | In 2021 verkochten wij de locatie 'Scholtenhof'. De levering vond in 2022 plaats.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ooststellingwerf  | 21              | 92                                              | Ja                          | Nieuwe prestatie-afspraken getekend 2023-2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oude IJsselstreek | 33              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oudewater         | 42              | 70                                              | Ja                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Overbetuwe        | 40              |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Gemeente            | Aantal woningen | Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen | Prestatie-afspraken in 2022 | Bijzonderheden in 2022                                                                                                                                      |
|---------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pijnacker-Nootdorp  | 120             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Putten              | 81              | 45                                              | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Raalte              | 44              | 14                                              | Nee                         | Habion is voornemens deze locatie in 2023 te verkopen.                                                                                                      |
| Rheden              | 126             | 51                                              | Ja                          | Habion is voornemens deze locatie in 2023 te verkopen.                                                                                                      |
| Rijssen-Holten      |                 |                                                 | Ja                          | In 2021 verkochten wij de locatie 't Weerdje'. De levering vond in januari 2022 plaats. Habion heeft daarmee in Rijssen-Holten geen vastgoed in bezit meer. |
| Rijswijk            | 133             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Rotterdam           | 1.658           | 82                                              | Ja                          | Planvorming Apolloveld 110-Morgen Rotterdam Inventarisatie mogelijkheden aansluiten wijk 110-Morgen op warmtenet Rotterdam.                                 |
| Schiedam            | 100             | 84                                              | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Stichtse Vecht      | 103             |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Twenterand          | 160             | 17                                              | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Tynaarlo            | 118             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Utrecht             | 331             | 93                                              | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Utrechtse Heuvelrug | 91              | 117                                             | Ja                          | In 2021 sloopten wij het (leegstaande) gebouw 'Nassau Odijkhof'. Wij zijn met omwonenden en gemeente in gesprek over een nieuwe invulling van deze locatie. |
| Veendam             | 74              |                                                 | Nee                         | Nieuwe prestatie-afspraken getekend 2023-2025.                                                                                                              |
| Vijfheerenlanden    | 167             | 89                                              | Nee                         | In gesprek over toekomst locatie 'Huis ter Leede' in Leerdam en afspraken gemaakt over huisvesten van statushouders.                                        |
| Voorst              | 58              | 32                                              | Ja                          | Betreft 32 onzelfstandige woningen.                                                                                                                         |
| Waadhoeke           | 159             | 149                                             | Nee                         |                                                                                                                                                             |
| Waalwijk            | 70              |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Wijdmeren           | 20              | 51                                              | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Winterswijk         |                 |                                                 | Nee                         | In 2021 verkochten wij locatie 'De Pelkwijk'. De levering vond in 2022 plaats. Habion heeft daarmee in Winterswijk geen vastgoed in bezit meer.             |
| Woerden             | 46              |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Zaltbommel          | 25              | 170                                             | Nee                         | In gesprek met gemeente en zorgorganisatie Brabant Zorg over toekomst van locatie 'De Wielewaal'.                                                           |
| Zeist               | 128             |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                             |
| Zevenaar            | 25              |                                                 | Ja                          |                                                                                                                                                             |

| Gemeente      | Aantal woningen | Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen | Prestatie-afspraken in 2022 | Bijzonderheden in 2022                                                                                                |
|---------------|-----------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zoeterwoude   |                 |                                                 | Nee                         | 120 woningen in aanbouw (Verde Vista) die Habion na realisatie aan zal kopen. Oplevering is naar verwachting in 2024. |
| Zutphen       | 36              |                                                 | Nee                         | Oplevering 36 nieuwbouwwoningen locatie 'Ubuntu'.                                                                     |
| Zwolle        | 144             |                                                 | Nee                         |                                                                                                                       |
| <b>Totaal</b> | <b>7.896</b>    | <b>3.064</b>                                    |                             |                                                                                                                       |

# Colofon

## **Uitgave**

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

## **Vormgeving**

Studio Capaz, strategisch design  
Website [www.capaz.nu](http://www.capaz.nu)

## **Foto-verantwoording:**

- Foto voorpagina: bewoner Annie Camps op de locatie Liv inn Hilversum.  
Foto gemaakt door Winand Stut.
- De foto's aan het begin van elk hoofdstuk zijn gemaakt door Ruden fotografie.  
De geportretteerden zijn bewoners van woningen op de locatie Liv inn Hilversum.
- De foto's op pagina 34, 44 en 58 zijn gemaakt door Lia Zaal.
- De overige foto's in het jaarverslag zijn gemaakt op of bij de locaties waar Habion woningen verhuurt.



