

Jaarrekening Stichting Habion **2016**



Op de voorpagina:

Mevrouw Post (links, bewoonster De Benring) en Daphne Fuijkschot (rechts, lid Woonzorgcoöperatie Voorst en omgeving) samen in de vernieuwde De Benring in Voorst. In 2016 leverden we dit gebouw; het eerste object dat we samen met bewoners, zorgpartners, de gemeente Voorst, de wooncoöperatie en andere belanghouders hebben veranderd van een 'bejaardenhuis oude stijl' naar woningen waar ouderen veilig en gezellig oud kunnen worden. De lessons learned van deze transformatie zijn op diverse plekken in dit jaarverslag opgenomen. Elke les is kort nader toegelicht in de publicatie 'Een tweede jeugd voor De Benring', die te downloaden is via www.habion.nl (klik op: 'over Habion' en 'publicaties').

Jaarrekening Stichting Habion 2016

Inhoudsopgave

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2016 (na resultaatbestemming x 1000)	6
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016 (x 1000)	8
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht (x1000)	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2016	10
	<i>Algemene toelichting</i>	10
4.1	Toegelaten instelling	10
4.2	Continuïteit	10
4.3	Grondslagen voor consolidatie	10
4.4	Gebruik van schattingen	10
4.5	Stelselwijziging	11
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	14
4.6	Toegepaste standaarden	14
4.7	Verwerking verplichtingen	14
4.8	Financiële instrumenten	14
4.9	Groepsvermogen	15
4.10	Materiële vaste activa	15
4.11	Financiële vaste activa	21
4.12	Voorzieningen	22
4.13	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	23
	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	24
4.14	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24
4.15	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	24
4.16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24
4.17	Leefbaarheid	25
4.18	Saldo financiële baten en lasten	25
4.19	Resultaat deelneming	25
4.20	Belastingen	25
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	25
	<i>Wet Normering Topinkomens</i>	25
5	Toelichting op de geconsolideerde balans	26
	<i>Materiële vaste activa</i>	26
	<i>Financiële vaste activa</i>	28
	<i>Vlottende activa</i>	29
5.1	Vorraden	29
5.2	Onderhanden projecten	29
5.3	Vorderingen	30
5.4	Overlopende activa	32
5.5	Liquide middelen	32
	<i>Passiva</i>	32
5.6	Eigen vermogen	32
5.7	Voorzieningen	33
5.8	Langlopende schulden	35
5.9	Kortlopende schulden	37

5.10	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	39
5.11	Financiële instrumenten en risicobeheersing	40
5.12	Gebeurtenissen na balansdatum	41
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	42
6.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42
6.2	Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	42
6.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43
6.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43
6.5	Resultaat overige activiteiten	43
6.6	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	43
6.7	Saldo financiële baten en lasten	44
6.8	Organisatiekosten	44
6.9	Belasting	45
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2016	48
8	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016 na winstbestemming (x 1000)	50
9	Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2016	51
	<i>Algemeen</i>	51
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i>	51
	<i>Financiële instrumenten</i>	51
	<i>Resultaat deelnemingen</i>	51
10	Toelichting op de enkelvoudige balans	52
	<i>Materiële vaste activa</i>	53
	<i>Financiële vaste activa</i>	53
	<i>Overige reserves</i>	53
	<i>Herwaarderingsreserves</i>	53
	<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	54
	<i>Honoraria van de accountant</i>	60
A.	Overige gegevens	62

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2016

(na resultaatbestemming x 1000)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<u>Vaste activa</u>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	711.161	711.078
Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	90.084	82.643
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.734	5.365
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Niet-DAEB	2.777	4.007
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	976
	805.755	804.069
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS-subsidies	-	287
Deelneming	11.759	11.692
	11.759	11.979
Totaal vaste activa	817.514	816.049
<u>Vlottende activa</u>		
<i>Vorraden</i>	1.479	1.479
<i>Onderhanden projecten</i>	5.141	7.053
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	1.090	1.281
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.807	5.299
Overige vorderingen	188	634
Overlopende activa	47	0
	9.133	7.214
<i>Liquide middelen</i>	5.436	948
Totaal vlottende activa	21.189	16.694
Totaal ACTIVA	838.703	832.743

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<u>Groepsvermogen</u>		
Overige reserves	246.582	226.375
Herwaarderingsreserve	129.980	132.660
	376.562	359.035
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening pensioenen	13	14
Voorziening latente belastingverplichtingen	3.750	4.961
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.667	-
Overige voorzieningen	1.345	1.495
	6.777	6.471
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen kredietinstellingen	421.382	420.926
Waarborgsommen	165	92
	421.546	421.018
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.146	16.280
Schulden aan leveranciers	2.681	2.327
Belastingen en premies sociale verzekeringen	294	96
Overige schulden	4.147	14.522
Overlopende passiva	18.551	12.994
	33.819	46.218
Totaal PASSIVA	838.703	832.743

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

(x 1.000)

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Huuropbrengsten	74.782	74.098
Lasten servicecontracten	550-	303-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.177-	12.104-
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.399-	13.825-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.413-	4.604-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.243	43.261
Opbrengst (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	8.164	564
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	6.628-	-
Toegerekende organisatiekosten	66-	73-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.470	491
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.966	-
Toegerekende organisatiekosten	94-	104-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	1.232-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	640	104-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.573	1.315-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.130-	17.398-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.557-	18.713-
Opbrengsten overige activiteiten	1.031	968
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	1.031	968
Overige organisatiekosten	338-	374-
Leefbaarheid	42-	30-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	308-	2-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	1.884
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.782-	14.888-
Saldo financiële baten en lasten	15.008-	13.007-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	18.438	12.493
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.651-	4.689-
Aandeel in resultaat deelnemingen	739	800-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17.527	7.004
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT		
Resultaat na belastingen	17.527	7.004
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen		
Cumulatief effect stelselwijzigingen		
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	17.527	7.004
TOTAALRESULTAAT	17.527	7.004

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000)

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Huurontvangsten	79.393	74.464
Overige bedrijfsontvangsten	2.372	1.372
Operationele activiteiten - ingaande kasstroom	81.765	75.836
Personeelsuitgaven	268	220
Onderhoudsuitgaven	12.344	13.821
Overige bedrijfsuitgaven	11.984	12.345
Rentebetalingen	14.865	14.947
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	48	-
Verhuurderheffing	2.931	2.425
Vennootschapsbelasting	4.960	4.292
Operationele activiteiten - uitgaande kasstroom	47.401	48.050
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	34.364	27.786
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.966	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	275
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom	1.966	275
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	21.970	28.962
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	7.864
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.228	509
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)	-	18.017
Uitgaven overige investeringen	-	327
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom	23.198	55.679
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	21.232-	55.404-
Ontvangsten verbindingen en overig	-	1.216
Uitgaven verbindingen en overig	556-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	556-	1.216
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	21.788-	54.188-
Opgenomen door WSW geborgde leningen	7.200	38.390
Financieringsactiviteiten - ingaande kasstroom	7.200	38.390
Aflossing door WSW geborgde leningen	11.642	12.207
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	409	-
Financieringsactiviteiten - uitgaande kasstroom	12.052	12.207
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	4.852-	26.183
TOTAAL KASSTROOM = MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	7.724	219-
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	2.289-	1.167
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	5.436	2.289-

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2016

Algemene toelichting

4.1 Toegelaten instelling

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Houten op de Molen 94, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 15 tweede lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten: Alle gemeenten in Nederland.

4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van stichting Habion en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten.

Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Habion Energie B.V. gevestigd te Houten (100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Vof Habion Amaris de Veste te Naarden (86,9%)

De Vof is niet meegenomen in de consolidatie. Stichting Habion en Amaris zorggroep hebben beide gelijke zeggenschap (50/50).

4.4 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Onroerende zaken in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en, -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen na overleg met een externe deskundige.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en Voorraad grond- en ontwikkelposities: Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen ondermeer de verkoopwaarde aan de hand van referentie-transacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4.5 Stelselwijziging

De voor Habion belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Habion haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);

- De tot en met 2015 voor DAEB vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor Niet-DAEB vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habion. Terzake verwijzen wij tevens naar paragraaf 3.6.1 van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoed-ontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 238,9 miljoen, van € 120,1 miljoen naar € 359,0 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 7,0 miljoen positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 15,6 miljoen positief/negatief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten.

Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Balans per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Activa:			
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	471.210	677.658	206.448
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	63.669	88.996	25.327
Totaal	534.879	766.654	231.775

Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	104.428	212.405	107.977
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		134.666	134.666
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>104.428</i>	<i>347.071</i>	<i>242.643</i>
Voorziening: Onrendabele investeringen	12.417	1.549	-10.868
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	5.133	5.133	0
Totaal	121.978	353.753	231.775

Balans per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Activa:			
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	508.020	716.443	208.423
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie/in ontwikkeling	68.737	91.817	23.080
Totaal	576.757	808.260	231.503

Passiva:			
Eigen vermogen: Overige reserves	120.122	226.375	106.253
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve		132.660	132.660
<i>Subtotaal effect eigen vermogen</i>	<i>120.122</i>	<i>359.035</i>	<i>238.913</i>
Voorziening: Onrendabele investeringen	7.411	0	-7.411
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	4.961	4.961	0
Totaal	132.494	363.997	231.503

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
Activa:			
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	0	0
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	22.503		22.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-8.250	17.311	-25.561
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-4.317	1.315	-5.632
Vennootschapsbelasting last/bate			0
Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015	9.936	18.626	-8.690

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.6 Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

4.7 Verwerking verplichtingen

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

4.8 Financiële instrumenten

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

4.9 Groepsvermogen

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

4.10 Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vast- goed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienst- verleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Habion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeer-gelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpond- scenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging		1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging		1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging		0,8% tot 14,7%	1,4% tot 8,3%	1,7% tot 5,1%	2,0%
Instandhouding per vhe - EGW gemiddeld		877	890	908	931
Instandhouding per vhe - MGW gemiddeld		1.060	1.077	1.099	1.126
Instandhouding per vhe - studenteneenheid gemiddeld		nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhouding per vhe - zorgseenheid (extr. muraal) gemiddeld		1.069	1.086	1.108	1.136
Mutatieonderhoud per vhe - EGW		823	837	850	867
Mutatieonderhoud per vhe - MGW		618	629	638	651
Mutatieonderhoud per vhe - studenteneenheid		nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud per vhe - zorgseenheid (extr. muraal)		823	837	850	863
Beheerkosten per vhe - EGW		420	427	434	441
Beheerkosten per vhe - MGW		413	420	427	433
Beheerkosten per vhe - studenteneenheid		nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per vhe - zorgseenheid (extr. muraal)		381	387	394	400
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,13%		
Verhuurdersheffing, als percentage van de WOZ waarde		0,536%	0,569%	0,569%	0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		1,2%	0,8%	0,4%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Mutatiekans bij doorexpluiten		11,6%	11,6%	11,6%	11,6%
Mutatiekans bij uitpanden		13,6%	11,6%	11,6%	11,6%
Disconteringsvoet			3,0 tot 8,5%		

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 5 per m² BVO	€ 5,1 per m² BVO	€ 5,2 per m² BVO	€ 5,2 per m² BVO
Mutatiekosten - Mutatieonderhoud			€ 18 per m² BVO		
Mutatiekosten - Marketing			14% van de markthuur		
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed			3% van de markthuur		
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed			2% van de markthuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ waarde (exclusief gemeentelijke OZB)			0,13%		
Disconteringsvoet			3,0 tot 8,5%		

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

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - per vhe - parkeerplaats		46	47	48	48
Instandhoudingsonderhoud - per vhe - garagebox		154	157	159	162
Beheerkosten - per vhe - parkeerplaats		25	25	26	26
Beheerkosten - per vhe - garagebox		35	36	36	37
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde			0,25%		
Disconteringsvoet			5,50%		

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

Parameters intramuraal vastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 4 per m² BVO	€ 4 per m² BVO	€ 4 per m² BVO	€ 4 per m² BVO
Mutatiekosten - Mutatieonderhoud gem per jaar		€ 7 per m² BVO	€ 17 per m² BVO	€ 7 per m² BVO	€ 7 per m² BVO
Mutatiekosten - Marketing			14% van de markthuur		
Beheerkosten			2,5% van de markthuur		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016			0,37%		
Disconteringsvoet			6,0 tot 8,5%		

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

Inschakeling taxateur

Gekozen is voor de full versie van het waarderingshandboek. De reden is dat het handboek voorschrijft dat wanneer voor woningen de huursom van de extramurale zorgwoningen > 5 % bedraagt en/of de huursom van het Intramuraal vastgoed > 5 % bedraagt, de full versie verplicht is (zie hoofdstuk 2.4 van het waarderingshandboek).

Conform het waarderingshandboek geldt de taxatiecyclus dat in het eerste jaar 100 % van het vastgoed full wordt gewaardeerd, in de jaren 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full waardering.

De taxaties zijn uitgevoerd door AAG. Deze is aangesloten bij de NRVt en de door ons ingeschakelde taxateur is ingeschreven bij de Kamer Groot Zakelijk. De tweede taxateur is Corio Makelaars uit Valkenburg, welke eveneens is aangesloten bij de NRVt en is ingeschreven bij de Kamer Groot Zakelijk.

Gebruik vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Invulling
Markthuurstijging	Geen gebruik van gemaakt
Exit yield	Op basis van de locatie en het soort vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Leegwaarde stijging	Geen gebruik van gemaakt
Disconteringsvoet	Op basis van de locatie en het soort vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Onderhoud	Op basis van de leeftijd van het gebouw, de onderhoudsstaat en het ontwerp van het gebouw is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad. Per object beoordeeld.
Technische splitsingskosten	Daar waar nodig is rekening gehouden met de kosten van technische splitsing. Per object beoordeeld.
Mutatie- en verkoopkans	De volgens het handboek berekende mutatie- en verkoopkansen zijn gehanteerd, op enkele uitzonderingen na waar deze geen goed beeld gaven. Per object beoordeeld.
Bijzondere uitgangspunten	Hiervan is zeer beperkt gebruik gemaakt.
Erfpacht	Daar waar van toepassing is een schatting gemaakt van de kasstromen die het gevolg zijn van erfpacht.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats.

Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2016 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De bedrijfswaarde is bepaald op locatieniveau op basis van de volgende uitgangspunten:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwindex	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Onderhoudsindex	1,60%	1,90%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktindex	4,50%	3,67%	2,83%	2,00%	2,00%	2,00%
Korte rente	0,77%	1,51%	2,03%	2,40%	3,30%	3,30%
Lange rente	0,10%	0,93%	1,76%	2,59%	3,42%	4,25%

- De WSW parameters zijn gehanteerd;
- Jaarlijkse huurverhogingen prijsinflatievolgend;
- Jaarlijkse huurderving is per object bepaald en bedraagt gemiddeld 2,3%;
- Mutatiegraad is per object bepaald en bedraagt gemiddeld 7,7%;
- Toekomstige verbeteringen, verkoop en sloop worden niet meegenomen in de bedrijfs-waarde;
- Een restwaarde wordt bepaald op basis van de geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode. Deze bestaat uit de netto restwaarde (incl. sloopkosten) en is bepaald op € 10.020 per woning en € 5.010 per zorgeneid.
- Kosten van onderhoud zijn conform onderhoudsbegroting ingerekend;
- Exploitatiekosten zijn ingerekend op basis van de Meerjarenbegroting;
- Een disconteringsvoet van 5,0 % (voorgaand jaar: 5,0 %) voor woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend tot 50 jaar), per complex is getoetst of de levensduur gerechtvaardigd is.
- Verhuurdersheffing is ingerekend conform door de overheid vastgestelde percentages;
- De vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde Habion Energie bv

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

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

- Energieopbrengsten zijn gebaseerd op marktconforme tarieven;
- Inkoopkosten zijn op basis van reëel gebruik;
- Disconteringsvoet op basis van 3,17% (voorgaand jaar 3,17%), in lijn met het besluit maximum prijs levering warmte 2016 van de Autoriteit Consument en Markt;
- Levensduur maximaal 30 jaar.

Indien indicaties bestaan en is vastgesteld dat niet langer sprake is van een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering dan wordt de toegenomen boekwaarde van het actief tot het niveau van de historische kostprijs teruggenomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- en/of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Verbouwing/inventaris/automatisering/ vervoersmiddelen ten dienste van exploitatie	lineair 4-10
--	-----------------

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

4.11 Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering van bedragen die uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies zijn toegezegd, zijnde de verwachte totale uitbetalingen, wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. De totale vordering is nominaal opgenomen.

Deelnemingen

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

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

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

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen.

Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zonodig een voorziening opgenomen.

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

Voorraad grond en ontwikkelposities

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

4.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Waardering van voorzieningen kan ook plaatsvinden tegen de contante waarde van de verwachte uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening pensioenen

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

4.13 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

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

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

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

Saldering

De niet-latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerde indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering.

Fiscale eenheid

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

4.14 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

4.15 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

4.16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waarde mutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

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

4.17 Leefbaarheid

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

4.18 Saldo financiële baten en lasten

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

4.19 Resultaat deelneming

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

4.20 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden. Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Wet Normering Topinkomens

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

5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Materiële vaste activa

Onroerende zaken in exploitatie	2016			2015		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Waarde per 1 januari	711.078	82.643	793.721	669.016	84.900	753.917
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	880-	880	-	-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	55	55-	-	2.200	2.200-	-
Investerings	10.418	24	10.442	4.956	1.011	5.967
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	6.837	8.100	14.938	32.060	2.200	34.260
Aankoop	-	-	-	18.023	-	18.023
Verkoop	1.232-	-	1.232-	-	-	-
Buitengebruikstelling	1.762-	-	1.762-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	13.352-	1.509-	14.862-	15.177-	3.268-	18.446-
Totaal mutatie	83	7.441	7.524	42.062	2.257-	39.804
Waarde per 31 december	711.161	90.084	801.245	711.078	82.643	793.721

Onroerende zaken in ontwikkeling						
Aanschafwaarde	6.226	4.007	10.233	16.533	1.881	18.415
Saldering voorziening	861-	-	861-	1.550-	-	1.550-
Waarde per 1 januari	5.365	4.007	9.372	14.984	1.881	16.865
Overige herrubriceringen	722	-	722	-	-	-
Investerings	1.994	5.297	7.694	22.638	4.326	26.964
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	6.873-	8.100-	15.341-	32.060-	2.200-	34.260-
Overige mutaties	-	1.573	1.573	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	885-	-	885-
Dotatie voorziening (W&V)	1.770-	-	1.770-	391-	-	391-
Vrijval voorziening (W&V)	502	-	502	295	-	295
Onttrekking voorziening (Balans)	92	-	92	784	-	784
Presentatie voorziening (Balans)	1.667	-	1.667	-	-	-
Totaal mutatie	3.631-	1.230-	4.861-	9.618-	2.126	7.493-
Waarde per 31 december	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Aanschafwaarde	2.104	2.777	4.881	6.226	4.007	10.233
Saldering voorziening	370-	-	370-	861-	-	861-
Waarde per 31 december	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372

Ten dienste van de exploitatie	2016	2015
Aanschafwaarde	3.320	2.993
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	2.344-	2.009-
Waarde per 1 januari	976	984
Investeringen	-	327
Overheveling aanschafwaarde	3.320-	-
Overheveling cumulatieve afschrijving	2.344	335-
Totaal afname historische kostprijs	976-	8-
Historische kostprijs	-	976-
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-	2.344-
Waarde per 31 december	-	976

Hypothecaire zekerheden DAEB vastgoed in exploitatie

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

Herwaardering

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 129,9 miljoen.

Schattingen

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

Parameters	Gehanteerd in marktwaardebepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde in 1.000 €	Effect op marktwaarde in %
Huurverhoging	Huurverhoging boven inflatie in 2017 t/m 2019 resp 1,2%, 0,8% en 0,4%	Huurverhoging boven inflatie in 2017 t/m 2019 0%	-4.229	-0,5%
Mutatiegraad	Mutatiegraad gemiddeld 11,6% bij doorexpluiten en 13,6% bij uitpanden (jaar1)	Mutatiegraad gemiddeld 10,6% bij doorexpluiten en 12,6% bij uitpanden (jaar1)	-3.411	-0,4%
Onderhoud	Onderhoud stijgt jaarlijks met een vastgesteld percentage	Onderhoud stijgt jaarlijks met 1 procentpunt extra	-5.403	-0,7%
Disconteringsvoet	Disconteringsvoet verschilt per complex	Disconteringsvoet 1 procentpunt hoger	-65.115	-8,1%
Exit Yield	Exit Yield verschilt per complex	Exit Yield 1 procentpunt hoger	-32.952	-4,1%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 670,4 miljoen (2015: € 689,4 miljoen). Van deze bedrijfswaarde heeft € 4,5 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen. Het verloop van de bedrijfswaarde is als volgt weer te geven:

<u>Bedrijfswaarde 31-12-2015</u>	689,4
Mutaties	
Huurbeleid	26,4
Huurderving	-7,0
Beleid onderhoud	-0,4
Beleid exploitatielasten	-27,5
(des)investeringen in vastgoed	-7,2
Overige	-3,4
Bedrijfswaarde 31-12-2016	670,4

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2016 voor het totale bezit bedraagt € 1.025 miljoen met peildatum 01-01-2015.

Brand- en stormverzekering

De activa zijn minimaal verzekerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 1.280,9 miljoen (voorgaand jaar: € 1.160,7 miljoen).

Onrendabele investeringen in ontwikkeling

Voor vastgoed in ontwikkeling is per balansdatum een voorziening voor onrendabele investeringen opgenomen van € 1,7 miljoen. (voorgaand jaar was dit nihil).

Financiële vaste activa

	Te vorderen BWS-subsidies	Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	31-12-2016	31-12-2015
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	287	11.692	11.979	14.026
Mutaties:				
- Afboeking	287-	-	287-	-
- Ontvangsten	-	-	-	10-
- Inbreng	-	-	-	-
- Resultaat boekjaar	-	718	719	820-
- Uitgekeerd dividend deelnemingen	-	652-	652-	1.217-
Stand per 31 december	-	11.759	11.759	11.979

De deelneming Vof Habion Amaris de Veste wordt vanaf boekjaar 2015 verantwoord. De Vof Habion Amaris de Veste wordt niet geconsolideerd, omdat er sprake is van een joint venture met gelijke zeggenschap (50/50).

Vlottende activa

5.1 Voorraden

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Voorraad grondposities	1.479	1.479
	1.479	1.479

De post 'grondposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe danwel interne

uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkel-mogelijkheden (waaronder bestemmings-wijzigingen etc).

5.2 Onderhanden projecten

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Stand per 1 januari	7.053	1.807
Geactiveerde kosten en resultaat	3.162	5.246
af: Gefactureerde termijnen	6.535-	-
af: Verliesvoorziening	-	-
bij: Tussentijds projectresultaat	1.461	-
Stand per 31 december	5.141	7.053

Deze post is verantwoord onder:

Vorraden vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.141	7.053
Onderhanden werken	-	-
Voorziening projecten	-	-
	5.141	7.053

5.3 Vorderingen

Debiteuren	1.090	1.281
Belastingen	7.807	5.299
Groepsmaatschappijen		
Overige vorderingen	188	634
Overlopende activa	47	-
Totaal vorderingen	9.133	7.214

Debiteuren

Overige debiteuren	88	62
Huurdebiteuren	2.496	2.713
Af: voorziening huurdebiteuren	1.495-	1.495-
Totaal debiteuren	1.090	1.281

Alle ultimo 2016 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Overige vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Plaatselijke stichtingen	48	34
Overigen	140	600
Totaal overige vorderingen	188	634

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

Belastingen en premies en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelastingen	7.807	5.299
Totaal belastingen	7.807	5.299

De post “Te vorderen vennootschapsbelasting” betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend

aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe op verslagdatum is besloten. De te vorderen vennootschapsbelasting is als volgt uit te splitsen:

Acute last vennootschapsbelasting over 2015	11.543	
Aanpassingen acute belastingen voorgaande jaren	1.387-	
Acute belastingen voorgaande jaren		
Op aangiften betaald	17.708-	
Stand 31-12-2015		7.552-
Acute last vennootschapsbelasting over 2016		
Acute belastingen boekjaar	4.249	
Op aangiften betaald	4.504-	
Mutatie 2016		255-
Stand 31-12-2016		7.807-

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,5% en hebben een gemiddelde looptijd van 48 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 17,8 miljoen. De post heeft met name betrekking op agio langlopende leningen.

5.4 Overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Overige	47	-
Totaal overlopende activa	47	-

5.5 Liquide middelen

Liquide middelen	5.436	948
Totaal liquide middelen	5.436	948

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar.

Passiva

5.6 Eigen vermogen

Overige reserves

	2016	2015
Overige reserves 1-1	226.374	104.428
Invloed stelselwijziging	-	111.449
Herrekende overige reserves 1-1	226.374	215.877
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-	15.694
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	-	8.690-
Toevoeging resultaat boekjaar	18.975	10.497
Realisatie verkoop	1.232	-
Overige reserves 31-12	246.581	226.374

Herwaarderingsreserve

	2016	2015
Herwaarderingsreserve 1-1	132.660	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	136.154
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	132.660	136.154
Realisatie verkoop	1.232-	-
Mutatie door herwaardering	1.448-	3.494-
Herwaarderingsreserve 31-12	129.980	132.660

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

5.7 Voorzieningen

Voorziening voor pensioenen

Stand per 1 januari	14	14
Onttrekkingen/vrijval	1-	-
Stand per 31 december	13	14

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

a DAEB vastgoed en vastgoedbeleggingen in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als de vastgoedbeleggingen is een latente belastingverplichting tegen contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering op de openingsbalans en de lagere WOZ waarde per 31 december 2012. Voor de fiscale waardering op de openingsbalans zijn de waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A) gehanteerd.

b Leningen o/g

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

Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is als volgt: (in duizenden euro's)

	DAEB vastgoed	Leningen o/g	Totaal
Stand per 1 januari	2.582	2.379	4.961
Vrijval	1.059-	152-	1.211-
Stand per 31 december	1.523	2.227	3.750

De gehanteerde netto- disconteringsvoet bedraagt 3,5%. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen vallen over het gemiddelde looptijd ten gunste van het fiscale resultaat. Van de voorziening wordt een bedrag van € 1.523.438 naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen niet tot waardering gebracht

DAEB vastgoed

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De lagere commerciële waardering dan fiscaal leidt in eerste instantie tot een actieve belastinglatentie, welke niet is gevormd.

De reden hiervoor is de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt. Daardoor tendeert de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt naar nihil.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	1.667	-
Stand per 31 december	1.667	-

Overige voorzieningen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Stand per 1 januari	1.495	1.523
Toevoeging		
Ontrekkingen/vrijval	150-	28-
Stand per 31 december	1.345	1.495

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

zorginstelling. Daarnaast is er een voorziening getroffen in 2015 voor Digh. Voor verdere informatie zie onderdeel 5.8.1.2. *Buitenlandse activiteiten via DIGH.*

5.8 Langlopende schulden

Leningen

	Looptijd > 5 jaar	31-12-2016	31-12-2015
Kredietinstellingen	331.074	429.527	420.926
Totaal leningen	331.074	429.527	420.926

Het verloop van de leningen was als volgt:

		31-12-2016	31-12-2015
Stand per 1 januari		420.926	400.970
Correctie		1.401	
Toename leningen		-	33.000
Afname ivm oversluiten		7.200-	
Toename ivm oversluiten		7.200	
Aflossing		4.442-	12.207-
Overheveling naar kortlopende schulden			
aflossing volgend boekjaar	8.146	13.044	
aflossing dit jaar	11.642-	<u>12.207-</u>	
Mutatie		3.497	837-
Extra aflossingen			
Stand per 31 december		<u>421.382</u>	<u>420.926</u>

Het WSW heeft een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 496 miljoen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 20 jaar (2015: 20 jaar).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 3,34% (2015: 3,40%).

De leningportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	323.027
Basisrenteleningen	<u>106.500</u>
Stand per 31 december 2016	<u>429.527</u>

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,04% en 0,49%. In 2013 heeft storting op nieuwe basisrenteleningen plaatsgevonden. Deze leningen zijn afgesloten voor inwerking-treding van de derivatenbeleidsregel.

Rente-risico bij herfinanciering

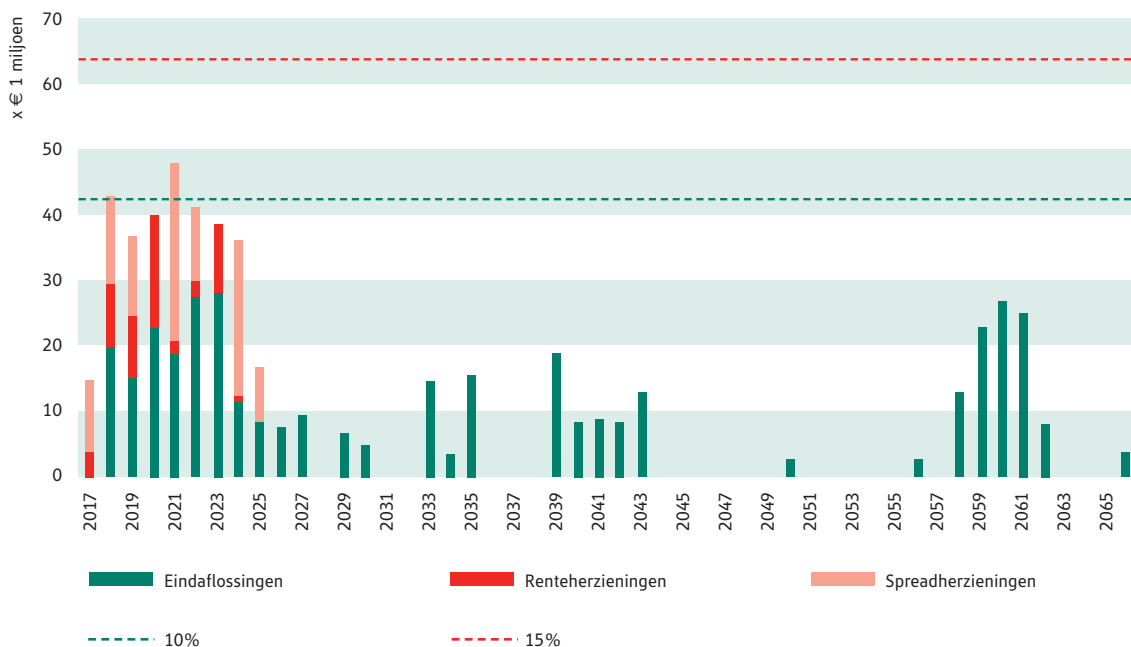
Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer 15% renterisico bij herfinanciering te lopen.

De geldende norm van het Waarborgfonds is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Herfinancieringsrisico

Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er als volgt uit:



Tegenpartijrisico

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

Bank Nederlandse Gemeenten	284.309
Nederlandse Waterschapsbank	125.690
Overige bankinstellingen	18.500
Financiële instelling (niet zijnde banken)	1.028
	429.527

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

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2016 € 566,8 miljoen (2015: € 550,4 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2016 € 429,5 miljoen (2015: € 434,0 miljoen).

Rentederivaten

Ultimo 2016 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waarborgsommen

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Saldo waarborgsommen per 1 januari	92	42
Mutatie	73	50
Totaal waarborgsommen	165	92

5.9 Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	8.146	16.280
Schulden aan leveranciers	2.681	2.327
Belastingen en premies sociale verzekeringen	294	96
Overige schulden	4.147	14.522
Overlopende passiva	18.551	12.994
Totaal kortlopende schulden	33.819	46.218

Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	8.146	13.044
Mutatie	-	3.237
Totaal kredietinstellingen	8.146	16.280

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2016 € 15,0 miljoen (2015: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euriborpercentage op het

moment van gebruik met een opslag van 15 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Schulden aan leveranciers

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Totaal schulden aan leveranciers	2.681	2.327

Belastingen en premies sociale verzekering

Loonbelasting en sociale lasten	8	4
Omzetbelasting	286	92
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	294	96

Overige schulden

Rekening-courant Stichting Vastgoed zorgsector	4.147	11.099
Diversen	-	3.423
Totaal overige schulden	4.147	14.522

Over het gemiddeld saldo van deze rekening-courantverhouding met stichting Vastgoed zorgsector wordt 0,358% (2015: 0,623%) rente berekend, waarbij geringe bedragen worden verwaarloosd. Omtrent aflossing en zekerheden is niets geregeld.

Overlopende passiva

Nog te betalen vergoedingen	353	127
Niet vervallen rente leningen	6.786	7.063
Vooruit ontvangen huur	9.499	4.979
Te betalen inzake projecten	-	184
Diversen	1.913 -	640
Totaal overlopende passiva	18.551	12.994

5.10 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar

Aangegane verplichtingen onderhoud

Aangegane verplichtingen onderhoud
Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten onderhoud € 0,9 miljoen (voorgaand jaar € 0,3 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa € 8,6 miljoen (voorgaand jaar € 11,8 miljoen).

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar

Obligo WSW

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 16,3 miljoen (2015: € 16,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Onderpand WSW geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is het hele bezit € 1.025 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2016).

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.'

Buitenlandse activiteiten via DIGH

Habion verricht geen activiteiten in het buitenland. Wel staan wij sinds 2008 garant voor de rente- en aflossingsverplichting van de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) vanwege een lening die DIGH bij een bank is aangegaan. DIGH is deze lening aangegaan om vervolgens een lening te kunnen verstrekken aan een organisatie in Kroatië voor de realisatie van sociale woningbouw daar. De garantstelling van Habion past binnen de regelgeving die de rijksoverheid heeft opgesteld. De omvang van de garantstelling van Habion bedroeg per 31 december 2016 € 900.836. In 2016 is er evenals in eerdere jaren geen beroep gedaan op de garantstelling van Habion.

In 2013 heeft DIGH ons bericht dat DIGH vanaf 2012 geen rente- en aflossingsbetaling heeft ontvangen voor de lening die DIGH aan de organisatie in Kroatië heeft verstrekt. Habion staat voor deze lening geen borg. Naar aanleiding van het signaal van DIGH zijn wij, samen met andere garantgevers, met DIGH in overleg over op welke wijze DIGH aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen ten aanzien van de lening waarvoor wij garant staan kan blijven voldoen, zodat de garantstelling niet hoeft te worden ingeroepen.

Eind 2016 heeft Habion, samen met andere garantiegevers, een voorstel aan DIGH gedaan om dit dossier af te ronden. Dit heeft nog niet geleid tot afronding.

Claims

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

Fiscale eenheid

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

5.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasury commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury beleid van stichting Habion dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

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

Debiteurenrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2016 € 15,0 miljoen (2015: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euriborpercentage op het moment van gebruik met een opslag van 15 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd van een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

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

Renterisico en kasstroomrisico

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

Valutarisico

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

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

5.12 Gebeurtenissen na balansdatum**DIGH dossier**

In 2017 heeft stichting Habion samen met de betrokken partijen afspraken gemaakt over de beëindiging van het DIGH dossier. Er geldt dat stichting Habion € 864.439 vanwege de garantstelling heeft moeten afboeken. Omdat eerder een hogere voorziening is getroffen, is er in 2017 in boekhoudkundig opzicht sprake van een positief resultaat van € 36.397.

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Huuropbrengsten	75.077	72.895
Nagekomen huren	-	1.009
Huren overig	1.462	1.928
Huurderving wegens leegstand	1.757-	1.735-
Totaal huuropbrengsten	74.782	74.098
Lasten servicecontracten	550-	303-
Totaal lasten servicecontracten	550-	303-
Beheervergoedingen	2.072-	1.632-
Juridische kosten complexen	34-	4-
Overige beheerkosten	288-	748-
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	8.783-	9.720-
Totaal verhuur & beheeractiviteiten	11.177-	12.104-
Planmatig onderhoud	6.707-	8.238-
Dagelijks & contractonderhoud	5.692-	5.587-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.399-	13.825-
Zakelijke lasten	2.073-	1.803-
Verzekeringen	351-	321-
Contributie Aedes	58-	55-
Verhuurderheffing	2.931-	2.425-
Totaal overige directeoperationele lasten bezit	5.413-	4.604-
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.243	43.261

6.2 Resultaat (verkocht) vastgoed in ontwikkeling

Opbrengsten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	8.164	564
Lasten (verkocht) vastgoed in ontwikkeling	6.628-	-
Toegerekende organisatiekosten	66-	73-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.470	491

6.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Verkoopopbrengst	1.966	-
Toegerekende organisatiekosten	94-	104-
Boekwaarde verkopen	1.232-	-
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	640	104-

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen	1.573	1.315-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen: vastgoedportefeuille in exploitatie	14.862-	17.303-
vastgoedportefeuille in ontwikkeling	1.268-	95-
Waardeveranderingen vastgoed portefeuille	14.557-	18.713-

6.5 Resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	1.031	968
Resultaat overige activiteiten	1.031	968

6.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Overige organisatiekosten	338-	374-
Totaal overige organisatiekosten	338-	374-
Leefbaarheid	42-	30-
Totaal leefbaarheid	42-	30-

6.7 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	308-	2-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	1.884
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.782-	14.888-
Saldo financiële baten en lasten	15.008-	13.007-

Stichting Habion heeft ultimo 2016 2 FTE in dienst (voorgaand jaar 1 FTE).

De directeuren-bestuurders van stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De dekkinggraad (marktwaaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB) van het fonds per balansdatum was 109%.

Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsden kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2016 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2016 niet aan de orde.

Met Stichting Vastgoed zorgsector is een kostenverdelingsovereenkomst gesloten, waarbij de gezamenlijke personeelskosten en werkorganisatiekosten over de beide stichtingen worden verdeeld met als grondslag het bezit van de twee stichtingen en hun deelnemingen. In 2016 bedroeg de verdeling Stichting Habion 85% en Stichting Vastgoed zorgsector 15%.

6.8 Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Organisatiekosten	2016	2015
Personeelskosten	5.251-	5.611-
Huisvestingskosten	336-	327-
Algemene kosten	2.618-	3.142-
Overige bedrijfslasten	588-	576-
Totaal	8.794-	9.656-

Toerekening organisatiekosten	2016	2015
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.322-	9.139-
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	62-	69-
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	89-	98-
Overige organisatiekosten	320-	351-
Totaal	8.794-	9.656-

6.9 Belasting

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Naar verwachting wordt de aangifte over 2012 in juni 2016 ingediend. Bij het opstellen van de jaarrekening 2016 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

(in duizenden euro's)	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	4.249	5.157
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	1.387-	296-
Mutatie latente belastingen	1.211-	172-
Totaal belastinglast	1.651	4.689

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale

faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:

(in duizenden euro's)	2016	2015
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	18.058	12.527
Permanente verschillen:		
Voorziening groot onderhoud	258-	3.950-
Heffing saneringssteun	-	-
	258-	3.950-
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	10.286	10.663
Bijzondere waardeveranderingen	6.228-	1.276-
Onderhoudslasten	-	1.895
Vrijval agio leningen	1.023	1.132
Verkoopresultaat materiële vaste activa in exploitatie	5.287-	-
Resultaat deelnemingen	-	-
Overige tijdelijke verschillen	559-	321-
	765-	12.093
Fiscaal resultaat en belastbaar bedrag	17.035	20.670
Acute belastingen boekjaar (20% over € 200.000 / 25% over het meerdere)	4.249	5.157

Mutatie latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de geconsolideerde winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:

Stand 31-12-2015	
Voorziening groot onderhoud	4.961
Mutaties in voorziening latente belastingverplichtingen:	
Vrijval ten gunste van het resultaat	1.211-
Totaal mutaties	1.211-
Stand 31-12-2016	3.750

Transacties met verbonden partijen

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

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

Personeel van Habion wordt doorbelast tegen kostprijs, dit geldt zowel voor de baten als de lasten. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

7 Enkelvoudige balans per 31 december 2016

(x 1000 en na winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<u>Vaste activa</u>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	705.327	705.859
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	90.084	82.643
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.734	5.365
Onroerende zaken in ontwikkeling Niet-DAEB	2.777	4.007
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		976
	799.922	798.850
<i>Financiële vaste activa</i>		
Te vorderen BWS-subsidies	-	287
Deelneming	15.266	14.467
Leningen u/g	-	-
	15.266	14.754
Totaal vaste activa	815.188	813.604
<u>Vlottende activa</u>		
Vorraden	1.479	1.479
Onderhanden projecten	5.141	7.053
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	1.002	1.219
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.807	5.299
Groepsmaatschappijen	2.617	2.481
Overige vorderingen	189	634
Overlopende activa	27	-
	11.642	9.633
<i>Liquide middelen</i>	5.142	817
Totaal vlottende activa	23.404	18.982
Totaal ACTIVA	838.592	832.587

PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	246.582	226.375
Herwaarderingsreserve	129.980	132.660
	376.562	359.035
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening pensioenen	13	14
Voorzieningen latente belastingverplichtingen	3.750	4.961
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.667	-
Overige voorzieningen	1.345	1.495
	6.777	6.471
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen kredietinstellingen	421.382	420.926
Overige schulden	165	92
	421.546	421.018
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.146	16.280
Schulden aan leveranciers	2.651	2.304
Belastingen en premies sociale verzekeringen	294	36
Overige schulden	4.147	14.522
Overlopende passiva	18.469	12.919
	33.708	46.062
Totaal PASSIVA	838.592	832.587

8 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016 na winstbestemming (x 1000)

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Huuropbrengsten	74.782	74.098
Lasten servicecontracten	550-	303-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.717-	11.743-
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.309-	13.735-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.413-	4.604-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.793	43.712
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.164	564
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.628-	-
Toegerekende organisatiekosten	62-	70-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.473	493
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.966	-
Toegerekende organisatiekosten	89-	100-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	1.232-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	645	100-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.573	192-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.745-	17.398-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.172-	17.590-
Opbrengsten overige activiteiten	333	271
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	333	271
Overige organisatiekosten	320-	360-
Leefbaarheid	42-	30-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	431	802-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	1.884
Rentelasten en soortgelijke kosten	14.777-	14.870-
Saldo financiële baten en lasten	14.265-	13.789-
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	18.445	12.609
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.651-	4.689-
Aandeel in resultaat deelnemingen	732	916-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17.527	7.004
OVERZICHT TOTAALRESULTAAT		
Resultaat na belastingen	17.527	7.004
Waardeveranderingen van financiële vaste activa verwerkt in het eigen vermogen		
Cumulatief effect stelselwijzigingen		
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	17.527	7.004
TOTAALRESULTAAT	17.527	7.004

9 Toelichtingen behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2016

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2016 van de stichting. Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

Financiële instrumenten

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

Resultaat deelnemingen

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

Stichting Habion heeft een belang van 86,9% in de Vof Habion Amaris de Veste. Zowel stichting Habion als stichting Amaris hebben beiden 1 stemrecht, waardoor er sprake is van een gelijke zeggenschap. Op basis artikel 2:414 lid 2a BW is het niet toegestaan de Vof Habion Amaris de Veste te consolideren. Het belang van Habion in deze Vof wordt 2015 voor het eerst verantwoord. Habion is volledig aansprakelijk voor de schulden in de Vof.

10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Materiële vaste activa

In exploitatie	2016			2015		
	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	705.859	82.643	788.502	662.675	84.900	747.575
Herrubricering DAEB naar NIET-DAEB	880-	880	-	-	-	-
Herrubricering NIET-DAEB naar DAEB	55	55-	-	2.200	2.200-	-
Investerings	10.418	24	10.442	4.956	1.011	5.967
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	6.837	8.100	14.938	32.060	2.200	34.260
Aankoop	-	-	-	18.023	-	18.023
Verkoop	1.232-	-	1.232-	-	-	-
Buitengebruikstelling	1.762-	-	1.762-	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	13.967-	1.509-	15.477-	14.054-	3.268-	17.323-
Totaal mutatie	532-	7.441	6.909	43.185	2.257-	40.927
Boekwaarde per 31 december	705.327	90.084	795.411	705.859	82.643	788.502

Onroerende zaken in ontwikkeling						
Aanschafwaarde	6.226	4.007	10.233	16.533	1.881	18.415
Saldering voorziening	861-	-	861-	1.550-	-	1.550-
Boekwaarde per 1 januari	5.365	4.007	9.372	14.984	1.881	16.865
Overige herrubriceringen	722	-	722	-	-	-
Investerings	1.994	5.297	7.694	22.638	4.326	26.964
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	6.873-	8.100-	15.341-	32.060-	2.200	34.260
Overige mutaties	-	1.573	1.573	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	885-	-	885-
Dotatie voorziening (W&V)	1.770-	-	1.770-	391-	-	391-
Vrijval voorziening (W&V)	502	-	502	295	-	295
Ottrekking voorziening (Balans)	92	-	92	784	-	784
Presentatie voorziening (Balans)	1.667	-	1.667	-	-	-
Totaal mutatie	3.631-	1.230-	4.861-	9.618-	2.126	7.493-
Boekwaarde per 31 december	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372
Aanschafwaarde	2.104	2.777	4.881	6.226	4.007	10.233
Saldering voorziening	370-	-	370-	861-	-	861-
Boekwaarde per 31 december	1.734	2.777	4.511	5.365	4.007	9.372

Financiële vaste activa

	Te vorderen BWS-subsidies	Deelneming Vof Habion Amaris de Veste	Deelneming Habion Energie BV	31-12-2016	31-12-2015
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	287	11.692	2.775	14.754	17.716
Mutaties:					
- Afboeking	287-	-	-	287-	-
- Ontvangsten	-	-	-	-	10-
- Inbreng	-	-	-	-	-
- Resultaat boekjaar	-	719	732	1.451	1.736-
- Uitgekeerd dividend deelnemingen	-	652-	-	652-	1.217-
Stand per 31 december	-	11.759	3.507	15.266	14.754

Habion Energie B.V. betreft een 100% deelneming welke gevestigd is in Utrecht.
Vof Habion Amaris de Veste. betreft een 86,9%

deelneming welke gevestigd is in Houten.
Zowel stichting Habion als stichting Amaris
Zorggroep hebben beide 1 stemrecht.

Overige reserves

	2016	2015
Overige reserves 1-1	226.374	104.428
Invloed stelselwijziging	-	111.449
Herrekende overige reserves 1-1	226.374	215.877
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	-	15.694
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	-	8.690-
Toevoeging resultaat boekjaar	18.975	10.497
Realisatie verkoop	1.232	-
Overige reserves 31-12	246.581	226.374

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1-1	132.660	-
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	136.154
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	132.660	136.154
Realisatie verkoop	1.232-	-
Mutatie door herwaardering	1.448-	3.494-
Herwaarderingsreserve 31-12	129.980	132.660

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Fiscale eenheid

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

Resultaat deelneming

Dit betreft het aandeel van het resultaat in Habion Energie B.V. voor een bedrag van € 732.165,- positief (2015: € 61.783,- negatief) en het aandeel in het resultaat van Vof Habion Amaris de Veste voor een bedrag van € 718.614,- positief (2015: € 819.750,- negatief).

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2016 van de (gewezen) topfunctionarissen van Habion. Overige aspecten met betrekking tot het dienstverband van de leden van het bestuur zijn opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen, onderdeel 'werkgeversrol', opgenomen in het jaarverslag van Habion. Het jaarverslag is te vinden op www.habion.nl.

Bezoldigingsbeleid bestuur

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

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 50% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave met betrekking tot het bezit, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector

en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.

- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.
- Inschaling van de bestuurders vindt bij voorkeur onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.
- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar.
- De leden van het bestuur maken gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.

Bezoldiging bestuur in 2016

De WNT en de Regeling maximeren de bezoldiging van bestuurders van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale vergoeding voor topfunctionarissen als bestuurders van woningcorporaties in in verschillende bezoldigingsklassen. Daarbij komt de maximale bezoldiging in de hoogste klasse overeen met de maximale bezoldiging op grond van de WNT. Habion is basis van deze regeling ingedeeld in bezoldigingsklasse G.

Habion kent vanaf 1 oktober 2016 een bestuur bestaande uit twee personen: de heer mr. P. Boerenfijn MRE en de heer drs. A.P.L. de Rond RC. De bezoldiging van beide leden van het bestuur past binnen de geldende wet- en regelgeving.

De heer Boerenfijn is 15 april 2008 in dienst getreden, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de WNT. De Raad van Commissarissen maakt gebruik van de overgangsregeling die de WNT kent voor personen van wie de bezoldiging bij inwerkingtreding van de WNT hoger is dan de norm. Deze regeling komt er in hoofdlijn op neer dat bezoldigingsafspraken die zijn gemaakt voor 6 december 2011 vier jaar worden gerespecteerd na inwerkingtreding van de WNT (dus tot 1 januari 2017). De bezoldiging dient daarna in een aantal jaar te worden afgebouwd tot de toegestane maximale bezoldiging. De Raad heeft inmiddels afspraken met de heer Boerenfijn gemaakt over deze afbouw. Daarbij vindt afbouw plaats naar het bezoldigingsmaximum dat op grond van de WNT ten laste komt van Habion.

De heer De Rond is per 1 oktober 2016 in dienst getreden. Ook zijn bezoldiging is in overeenstemming met de WNT en de Regeling. Gezien de korte tijd dat hij in 2016 bij Habion in dienst was vond over 2016 een gesprek plaats over zijn eerste indrukken, en heeft geen beoordeling van zijn functioneren plaats gevonden. Om deze reden is zijn bezoldiging in 2016 niet aangepast. Wel wordt de bezoldiging van de heer De Rond per 1 januari 2017 met 0,3% geïndexeerd vanwege inflatie.

Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

De verantwoording van de bezoldiging van topfunctionarissen is opgesteld op basis van modelverantwoording WNT 2016, zoals opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. De verantwoording is gebaseerd op de WNT, de overgangsregeling die de WNT kent, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting en (specifiek voor de Raad van Commissarissen) de VTW- beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

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

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

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

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

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de (gewezen) leidinggevende topfunctionarissen is in de volgende tabellen aangegeven:

A. Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2016 en 2015

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor een andere rechtspersoon. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan deze andere rechtspersoon. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. Daarom is in de tabel voor de leden van het bestuur de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van Habion (de volledige bezoldiging) en de bezoldiging die ten laste komt van de exploitatie van stichting Habion (dus na doorbelasting van een deel van de bezoldiging).

B. Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden MT) in 2016 en 2015

De overige leidinggevende topfunctionarissen zijn niet in dienst van Habion. De bezoldiging die zij ontvangen komt voor 85% ten laste van Habion. Daarom is in de tabel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

C. Bezoldiging gewezen leidinggevende topfunctionarissen in 2016 en 2015.

Van een gewezen topfunctionaris is sprake indien de functionaris in het verleden -maar na 1 januari 2013- een functie als topfunctionaris heeft bekleed, en bij beëindiging van deze functievervulling bij dezelfde instelling of rechtspersoon een functie als niet-topfunctionaris is gaan vervullen. De gewezen leidinggevende topfunctionarissen zijn niet in dienst van Habion.

De bezoldiging die zij ontvangen komt voor 85% ten laste van Habion. Daarom is in de tabel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

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

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2016 en 2015

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Gegevens 2016				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Duur dienstverband in 2016 in dagen	366		93	
Omvang dienstverband 2016 in fte	Functiecontract		Functiecontract	
Gewezen topfunctionaris?	Nee		Nee	
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Echt		Echt	
Individueel WNT-maximum in 2016	Overgangsregeling		€ 42.806	
Bezoldiging gaat	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion
Bezoldiging 2016				
Beloning	€ 184.132	€ 156.512	€ 32.783	€ 27.866
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0	€ 589	€ 501
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 42.541	€ 36.160	€ 4.662	€ 3.963
Subtotaal	€ 226.673	€ 192.672	€ 38.034	€ 32.329
Onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2016	€ 226.673	€ 192.672	€ 38.034	€ 32.329
Motivering indien overschrijding	De bezoldiging past in overgangsregeling die de WNT kent.		n.v.t.	
Gegevens 2015				
Duur dienstverband in 2015 in dagen	365		n.v.t.	
Omvang dienstverband 2015 in fte	Functiecontract		n.v.t.	
Bezoldiging 2015				
Beloning	€ 183.598 ¹	€ 156.058	n.v.t.	n.v.t.
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 46.976	€ 39.930	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2015	€ 230.574	€ 195.988	n.v.t.	n.v.t.

¹ De verantwoording over 2015 gaf aan dat de beloning over 2015 € 183.728 bedroeg. Dit bedrag is met € 130 naar beneden bijgesteld in verband met een administratieve correctie vanwege een lagere beloning.

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden MT) in 2016 en 2015

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen	Mevrouw drs. I.F. Hulshoff MRE MRICS	De heer J.H.M. Putman MRE MRICS
Gegevens 2016				
Functie(s)	Adjunct directeur Portefeuille-management	Adjunct-directeur Asset & Klant-management (vanaf 01.11.16)	Adjunct-directeur Asset & Klant-management (tot 01.04.16)	- Tot 01.06.16: adjunct-directeur Ontwikkeling (tot 01.06.16) - Vanaf 01.06.16: adjunct-directeur Financiën en Facilitaire diensten
Duur dienstverband in 2016 in dagen	Niet in dienst, 366 dagen t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, 61 dagen t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, 91 dagen t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, 366 dagen t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2016 in fte	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,65 fte vervuld
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee	Nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Fictief	Fictief	Fictief	Fictief
Individueel WNT-maximum in 2016	€ 168.000	€ 48.000	€ 41.885	€ 130.667
Bezoldiging 2016				
Beloning	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Belastbare onkosten-vergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 104.766</i>	<i>€ 16.459</i>	<i>€ 34.909</i>	<i>€ 119.250</i>
Onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging 2016	€ 104.766	€ 16.459	€ 34.909	€ 119.250
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015				
Duur dienstverband in 2015 in dagen	Niet in dienst, 365 dagen t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst	Niet in dienst, 365 dagen t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, 365 dagen t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2015 in fte	Niet in dienst, functie voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst	Niet in dienst, functie voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, functie voor 0,65 fte vervuld
Beloning	€ 0	n.v.t.	€ 0	€ 0
Belastbare onkosten-vergoedingen	€ 0	n.v.t.	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	n.v.t.	€ 0	€ 0
<i>Totaal bezoldiging 2015</i>	<i>€ 104.244</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>€ 113.513</i>	<i>€ 107.527</i>

Mevrouw drs. I.F. Hulshoff MRE MRICS is per 1 april 2016 vanwege het aanvaarden van een functie elders niet meer ten behoeve van Habion werkzaam.

Verder heeft eind 2015 één leidinggevende topfunctionaris die ten behoeve van Habion werkzaam was, de heer drs. L.P.M. Benneker RA, aangegeven een andere functie bij Habion te ambiëren. Dat heeft er toe geleid dat de heer Benneker vanaf 1 januari 2016 werkzaam was als senior-controller in plaats van adjunct-directeur Financiën & Facilitaire diensten.

De heer Benneker is vanwege het aanvaarden van een functie elders per 1 september 2016 niet meer ten behoeve van Habion werkzaam. De bezoldiging van de heer Benneker als gewezen topfunctionaris is, in overeenstemming met de WNT, in de volgende tabel aangegeven.

Tabel C: Bezoldiging gewezen leidinggevende topfunctionarissen in 2016 en 2015

Gewezen leidinggevende topfunctionaris	Gewezen leidinggevende topfunctionaris
Gegevens 2016	
Functie(s)	Senior-controller
Duur dienstverband in 2016 in dagen	Niet in dienst, 244 dagen t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2016 in fte	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
Gewezen topfunctionaris?	Ja
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Fictief
Individueel WNT-maximum in 2016	€ 112.000
Bezoldiging 2016	
Beloning	€ 0
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
Subtotaal	€ 70.314
Onverschuldigde betaling	€ 0
Totaal bezoldiging 2016	€ 70.314
Motivering indien overschrijding	n.v.t.
Gegevens 2015	
Functie(s)	Adjunct-directeur Financiën & Facilitaire diensten
Duur dienstverband in 2015 in dagen	Niet in dienst, 365 dagen t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2015 in fte	Niet in dienst, functie voor 0,85 fte vervuld
Beloning	€ 0
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
Totaal bezoldiging 2015	€ 109.971

Verder zijn er geen topfunctionarissen waarvan in 2016 het dienstverband is beëindigd. Er waren in 2016 géén leidinggevende topfunctionarissen die ten behoeve Habion werkzaam waren die een uitkering vanwege beëindiging van het dienstverband hebben ontvangen of is toegezegd. Er is bij geen van de leidinggevende topfunctionarissen sprake van een onverschuldigde betaling.

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsregeling

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen de volgende bezoldiging:

- Voorzitter € 17.102
- Lid: € 12.072

De bezoldiging is exclusief BTW. De opleidingskosten van commissarissen komen ten laste van Habion. De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging.

De bezoldiging is in overeenstemming met de WNT, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (verder: de Regeling) en de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De Regeling deelt de bezoldiging van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties in verschillende bezoldigingsklassen. Habion valt op grond van deze regeling in klasse G. De VTW-beroepsregel geeft nadere regels over de toegestane hoogte van de bezoldiging van commissarissen en geldt voor leden van de VTW. De commissarissen van Habion zijn lid van de VTW.

Bezoldiging commissarissen in 2016

De Raad van Commissarissen besloot in 2016 de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2016 te indexeren met 0,6%.

Bijgaand schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2016 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2015 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2016

	De heer F.A.H. van der Heijden	De heer dr. ir. J. van Hoof	De heer drs. A.W.H. Klerkx	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer mr.T. Vroon	Mevrouw drs. C. van der Weerd- Norder RA	Mevrouw drs. F.J. Zijlstra
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2016							
Duur commissariaat in dagen in 2016	366	184	184	366	366	184	366
Individueel maximum op basis van WNT/Regeling	€ 16.800	€ 8.469	€ 8.469	€ 25.200	€ 16.800	€ 8.469	€ 16.800
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2015/2016	€ 12.859	€ 6.482	€ 6.482	€ 19.289	€ 12.859	€ 6.482	€ 12.859
Bezoldiging 2016	€ 12.072	€ 6.036	€ 6.036	€ 17.102	€ 12.072	€ 6.036	€ 12.072
Gegevens 2015							
Duur commissariaat in dagen	365	Geen commissaris	Geen commissaris	365	365	Geen commissaris	365
Individueel maximum op basis van WNT/Regeling	€ 16.700	n.v.t.	n.v.t.	€ 22.991	€ 16.700	n.v.t.	€ 16.700
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2015/2016	€ 12.859	n.v.t.	n.v.t.	€ 17.704	€ 12.859	n.v.t.	€ 12.859
Bezoldiging 2015	€ 12.000	n.v.t.	n.v.t.	€ 15.750	€ 12.000	n.v.t.	€ 12.000

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Habion bedroeg in 2016 in totaal € 71.426 (2015: € 51.750). De stijging wordt verklaard doordat in de tweede helft van 2016 er drie vacatures in de Raad van Commissarissen ingevuld die in de eerste helft van 2016 niet bezet waren. Ook vond een indexatie van de bezoldiging van 0,6% plaats. De opleidingskosten van de Raad van Commissarissen bedroegen in 2016 € 2.053 (2015: € 5.133). De leden van de Raad hebben geen reis- of overige onkosten ten laste van Habion gedeclareerd. Evenals in 2015 zijn er in 2016 geen beloningen betaalbaar op termijn of voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

C. Overige functionarissen

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Honoraria van de accountant

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

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	73	61
Andere controleopdrachten	51	86
	123	147

Utrecht, 16 juni 2017

Opgesteld door het bestuur van stichting Habion:

mr. P. Boerenfijn MRE
Directeur/bestuurder

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

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van stichting Habion:

drs. M.J.A. Visser
voorzitter Raad van commissarissen

mr. T. Vroon
vice-voorzitter van de Raad van commissarissen

drs. F.J. Zijlstra MRE
Lid van de Raad van commissarissen

F.A.H. van der Heijden
Lid van de Raad van commissarissen

dr. ir. J. van Hoof
Lid van de Raad van commissarissen

drs. A.W.H. Klerkx
Lid van de Raad van commissarissen

drs. C. van der Weerdt-Norder RA
Lid van de Raad van commissarissen

A Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

DIGH dossier

In 2017 heeft stichting Habion samen met de betrokken partijen afspraken gemaakt over de beëindiging van het DIGH dossier. Er geldt dat stichting Habion € 864.439 vanwege de garantstelling heeft moeten afboeken. Omdat eerder een hogere voorziening is getroffen, is er in 2017 in boekhoudkundig opzicht sprake van een positief resultaat van € 36.397.

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot resultaatsbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2016 ad € 17,5 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2016 ad € 18,9 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad -/- € 1,4 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Habion te Houten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Habion zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 29 juni 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

