

Bestuursverslag Stichting Habion 2017



Het jaarverslag in de zin van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bestaat uit het *bestuursverslag*, de *jaarrekening* en *overige gegevens*. Dit document betreft het bestuursverslag.

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

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

De *jaarrekening* en de *overige gegevens* zijn samen in de *jaarrekening 2017* opgenomen. Deze jaarrekening is te vinden via www.habion.nl.

Op de voorpagina:

De heer Diluru en mevrouw Wisse, burens in De Molenhof in Zwolle.

Bestuursverslag Stichting Habion 2017

Inhoudsopgave

1 Habion in 't kort	7
2 Bestuursverslag	11
3 Volkshuisvestingsverslag	15
3.1 Missie Habion	15
3.2 Beleggersfunctie Habion	16
3.2.1 Habion als maatschappelijk belegger	16
3.2.2 Sturen op maatschappelijk en financieel rendement	17
3.2.3 Ontwikkeling vastgoedportefeuille	18
3.2.4 Benchmarking	20
3.2.5 Vooruitblik	23
3.3 Beheer en verhuurfunctie Habion	23
3.3.1 Een thuis is meer dan een huis	23
3.3.2 Samenstelling vastgoedportefeuille	24
3.3.3 Kwaliteit van het vastgoed	25
3.3.4 Woningtoewijzing	28
3.3.5 Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling	31
3.3.6 Duurzaamheid	34
3.3.7 Vooruitblik	35
3.4 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen	35
3.4.1 Nieuw leven voor bejaardenhuizen	35
3.4.2 De transformaties van Habion	37
3.4.3 Vooruitblik	40
3.5 Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders	41
3.5.1 Habion als gewilde partner	41
3.5.2 Bewoners	42
3.5.3 Zorgpartners	42
3.5.4 Gemeenten en rijksoverheid	43
3.5.5 Belanghouderbijeenkomsten	44
3.5.6 Leefbaarheid	45
3.5.7 Vooruitblik	45
3.6 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit	46
3.6.1 Financiële sturing	46
3.6.2 Risicosturing	50
3.6.3 Integriteit & governance	51
3.6.4 Vooruitblik	53
3.7 Enkele andere onderwerpen	53
3.7.1 Verbindingen	53
3.7.2 Scheiding DAEB-niet DAEB	56

3.7.3	DIGH	57
3.7.4	Sponsoring	57
3.7.5	Organisatie	57
4	Verslag Raad van Commissarissen	59
4.1	Inleiding	59
4.2	Toeziichts-, advies- en werkgeversrol	59
4.3	Visie op toezicht	60
4.4	Governance	62
4.5	De Raad van Commissarissen in 2017	62
4.6	Risicobeheersing en toezicht op verbindingen	64
4.7	Integriteit en onafhankelijkheid	64
4.8	Relatie met belanghouders	64
4.9	Samenstelling Raad van Commissarissen	66
4.10	Commissies Raad van Commissarissen	67
4.11	Eigen functioneren Raad van Commissarissen	68
4.12	(Neven)functies leden Raad van Commissarissen	71
4.13	Werkgeversrol	74
4.14	Besluitvorming jaarstukken	77
4.15	Tot slot	77
5	Verslag klachtencommissie	79
6	Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen en kleuren	81
	Bijlage: overzicht gemeenten waar Habion actief is	84



1 Habion in 't kort

WONINGBEZIT

Aantal zelfstandige woningen

2017¹ 5.917



2016 5.738
2015 5.534
2014 5.143
2013 4.918

Aantal onzelfstandige eenheden
 (eenheden in verzorgings- en verpleeghuizen)

2017¹ 4.420



2016 4.831
2015 5.142
2014 5.191
2013 5.143

Overige eenheden
 (winkels, garages en parkeerplaatsen etc.)

2017¹ 725



2016 625
2015 437²
2014 175
2013 142

Totaal aantal eenheden

2017¹ 11.062



2016 11.194
2015 11.113
2014 10.509
2013 10.203

HUUR

Huromzet (x € 1 miljoen)

2017³ 74,1



2016 74,8
2015 73,9
2014 71,2
2013 69,5

€ 577,10 Gemiddelde huur (exclusief servicekosten en incassokorting) woningen (inclusief vrije sector)

€ 548,84 Gemiddelde huur (exclusief servicekosten en incassokorting) woningen in daeb-portefeuille

79% Gemiddelde huur daeb portefeuille als % van de maximaal toegestane huurprijs

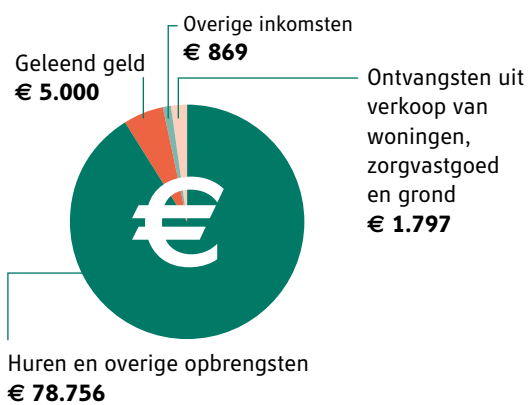
¹ Voor een toelichting op de ontwikkeling van het aantal eenheden in bezit ten opzichte van 2016 zie § 3.2.3.

² De toename van de overige eenheden in 2015 ten opzichte van 2014 is het gevolg van een actualisatie van de administratie, waarbij de garages en parkeerplaatsen die eerder niet apart waren vastgelegd (maar als behorend bij een woning) wel apart zijn geregistreerd.

³ Voor een toelichting op de ontwikkeling van het aantal eenheden in bezit ten opzichte van 2016 zie § 3.2.3.

IN 2017 BESTONDEN ONZE INKOMSTEN UIT

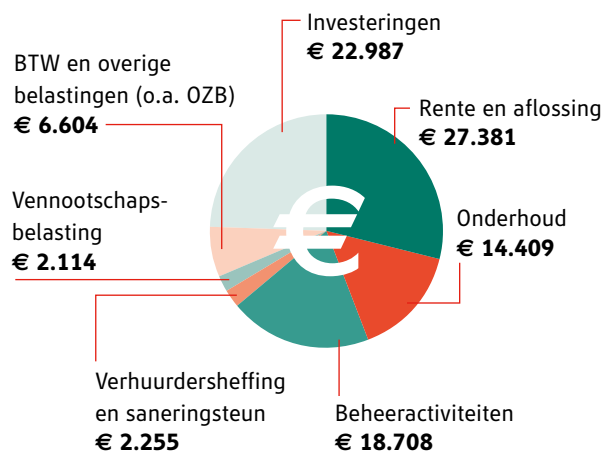
(bedragen x € 1.000)



Totaal € 86.422

IN 2017 BESTONDEN ONZE UITGAVEN UIT

(bedragen x € 1.000)



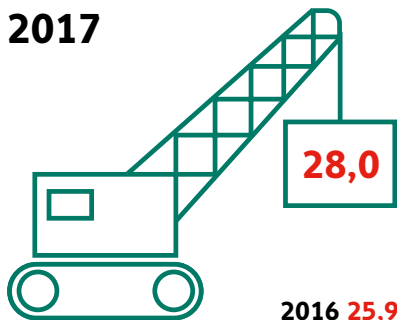
Totaal € 94.459

Cijfers op basis van kasstroom in 2017. De inkomsten waren in 2018 € 8,0 lager dan de uitgaven. Dit is opgevangen door een lager saldo aan liquide middelen.

INVESTERINGEN IN NIEUWBOUW

(inclusief transformaties (x € 1 miljoen))

2017



ENKELE HOOGTEPUNTEN IN 2017

- We gingen door met het transformeren van verzorgingshuizen naar eigentijds gebouwen waar ouderen zelfstandig wonen en verzorgd of verpleegd kunnen worden wanneer zij dat nodig hebben. We rondde de transformatie af van 't Kampje in Loenen aan de Vecht, De Vleugels in Alkmaar en Arcadia in Rotterdam. Voor meer informatie zie § 3.3.3 en § 3.4.2.
- De bouw werd gestart van de projecten LIFE (Amsterdam, turnkey-aankoop), De Componist (Apeldoorn) en Rubina (Hilversum, turnkey-aankoop). Voor meer informatie zie § 3.2.3.
- De energie-index van onze woningen daalde van 1,58 naar 1,45. Voor meer informatie zie § 3.3.6.
- We stelden een brandveiligheidsbeleid op, op basis waarvan wij bij nieuwbouw, transformatie en bij grootschalige renovatie een hoger brandveiligheidsniveau realiseren dan de wet voorschrijft. De brandveiligheid van een aantal panden hebben we verbeterd. Voor meer informatie zie § 3.3.3.
- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) voerde een governance-audit bij Habion uit. De Aw concludeerde ondermeer het beeld te hebben dat de governance van Habion voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van het maatschappelijk vermogen en voor een rechtmatige en integere uitvoering van de werkzaamheden van Habion. Een conclusie waar we trots op zijn! Voor meer informatie zie § 3.6.3.
- Habion won de derde prijs voor het beste jaarverslag van de Raad van Commissarissen. De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) reikt jaarlijks in samenwerking met Berenschot deze prijs uit. Voor meer informatie zie § 4.1.
- We stelden een 'Visie op vastgoed' op. De visie geeft onder het motto 'Thuis is meer dan een huis' aan hoe wij aan de beleggers- en beheerfunctie inhoud geven. Voor meer informatie zie § 3.1 en § 3.3.1.
- Op basis van de Woningwet scheidden we ons vastgoed bezit in een zogeheten DAEB en niet-DAEB deel. Voor meer informatie zie § 3.7.2.

EN NOG EEN AANTAL CIJFERS

	2017	2016	2015	2014	2013
Klanttevredenheid over woning	7 ⁴	7,6	7,8	8,0	-
Onderhoudsuitgaven (x € 1 miljoen)	13,3	12,4	13,8	14,9	13,8
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	0	69	203	225	97
Aantal opgeleverde zorgeenheden	0	0	49	48	32
Eigen vermogen (x € 1 miljoen)	398,0	376,6	120,1	104,4	145,0
Jaarresultaat (voor belasting, x € 1 miljoen)	18,8	18,4	20,4	-/- 29,5	14,6
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen, op basis van marktwaarde)	46%	45%	43%	Niet beschikbaar	Niet beschikbaar

⁴ Voor een toelichting zie § 3.5.2.



2 Bestuursverslag

Inleiding

Het verkiezingsjaar 2017 maakte in één klap duidelijk wat we bij Habion al een tijdje zien: ouderen zijn een issue in de politiek en de samenleving.

Hugo Borst en Carin Gaemers stelden hun Manifest 'Scherp op Ouderenzorg' op en agendeerden een belangrijk verkiezingsthema. 'Het geheime dagboek van Hendrik Groen' kwam als serie op de televisie en in het theater en 's lands bekendste grootgrutter deed er rond Sinterklaas en Kerstmis nog een schepje bovenop met feelgood reclames met ouderen. Het verdient überhaupt aandacht om eens goed te kijken naar de televisiereclames specifiek voor ouderen: hoortoestellen, elektrische fietsen, brillen en cosmetische en sanitaire producten zijn opvallend aanwezig.

Het nieuwe kabinet ging voortvarend aan de slag. Na jarenlange bezuinigingen kwam een extra budget van € 2,1 miljard voor verbetering van de ouderenzorg beschikbaar en werd een nieuw kwaliteitskader geïntroduceerd. We zijn er trots op dat de nieuwe minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport Hugo de Jonge als ongeveer zijn laatste officiële handeling als wethouder van Rotterdam ons getransformeerde gebouw Arcadia opende.

We zien dat veel ouderen fitter en gezonder zijn dan hun voorouders. Al met al was ons pleidooi in 2016 om anders te gaan nadenken over oud worden – we noemen dat bij Habion Het Nieuwe Oud worden – precies op tijd. We worden immers gemiddeld steeds ouder en er zijn steeds meer ouderen. Het gevolg daarvan is dat er ook steeds meer kwetsbare ouderen komen. Dat is precies de doelgroep waar we ons als Habion op richten. We zien beleggers de snel groeiende groep vitale ouderen la dolce vita bieden. En collega corporaties huisvesten ook veel vitale ouderen.

Habion richt zich samen met ketenpartners op de alleroudsten en kwetsbaarsten. Juist omdat die groep door de veranderingen van de afgelopen jaren tussen de wal en het schip dreigt te vallen. Het verzorgingshuis is aan het verdwijnen terwijl de vraag naar veilig en gezellig wonen in een overgangsgebied tussen zelfstandig en zo zelfstandig mogelijk wonen juist toeneemt. Habion helpt ouderen die overgang te verzachten door de transformatie van de voormalige verzorgingshuizen naar plekken waar je thuis bent. Met een goede verhouding tussen reuring en privacy. Waar je kunt wonen, verzorgd en verpleegd kunt worden en waardig kunt sterven.

Woningwet

2017 was ook het jaar van de implementatie van de nieuwe Woningwet. Net als in 2016 hebben we daar veel tijd, geld en menskracht in gestoken. Zo is tijdig een scheidingsvoorstel DAEB – niet Deab ingediend. Helaas konden we vijf van de ruim 70 gemeenten waar Habion werkzaam is niet overtuigen om een positieve zienswijze te verstrekken. Habion ziet de splitsing als een verplichting voortvloeiend uit de Woningwet die toeziet op het met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw financieren van huurwoningen (DAEB). Financiering van huurwoningen zegt echter niets over het door de corporatie te voeren huurbeleid. Of de portemonnee van onze bewoners. Ouderdom en gebreken laten zich niet tegenhouden door de hoogte van het inkomen. Er melden zich geregeld bewoners met een hoge zorgindicatie én een te hoog inkomen bij Habion. Door het kabinetsbeleid van scheiden van wonen en zorg opteren deze mensen conform het rijksbeleid voor een aanleunwoning, in plaats van een intramurale omgeving in een zorginstelling, omdat deze zich in de nabijheid van de aanwezigheid van 24-uurs zorg bevinden.

Die mensen zouden we dan moeten afwijzen terwijl hun zorgvraag toch echt groter is dan hun behoefte om een carrière in de sociale huursector te maken. Daarom hebben we voorgesteld om ongeveer 10% van onze woningen over te brengen naar het niet-DAEB segment. Daarmee creëren we schuifruimte tussen sociale- en vrije sector huurprijzen om ook de problemen van deze groep kwetsbare ouderen op te lossen. Habion stelt zich op het standpunt dat ook niet met WSW borging gefinancierde woningen (niet-DAEB) als sociale huurwoning verhuurd kunnen worden en is bereid dat ook met gemeenten af te spreken. Eind 2017 heeft Habion van de Autoriteit Woningcorporaties bericht ontvangen dat de ingediende splitsing DAEB – niet DAEB akkoord is bevonden.

Een ander punt waar we met het ministerie van mening over verschillen is het zogenoemde passend toewijzen. Dat zijn inkomenseisen die het Rijk stelt bij het passend toewijzen van sociale huurwoningen. We hebben geregeld te maken met potentiële huurders die weliswaar een laag inkomen maar ook de beschikking over vermogen hebben. Omdat ze als gevolg van de bij hun leeftijd optredende kwetsbaarheid zich bij ons melden met een zorgindicatie blijkt vaak dat ze bereid zijn dat vermogen in te zetten voor iets meer woonkwaliteit. We komen deze mensen dan graag tegemoet en spreken met ze af dat op het moment dat ze in aanmerking komen voor huurtoeslag Habion de huur passend zal verlagen. Dat doen we al twee jaar en hebben dit ook vooraf gemeld bij het ministerie en onze toezichthouder. Groot was onze verbazing toen de Autoriteit woningcorporaties ons in december 2017 voor het eerst informeerde dat we dat niet zouden mogen doen. Daarbij werd ook nog opgemerkt dat 2016 door de vingers werd gezien maar over 2017 gehandhaafd zal worden. Een dergelijke handhaving vinden we onredelijk omdat de laatste toewijzingen over 2017 al voor 1 december 2017 zijn gedaan en

Habion, als het al verboden zou zijn, dus niet meer kan repareren. Al met al constateren we dat de interpretatie van alle nieuwe wetgeving nogal tot discussie leidt. Dit zal zich ongetwijfeld de komende tijd verder uitkristalliseren. Passend toewijzen en de DAEB – niet DAEB lijken ons bij uitstek onderwerpen waar de politiek nog eens over door zou moeten denken gegeven de negatieve effecten voor kwetsbare ouderen.

In het verslagjaar heeft de Autoriteit Woningcorporaties bij Habion ook een governance-audit uitgevoerd. In een plezierige en open sfeer hebben we goed kunnen toelichten waar Habion voor staat, hoe de samenwerking tussen de verschillende gremia verloopt en hoe we zijn ingericht. Met name ook de samenwerking met Stichting Vastgoed zorgsector is onderwerp van gesprek geweest en uitvoerig toegelicht.

Prestaties en financiën

In 2017 zijn de getransformeerde voormalige verzorgingshuizen Arcadia in Rotterdam, De Vleugels in Alkmaar en 't Kampje in Loenen aan de Vecht opgeleverd. In deze gebouwen kan nu gewoond, verzorgd, verpleegd en geleefd worden. Daar leveren burgerinitiatieven als cooperaties uit de lokale samenleving een belangrijke bijdrage aan. In De Molenhof in Zwolle is de bij de transformatie (anders gebruiken) behorende renovatie in 2017 gestart en afgerond. Het project zal begin 2018 worden opgeleverd. Bij de transformaties zijn 219 mensen blij gemaakt met een vernieuwde woning. In 2018 is de start van vier nieuwe transformaties voorzien.

Naast ingrepen in bestaande objecten in de portefeuille zijn er ook in 2017 weer nieuwbouwprojecten toegevoegd. De meest ingewikkelde was LIFE in de Houthavens in Amsterdam. Het investeringsklimaat voor sociale woningbouw voor ouderen in Amsterdam begint

een kritische grens te naderen. De in aanbouw zijnde en in 2018 op te leveren projecten De Componist in Apeldoorn en Rubina in Hilversum zijn net als LIFE in Amsterdam turn key aangekocht. Het begin 2018 opgeleverde Florisberg in Muiderberg is één van de laatste projecten die voor eigen rekening en risico zijn ontwikkeld. In totaal heeft Habion 190 woningen in ontwikkeling. Habion is actief op zoek naar investeringen in nieuwbouwprojecten en de aankoop van bestaande (zorg-) gebouwen.

Voor het eerst sinds het vestigingskader is vastgesteld zal Habion ook objecten gaan verkopen. Op deze manier willen we onze portefeuille (ook geografisch) optimaliseren. We constateren dat er na de financiële crisis eindelijk een interessante markt aan het ontstaan is om tot dispositie over te kunnen gaan. We benadrukken dat er geen financiële noodzaak is om tot verkoop over te gaan.

In totaal investeerden we € 11,4 miljoen in renovaties (verbeteren gebouw) en transformaties (anders gebruiken), € 16,6 miljoen in nieuwbouw en pleegden we voor € 13,3 miljoen aan onderhoud aan onze woningen en zorgvastgoed. We zijn er trots op dat we het jaarsresultaat ondanks de invoering van de vennootschapsbelastingplicht, de verhuurderheffing en overige heffingen hebben weten te realiseren. Habion is dankzij sturing en gericht beleid financieel gezond en in staat te blijven investeren in passende huisvesting voor kwetsbare ouderen.

Brandveiligheid

De missie van Habion is “alle ouderen een veilig en comfortabel (t)huis”! Om een nog betere invulling aan het thema veiligheid te geven hebben we in 2017 een nieuw brandveiligheidsbeleid vastgesteld. We constateren dat onze bewoners steeds kwetsbaarder worden.

Dat stelt naar onze mening hogere eisen aan brandveiligheid dan de geldende wet- en regelgeving. Die extra investeringen doen we daarom met liefde en respect voor onze steeds ouder wordende doelgroep. De pijlers van ons brandveiligheidsbeleid zijn dat elk appartement een brandcompartiment is, ‘horizontale ontruiming’ van bewoners bij brand mogelijk is en elke alle gebouwen beschikken over een zogenoemde “slimme brandmeldinstallatie” met directe doormelding naar de brandweer. Gelukkig delen steeds meer brandweerkorpsen die mening. Zo hebben we met de brandweer Amsterdam-Amstelland de pilot Brandveilig wonen afgesproken. Op basis daarvan voorzien we drie woningcomplexen van een brandmeldinstallatie met doormelding naar de brandweer. Ook zijn bewoners geïnformeerd over brandpreventie. Met bewoners in Kudelstaart hebben we een ontruimingsoefening gehouden.

Werkzaam in belang volkshuisvesting

Het bestuur van Habion verklaart dat de middelen van de stichting in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer van de stichting gericht is op financiële continuïteit. Batige saldi zetten we uitsluitend in voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Tot slot

Al met al was 2017 een goed jaar voor Habion en daarmee voor ouder wordend Nederland. Bijzonder trots zijn we dat de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties bij de verkiezing van het beste verslag de Raad van Commissarissen van Habion de derde prijs heeft toegekend. Vooruitkijkend zien we een prachtig 2018 tegemoet.

Als bestuur willen we eenieder die Habion in 2017 een warm hart heeft toegedragen van harte danken voor de samenwerking en het samen optrekken. Een bijzonder woord van dank en waardering gaat uit naar de medewerkers van Stichting Vastgoed zorgsector die ook in 2017 in een snel veranderende wereld de rug recht en het hoofd koel wisten te houden en Habion in staat hebben gesteld om fantastische prestaties te realiseren.

Houten, juni 2018

Peter Boerenfijn, *directeur-bestuurder Stichting Habion*

Ton de Rond, *directeur-bestuurder Stichting Habion*

3 Volkshuisvestingsverslag

3.1 Missie Habion

Alle ouderen een veilig en comfortabel thuis! Dat is de missie van Habion. Vanuit de gedachte dat een thuis meer is dan een huis, richten we ons niet alleen op een goed beheer van onze woningen en een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) bewoners. We willen ook een bijdrage leveren aan het prettig oud worden van onze bewoners. Door te bevorderen dat zij zich echt thuis voelen in hun woning en er voldoende reuring is in de nabijheid van hun woning.

Habion richt zich bij het verhuren en beheren van sociale huurwoningen primair op:

- personen van 75 jaar of ouder;
- personen met behoefte aan zorg, voorzieningen, ontmoeting en veiligheid;
- personen die in aanmerking komen voor een woning in de sociale huursector (inkomen tot € 36.798,- (prijspeil 2018)).

Daarnaast verhuren wij woningen aan personen met een iets hoger inkomen (of meer vermogen) die zorg nodig hebben.

Strategie Habion

De strategie van Habion is gebaseerd op de volgende pijlers:

- *De bewoner centraal*: de wensen van de huidige en de toekomstige bewoner staan centraal voor Habion. We streven ernaar dat bewoners ook met een veranderende en zwaardere zorgvraag in een woning van Habion kunnen blijven wonen.
- *Courantheid en flexibiliteit*: Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Uitgangspunt daarbij is 'systeembestendigheid'. Dat bevorderen we ondermeer door flexibiliteit in gebruik van ons vastgoed. Onze woningen kunnen we dan zonder hoge kosten ook voor andere functies gebruiken, zoals ontmoetingsruimten of commerciële ruimten.
- *Maatschappelijke rendement*: we sturen ons vastgoed op maatschappelijke, sociale en milieu duurzaamheid.

- *Financieel rendement*: we hebben betaalbare huurwoningen in portefeuille met een aanvaardbaar rendement.

Voor een verdere toelichting hoe wij sturen op maatschappelijk en financieel rendement zie § 3.2.

- *Regiecorporatie*: sommige processen, bijvoorbeeld de verhuur en het dagelijks onderhoud van de woningen, laten wij in opdracht van ons door marktpartijen verzorgen. Andere processen, bijvoorbeeld de transformatie van zorgvastgoed, nemen we zelf ter hand.

Om onze missie te kunnen realiseren, onderscheidt Habion de volgende kernfuncties:

- Beleggersfunctie
- Verhuur- en beheerfunctie (asset & klantmanagement)
- Transformatie

In de volgende paragrafen lichten we deze functies toe. Een aantal paragrafen start met een tabel waarin de strategische doelstellingen van deze functie is aangegeven. Deze strategische doelstelling is uitgewerkt in een of meerdere jaardoelstellingen voor 2017. Met 'stoplichtkleuren' is de realisatie van deze doelstellingen aangegeven. Ook de doelstellingen voor 2018 zijn aangegeven.

3.2 Beleggersfunctie Habion

Strategische doelstelling:	
<ul style="list-style-type: none"> Habion beschikt over een vastgoedportefeuille met een juiste balans tussen het risico/rendementsprofiel en de maatschappelijke bijdrage van het vastgoed. 	
Doelen 2017	Realisatie
1 Het aandeel vastgoedportefeuille in kwadrant 4 van het portefeuillemodel (= gunstig risico/rendement- en een hoge maatschappelijke bijdrage) is $\geq 10\%$	6%
2 Het aandeel vastgoedportefeuille in kwadrant 1 van het portefeuillemodel (= ongunstig risico/rendement- en een lage maatschappelijke bijdrage) is $\leq 30\%$	27%
3 Het aantal objecten in portefeuille met een hoog risico (= rendementseis $> 10,4\%$) ≤ 42	34
4 Het aantal objecten in portefeuille met een laag rendement (= verwachte IRR $< WACC$) ≤ 45	47
5 Habion beschikt over een vastgoedportefeuille met gemiddeld een relevante maatschappelijke bijdrage, gemeten op basis van gemiddeld rapportcijfer maatschappelijke bijdrage $\geq 6,8$	6,9
Doelen 2018	
1 Het aandeel vastgoedportefeuille in kwadrant 4 van het portefeuillemodel (= gunstig risico/rendement- en een hoge maatschappelijke bijdrage) is $\geq 10\%$	
2 Het aandeel vastgoedportefeuille in kwadrant 1 van het portefeuillemodel (= ongunstig risico/rendement- en een lage maatschappelijke bijdrage) is $\leq 20\%$	
3 Het aantal objecten in portefeuille met een hoog risico (= rendementseis $> 10,4\%$) ≤ 30	
4 Het aantal objecten in portefeuille met een laag rendement (= verwachte IRR $< WACC$) ≤ 40	
5 Habion beschikt over een vastgoedportefeuille met gemiddeld een relevante maatschappelijke bijdrage, gemeten op basis van gemiddeld rapportcijfer maatschappelijke bijdrage $\geq 7,0$	

3.2.1 Habion als maatschappelijk belegger

Habion is een maatschappelijk belegger. Daarbij zoeken wij op portefeuilleniveau naar de juiste balans tussen het risico/rendementsprofiel en de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Het risico/rendementsprofiel bepalen we door het verwacht rendement te delen door de rendementseis die wij bij een investering stellen.

De beleggersfunctie binnen Habion richt zich op sturing op maatschappelijke en de financiële prestaties van de vastgoedportefeuille. Vanuit deze functie stellen we de strategie van de onderneming op, formuleren we rendementseisen en ontwikkelen we beleid. Voorbeelden van dergelijke documenten zijn een programma van eisen, taxatierichtlijnen, acquisitiestrategie, monitor maatschappelijk bijdrage en duurzaamheidsvisie. Wij rapporteren onder meer over direct rendement, indirect rendement, maatschappelijk rendement en klanttevredenheid. Hierdoor is Habion in staat de vastgoedportefeuille actief te managen en de match met de lokale vraag te realiseren.

Beleggingscommissie Habion

Wanneer Habion overweegt te investeren in de (her)ontwikkeling, acquisitie of verkoop van vastgoed leggen we de plannen hiervoor ter advisering voor aan een beleggingscommissie. Het bestuur beslist op basis van het advies van de beleggingscommissie. De Raad van Commissarissen wordt om goedkeuring van (des-)investeringen gevraagd en ontvangt ten behoeve daarvan ook het advies van de beleggingscommissie. Op deze wijze borgen we zorgvuldige besluitvorming.

De beleggingscommissie staat onder leiding van een externe onafhankelijke voorzitter, de heer De Reus (zelfstandig adviseur). Om het beleggersperspectief in de commissie verder te versterken heeft het bestuur de heer Bodewes per 1 oktober 2017 benoemd tot lid van de beleggingscommissie. De heer Bodewes is in het dagelijks leven zelfstandig adviseur voor directies en raden van commissarissen van woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en andere marktpartijen. De werving vond plaats op basis van een openbare procedure.

De beleggingscommissie van Habion bestaat naast de heer Bodewes en de heer De Reus uit mevrouw Damen (adjunct-directeur Asset & Klantmanagement Habion) en de heer De Jong (concerncontroller Habion).

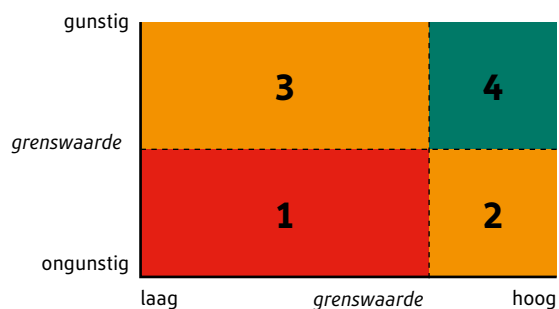
3.2.2 Sturen op maatschappelijk en financieel rendement

Het portefeuillebeleid van Habion is erop gericht een juiste balans te vinden tussen het risico/rendementsprofiel en de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Hiertoe hebben we een portefeuillemodel ontwikkeld (zie figuur 1). Dit model stelt ons in staat om gericht te sturen op waardecreatie: zowel in maatschappelijk als in financieel opzicht. Het portefeuillemodel onderscheidt vier kwadranten:

- Kwadrant 1: een ongunstig risico/rendementsprofiel in combinatie met een lage maatschappelijke bijdrage
- Kwadrant 2: een ongunstig risico/rendementsprofiel in combinatie met een hoge maatschappelijke bijdrage
- Kwadrant 3: een gunstig risico/rendementsprofiel in combinatie met een lage maatschappelijke bijdrage
- Kwadrant 4: een gunstig risico/rendementsprofiel in combinatie met een hoge maatschappelijke bijdrage.

Habion als maatschappelijk belegger: sturen op risico/rendementsprofiel versus maatschappelijke bijdrage

Risico/rendementsprofiel



Maatschappelijke bijdrage

Het beleid is erop gericht zoveel mogelijk objecten te hebben in het vierde kwadrant van het portefeuillemodel: objecten met een gunstig risico/rendementsprofiel en een hoge maatschappelijke bijdrage. Dat zal niet voor alle objecten in de vastgoedportefeuille van Habion haalbaar zijn. Er zijn ook objecten die in het tweede kwadrant (een minder gunstig risico/rendementsprofiel maar een hoge maatschappelijke bijdrage) of in het derde kwadrant (een gunstig risico/rendementsprofiel maar een beperktere maatschappelijke bijdrage) vallen. Objecten die in het eerste kwadrant vallen, en waarbij geen mogelijkheden zijn voor verbetering, komen in aanmerking voor verkoop.

De verhouding tussen risico en rendement wordt in het portefeuillemodel uitgedrukt in de vorm van een risico/rendementsprofiel. Het risico/rendementsprofiel wordt weergegeven op de verticale as in het model als “financiële indicator”. De financiële indicator wordt berekend door het (verwacht) rendement van een object (of voor de portefeuille als geheel) te delen door de rendementseis. De waarden die hieruit resulteren, kunnen als volgt worden geïnterpreteerd:

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

Op de horizontale as van het model wordt de maatschappelijke bijdrage weergegeven. Om de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed te beoordelen hebben wij een “social impact scorecard” ontwikkeld. Deze social impact scorecard brengt voor elk object onze maatschappelijke bijdrage op vier dimensies in kaart:

1. waarde voor de bewoner
2. waarde voor de (zorg)partner(s)
3. waarde voor de buurt
4. gemeenschapswaarde

De totale maatschappelijke bijdrage drukken wij uit in een rapportcijfer, waarbij de norm (m.a.w. de “grenswaarde”; op een schaal van 0 tot 10) een 7 is. Voor alle objecten in de portefeuille van Habion is de maatschappelijke bijdrage vervolgens afgezet tegen de financiële indicator (het risico/rendementsprofiel).

De doelstelling van Habion is dat op termijn 80% van het vastgoed zich in het kwadrant 4 met een gunstig risico/rendement en een hoge maatschappelijke bijdrage bevindt (kwadrant 4). Uit een eerste verkenning blijkt dat 7% van de portefeuille in dit kwadrant van het portefeuille model valt. Er zal dus meer moeten gebeuren dan het passief ‘doorexploreren’ van onze objecten om ervoor te zorgen dat onze vastgoedportefeuille in de toekomst een gezond risico/rendementsprofiel heeft en een hoge maatschappelijke bijdrage levert. Om deze reden voeren wij een actief (des-)investeringsbeleid.

Onze investeringsbeslissingen voor de bestaande vastgoedportefeuille nemen we op basis van scenario-analyses. In deze analyse verkennen we één of meerdere van de volgende toekomstscenario's:

1. doorexploreren van het object zonder investering;
2. doorexploreren van het object met investering;
3. sloop en (vervangende) nieuwbouw;
4. verkoop van het object.

3.2.3 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Strategische doelstelling:	
• Habion vernieuwt zijn vastgoedportefeuille.	
Doelen 2017	Realisatie
1 Habion transformeert op ≥ 4 nieuwe locaties zorgvastgoed naar gebouwen met een flexibele functie	0 zie § 3.4.2
2 Habion acquireert ≥ 2 woningobjecten	2 (LIFE in Amsterdam en Buiten Zorg in Zuid-Scharwoude)
3 Habion verkoopt 4 objecten	2 (besluit verkoop woningen in Grenswoude, Zuid Scharwoude en besluit verkoop van woningen in Leeuwarden)
Doelen 2018	
1 Habion transformeert op ≥ 4 nieuwe locaties zorgvastgoed naar gebouwen met een flexibele functie	
2 Habion acquireert ≥ 2 woningobjecten	
3 Habion verkoopt 4 objecten	

Habion vindt het van belang dat het vastgoed dat wij verhuren voldoet aan de eisen van deze tijd. Wij zetten daarom in op transformatie van zorgeenheden naar woningen waar ouderen wonen en indien zij dat wensen verzorging of verpleging ontvangen (zie ook § 3.4). Ook investeren we in renovatie en nieuwbouw. Daarbij hebben wij sinds enkele jaren als beleid dat we nieuwbouw niet voor eigen rekening en risico ontwikkelen. We kiezen ervoor dit vastgoed op basis van ons programma van eisen aan te kopen van een ontwikkelaar of collegacorporatie. Zo kochten we in 2017 woningen aan in het project LIFE in Amsterdam (zie kader). In de komende jaren zullen wij de laatste projecten die we nog voor eigen rekening en risico ontwikkelen opleveren.

LIFE, Amsterdam

Habion kocht in 2017 39 sociale huurwoningen en 12 parkeerplaatsen in het project *LIFE* in de Amsterdamse Houthavens. Habion neemt de woningen turn-key af van projectontwikkelaar Vorm en Porten Development. De locatie omvat naast huur- ook koopwoningen ook zorgeenheden, een gezondheidscentrum, een centrum voor dagbesteding dat ook dient als ontmoetingsplek voor de buurt, commerciële horeca en een overdekte parkeergarage. De bouw is eind 2017 gestart en is eind 2019 gereed.



Rubina, Hilversum

In de komende jaren verrijst op het oude terrein van Amaris Zuiderheide in Hilversum de wijk Nieuw Zuid, die met 5 woongebouwen een mooie mix biedt voor jong en oud. Alle gebouwen hebben de naam gekregen van heideplanten die in de buurt te vinden zijn. Habion heeft één van deze gebouwen turn-key aangekocht: *Rubina*. De bouw ervan startte in 2017. In Rubina komen 42 woningen. Deze zijn bedoeld voor ouderen die veel zorg nodig hebben vanwege een fysieke beperking. Zij kunnen hierdoor niet zelfstandig wonen. Habion verhuurt de woningen en ruimtes in Rubina aan zorgorganisatie Amaris.



De Componist, Apeldoorn

Habion startte in 2017 de bouw van het woongebouw voor ouderen *De Componist* in Apeldoorn. Het appartementencomplex bevat 58 zelfstandige huurwoningen. Voor eventuele thuiszorg kunnen bewoners terecht bij zorginstelling Atlant. De verwachting is dat de woningen in de zomer van 2018 worden opgeleverd. De Componist maakt deel uit van een al lang lopende herontwikkeling van het gebied Anklaar in Apeldoorn. Zo ligt naast De Componist het gebouw *Koningin Wilhelmina*. Een project dat Habion realiseerde samen met zorginstelling Atlant en sinds het voorjaar van 2017 in gebruik is.



Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2017: woningen

Habion heeft in 2017 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ons woningbezit nam met 219 woningen toe vanwege het transformeren van zorgeenheden naar woningen. De totale investering die hiermee was gemoeid bedroeg € 6 miljoen.

In 2017 besloten we het project LIFE in Amsterdam aan te kopen. De oplevering van deze nieuwbouw vindt naar verwachting in 2019 plaats. Ook kochten we zorgvastgoed en 25 woningen op de locatie Buiten Zorg in Zuid-Scharwoude. De levering van dit vastgoed vindt in 2018 plaats. Het vastgoed gaan we samen met de woningen die we op deze locatie al hadden transformeren (zie § 3.4.2). We besloten verder onze 53 woningen in Grenswoude (gemeente Langedijk) te verkopen. Ook besloten we tot verkoop van 2 woningen in Leeuwarden. De feitelijke verkoop van deze woningen vindt in 2018 plaats.

Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen in welke gemeente zijn toegevoegd of onttrokken aan de woningportefeuille.

Omvang en ontwikkeling woningportefeuille Habion in 2017

Woningen per 31-12-2016	5.738
Administratieve aanpassing ⁵	-40
Toename vanwege nieuwbouw woningen	0
Toename vanwege aankoop woningen	0
Toename vanwege omzetten zorgseenheden naar woningen	219
Waarvan Arcadia, Rotterdam	108
Waarvan De Vleugels, Alkmaar	40
Waarvan 't Kampje, Loenen aan de Vecht	71
Afname vanwege sloop woningen	0
Afname vanwege verkoop woningen	0
Woningen per 31-12-2017	5.917

In 2017 werd de bouw gestart van de projecten LIFE (Amsterdam, turnkey-aankoop), De Componist (Apeldoorn) en Rubina (Hilversum, turnkey-aankoop).

Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2017 zorgseenheden

De volgende tabel geeft de ontwikkeling van het aantal zorgseenheden in bezit van Habion aan. Het aantal zorgseenheden dat we verhuurden nam vanwege de transformatie van zorgseenheden naar woningen met 292 eenheden af.

Omvang en ontwikkeling zorgseenheden Habion in 2017

Zorgseenheden per 31-12-2016	4.831
Administratieve aanpassing ⁵	-119
Toename vanwege aankoop zorgseenheden	0
Afname vanwege sloop zorgseenheden	0
Afname vanwege verkoop zorgseenheden	0
Afname vanwege omzetten zorgseenheden naar woningen	292
Waarvan Arcadia, Rotterdam	150
Waarvan De Vleugels, Alkmaar	45
Waarvan 't Kampje, Loenen aan de Vecht	97
Zorgseenheden per 31-12-2017	4.420

⁵ In 2017 hebben wij onze administratie van ons vastgoed gecorrigeerd vanwege de administratieve scheiding DAEB-niet DAEB (zie § 3.7.2 voor een toelichting). Daaruit bleek dat een aantal eenheden niet werden verhuurd als zorgseenheid, maar als woning werden verhuurd of in gebruik waren als bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, en andersom. Het saldo van deze correcties hebben wij als administratieve correctie in de tabel opgenomen.

Koopwoningen

Habion heeft als beleid geen koopwoningen te realiseren. De ouderen die van ons huren hebben, gezien hun leeftijd van gemiddeld 80 jaar oud en hun inkomenssituatie, in de regel geen belangstelling een woning te kopen. Het realiseren van koopwoningen brengt dan ook geen verhuisketen op gang, waarbij ouderen vanwege de verhuizing naar een koopwoning een goedkope huurwoning achterlaten. Habion realiseerde in 2017 dan ook géén koopwoningen.

Grond

Habion heeft als beleid alléén grond aan te kopen wanneer wij er daadwerkelijk woningen of zorgvastgoed voor ouderen kunnen realiseren. In 2017 kochten we een strook grond grenzend aan onze bestaande locatie De Boomburg in Hilversum. De aankoop vond plaats met het oog op de mogelijke transformatie van ons zorgvastgoed op deze locatie naar woningen.

3.2.4 Benchmarking

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

1. IPD Corporatie Nederlandse Vastgoedindex
2. Aedes-benchmark
3. StiVAD (Stichting Vastgoeddata)
4. Watkostdebouwvaneenhurwoning
5. Visitatie

We lichten de benchmarks hierna toe.

1. IPD Corporatie Nederlandse Vastgoedindex

IPD analyseert de bijdrage van vastgoedobjecten aan het behaalde financiële en maatschappelijke resultaat, vergelijkt de resultaten tussen corporaties onderling en maakt ook een vergelijking met marktpartijen in de vastgoedmarkt mogelijk.

De kern van de resultaten op portefeuilleniveau van de IPD Corporatie Nederlandse Vastgoedindex is in onderstaande tabel weergegeven. De IPD-resultaten over 2017 waren bij afronding van dit bestuursverslag nog niet beschikbaar.

Overzicht resultaten IPD Corporatie Nederlandse Vastgoedindex⁵

	Direct rendement	Indirect rendement	Totaal rendement	Investerings in transformatie t.o.v. waarde totale vastgoedportefeuille	Aandeel exploitatielasten t.o.v. totale huuropbrengsten
Habion 2015	6,8%	2,8%	9,8%	5,8%	31,3%
Benchmarkgroep 2015	3,6%	3,4%	7,0%	0,5%	45,5%
Habion 2016	6,4%	-1,7%	4,6%	2,1%	32,1%
Benchmarkgroep 2016	3,4%	5,8%	9,5%	-0,2%	44,5%

De belangrijkste oorzaak voor het lagere rendement ten opzichte van de benchmark in 2015 betreft de (afgenomen) waarde van het zorgvastgoed.

MSCI (als uitvoerder van de IPD-benchmark) heeft aangegeven te stoppen met de benchmark voor woningcorporaties, omdat wegens het teruglopend aantal deelnemers de zeggingskracht van de benchmarkgegevens te laag wordt. Habion gaat na op welke wijze de prestaties van Habion kunnen worden gebenchmarkt aan een alternatieve benchmark.

2. Aedes-benchmark

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

	2017
Huurdersoordeel	B
Bedrijfslasten	C
Duurzaamheid	A
Benchmarkgroep 2016	3,4%

Onze ambitie is onze score ten aanzien van het huurdersoordeel en de bedrijfslasten te verbeteren. De benchmarkresultaten is input om hiervoor verbetervoorstellen op te stellen. De benchmarkresultaten zijn terug te vinden op www.aedes.nl.

3. StiVAD (stichting Vastgoeddata)

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

⁵ Deelrendementen tellen niet op tot totaalrendementen.

4. *Watkostdebouwwaneenhuurwoning*

Met de benchmark *Watkostdebouwwaneenhuurwoning* kunnen woningcorporaties scherper sturen op nieuwbouw door informatie te delen over de kwaliteit, kosten en opbrengsten van projecten. De projectendatabase bestaat inmiddels 460 projecten. Habion deelt ook informatie over haar projecten en gebruikt de benchmark om kosten te toetsen.

5. *Visitatie*

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

In 2015 verscheen het meest recente visitatierapport, dat te vinden is op www.habion.nl. De visitatiecommissie geeft aan dat Habion een presterende en innovatieve corporatie is met een vernieuwende aanpak van de huisvesting van kwetsbare ouderen. Habion is trots op de dingen die goed gaan en wil die natuurlijk vasthouden. De aanbevelingen uit het visitatierapport neemt Habion ter harte. Habion zet in op het verbeteren van de PDCA-cyclus en de relatie met belanghouders.

Verbeteringen naar aanleiding visitatierapport

Onderstaand een overzicht van de verbeterinitiatieven naar aanleiding van het visitatierapport.

T.a.v. PDCA-cyclus

- Introductie lean-methodiek als verbetermethode binnen Habion. De Lean-methodiek is mede gebaseerd op de PDCA-cyclus.
- De beschrijving van de PDCA-cyclus is geactualiseerd. Op basis daarvan stellen we voortaan ondermeer een kaderbrief op en een jaarplan.
- In de Meerjarenbegroting zijn ten aanzien van diverse strategische doelstellingen concrete doelstellingen opgenomen, waarover we verantwoording afleggen.

- De externe verantwoording is verbeterd door in het bestuursverslag de realisatie van de doelstellingen van het afgelopen jaar op te nemen, en de doelstellingen voor het komende jaar.
- We baseren onze activiteiten voor het nieuw jaar steeds vaker expliciet op basis van de evaluatie van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Voorbeelden zijn het risicomanagement, treasury, de aanbevelingen uit de managementletter en het werkplan van de Raad van Commissarissen.

T.a.v. betrekken belanghouders

- Inventarisatie overlegbehoefte bewoners door oud staatssecretaris de heer Dick Tommel.
- Jaarlijks bod aan gemeenten en initiatief tot maken prestatie-afspraken.
- Intensivering contacten Raad van Commissarissen met belanghouders tijdens themabijeenkomsten/strategiedag
- Transparantie in verantwoording richting belanghouders verbeterd door plaatsen strategie op website en opnemen doelstellingen komende jaar en realisatie doelstellingen afgelopen jaar in jaarverslag
- Organisatie trefdag (vanaf 2017), in plaats van Huurdersplatform zorginstellingen dat in overleg met zorginstellingen eind 2016 is opgeheven
- In 2017 startten we op basis van de Lean-methodiek met initiatieven om de operationele dienstverlening aan bewoners te verbeteren.
- Soms zijn met kleine verbeteringen al grote resultaten te bereiken. In 2017 hebben we de rØring-methodiek licht opgesteld. Deze methodiek is ontwikkeld om op basis van bewonerswensen de klanttevredenheid in woongebouwen te verbeteren. Voor een nadere toelichting op de rØring-methodiek zie § 3.4.2.
- Eind 2017 zijn we gestart met het continu meten van de klanttevredenheid. Voor die tijd deden we dat op basis van een onderzoek dat eens per jaar plaats vond.

Overig

- Verbetering sturing op efficiency:
 - In 2017 startten wij een pilot om de mate van onderhoud en het moment waarop we het

onderhoud uitvoeren te bepalen op basis van een conditiemeting van het betreffende complex. Nu baseren we onze onderhoudswerkzaamheden vooral op onze meerjaren onderhoudsplanning.

- Vanaf 2017 hanteren wij een efficiency-ratio van 25%
- Doelstelling is in 2017 een besparing van 50% (in €) te realiseren op de post inhuur derden
- Geen enkele commissaris is langer dan 8 jaar benoemd.

Het volgende visitatie-rapport dient uiterlijk 23 april 2019 te zijn opgeleverd.

3.2.5 Vooruitblik

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

3.3 Beheer en verhuurfunctie Habion

3.3.1 Een thuis is meer dan een huis

Vanuit de gedachte dat een thuis meer is dan een huis, richten we ons niet alleen op een goed beheer van onze woningen en een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) bewoners.

We willen ook een bijdrage leveren aan het prettig oud worden van onze bewoners. Door te bevorderen dat zij zich ook echt thuis voelen in hun woning en er voldoende reuring is in de nabijheid van hun woning. Onderstaande piramide gebruiken wij om onze activiteiten te ordenen. De onderste twee lagen van de piramide dienen op orde zijn. Een goede woning, in een schone omgeving, met een goede dienstverlening en een gevoel van veiligheid. Vanuit die goede basis bouwt Habion verder aan de bovenste drie lagen van de piramide. Dit doet Habion door zich niet alleen te richten op de (toekomstige) bewoner, maar ook op de lokale samenleving. Met behulp van deze zelf ontwikkelde rØring-methodiek (zie § 3.4.2) geeft Habion samen met de lokale samenleving en (toekomstige) bewoners invulling aan de wensen van ouderen. De rØring-methodiek stelt Habion in staat de specifieke vraag van de klant op te halen en daar in co-creatie met de klant en ketenpartners een nieuw concept te ontwikkelen, te realiseren en te implementeren. Samen met bewoners en de lokale samenleving vinden we 'het bejaardenhuis' opnieuw uit. Hiermee komt het eigenaarschap bij de lokale samenleving te liggen.



3.3.2 Samenstelling vastgoedportefeuille

Strategische doelstelling:

- Habion beschikt over een vastgoedportefeuille met een gunstig risico-rendementsprofiel en een hoge maatschappelijke bijdrage

Doelen 2017

- Per locatie risico-rendementsprofiel en maatschappelijke bijdrage vaststellen

Realisatie in 2017

Voor doelstellingen zie § 3.2.1 over de beleggersfunctie

Doelen 2018

Voor doelstellingen zie § 3.2.1 over de beleggersfunctie

Habion is in Nederland in ruim 70 gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we woningen, zorgeenheden in verzorgings- of verpleeghuizen en soms, in combinatie met de woning of verzorgings- of verpleeghuizen, ook garages, parkeerplaatsen of winkelruimtes.

Habion heeft als strategie het aantal zelfstandige woningen uit te breiden ten opzichte van het aantal zorgeenheden. Onderstaande tabel over de ontwikkeling van de samenstelling van de vastgoedportefeuille illustreert de mate van realisatie van deze strategie.

Vastgoedportefeuille Habion per 31.12 van betreffende jaar

Eenheden	2017		2016		2015		2014		2013	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Zelfstandige woningen	5.917	53%	5.738	51%	5.534	50%	5.143	49%	4.918	48%
Zorgeenheden	4.420	40%	4.831	43%	5.142	46%	5.191	49%	5.143	51%
Overige eenheden	725	7%	625	6%	437	4%	175	2%	142	1%
Totaal	11.062	100%	11.194	100%	11.113	100%	10.509	100%	10.203	100%

Bij de zelfstandige woningen gaat het vaak om appartementen of aanleunwoningen in de nabijheid van een zorgcentrum. Enkele woningen zijn zelfstandige woningen voor ouderen in de wijk. De zorgeenheden zijn onzelfstandige woningen en betreffen appartementen en kamers voor verzorging en verpleging.

De overige eenheden betreffen vooral parkeerplaatsen, garages en enkele winkelruimtes.

Habion verhuurt woningen in diverse huurklassen. 86% van de woningen verhuurt Habion als sociale huurwoning.

Indeling zelfstandige woningen naar huurklasse (in %)

Sociaal	Huurklasse	2017	2016	2015	2014	2013
		%	%	%	%	%
Goedkoop (in 2017: tot en met € 414,02)		4%	4%	4%	4%	4%
	Betaalbaar (in 2017: van € 414,02 tot en met € 635,05)	69%	71%	71%	71%	70%
	Bereikbaar (in 2017: vanaf € 635,05 tot en met € 710,68)	13%	13%	13%	13%	14%
Vrije sector	Boven liberalisatiegrens (in 2017: > € 710,68)	14%	14%	12%	12%	12%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%

De gemiddelde huurprijs per maand van een woning die wij in de sociale huur verhuren bedroeg eind 2017 € 548,84 (exclusief servicekosten en incassokorting). Deze woningen hebben gemiddeld 139 punten. Bij dit puntenaantal hoort een maximaal toegestane huurprijs van € 693,41. Habion verhuurt de woningen in de sociale

huursector voor gemiddeld 79% van de maximaal toegestane huurprijs. De gemiddelde huurprijs per maand van alle woningen in bezit van Habion (sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) bedroeg eind 2017 € 577,10 (exclusief servicekosten en incassokorting, 2016: € 575,42).

3.3.3 Kwaliteit van het vastgoed

Strategische doelstelling:	
<ul style="list-style-type: none"> Het vastgoed van Habion voldoet aan de eisen van deze tijd De bewoners wonen veilig Habion kent een efficiënte vastgoedexploitatie 	
Doelen 2017	Realisatie 2017
1 Habion standaard brandveiligheid vaststellen en passende maatregelen uitvoeren bij deel van portefeuille	Gereed
2 Opstellen plan van aanpak asbestvrije daken	In voorbereiding
3 Opstellen plan van aanpak conditiemeting woningen en ≥ 10 locaties conditiemeting gestart, waarvan ≥ 2 locaties afgerond	Plan van aanpak opgesteld. Op 7 locaties is een conditiemeting gestart, die zijn afgerond.
4 Beleid resultaat/prestatiegericht onderhoud opgesteld op basis van twee afgeronde pilots	Er is in 2017 één pilot in voorbereiding op de locatie Buiten Zorg. Deze pilot vindt plaats binnen het bredere om te komen tot ketensamenwerking met aannemers.
5 Opstellen Programma van Eisen bestaand bezit	In voorbereiding
6 Efficiency-ratio $\leq 25\%$	26,6%
Doelen 2018	
1 Voorgenomen brandveiligheidsmaatregelen gereed	
2 Opstellen plan van aanpak asbestvrije daken	
3 Voor 1/3de bezit is conditiemeting uitgevoerd en verwerkt in de onderhoudsbegroting	
4 Opstellen Programma van Eisen bestaand bezit	
5 Efficiency-ratio $\leq 25\%$	

Een aantal gebouwen vernieuwd

In 2017 hebben we een aantal grotere renovatieprojecten opgeleverd, waarbij ook het zorgvastgoed is getransformeerd naar woningen. Het betreft:

Arcadia, Rotterdam



Op 13 oktober 2017 verrichtte de toenmalige Rotterdamse wethouder Hugo de Jonge de feestelijke opening van woongebouw voor ouderen Arcadia in Rotterdam. Het oorspronkelijke verzorgingshuis is omgetoverd tot een prachtig woongebouw met 119 appartementen waar ouderen zelfstandig, veilig en comfortabel kunnen wonen. Het succes stoelt op een hechte samenwerking tussen de organisaties Bewonersorganisatie 110-Morgen, Pameijer, Profila Zorg, Dock, Middin, WoonCompas en Habion. Arcadia is als officieel Huis van Wijk, een nieuwe trekpleister in de wijk, waar de burens altijd welkom zijn.

De Vleugels, Alkmaar



Op 30 oktober 2017 was het feest in De Vleugels in Alkmaar. Wethouder Anjo van de Ven opende samen met bewoners officieel het getransformeerde gebouw De Vleugels. Het traditionele verzorgingshuis met 110 kamers en 10 woningen is getransformeerd naar een prachtig eigentijds gebouw met 66 comfortabele woningen, waar ouderen zelfstandig wonen, verzorgd kunnen worden als dat nodig is en waar ze veel voorzieningen onder één dak hebben. Zo bevindt het wijkcentrum zich in het gebouw. Zorgorganisatie De Zorgcirkel huurt op de begane grond een aantal ruimtes van Habion en biedt een thuiszorgpost, winkel, kapsalon, fysiotherapie en bewegingstherapie.

Nieuwe woningen en zorgvastgoed

Habion beschikt over een Programma van Eisen (PvE) voor nieuwbouw van twee- en driekamerwoningen. Kern hiervan is dat we woningen realiseren voor kwetsbare ouderen waar zorgpartners alle vormen van zorg kunnen leveren, op locaties waar ouderen graag willen wonen, nu en in de toekomst. Het PvE gaat niet alleen in op de eisen die we aan onze woningen stellen, maar gaat ook in op de eisen die we stellen aan het concept dat we willen realiseren. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt. Zo willen wij bewoners ruimte bieden voor ontmoeting, activiteiten, samenredzaamheid en gezelligheid. Het PvE evalueren we periodiek.

De inhoud van het PvE baseren wij mede op gebruikservaringen die wij van bewoners op eerdere projecten hebben ontvangen en inbreng van VACpunt Wonen, kennis- en adviescentrum voor de gebruikskwaliteit van woning en woonomgeving.

Habion hanteert als beleid om alle nieuwe woningen behalve aan het eigen PvE ook aan het landelijk label WoonKeur te laten voldoen. WoonKeur is het certificaat voor woontechnische kwaliteit. Het certificaat wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een WoonKeur-woning levensloopbestendig is.

In de komende periode zullen wij het PvE voor nieuwbouw zo aanpassen dat deze zowel ingaat op de eisen die wij stellen aan de bestaande bouw als aan nieuwbouw.

Onderhoud bestaande woningen en zorgvastgoed

Habion kent vier soorten onderhoud: planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud. Planmatig onderhoud betreft onderhoudswerkzaamheden op basis van de meerjaren onderhoudsplanning, bijvoorbeeld schilderwerk. Contractonderhoud betreft jaarlijks terugkerend onderhoud van de technische installaties waarvoor Habion onderhoudscontracten heeft afgesloten. Mutatieonderhoud kan plaats vinden voorafgaand aan het opnieuw verhuren van een woning of zorgeenheid. Reparatieonderhoud betreft het niet-geplande dagelijkse onderhoud op verzoek van de klant (reparatieverzoeken).

In 2017 besteedde Habion in totaal € 13,3 miljoen (2016: € 12,4 miljoen) aan het onderhoud van woningen en zorgvastgoed. Om de sturing op het onderhoud verder te verbeteren zijn we in 2017 gestart met het invoeren van een periodieke conditiemeting van ons vastgoed. Doel hiervan is om de regierol van Habion op de aansturing van het onderhoud verder te versterken.

Habion verhuurt woningen en zorgvastgoed in ruim 70 gemeenten. Het onderhoud daaraan laten we uitvoeren door lokale onderhoudsbedrijven.

Brandveiligheid

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed zijn in de regel wat moeilijker ter been. Bij brand of ander gevaar kost het hen meer tijd om naar een veilige plek te kunnen gaan. Habion vindt een goede brandveiligheid van onze woningen en ons zorgvastgoed dan ook van groot belang.

Vanzelfsprekend geldt dat Habion wil voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van brandveiligheid. De bestaande woningen en het bestaande zorgvastgoed van Habion voldoen daar niet allemaal aan. Dat komt omdat de wettelijke eisen aan brandveiligheid in de loop der jaren steeds hoger zijn geworden. Om die reden hebben wij een risico-inventarisatie opgesteld: de panden die nog niet (volledig) aan de wettelijke brandveiligheidseisen voldoen, pakken we aan.

Omdat onze bewoners vaak moeilijker ter been zijn hebben we daarnaast, in 2017, ook eigen brandveiligheidsbeleid opgesteld. Het beleid is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Elke woning/eenheid is een brandcompartiment;
- Horizontale ontruiming van de bewoners bij brand is mogelijk. Dit is van belang omdat verticale ontruiming door gebruik van trappen voor oudere bewoners moeilijker kan zijn;
- Aanwezigheid brandmeldinstallatie (bij woningen met centrale doormelding naar brandweer, bij zorgeenheden met doormelding naar centrale ontvangst)

Dit beleid geldt als uitgangspunt bij de realisatie of aankoop van nieuw te realiseren gebouwen en bij grootschalige renovatie van onze gebouwen of de transformatie van zorgvastgoed naar woningen.

Legionellabestrijding

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed zijn vanwege hun leeftijd vaak kwetsbaar bij een legionellabesmetting.

Om die reden:

- Voeren we de maatregelen uit die voortvloeien uit de risico-inventarisatie die we voor locaties met bewoners met een verhoogd risico op legionella-besmetting hebben opgesteld.

- Laten wij door een gespecialiseerd bedrijf jaarlijks bij alle verzorgingshuizen nagaan of de beheermaatregelen door de huurder (zorginstelling) correct worden uitgevoerd. De resultaten bespreken we met de zorginstelling;
- Hebben we in 2017 beleid opgesteld om legionellabesmetting in onze woningen te voorkómen. Op basis van dit beleid controleren ondermeer jaarlijks alle terugstroombeveiligingen die moeten voorkomen dat water uit een woning terug kan lopen, spoelen we de tappunten in niet verhuurde woningen en instrueren we de bewoners van onze woningen over het voorkómen van legionellabesmetting.
- Hebben wij in ons programma van eisen nieuwbouw eisen opgenomen die het risico op legionellabesmetting beperken.

Asbest

Asbest is een sterk bouw materiaal. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat wanneer asbest door bijvoorbeeld brand of het doorboren ervan uiteenvalt, de vrijkomende asbestvezels een gezondheidsrisico betekenen. Sinds 1993 is daarom het gebruik van asbest verboden. Vanaf 2024 dienen alle asbestdaken te zijn verwijderd. In 2018 stellen we een plan op om daar waar wij over asbestdaken beschikken, deze voor 2024 te hebben verwijderd.

Habion heeft voor de gebouwen die in ons bezit zijn en die vóór 1994 zijn gerealiseerd een asbestinventarisatie opgesteld. Daar waar ingrijpen noodzakelijk blijkt, saneren we het asbest. Waar we asbest aantreffen, stellen we een document op waarin we precies aangeven waar het asbest zit, wat voor soort het is en welke maatregelen we nemen om de situatie veilig te houden. Het asbest verwijderen we wanneer we gebouwen renoveren, of zoveel eerder wanneer daar aanleiding voor is.

Renovatie Grenswoude gereed

Niet alle renovaties zijn in bouwkundig opzicht groots en meeslepend. Soms is het mogelijk om met een relatief kleine aanpak de woningen prima resultaten te bereiken. Zo verbeterden we in 2017 in overleg met de bewoners het woongebouw Grenswoude in Zuid Scharwoude. Daarbij is de entree van het gebouw vernieuwd, zijn er nieuwe ballustrades aangebracht en zijn de vloeren van de galerijen vernieuwd. Daarnaast konden bewoners hun woning laten renoveren als zij dit wilden.



3.3.4 Woningtoewijzing

Strategische doelstelling:

- Habion verhuurt betaalbare woningen aan kwetsbare ouderen

Doelen 2017	Realisatie in 2017
1 Woningen toegewezen in overeenstemming met geldende wet- en regelgeving	De woningen zijn toegewezen volgens geldende wet- en regelgeving (zie ook verder in § 3.3.4).
Doelen 2018	
1 Woningen toegewezen in overeenstemming met geldende wet- en regelgeving	

Habion kent twee groepen huurders: ouderen die een woning van ons huren, en zorgpartners, die verzorgings- en verpleeghuizen en incidenteel ook (aanleun)woningen van ons huren. Deze zorgpartners verhuren deze (aanleun)woningen op hun beurt dan weer onder aan ouderen.

Toewijzing van zelfstandige woningen via zorgpartners

De zorgpartners die woningen toewijzen hebben wij geïnformeerd over de geldende toewijzingsregels. Een groot aantal zorgpartners werkt hieraan mee, maar niet allemaal. De zorgpartners die niet meewerken, geven als reden daarvoor ondermeer aan dat ze vinden dat de regels niet voor hen gelden of dat niet het inkomenscriterium maar de zorgvraag een rol speelt bij de toewijzing. Wij kunnen daarom niet volledig voldoen aan onze verantwoordingsverplichting. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft aangegeven dat het tekortschieten in de verantwoording woningcorporaties niet kan worden aangerekend, wanneer een overeenkomst van huur en verhuur met een zorgpartner is aangegaan voor 1 januari 2013, en die overeenkomst er de oorzaak van is dat de verantwoording niet of juist of volledig is.

Toewijzing van zelfstandige woningen via vastgoedmanagers

Habion heeft als beleid de verhuur van woningen aan zelfstandig wonende ouderen uit te besteden aan professionele, lokaal actieve vastgoedmanagers (en niet meer zoals voorheen de verhuur te laten plaats vinden via zorginstellingen). Habion kiest voor deze wijze van verhuur, omdat we op deze manier lokaal aanwezig zijn, ondanks een relatief kleine eigen organisatie. Bovendien beschikken wij op deze manier over meer betrouwbare informatie over bijvoorbeeld de woningtoewijzing. Vanzelfsprekend geldt dat ook bij verhuur via vastgoedmanagers wij (eind)verantwoordelijk zijn voor een adequate toewijzing en communicatie met bewoners. Wij hebben dan ook in 2017 een intensief traject uitgevoerd om ons over de woningtoewijzingen te verantwoorden. Een beperkt aantal woningen verhuren wij vanwege bijzonderheden niet via vastgoedmanagers.

De woningen in De Gelderhorst in Ede die wij verhuren aan ouderen met ernstige gehoorproblematiek zijn daar een voorbeeld van.

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

De rijksoverheid heeft vanwege Europese wetgeving regels gesteld aan de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2017: € 710,68).

Woningcorporaties dienen:

- Tenminste 80% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.165 (de primaire doelgroep);
- Maximaal 10% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.165 tot € 40.349 (de middeninkomens);
- Maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

Toewijzingen in verzorgings- en verpleeghuizen op basis van een indicatie vallen niet onder deze regels. De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021. Bij Habion was de verdeling over de drie onderscheidenlijke categorieën respectievelijk 88%-3%-9%. Daarmee voldoet Habion aan het 80-10-10%-criterium.

Wijze van toewijzen van woningen draagt bij aan levendige woongemeenschappen

In 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht in de gemeente Stichtse Vecht wonen zelfstandig wonende vitale ouderen, zorgbehoevende mensen en (relatief) jonge mensen. Een mix die zorgt voor evenwicht en diversiteit, en levendigheid. Om deze mix te creëren zijn afspraken gemaakt over het toewijzen van woningen. Omdat de geldende wetgeving hierin niet voorziet, is in de gemeente Stichtse Vecht de Experimentenregeling van toepassing. Op basis daarvan wijst een toewijzingscommissie de zelfstandige huurwoningen in 't Nieuwe Kampje toe. De commissie bestaat uit vertegenwoordiging van de Coöperatieve vereniging 't Kampje-Plus, Zorggroep De Vechtstreek en Habion. Deze commissie legt ondermeer verantwoording af aan de gemeente Stichtse Vecht. Het experiment loopt van 1 september 2017 tot en met 30 augustus 2019. Na evaluatie wordt bekeken of het wordt verlengd. Meer informatie: kijk op www.habion.nl/experimentenregeling

Passend toewijzen

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

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

De kwetsbaarheid van de ouderen komt tot uitdrukking in hun beperkte inkomen (AOW, soms aangevuld met een klein pensioen) en gaat vaak vergezeld van een zorgbehoefte, veelal op basis van een zorgindicatie. Bijna 100% van onze bewoners maakt de keuze om te verhuizen omdat zelfstandig wonen in een reguliere woning niet langer vol te houden is. De zorgvraag overheerst het dagelijks leven.

Habion wijst woningen met een huurprijs tot € 650,- toe aan ouderen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wanneer de huur van een woning tussen de € 595,55 (=aftoppingsgrens) en € 650 ligt, verlagen wij deze huur van de woning tot € 595,55 wanneer wij de woning toewijzen aan een huishouden dat daadwerkelijk recht heeft op huurtoeslag.

In toenemende mate melden zich ook huurders met een stevige zorgvraag die niet langer in staat zijn zelfstandig te wonen in hun koopwoning. De zorgbehoefte overheerst hun woon ideaal. Door het beleid van scheiden van wonen en zorg (met de inkomens- en vermogenstoets voor de eigen bijdrage op grond van de Wet Langdurige Zorg) kiezen deze bewoners ook steeds vaker voor een huurcontract boven intramuraal verblijf in combinatie met een volledig pakket thuis (VPT). Vaak is er dan sprake van een combinatie van een laag inkomen, vermogen en een zorgvraag. Als duidelijk is dat een woningzoekende een inkomen heeft onder de huurtoeslaggrens en bereid is het vermogen in te zetten voor de gewenste inkoop van de extra woonkwaliteit, wijzen wij woningen met een huurprijs tussen de € 595,55 en € 650 wel toe aan de betreffende woningzoekende, maar toppen wij de huurprijs niet af. Wij, en veel van onze huurders, vinden het niet redelijk in die gevallen de huurprijs naar beneden bij te stellen. Deze woningzoekenden kunnen zich immers prima de hogere huurprijs veroorloven gezien hun vermogen.

Het is immers om precies diezelfde reden dat zij geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Als onvoorzien de huurder in de toekomst alsnog in aanmerking komt voor huurtoeslag hebben wij contractueel afgesproken de huurprijs dan alsnog af te toppen om aan de regels te voldoen om het instrument van de huurtoeslag te helpen beheersen. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben wij over de wijze waarop wij omgaan met het passend toewijzen in 2016 en 2017 per brief geïnformeerd.

In 2017 hebben we 478 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Daarvan hebben we 435 huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest in een woning met een huur tot maximaal de van toepassing zijn aftoppingsgrens. Dat komt overeen met 91,0% van alle toewijzingen. Dit aantal bereikten we ondermeer door de huur van 45 woningen met een huurprijs tussen de € 595,55 en € 650 te verlagen. Daarnaast wezen we 31 woningen met een huurprijs tot de op hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens toe aan personen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, maar die gezien hun vermogenspositie niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dat komt overeen met 6,5% van het alle toewijzingen. Ook deze toewijzingen beschouwen wij als passend, zoals in de vorige alinea beschreven en ook aan de Minister aangegeven. Op basis hiervan hebben wij in 2017 met een toewijzingspercentage van 97,5% aan het passend-toewijzen-criterium van 95% voldaan.

Toewijzing in 2017

In 2017 kregen wij 690 woningmutaties van zelfstandige woningen gerapporteerd door zorginstellingen en onze vastgoedmanagers (2016: 666). De mutatiegraad van zelfstandige woningen bedroeg daarmee 11,7% (2016: 11,8%).

De verzorgings- en verpleeghuizen in ons bezit verhuren wij aan zorginstellingen. Zij verzorgen de toewijzing van de eenheden in deze complexen op basis van zorgindicaties.

Statushouders

Habion huisvestte eind 2017 twee statushouders. Een verzoek tot huisvesting van statushouders beoordelen wij ondermeer op de mogelijkheid of de statushouders aansluiting hebben bij de bewoners van Habion, vaak kwetsbare ouderen. Ook gaan wij na welke bijdrage de statushouders kunnen leveren aan het wonen van ouderen

3.3.5 Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling

Strategische doelstelling:	
• Habion verhuurt betaalbaar woningen	
Doelen 2017	Realisatie 2017
1 Opstellen woonlastenbeleid	Het woonlastenbeleid stellen wij in 2018 op.
Doelen 2018	
1 Opstellen woonlastenbeleid	

Woonlastenbeleid

De afweging van woningzoekenden om een woning te huren wordt mede beïnvloed door de woonlasten die de bewoner betaalt. In 2018 stellen wij beleid op dat erop is gericht de door ons beïnvloedbare woonlasten van huurders (verder) te beperken. Die woonlasten zijn samengesteld uit de huur, servicekosten en energiekosten.

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is er op gericht de woningen bij mutatie marktgericht te verhuren, tenzij dit vanwege wet- en regelgeving niet mogelijk is. Wanneer we de huur aanpassen van een woning houden we rekening met de huurtoeslaggrens en het optimaal benutten van deze huurtoeslag voor onze bewoners.

Daarmee optimaliseren wij de verhouding tussen maatschappelijk en financieel rendement. Ook voor de jaarlijkse huurprijsaanpassing is de markthuurlen het uitgangspunt. Woningen waarvan de geldende huurprijs al dicht tegen die markthuurlen aanzit, krijgen een lagere huurprijsaanpassing dan woningen waarbij dat verschil groter is.

De huren van de zorg- en verpleeghuizen en het bedrijfsmatig vastgoed passen we aan op basis van de afspraken daarover in de huurovereenkomst. Overigens worden oude (kale)kostprijs-huurcontracten met zorginstellingen per locatie onder de loep genomen en indien wenselijk omgezet naar indexcontracten of een andere contractvorm.

Servicekostenbeleid

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

Energiebeleid

De kosten van energie beïnvloeden de woonlasten van huurders. Bij renovatie of transformatie van de gebouwen in ons bezit kiezen we voor maatregelen die het energieverbruik terugdringen en bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners. Daarnaast zetten wij onder het motto 'zon op zorg' in op het plaatsen van zonnepanelen op daken van vastgoed in ons bezit. Bewoners profiteren mee door lagere servicekosten vanwege een lagere energierekening vanwege bijvoorbeeld de verlichting van algemene ruimten of een aansluitpunt voor een scootmobiel.

Jaarlijkse huuraanpassing zelfstandige woningen

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

De door de rijksoverheid maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 2,8% voor huishoudens met een inkomen tot en met € 40.349 (en de van de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgezonderde huishoudens) en 4,3% voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349. Verder gold voor 2017 dat voor sociale huurwoningen de maximale huursomstijging 1,3% mocht bedragen. De rijksoverheid reguleert hier de totale stijging van alle huurprijzen van woningcorporaties mee.

Habion verhoogde per 1 juli 2017 de huren van de woningen in de sociale huursector met 0,6%, tenzij de lokale omstandigheden, toegang tot huurtoeslag of de maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel dit niet toe lieten. De gemiddelde huurstijging van de woningen in de sociale huursector per 1 juli 2017 bedroeg 0,52%. De huur van de woningen in de vrije sector steeg met gemiddeld 1,61% (2016: 1,34%). De gemiddelde huurverhoging die Habion in 2017 daarmee op portefeuilleniveau doorvoerde (sociale huursector en vrije-sector samen) bedroeg 0,69% (2016: 1,04%). In 2017 steeg de huursom van de woningen in de sociale huur die zowel op 1 januari 2017 als op 31 december 2017 verhuurd waren met 1,02%. De huursomstijging mocht op grond van regelgeving 1,3% bedragen.

Habion besloot ook in 2017 geen gebruik te maken van de mogelijkheid die de wetgever biedt om een deel van de huurverhoging mede te baseren op het inkomen van de huurder. Wij kiezen hiervoor omdat de doelstelling ervan, bevordering van de doorstroming van huurders met een wat hoger inkomen naar een koop- of duurder huurwoning, bij de doelgroep waaraan Habion verhuurt (ouderen van gemiddeld 80 jaar) niet van toepassing is. Bovendien heeft slechts een zeer beperkt deel van onze huurders een inkomen waarbij die extra huurverhoging van toepassing kan zijn. De kosten om deze extra huurinkomsten te verrekenen wegen naar onze mening niet op tegen de opbrengsten.

Huuraanpassing zelfstandige woning bij mutatie

Vrijkomende zelfstandige woningen bieden wij via onze vastgoedmanagers tegen een marktgerichte huurprijs aan de volgende huurder aan. Daarbij houden we rekening met de mogelijkheid voor bewoners om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Op deze manier geven we mede invulling aan betaalbaar huren.

Leegstand

De volgende tabel geeft de financiële leegstand van het bezit van Habion weer, uitgesplitst naar type vastgoed:

Leegstand (als % van totale huuropbrengst)

	2017	
	Realisatie	Norm
Leegstand woningen	4,0%	3,1%
Leegstand zorgseenheden	2,0%	0,3%
Bedrijfsmatig onroerend goed/ parkeren	9,0%	0,3%
Totaal (gewogen op basis van aandeel in huurstream)	3,3%	1,8%

De leegstand van ons vastgoed was in 2017 hoger dan de norm die wij hiervoor hanteren. Vooral in Friesland hebben wij met hogere leegstand te maken dan we verwachtten. De vraag naar woningen voor ouderen is daar beperkt. Om die reden hebben wij in 2017 de verkoop van de locatie het Nieuwe Hoek in Leeuwarden voorbereid. Verder geldt dat wij bij een deel van de gebouwen die we transformeerden, zoals De Molenhof in Zwolle, huuropbrengsten begrootten, terwijl wij vanwege de transformatie we de woningen ze toch niet konden verhuren. In 2018 besteden wij extra aandacht aan het voorkómen en terugdringen van de leegstand.

Woningwaarderingstelsel

De rijksoverheid heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) ingericht, ook wel bekend als het puntensysteem. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning. De ontwikkeling van het gemiddeld aantal WWS-punten van een woning van Habion is in onderstaande tabel aangegeven:

*Gemiddelde aantal WWS-punten van een woning
(per 31-12 van elk jaar)*

	2015	2016	2017
	142	146	144

3.3.6 Duurzaamheid

Strategische doelstelling: • Habion beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille.	
Doelen 2017	Realisatie in 2017
1 Energie-index woningen gemiddeld \leq 1,55	1,45
2 Opstellen beleid ten behoeve van borging concept na uitvoering transformatie	Locatiemanager aangesteld Beleid overdracht van transformatie naar exploitatie gereed.
3 2 pilots in uitvoering waarbij eisen zijn gesteld aan hergebruik materialen	In 2017 is een pilot gestart. Ondermeer vanwege de (hoge) kosten van het hergebruik van materialen is de pilot niet verder uitgevoerd.
4 Opstellen duurzaamheidsbeleid	Deze is opgesteld
Doelen 2018	
1 Energie-index woningen gemiddeld \leq 1,43	
2 Pilot transformatie op basis van uitgangspunt van circulair bouwen	

Visie op duurzaamheid

Habion heeft een visie op duurzaamheid geformuleerd aan de hand van people, planet en profit. De visie op duurzaamheid is vertaald in 10 aandachtspunten, waaraan we voorstellen ten aanzien van het beheer, aankoop, renovatie of transformatie van onze vastgoedportefeuille toetsen. Voorbeelden van deze aandachtspunten zijn de bijdrage van het initiatief aan tevreden bewoners, het hergebruik van materialen, het op locatie opwekken van duurzame energie en de flexibiliteit van het gebruik van de gebouwen.

Energieprestatie verder verbeteren

Ook energiezuinigheid is een aandachtspunt waaraan we voorstellen toetsen. Aedes is mede-ondertekenaar van het Energieakkoord. Daarin is aangegeven dat woningcorporaties ernaar streven dat de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld een energieindex van 1,41 of lager hebben. Als stap om ervoor te zorgen dat in 2050 alle bewoners in een energieneutrale woning wonen.

In 2017 bedroeg de energie-index voor de woningen in bezit van Habion gemiddeld 1,45. Habion kiest ervoor de energieprestatie van de woningen te verbeteren op het moment van nieuwbouw of renovatie. Ook om daarmee de overlast voor zittende bewoners te beperken. Wij verwachten dat met deze inzet de energie-index van onze woningen in 2021 gemiddeld lager is dan 1,41. We voldoen daarmee dan aan het Energieakkoord. Om die reden gaf Milieudefensie Habion in 2016 in de door hen opgestelde Ranking duurzaamheid het predicaat 'goed'.

In de komende jaren transformeren wij een groot deel van ons zorgvastgoed naar woningen. Wij hebben daarom geen portefeuilledoelstelling op energiezuinigheid van zorgvastgoed opgesteld. We verbeteren de energieprestatie van deze gebouwen bij groot onderhoud, renovatie of transformatie. Ook dan toetsen we onze voorstellen aan de 10 aandachtspunten van onze duurzaamheidsvisie.

Zonnepanelen dankzij crowdfunding

Samen met duurzaamheidsorganisatie Urgenda is Habion het initiatief *ZonOpZorg* gestart. Doel daarvan is om zoveel mogelijk zorghuizen in Nederland te voorzien van zonnepanelen. Via de crowdfundingwebsite www.zonnepanelendelen.nl kan iedereen mede-eigenaar worden van een zonnepaneel op het dak van een zorghuis. Habion stelt het dak ter beschikking. Ook zorgen we ervoor dat bewoners profiteren van de zonnepanelen, bijvoorbeeld met de aanleg van een wandcontact waar bewoners gratis hun scooter kunnen opladen. We zijn niet betrokken bij het eigendom van de panelen of de opwekking of verdeling van de elektriciteit. Meer informatie is te vinden op www.zonnepanelendelen.nl.

Energie label A voor 't Kampje!



Habion leverde in 2017 het Nieuwe Kampje op. Het gebouw dateert uit 1970 en had een energielabel D (energieindex 1,81-2,10). Dat kon beter!

De volgende zaken zijn onder andere aangepakt:

- CV-installatie
- ventilatie
- isolatie van de kruipruimte
- zonnepanelen op het dak via Zon Op Zorg

Met de maatregelen hebben we een gebouw gerealiseerd met een energieindex lager dan 1,2 (voorheen label A genoemd). De bewoners ervaren dat het klimaat in de woningen is verbeterd en dat het energieverbruik lager is. En de investeerders in het zonnedak profiteren van een mooi rendement op de duurzame energie die hier wordt opgewekt. Al met al dus goed voor het milieu, de bewoners, Habion en de crowdfunders.

3.3.7 Vooruitblik

Habion zal in 2018 blijven werken aan het verder professionaliseren van haar beheer-, onderhouds- en verhuurfunctie. We zetten ondermeer in op het optimaliseren van de klantbediening en –beleving. Ook werken we aan het verder versterken van de regierol van Habion, bijvoorbeeld ten aanzien van het onderhoud en de woningtoewijzing.

3.4 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen

Strategische doelstelling

Doelen 2017	Realisatie in 2017
1 Aantal nieuwe locaties waar Habion zorgvastgoed transformeert naar woningen \geq 4	Er zijn geen nieuwe transformaties gestart, voor nadere toelichting zie § 3.4.2

Doelen 2018

- 1 Aantal nieuwe locaties waar Habion zorgvastgoed transformeert naar woningen \geq 4

3.4.1 Nieuw leven voor bejaardenhuizen

Habion verhuurt verzorgingshuizen, vroeger bejaardenhuizen geheten. Hoewel veel bewoners met heel veel plezier daar verblijven, zijn wij er tegelijkertijd van overtuigd dat we deze woonvorm moeten aanpassen om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor bewoners.

Bejaardenhuis-oude-stijl verdwijnt

Het bejaardenhuis-oude-stijl houdt langzaam maar zeker op te bestaan. Enerzijds omdat mensen, die daartoe in staat zijn, de regie terug willen over hun eigen leven. Door bijvoorbeeld langer zelfstandig of samen met gelijkgestemden te wonen. Anderzijds door een ontwikkeling als het scheiden van wonen en zorg. Niemand komt meer zonder hoge zorgindicatie het verzorgings- of verpleeghuis binnen. Gevolg is dat als we niets doen, gebouwen op den duur leeg komen te staan.

Documentaire Kruispunt: Voorst Vooruit

In 2016 leverden we in Voorst onze eerste locatie op waar we het verzorgingshuis transformeerden naar woningen waar ouderen met reuring wonen. Dat trok de aandacht. Zo besteedde het televisieprogramma Kruispunt in de documentaire “Vorst Vooruit” hier uitgebreid aandacht aan. Bekijk de documentaire: <https://www.kro-ncrv.nl/kruispunt/seizoenen/seizoen-2017/voorstvooruit>

Oude gebouwen niet sluiten maar opnieuw uitvinden

Verlaten gebouwen, rijp voor de sloop, zijn volgens Habion een ongewenste ontwikkeling. Juist omdat we de vraag naar ouderenhuisvesting door vergrijzing in de nabije toekomst sterk zien toenemen. Geen sluiting of zelfs sloop dus, maar wel een radicaal andere invulling van het gebruik van het gebouw. We moeten het bejaardenhuis nieuw leven inblazen. Op zo'n manier dat het voor bewoners veilig en gezellig leven is, en zorg- en andere partners naar behoefte zorg en diensten kunnen leveren. We streven daarbij naar de creatie van lokale gemeenschappen met en voor bewoners die samenredzaam zijn.

Het bejaardenhuis wordt een gewoon woongebouw, waar ouderen woningen met een of meer kamers huren. Met keuzemogelijkheid voor zorg en diensten, gecombineerd met een palet aan functies in het gebouw of daar net buiten, die de vitaliteit van de hele gemeenschap ondersteunen. Het vastgoed is daarbij meestal niet het probleem. Dat kan, met enige aanpassingen, vaak nog jaren mee. Wel vereisen de ontwikkelingen een vernieuwende aanpak en een nieuwe rolverdeling tussen gebouweigenaar, instituties en niet in de laatste plaats de gemeenschap binnen en buiten het gebouw.

Als eigenaar van zorgvastgoed zien wij ons gesteld voor een belangrijke opgave: hoe kunnen wij ouderen aantrekkelijk blijven huisvesten. Tegen aanvaardbare kosten en risico's. Het is een spannende tijd met onzekerheden voor bewoners, zorgpartners en ook voor ons. En tegelijkertijd zijn er volop kansen. We staan echt aan de vooravond van een geheel nieuwe invulling van onze ouderenhuisvesting. Aan de wieg van de 2e jeugd van het bejaardenhuis.

Experimenten

In 2012 hebben we met studenten van de Amsterdamse Academie voor Bouwkunst een programma doorlopen en een onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstvastheid van onze gebouwen. De onderzoeken leverden een rode draad op: met de gebouwen is op zich niet zoveel mis, mensen organiseren steeds meer zelf of samen hun eigen leven, de ouderen emanciperen zich in rap tempo, gevestigde zorgpartners hebben niet meer het monopolie op zorg en verzorging, kleinschalig (maatschappelijk) ondernemerschap op maat heeft de toekomst.

Om de uitkomsten in de praktijk te toetsen zijn we eind 2013 onder de noemer 'Bejaardenhuis, een 2e jeugd' een aantal experimenten gestart. De experimenten hebben als doel om verzorgingshuizen te veranderen naar woongebouwen die aansluiten bij de woonwensen van ouderen. Samen met de zorgpartners en met zoveel mogelijk betrokkenheid vanuit de lokale gemeenschap. De ervaringen sindsdien bevestigen ons dat veel kwetsbare ouderen behoefte hebben aan betaalbaar en veilig wonen met zorg in de buurt, contact (ontmoeten, gezelligheid, reuring en ertoe doen) en zelfbepaling (eigen regie, emancipatie, keuzemogelijkheden).

De ervaringen leren ons ook dat een blauwdruk voor de verandering van verzorgingshuizen naar woongebouw eigenlijk niet bestaat. Het gaat steeds weer om lokaal maatwerk. Wel is dezelfde *methodiek* mogelijk om tot lokale oplossingen te komen die werken. We noemen die methodiek de *rØring* (zie ook § 4.2).

Inmiddels zijn we het stadium van experimenteren met de transformatie van verzorgingshuizen naar woningen aan het verlaten. We spreken dan ook niet meer van de 'experimenten' bejaardenhuis een 2e jeugd maar van 'transformaties'.

We zijn echt trots als we zien dat de transformaties een bijdrage leveren aan het zelfstandig, gezellig en veilig wonen van ouderen.

3.4.2 De transformaties van Habion

In 2017 heeft Habion de volgende transformaties in voorbereiding, uitvoering of afronding:

1. 't Kampje in Loenen aan de Vecht;
2. De Molenhof in Zwolle;
3. 't Weerdje in Doetinchem;
4. Buiten Zorg in Zuid-Scharwoude;
5. De Benring in Voorst;
6. Jeruzalemstaete in Amsterdam.

We namen ons in 2017 voor om op tenminste vier nieuwe locaties met inspiratiebijeenkomsten als eerste stap van de rØring de wensen op te halen hoe ouderen willen wonen. Dat is niet gelukt. We hebben op diverse locaties met zorginstellingen het gesprek gevoerd over de mogelijkheid van een transformatie. Op basis van eerdere transformaties hebben we ervaren dat voor een succesvolle transformatie het (ook) van belang is dat de zorginstelling die op de locatie werkzaam is dezelfde visie heeft op hoe ouderen willen wonen. Om tot een dergelijke gezamenlijke visie te komen bleek in de praktijk heel wat overleg en dus tijd te kosten. In 2018 verwachten we wel met de start van de rØring de transformatie van vier locaties te starten. Het jaar 2017 hebben we verder gebruikt om de aanpak van de transformaties verder te ontwikkelen. De concepten Granny's inn en de rØring-light methodiek (zie kader) zijn daar voorbeelden van.

Een overzicht van de transformaties die we in 2017 in uitvoering hadden is hieronder aangegeven.

't Kampje, Loenen aan de Vecht

Habion rondde in 2017 de transformatie van 't Kampje in Loenen aan de Vecht af. 't Kampje is een nieuw thuis voor zelfstandig wonende vitale ouderen, zorgbehoevende mensen en (relatief) jonge huurders.

Die mix zorgt voor evenwicht en diversiteit. Voor levendigheid en informele contacten met binnen én buiten. 't Kampje is dan ook meer dan een woonvoorziening. Het is de plek waar ouderen 'happy ouwer' worden. Zo biedt 't Kampje ook onderdak aan diverse ondernemers, waaronder de plaatselijke bibliotheek. Uniek voor Nederland is dat de bewoners op de 1e en 2e verdieping 'in de bibliotheek wonen'. De uitstraling is eigentijds en licht en de ruimte voor iedereen bereikbaar. Een belangrijke sociale voorziening dus voor Loenen aan de Vecht.

De Molenhof, Zwolle

Op 1 maart 2017 zijn we gestart met de transformatie van verzorgingshuis De Molenhof in Zwolle (zie kader). De oplevering vindt begin 2018 plaats.

Verbouwing De Molenhof van start

De Molenhof in de Zwolse wijk Assendorp is begin 2015 haar 2e jeugd begonnen. Het doel van het project was in de eerste plaats om De Molenhof open te houden. Dat is gelukt. Met onder andere bewoners, buurtbewoners, ondernemers zijn we aan de slag gegaan met de nieuwe koers. Samen hebben we bepaald hoe de Molenhof nu en in de toekomst een fijn thuis kan bieden, waarbij wonen centraal staat, bewoners zelf de regie hebben en de zorg per bewoner op maat geregeld kan worden. Maar ook waar de Molenhof het stralende middelpunt van Assendorp is, waar jong en oud samenkomt. In maart 2017 is de transformatie van De Molenhof gestart. Begin 2018 is deze gereed.



't Weerdje, Doetinchem

Vanaf 2016 onderzochten we samen met bewoners en andere belanghebbenden de toekomst van verzorgingshuis 't Weerdje in Doetinchem. In 2017 besloten we dat Habion het verzorgingshuis niet zal transformeren naar woningen (zie kader).

Duidelijkheid over toekomst 't Weerdje

Wegens toenemende leegloop dreigde woonzorgcentrum 't Weerdje in Doetinchem te worden gesloten. Om het tij te keren startten wij als eigenaar begin 2016 een experiment om 't Weerdje nieuw leven in te blazen. Er kwamen veel initiatieven en energie los. Het bleek dat er wel degelijk behoefte is aan een beschutte woonomgeving met zorg en voorzieningen dichtbij en waar bewoners een onderdeel van de wijk worden.

De wensen en ambities zijn echter zodanig dat deze niet tegen aanvaardbare kosten in het huidige gebouw kunnen worden gerealiseerd. Daarom verkennen Habion en andere betrokken partijen de mogelijkheden om 't Weerdje nieuw leven in te blazen op andere wijze te realiseren. De resultaten daarvan zijn naar verwachting in 2018 bekend.



Habion en innovatie

De wereld verandert. Ouderen veranderen. Habion moet mee bewegen om een gewilde partner te blijven voor de woonwensen van die ouderen. We blijven daarom innoveren. Het volgende overzicht geeft een aantal innovatie-initiatieven van Habion aan op het gebied van de woonwensen van ouderen.

Transformaties

Met onze transformaties vinden we het bejaardenhuis opnieuw uit. We richten ons daarbij ook op een ander gebruik van het gebouw.

rØring-light

Habion voert op diverse locaties transformaties uit waarbij we bejaardenhuizen omzetten naar woningen. Dat doen we op basis van de rØring-methodiek (zie § 3.4.2). Het doorlopen van deze methodiek, van het ophalen van de woonwensen tot de oplevering van het aangepaste gebouw, duurt al gauw enkele jaren. In de afgelopen periode hebben we ervaren dat voor sommige locaties geldt dat met een aantal eenvoudigere ingrepen we de klanttevredenheid kunnen vergroten. De rØring-methodiek is dan te uitgebreid. Daarom hebben we in 2017 een rØring-light methodiek ontwikkeld. Deze methodiek passen we inmiddels toe in ondermeer De Borkel in Gorssel.

Granny's Inn

Met het initiatief Granny's Inn vertalen we de woonwensen van ouderen naar concrete voorstellen voor de inrichting van de buitenruimten (bijvoorbeeld parkeerplaats, entree en tuin) en gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld gangen en gemeenschappelijke keukens en woonkamers). We beogen daarmee in alle delen van het gebouw een eenheid in sfeer en stijl te creëren die de bewoners herkennen en waarderen.

Habion en HeldCare

Habion neemt samen met nog een aantal andere organisaties deel aan HeldCare. HeldCare is door de Achmea Foundation en Social Enterprise NL ontwikkeld vanuit de wens om sociaal ondernemerschap in de zorg aan te moedigen en te ondersteunen. Onderdeel van HeldCare is een verdiepiingsprogramma van drie maanden. Hierin formuleren deelnemers hun ambities en vinden zij oplossingen voor knelpunten op het gebied van hun businessmodel, klantbereik en impact-meten. Zij schrijven vervolgens een groeiplaan waarmee zij kans maken op het Maatwerktraject.

Dit traject dat bestaat uit een jaar lang maatwerkbegeleiding, financiële ondersteuning en toegang tot het netwerk van HeldCare. Voor meer informatie zie www.heldcare.com

BeterOud

Habion is aangesloten bij platform BeterOud. BeterOud is een samenwerkingsverband van ouderen, professionals en organisaties die zich (onder meer) bezighouden met ouderen. Partnerorganisaties zijn naast Habion de kennisinstituten Movisie en Vilans, de ouderenorganisaties KBO-PCOB en NVOG-KNVG, Sociaal Werk Nederland, de Regionale Ondersteuningsstructuur (ROS), Pharos, Laego en de Stichting Educatie Zorg en Welzijn. Het initiatief richt zich op het ontwikkelen, verspreiden en toepassen van innovatieve toepassingen voor ouderen. Meer informatie is te vinden op www.beteroud.nl.

Buiten Zorg, Zuid-Scharwoude

Habion heeft vanaf 2016 samen met de bewoners intensief overlegd over de toekomst van Buiten Zorg. In 2017 hebben we besloten de locatie te transformeren. Op 1 maart 2018 start de transformatie.

Startsein 2e Jeugd voor Buiten Zorg

Alle plannen zijn doorgerekend, de kogel is door de kerk: Habion kocht in 2017 zorgvastgoed en woningen op de locatie Buiten Zorg in Zuid-Scharwoude aan van Stichting Vastgoed zorgsector. Het zorgvastgoed transformeren we naar woningen waar ouderen verzorg en verpleegd kunnen worden. Vanaf 2015 is Habion met Magentazorg en de gemeente aan de slag gegaan: we inventariseerden de wensen van bewoners, de buurt, vrijwilligers en andere betrokkenen. Die wensen zijn vervolgens omgezet in een concreet plan. De eenkamerwoningen van Buiten Zorg maken plaats voor tweekamerwoningen.

De woningen krijgen eigen voorzieningen zoals een keuken, video-intercom en wasmachineaansluiting. Lokale ondernemers, zoals een catering en kookstudio, een kapper en een pedicurepraktijk zorgen mede voor reuring op de locatie. Het vastgoed dat we in 2017 wordt in 2018 geleverd.



De Benring, Voorst

De Benring is het eerste experiment van 'bejaardenhuis een 2e jeugd'. De Woonzorg-coöperatie Voorst, zorgpartijen Trimenzo en 's Heeren Loo en Habion hebben in de Benring de handen ineen geslagen om een nieuw bruisend centrum in het dorp te realiseren. In 2016 was de opening van de vernieuwde locatie. In 2017 is gewerkt aan de communitybuilding en samenwerking tussen bewoners en lokale partijen. Een belangrijk criterium om in De Benring te komen wonen is dat je zelf ook iets bijdraagt zolang dat mogelijk is. "Het mooiste van het wonen in de Benring is de lach die krijg van de bewoners van 's Heeren Loo waar ik iedere week wel even mee ga fietsen of lopen", aldus een actieve bewoner in De Benring.

Jeruzalemstaete, Amsterdam

In Jeruzalemstaete is een actieve groep bewoners die voor en met elkaar zorgt dat het prettig oud worden is in deze wijk. Hierin werken zij ondermeer samen met de tegenover gelegen school en welzijnsorganisatie Dynamo. In 2017 is de kringloopwinkel 't Hartje definitief ingetrokken in Jeruzelmstaete. 't Hartje organiseert ook diverse activiteiten en ontmoetingen voor bewoners.

Methodiek de røring

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

Meer informatie over de røring is te vinden via www.habion.nl.

3.4.3 Vooruitblik

In 2017 hebben we op diverse locaties overlegd met zorginstellingen, gemeente en bewoners ter voorbereiding van de start van een transformatie. Dit leidt naar verwachting in 2018 tot besluitvorming over de start van een aantal nieuwe transformaties van zorgvastgoed naar woningen.

3.5 Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders

Strategische doelstelling:	
<ul style="list-style-type: none"> Habion is een gewilde partner 	
Doelen 2017	Realisatie in 2017
1 Tevredenheid bewoners: aandeel bewoners dat een woning van Habion aanbeveelt +15 (gemeten op basis van NPS-score)	In 2017 zijn wij overgestapt van het ééns per jaar meten van de tevredenheid van bewoners naar het continu meten van de tevredenheid. Vanaf Q4 2017 vinden er metingen plaats. Om die reden zijn voor geheel 2017 geen representatieve resultaten beschikbaar.
2 Tevredenheid bewoners: aandeel bewoners dat (zeer) veel moeite moet doen om een vraag beantwoord te krijgen $\leq 19\%$ (gemeten op basis van customer effort score)	In 2017 zijn wij overgestapt van het ééns per jaar meten van de tevredenheid van bewoners naar het continu meten van de tevredenheid. Vanaf Q4 2017 vinden er metingen plaats. Om die reden zijn voor geheel 2017 geen representatieve resultaten beschikbaar.
3 Tevredenheid bewoners woningen $\geq 8,0$	In 2017 zijn wij overgestapt van het ééns per jaar meten van de tevredenheid van bewoners naar het continu meten van de tevredenheid. Vanaf Q4 2017 vinden er metingen plaats.. Om die reden zijn voor geheel 2017 geen representatieve resultaten beschikbaar.
4 Tevredenheid partners Habion $\geq 7,1$	6,3 (voor een toelichting zie § 3.5.1)
5 Er is alleen frictie- en aanvangsleegstand (gemeten als financiële leegstand $\leq 2\%$)	4,0%
6 Prestatie-afspraken met gemeenten die daar behoefte aan hebben	Zie bijlage
7 Inventarisatie relevante locaties voor partnershipovereenkomsten	Inventarisatie gereed
Doelen 2017	
1 De NPS-score van bewoners is gestegen van +4 naar +15	
2 Er is alleen frictie- en aanvangsleegstand (gemeten als financiële leegstand $\leq 2\%$)	
3 Prestatie-afspraken met gemeenten die daar behoefte aan hebben	

3.5.1 Habion als gewilde partner

Habion wil graag een gewilde partner zijn voor de bewoners en andere belanghouders van Habion. Habion onderscheidt als primaire belanghouders de bewoners van onze woningen en van ons zorgvastgoed. Ook de lokale gemeenschap waar ons vastgoed staat zien wij als een belangrijke belanghouder. Ouderen willen immers wonen op een plek met reuring en veiligheid. Daar kunnen bewoners en ook wij een bijdrage aan leveren. Maar met alleen de bewoners lukt dat niet. Om daarvoor te zorgen hebben we ook de steun en inzet van vele andere lokale personen en organisaties nodig, zoals actieve jongeren, ondernemers, winkeliersverenigingen, banken etc..

We onderscheiden verder als onze belanghouders onze zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn en de rijksoverheid, inclusief de Aw.

Jaarlijks meten wij bij onze partners in welke mate zij tevreden zijn over ons. Ons doel is gemiddeld tenminste een 7,1 of hoger te scoren. Onze partners gaven ons in 2017 gemiddeld een 6,3. De lagere score wordt vooral veroorzaakt door zorgorganisaties die een andere visie dan Habion hebben op hoe ouderen willen wonen. In de komende periode zullen wij hierover het gesprek met deze partners aangaan.

Verkenning mogelijke samenwerking SHBO en Habion

Woningcorporatie SHBO uit Oosterhout richt zich net als Habion op de huisvesting van ouderen. SHBO nodigde ons in 2017 uit om samen met hen te verkennen of een samenwerking tussen SHBO en Habion wenselijk is. Daarbij lieten ze weten dezelfde verkenning ook met een andere woningcorporatie uit te voeren. SHBO heeft na de verkenning aangegeven een mogelijke samenwerking verder te willen onderzoeken met die andere woningcorporatie.

3.5.2 Bewoners

Overleg met bewoners: landelijk niveau

Habion heeft op landelijk niveau geen overleg met bewoners. Dat heeft te maken met de hoge leeftijd en de vaak kwetsbare positie van onze bewoners. In 2016 hebben we onderzocht of er bij bewoners toch behoefte is aan een landelijk contact, en wat daarvoor een geschikte vorm zou kunnen zijn. Bewoners geven aan dat hun belangstelling om te overleggen zich richt op het eigen complex, en niet op onderwerpen die het complex overstijgen. Met een landelijke trefdag (zie § 3.5.5) gaven wij in 2017 invulling aan landelijk overleg met bewoners en andere stakeholders.

Habion voert met de regionale huurdersvereniging Nieuw Elan uit Leeuwarden overleg over onderwerpen van beleidsmatige aard. In 2017 is met Nieuw Elan ondermeer overlegd over

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De af te sluiten prestatieafspraken tussen de gemeente Leeuwarden, Habion en Nieuw Elan;
- De mogelijke verkoop van een verzorgingshuis en woningen in Leeuwarden.

Lokaal niveau

Habion heeft dagelijks contact met bewoners, rechtstreeks of via vastgoedmanagers. Tijdens werkbezoeken luisteren we naar wat er op de betreffende locatie speelt, en ondernemen we zonnig actie. Habion vindt overleg met bewoners(commissies) van groot belang. Wij zijn er voorstander van dat bewoners zich verenigen en het overleg over complexmatige onderwerpen met ons aan te gaan. Wij voeren het overleg met bewoners(commissies) rechtstreeks met hen, of via onze lokale vastgoedmanagers. Onderhoud, renovatie en huuraanpassing zijn veelvoorkomende onderwerpen van gesprek.

Klanttevredenheidsonderzoek

In opdracht van Habion voert USP Marketingconsultancy klanttevredenheidsonderzoek uit onder een deel van de bewoners. De resultaten gebruiken we vanzelfsprekend om onze prestaties verder te verbeteren. In de komende jaren zetten we extra in op het verhogen van de tevredenheid van onze bewoners. Onze ambitie is dat bewoners een woning van Habion aanbevelen aan familie, vrienden of kennissen, en dat wij, of de organisaties die in opdracht van ons werkzaam zijn, alle vragen of reparatieverzoeken van bewoners vlot beantwoorden. Vanaf (eind) 2017 meten we onze klanttevredenheid niet meer jaarlijks, maar continu. Om die reden zijn voor geheel 2017 geen representatieve resultaten beschikbaar.

3.5.3 Zorgpartners

Habion vindt het van belang dat wij en de zorgorganisatie dezelfde visie hebben op de toekomst van het wonen van ouderen. Vandaar dat wij ook graag spreken over zorgpartners. Vanzelfsprekend hebben wij regelmatig contact met onze zorgpartners. Op die manier kunnen we tijdig inspelen op ontwikkelingen in de markt en de waarde van ons vastgoed optimaal behouden.

Vanzelfsprekend geldt dat wij gedurende het jaar op een groot aantal momenten rechtstreeks contact hebben met onze zorgpartners, zowel op bestuursniveau als dat van de personen die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Ook zijn door het bestuur diverse werkbezoeken aan locaties en de daar actieve zorginstelling gebracht en hebben wij bovendien voor onze relaties een trefdag georganiseerd (zie § 3.5.5).

3.5.4 Gemeenten en rijksoverheid

De gemeente als belanghouder

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

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

Bij het opstellen van de prestatie-afspraken hebben wij ons gerealiseerd dat de omvang van de eenheden van Habion in elke gemeente klein is in vergelijking met het woningbezit van de andere lokale corporatie(s). Daarnaast verhuren we in ruim 70 gemeenten vastgoed en richten we ons in tegenstelling tot een reguliere corporatie niet op een brede maar op een specifieke doelgroep. We hebben er daarom voor gekozen de gemeenten waar we actief zijn een voorstel te doen voor het aangaan prestatie-afspraken.

Onderstaande tabel geeft het aantal gemeenten aan waar we prestatie-afspraken hebben afgesloten. Een overzicht van deze gemeenten is opgenomen in de bijlage.

Aantal gemeenten waarmee Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten

	2017	2016
Aantal gemeenten waar Habion actief is	71	71
Aantal gemeenten waar Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten	29	13
Aantal gemeenten dat heeft aangegeven geen behoefte te hebben aan prestatieafspraken	5	3

Vanzelfsprekend geldt dat we relevante actuele onderwerpen met de betreffende gemeente bespreken. Bijvoorbeeld wanneer er herontwikkelings- of nieuwbouwprojecten in een gemeente plaatsvinden. Ook overleggen we met gemeenten over hun woonvisie ten aanzien van het onderdeel wonen, welzijn en zorg.

De rijksoverheid als toezichthouder

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

De Aw geeft jaarlijks een beoordeling van woningcorporaties, waaronder Habion. Bij het opstellen van dit verslag (februari 2018) hadden wij de beoordeling van Habion over 2016 nog niet ontvangen. Overige correspondentie met de Aw betrof ondermeer:

- Governance-audit woningcorporaties: voor een toelichting zie § 3.6.3,
- Oordeel staatssteun en passendheidsnorm: de Aw gaf aan dat Habion over het jaar 2016 heeft voldaan aan de staatssteunnorm. De Aw gaf verder aan dat Habion in 2016 niet voldeed aan de passendheidsnorm. De Aw verbindt hier geen gevolgen aan omdat de Aw 2016 beschouwt als een proefjaar,

- VOF Habion Amaris de Veste: de Aw gaf in 2017 aan geen bezwaar te hebben tegen VOF Habion Amaris de Veste,
- Scheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB: de Aw keurde ons scheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB goed,
- Goedkeuring wijziging financieel reglement en wijziging statuten Habion Energie BV,
- Heffing Aw: de Woningwet bepaalt dat woningcorporaties de kosten van de Aw betalen. De heffing die de Aw in dit kader in 2017 aan Habion oplegde bedroeg € 47.542. De Aw verwacht dat de kosten van het externe toezicht vanaf 2018 met circa 20% toenemen.

3.5.5 Belanghouderbijeenkomsten

Habion vindt het van belang goed te weten wat er speelt bij onze belanghouders. Om die reden gaan we regelmatig met hen in gesprek. Bijvoorbeeld tijdens werkbezoeken. Ook organiseerden we in 2017 een trefdag voor onze belanghouders (zie kader).

Trefdag Habion

Hoe wonen ouderen veilig en met reuring? Dat was de centrale vraag waarover relaties van Habion zich bogen tijdens de Trefdag 2017 in 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht. Wij organiseerden deze Trefdag omdat we het van belang vinden in gesprek te zijn met onze stakeholders.



Een toepasselijke locatie

Habion transformeerde 't Kampje samen met bewoners, de woonzorgcoöperatie, zorggroep De Vechtstreek, de gemeente Stichtse Vecht en andere lokale partijen van een verzorgingshuis in een gebouw waar ouderen zelfstandig kunnen wonen met voorzieningen, activiteiten en reuring. En waar ze verzorgd en verpleegd kunnen worden als dat nodig is.

50 nieuwe vrienden

Frans Sträter, voorzitter van Coöperatieve Vereniging Kampje-Plus, opende samen met Peter Boerenfijn, directeur Habion, de bijeenkomst. Hij ging ondermeer in op wat hem bewoog zich zo'n twee dagen per week onbezoldigd in te blijven zetten voor het wonen van ouderen in Loenen. '50 nieuwe vrienden heb ik er bijgekregen', vertelde hij.

Kermisexploitant als dakontwerper

De opening vormde het opstapje naar de presentatie van Thomas Rau, visionair, architect en ondernemer. Hij schetste in hoog tempo maatschappelijke ontwikkelingen waar ook de ouderenhuisvesting op zal moeten inspelen. De veranderingen zijn noodzakelijk en kunnen pijn doen, zo voorspelde hij. En de oplossingen voor de uitdagingen komen wellicht van andere partijen dan de gebruikelijke. Hij noemde het rollercoasterdak als voorbeeld: 35% lichter dan een traditioneel stalen dak, omdat ontworpen door een kermisexploitant die gewend is constructies te maken die licht en makkelijk demontabel zijn.

Lef en communicatie

De deelnemers spraken aan het slot van de middag in kleinere groepjes verder. Lef om het goed te doen en het belang van communicatie werden genoemd als belangrijke ingrediënten om het wonen voor ouderen een tweede jeugd te kunnen geven.

3.5.6 Leefbaarheid

Geen strategische doelstelling	
Doelen 2017	Realisatie in 2016
Geen doelstellingen geformuleerd	
Doelen 2018	
Geen doelstellingen geformuleerd	

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

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

3. We zetten ons ervoor in dat voorzieningen zoals arts, apotheek en fysiotherapeut beschikbaar zijn in of in de directe nabijheid van ons vastgoed (woonservicezones). Met name in de kleinere dorpen waar we actief zijn maakt dat een groot verschil. Daarbij geldt dat wij nooit zelf zorg of zorggerelateerde diensten leveren.

Habion droeg in 2017 gemiddeld € 7,55 per woonegelegenheid bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dit is binnen de maximaal toegestane bijdrage van € 126,25 per jaar per woonegelegenheid in de DAEB-tak. Voorbeelden van activiteiten die in het kader van leefbaarheid plaats vinden zijn initiatieven om tot levendige woongemeenschappen te komen en kosten vanwege bemiddeling bij overlast.

3.5.7 Vooruitblik

In 2018 blijven wij ons richten op het behoud en het verder uitbouwen van een goede relatie met onze belanghouders.

3.6 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit

3.6.1 Financiële sturing

Strategische doelstelling:	
<ul style="list-style-type: none"> De continuïteit van Habion is in financieel opzicht gewaarborgd Habion is in control Habion kent een efficiënte bedrijfsvoering 	
Doelen 2017	Realisatie in 2017
1 Solvabiliteit: (op basis van bedrijfswaarde) in periode 2017-2026 ieder jaar $\geq 25\%$	2017: 30,7%
2 ICR: in periode 2017-2026 ieder jaar $\geq 1,7$	2017: 2,7
3 DSCR: in periode 2017-2026 ieder jaar $\geq 1,2$	2017: 1,5
4 Loan to Value (o.b.v. marktwaarde): in periode 2017-2026 ieder jaar $\leq 70\%$	2017: 53%
5 Dekkingsratio: in periode 2017-2026 ieder jaar $\leq 50\%$	2017: 41%
6 Habion kan elk jaar aangegane verplichtingen financieren, blijkt uit borgingsverklaring WSW	Borgingsverklaring WSW ontvangen
7 DAEB en niet-DAEB-portefeuille voldoen aan de criteria die Minister voor BZK daaraan stelt	Scheidingsvoorstel door Minister goedgekeurd
8 Habion heeft een beperkt deel van de huurinkomsten waarvan daadwerkelijke realisatie met bovengemiddelde onzekerheid is omgeven, de Rent-at-Risk $\leq 20\%$	24%
9 Bruto-rendement eigen vermogen $\geq 5,3\%$ (op basis van 5-jaars gemiddelde)	2017: 6,6%
Doelen 2018	
1 Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 25\%$	
2 Solvabiliteit op basis van marktwaarde DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 25\%$	
3 Solvabiliteit op basis van bedrijfswaarde niet-DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 25\%$	
4 Solvabiliteit op basis van marktwaarde niet-DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 45\%$	
5 Loan to Value op bedrijfswaarde DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $< 70\%$	
6 Loan to Value op marktwaarde DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $< 65\%$	
7 Interest coverage ratio DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 1,7$	
8 Debt service coverage ratio DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 1,2$	
9 Loan to Value op bedrijfswaarde niet-DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $< 70\%$	
10 Loan to Value op marktwaarde niet-DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $< 65\%$	
11 Interest coverage ratio niet-DAEB in periode 2018-2027 ieder jaar $> 2,1$	
12 Dekkingsratio: in periode 2018-2027 ieder jaar $\leq 50\%$	
13 Habion kan elk jaar aangegane verplichtingen financieren, blijkt uit borgingsverklaring WSW	
14 Bruto-rendement eigen vermogen $\geq 5,3\%$ (op basis van 5-jaars gemiddelde)	

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

De financiële sturing is daarbij gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

- de ratio's die de externe toezichthouders hanteren om de financiële positie te beoordelen moeten worden gehaald;

- de eigen ratio's t.a.v. de beoordeling van de financiële positie zijn tenminste net zo streng als die van externe toezichthouders;
- er wordt pas geïnvesteerd in nieuwe projecten (nieuwbouw, acquisitie, grootschalige renovatie) als de financiering gegarandeerd is.

Habion stuurt haar financiële doelstellingen op basis van solvabiliteit, de ICR, DSCR en LTV. Een toelichting op de betekenis van deze begrippen is opgenomen in de lijst van gebruikte afkortingen en begrippen (zie hoofdstuk 6).

De kaders van het financieel beleid en beheer zijn opgenomen in het financieel reglement beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Aw.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat van Habion over 2017 bedroeg € 18,8 miljoen (resultaat voor belasting, 2016: € 18,4 miljoen). De opbouw van het resultaat is als volgt (in miljoenen €):

Jaarresultaat	2016	2017
Huuropbrengsten	74,8	74,1
Lasten servicecontracten	-0,6	-0,5
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-11,2	-11,9
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12,4	-13,3
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5,4	-6,0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45,2	42,4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1,5	0,0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,6	-0,0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14,6	-10,4
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	1,0	0,9
Overige organisatiekosten	-0,3	-0,3
Leefbaarheid	0,0	-0,1
Saldo financiële baten en lasten	-15,0	-13,7
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	18,4	18,8
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1,7	2,7
Aandeel in resultaat deelnemingen	0,7	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	17,5	21,4

Een aantal onderdelen uit bovenstaand overzicht lichten wij kort toe:

- Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille is gedaald met € 2,8 miljoen door lagere huuropbrengsten en stijging van de lasten voor onderhoud, beheer en overige exploitatielasten.
- De waardeverandering van de vastgoedportefeuille is minder negatief dan in 2017, het verschil bedraagt € 4,2 miljoen.
- De belastingen op het resultaat zijn positief door correcties op de belastingdruk van voorgaande jaren.

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

De marktwaarde van het bezit in exploitatie bedraagt eind 2017 € 803,5 miljoen. De bedrijfswaarde is gelijk aan € 609,9 miljoen. Het verschil wordt verklaard doordat Habion vanwege de maatschappelijke doelstelling en wettelijke verplichtingen lagere huren vraagt dan in de markt mogelijk zijn. Ook gaan wij, vanwege onze maatschappelijke doelstelling, uit van doorexplotatie van ons vastgoed, en houden wij geen rekening met verkoop van ons bezit na een aantal jaar. Ook dit leidt tot een lagere waarde van onze vastgoedportefeuille.

Habion kan de marktwaarde alleen geheel realiseren bij verkoop van het vastgoed of gedeeltelijk bij mutatie van het vastgoed. In de praktijk betekent dit dat er maar een heel klein deel van de potentiële (markt)waarde gerealiseerd wordt. De doelstelling van Habion is immers niet om woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen of verhuren, maar om kwetsbare ouderen te huisvesten.

Jaarrekening 2017 op website

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

Treasury

Habion kent een treasurystatuut en een treasuryjaarplan. Beide documenten vormen het kader voor de activiteiten op het gebied van treasury. Deze activiteiten worden begeleid door een treasury-commissie. De treasury-commissie is samengesteld uit de bestuurder met financiën in de portefeuille, de concerncontroller, de medior controller, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en externe treasury-deskundigen (Zanders & partners). De treasury-commissie kwam in 2017 drie keer bij elkaar.

Leningen

De totale leningportefeuille van Habion bij kredietinstellingen bedroeg ultimo 2017 € 422,4 miljoen (2016: € 429,5 miljoen). De gemiddelde rentecoupon van de leningen bedroeg 3,3% (2016: 3,3%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningportefeuille was ultimo 2017 19 jaar (2016 19 jaar).

Habion beschikt voor de financiering van werkkapitaal over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank. De hoogte van de faciliteit is € 15 miljoen.

Habion maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van derivaten.

Fiscaliteit en heffingen

Vanaf 1 januari 2012 zijn woonzorgcorporaties belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Habion heeft in 2014 een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst afgesloten (VSO 2A).

Dit is de uitkomst van een langlopend traject, waarin de belastingplicht voor woonzorgcorporaties is ingevuld. Vooral de beperkte mogelijkheid om af te schrijven op zorgvastgoed, en de (kunstmatig) lage rente die bepalend is voor de waardering van de leningen leiden tot de relatief hoge belastingdruk. Bovendien is er sprake van een gebrek aan level playing field, omdat zorginstellingen en beleggers zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting voor de exploitatie van specifiek zorgvastgoed.

Sinds 2013 betalen verhuurders met meer dan 10 sociale huurwoningen een verhuurdersheffing, om het begrotingstekort van het rijk te helpen dichten. Habion betaalt over 2017 circa € 3,2 miljoen verhuurdersheffing.

De total tax contribution (VPB, BTW en verhuurdersheffing) bedroeg in 2017 € 12,4 miljoen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen.

Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. In de volgende tabel zijn de effecten ervan zichtbaar gemaakt op een aantal kengetallen in de periode tot en met 2022. Basis voor de doorrekening is de Meerjarenbegroting waarin voor de komende 15 jaar op basis van onze strategie de opbrengsten en kosten zijn doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de transformatie van ons zorgvastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met acquisitie van vastgoed in de komende jaren.

Ontwikkeling kengetallen 2018-2023

Kengetal	Norm Aw/WSW DAEB	Norm Habion DAEB	Norm Aw/WSW Habion niet DAEB	Norm Habion niet DAEB	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteit (op basis van bedrijfswaarde)	> 20%	> 25%	> 20%	> 25%	29%	29%	29%	32%	35%
Solvabiliteit (op basis van marktwaarde) *	> 20%	> 25%	> 40% en < 60%	> 45%	49%	48%	48%	45%	42%
Loan to value (op basis van bedrijfswaarde)	< 75%	< 70%	< 75%	< 70%	70%	70%	71%	66%	63%
Loan to value (op basis van marktwaarde)	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	49%	48%	48%	45%	42%
DSCR	> 1,0	> 1,2	> 1,0	n.v.t.	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7
ICR	> 1,4	> 1,7	> 1,8	> 2,1	2,7	3,1	3,3	3,3	3,6
Dekkingsratio (gehele portefeuille)	≤ 50%	≤ 50%	≤ 50%	≤ 50%	39%	38%	37%	35%	32%

*: bij DAEB wordt gecorrigeerd voor de volkshuisvestelijke bestemming

De hoogte van de kengetallen voldoet aan de normen van de Aw en het WSW. Op basis hiervan verwachten wij dat ook in de komende jaren Habion beschikt over een gezonde financiële positie. De Loan to value op basis van bedrijfswaarde voldoet aan de norm van de Aw en het WSW, maar de eerstkomende jaren niet aan de -scherpere- eigen norm. Deze wordt nauwlettend gevolgd.

Borgstelling door WSW

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

Habion ontving begin 2018 opnieuw een borgbaarheidsverklaring van het WSW. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risico's op basis van financial risks en business risks. De beoordeling over 2017 hebben wij eind 2017 nog niet ontvangen.

Strategie-informatiesystemen

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

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

De Aedes-benchmark en de IPD Corporatie Vastgoedindex zijn benchmarks waar Habion sinds enige jaren aan deelneemt. Voor de meest recente resultaten zie § 3.2.4.

3.6.2 Risicosturing

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

Doel van het systeem is het vergroten van het risicobewustzijn en het beheersen van de risico's.

Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

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

Vreemde ogen

Het risicobeheersing- en controlesysteem van Habion kent verschillende niveaus. Zo is er een treasury-commissie en een auditcommissie die adviseren over de inrichting en het functioneren van het risicobeheersing- en controlesysteem. Daarnaast is er extern toezicht op Habion door de Minister van BZK en de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen die Habion aangaat de risico's die Habion loopt.

Specifieke risico's in de bedrijfsvoering

Habion functioneert in een dynamische wereld. Om die reden beoordelen wij jaarlijks de risico's die Habion loopt, en nemen we indien van toepassing beheersingsmaatregelen. Gedurende 2017 heeft de beheersing van de volgende risico's prioriteit gekregen:

1. Toezichthouder
2. Woningtoewijzing (inkomens- en passendheidstoets)
3. Fiscaal risico geborgd in processen
4. Partnerafhankelijkheid beheer vastgoed
5. Veiligheid bewoners
6. Privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
7. Inkoop van onderhoud en beheer
8. Compliance aan wet- en regelgeving
9. Renteschommelingen
10. Scheiden Wonen en Zorg

- 11. Acquisitie vastgoed
- 12. Organisatie en HRM
- 13. Projectontwikkeling vastgoed

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

3.6.3 Integriteit & governance

Doelen 2017	
1 Habion voldoet aan Governancecode woningcorporaties	Dit is het geval.
2 Habion ontvangt goedkeurende accountantsverklaring over 2016	Deze is ontvangen.
3 Overgenomen aanbevelingen managementletter geïmplementeerd	De overgenomen aanbevelingen zijn voor het grootste deel geïmplementeerd. De overige aanbevelingen worden in 2018 opgepakt.
4 Beoordeling Aw zonder opmerkingen over financiële positie, rechtmatigheid, control of governance	De beoordeling van de Aw over 2016 is bij het opstellen van het bestuurverslag nog niet ontvangen.
5 Heroverwegen positie Habion Energie BV	In kader van prioriteitstelling heeft geen heroverweging plaats gevonden.
6 Actualisatie treasurystatuut	Het treasurystatuut is geactualiseerd.
Doelen 2018	
1 Habion ontvangt van de Aw een toezichtsbrief zonder opmerkingen over de financiële positie, rechtmatigheid, control of governance	
2 Habion voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties	
3 Habion ontvangt goedkeurende accountantsverklaring over 2017	
4 Overgenomen aanbevelingen managementletter 2017 zijn in 2018 geïmplementeerd	
5 Managementletter 2018 kent geen 'rode stoplichten' die ook reeds in managementletter 2017 waren opgenomen	
6 Internal controlplan 2018 uitgevoerd	

Integriteit

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

Integriteit in 2017

Bestuur en Raad van Commissarissen bespreken jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2017.

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

Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn van oordeel dat zij hun functie in 2017 onafhankelijk en integer hebben uitgeoefend. De leden van het bestuur en de commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2017 zich bij de besluitvorming geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Er werd in 2017 geen beroep gedaan op de klokkenluiderregeling.

Om het integriteitsbewustzijn verder te bevorderen zijn in de periode augustus-december integriteitsdilemma's met de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn besproken. Het integriteitsregister 2016 is in het kader van de governance-audit van de Aw aan de Aw ter beschikking gesteld.

Governance

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

- Habion heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het bestuur bestuurt Habion. Uitgangspunt is dat het bestuur besluit in overleg met de overige leden van het managementteam, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en de adjunct-directeur Asset & Klantmanagement. Wanneer dat niet het geval meldt het bestuur dat aan de Raad van Commissarissen.

- De Raad van Commissarissen ziet toe op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting, en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Raad van Commissarissen vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, bezoldiging, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur.
- Habion legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Minister van BZK en de Aw, overlegt met het WSW en andere belanghouders. Habion onderscheidt onder meer bewoners(organisaties), wooncoöperaties, zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, de Minister van BZK, de Aw en het WSW als belangrijke belanghouders.
- Habion streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Habion onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht.
- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
 - de statuten*;
 - het reglement Raad van Commissarissen*;
 - het profiel van de Raad van Commissarissen*;
 - de visie op toezicht*;
 - het bestuursstatuut*;
 - het treasurystatuut*;
 - het investeringsstatuut*;
 - het verbindingsstatuut*;
 - Het reglement financieel beleid en beheer*;
 - de gedragscode Habion, waarin regels over ondermeer integriteit zijn opgenomen*;

- de klokkenluidersregeling*.
- de integriteitsverklaring zoals ondertekend door commissarissen, de bestuurders en medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Hierin geven zij aan de gedragscode Habion te onderschrijven;
- Het integriteitsregister.

Een actuele versie van de met een * aangegeven documenten is te vinden op www.habion.nl.

- Het bestuur legt wijzigingen in de governancestructuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.
- Een beleggingscommissie (zie § 3.2.1) adviseert het bestuur over (des-)investeringen.
- Een treasury-commissie adviseert het bestuur over treasury-activiteiten;
- Habion is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Ontwikkelingen governance in 2017

In 2017 deden zich de volgende ontwikkelingen ten aanzien van de governance voor:

1. Governance-audit woningcorporaties

De Aw voert periodiek governance-audits uit bij woningcorporaties, in 2017 bij Habion. In de zomerperiode sprak de Autoriteit met beide bestuurders, een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen en een vertegenwoordiging van de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. De Autoriteit geeft op basis van het onderzoek ondermeer aan het beeld te hebben dat de governance van Habion voldoende waarborgen biedt voor de bescherming van het maatschappelijk vermogen en voor een rechtmatige en integere uitvoering van de werkzaamheden van Habion. Er zijn dan ook geen toezichts-interventies nodig. De volledige resultaten van de governance-audit hebben wij op geplaatst op www.habion.nl.

2. Beleggingscommissie

Habion beschikt over een beleggingscommissie die het bestuur adviseert over (her)ontwikkeling, aankoop of verkoop van vastgoed (zie § 3.2.1).

3. Actualisatie aantal governance-documenten

In 2017 actualiseerden we de volgende governance-documenten:

- Bestuursstatuut
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Financieel reglement beleid en beheer. Het gewijzigde reglement is goedgekeurd door de Aw.
- Statuten Habion Energie BV. De gewijzigde statuten zijn goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

3.6.4 Vooruitblik

Wij verwachten op basis van onze meerjarenbegroting dat Habion ook in de komende jaren beschikt over een gezonde financiële positie. De strategische risico's en de beheersing ervan zullen wij in 2018 verder actualiseren. Ook zullen wij onze statuten aanpassen vanwege wijzigingen in de Woningwet.

3.7 Enkele andere onderwerpen

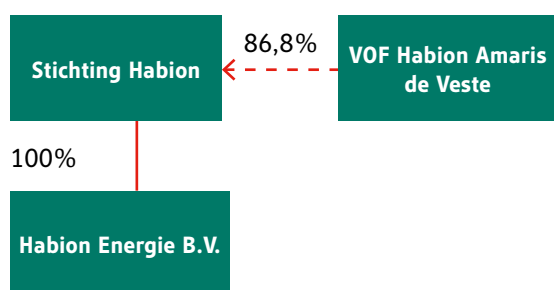
3.7.1 Verbindingen

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

Habion kent de volgende verbindingen:

- Habion Energie BV
- VOF Habion Amaris de Veste

Overzicht verbindingen Habion



Habion Energie BV is in 2009 opgericht om in duurzame energie-installaties in onze eigen gebouwen te investeren en deze te exploiteren. Habion heeft inmiddels als beleid deze activiteiten zoveel mogelijk door anderen te laten plaats vinden en niet meer zelf op te pakken. In 2017 zijn vanwege de Woningwet de statuten van Habion Energie BV herzien. De gewijzigde statuten zijn goedgekeurd door de Aw.

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

Overzicht kerncijfers Habion Energie B.V. (per 31.12)

	2016	2017
Aard van verbinding	Dochter	Dochter
Geplaatst aandelenkapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Eigen vermogen	€ 214.724	€ 105.439
Jaaromzet	€ 0,7 miljoen	€ 0,7 miljoen
Agioreserve	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat	€ 0,1 miljoen	-€ 0,1 miljoen
Balanstotaal	€ 3,0 miljoen	€ 2,9 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 2,6 miljoen	€ 2,6 miljoen

Het financiële resultaat van Habion Energie BV is geconsolideerd in de resultaten van Habion. De cijfers van Habion Energie BV zijn geconsolideerd in de cijfers van Habion, omdat Habion met als 100% aandeelhouder een beslissende zeggenschap heeft in deze rechtspersoon. Gezien de geringe omvang van Habion Energie BV zijn de financiële risico's voor Habion gering.

VOF Habion Amaris de Veste

Habion en zorggroep Amaris zijn in 2012 een duurzame samenwerking aangegaan op het terrein van vastgoed in het werkgebied van Amaris (Het Gooi en Eemland). Dit is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die betrekking heeft op onder meer de herontwikkeling van een aantal locaties die in eigendom zijn bij Amaris. In deze samenwerking is gekozen voor het oprichten van een Vennootschap onder Firma (VOF Habion Amaris de Veste), waaraan een gezamenlijk verdienmodel ten grondslag ligt: beide partijen worden gezamenlijk juridisch eigenaar van het te realiseren vastgoed. Dit past het beste bij de strategie van samenwerking die Amaris en Habion beogen. De meerwaarde voor Habion ligt in het realiseren van (zorg)vastgoed passend bij de missie van Habion en een lagere totaalinvestering om het veilig en gezellig wonen voor ouderen te bereiken.

De zeggenschap over de VOF Amaris is gelijk verdeeld over Habion en de zorggroep Amaris (50/50). Het economisch belang van Habion in de VOF is 86,8%. Dit economisch belang is in de jaarrekening verwerkt. Vanwege de gelijke zeggenschap vindt geen consolidatie van de VOF plaats.

De samenwerking tussen Amaris en Habion via VOF Habion Amaris de Veste had eind 2017 betrekking op de volgende locaties:

- De Veste, Naarden (opgeleverd in 2014)
- Florisberg, Muiden (in uitvoering, oplevering maart 2018)
- Schoonoord, Baarn (in uitvoering, prognose oplevering begin 2019)
- De Amerhorst, Amersfoort (in voorbereiding; besluitvorming hierover dient nog plaats te vinden)

Schoonoord, Baarn

Op de plek van het oude Amaris Schoonoord werkt Habion samen met Amaris aan een nieuw woongebouw voor ouderen. Het woongebouw bestaat straks uit drie gebouwen, met in totaal 51 appartementen en algemene ruimtes voor ontmoeting/recreatie, restauratief, services, zorg en ondersteuning. 24 woningen zijn bestemd voor ouderen die hier via Amaris wonen inclusief een zorgpakket. De overige 27 appartementen in het woongebouw verhuurt Habion aan ouderen. Naar verwachting eind 2018 is het nieuwe Schoonoord gereed.



Florisberg, Muiderberg

Op 11 juli 2017 was de viering van het hoogste punt van woongebouw Amaris Florisberg in Muiderberg. In het gebouw komen 57 woningen voor ouderen. In iedere woning kunnen ouderen wonen en indien gewenst ook verzorgd of verpleegd worden. Zorgorganisatie Amaris huurt 27 appartementen voor ouderen met zwaardere zorg. Er zijn 30 appartementen beschikbaar voor zelfstandig wonende ouderen. Daarnaast telt het gebouw enkele huiskamers voor ontmoeting en twee ruimten voor commerciële activiteiten. Zonnepanelen op het dak zorgen mede voor de energievoorziening.



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

Overzicht kerncijfers VOF Habion Amaris de Veste (per 31.12)

	2016	2017
Aard van verbinding	VOF	VOF
Geplaatst aandelenkapitaal	n.v.t.	n.v.t.
Eigen vermogen	€ 13,5 miljoen	€ 13,9 miljoen
Jaaromzet	€ 1,2 miljoen	€ 1,2 miljoen
Agioreserve	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat	€ 0,8 miljoen	€ 0,4 miljoen
Balanstotaal	€ 13,6 miljoen	€ 13,9 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 0	€ 0

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

De cijfers van VOF Habion Amaris de Veste zijn niet geconsolideerd in de cijfers van Habion, omdat Habion met 50% van het stemrecht in de VOF geen beslissende zeggenschap heeft.

In 2017 werd op de locatie Schoonoord het bestaande verzorgingshuis gesloopt. De start van de nieuwbouw op deze locatie vindt in 2018 plaats. De oplevering is eind 2018 voorzien.

De Aw heeft in 2017 bevestigd geen bezwaar te hebben tegen VOF Habion Amaris de Veste.

Zeggenschap

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

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

Verbindingenstatuut

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

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

3.7.2 Scheiding DAEB-niet DAEB

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

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

Wij kiezen hiervoor omdat wij maar een beperkt deel van onze woningen in de niet-DAEB portefeuille willen indelen. Een administratieve scheiding is eenvoudiger te realiseren dan een juridische splitsing.

Wij hebben onze woningen gelabeld als DAEB, tenzij de woningen liggen in een woningmarkt waar er (ook) in de toekomst voldoende aanbod is van goedkope huurwoningen voor ouderen én er voldoende vraag is naar woningen met een huurprijs tussen de € 700 en € 900. De woningen zijn dan gelabeld als niet-DAEB. Ook de woningen die wij geliberaliseerd verhuren, hebben wij als niet-DAEB gelabeld. Het zorgvastgoed is gelabeld als DAEB.

Ons scheidingsvoorstel tussen ons DAEB- en niet-DAEB bezit hebben wij ter goedkeuring ingediend bij de Minister van BZK. De Minister heeft eind 2017 de scheiding goedgekeurd. Op basis daarvan geldt dat wij 88% van ons bezit hebben gelabeld als DAEB, en 12% als niet-DAEB bezit. Voorafgaand aan het indienen van het scheidingsvoorstel hebben wij de zienswijze gevraagd aan de gemeenten waar we actief zijn en bewonerscommissies. Deze zienswijzen hebben wij ook aan de Minister ter beschikking gesteld.

De gemeente Arnhem, de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de gemeente Utrecht hebben in maart 2018 bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Minister van BZK om het scheidingsvoorstel goed te keuren.

3.7.3 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 paste destijds binnen de regelgeving die de rijksoverheid heeft opgesteld.

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 of DIGH aan zijn rente- en aflossingsverplichtingen ten aanzien van de lening waarvoor wij garant staan kan blijven voldoen. Naar aanleiding daarvan hebben wij in jaarrekening over 2015 ook een voorziening opgenomen.

Zoals in het bestuursverslag 2016 reeds opgenomen hebben wij in 2017 samen met betrokken partijen afspraken gemaakt over de beëindiging van dit dossier. Er geldt dat wij € 864.439 vanwege de garantstelling hebben afgeboekt. Omdat wij eerder een hogere voorziening hebben genomen, is er in 2017 in boekhoudkundig opzicht sprake van een positief resultaat van € 36.397.

3.7.4 Sponsoring

Habion heeft in overeenstemming met de Woningwet als beleid dat wij geen evenementen of overige activiteiten sponsoren. In 2017 vonden geen sponsoractiviteiten plaats.

3.7.5 Organisatie

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



4 Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Inleiding

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

Habion wint 3^{de} prijs voor beste jaarverslag Raad van Commissarissen

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) reikt jaarlijks in samenwerking met Berenschot een prijs uit voor het beste jaarverslag van de Raad van Commissarissen. Op 28 november 2017 in de Jaarbeurs in Utrecht ontving Habion de derde prijs voor het beste verslag over 2016. De jury onder leiding van Yasin Torunoglu, wethouder van de gemeente Eindhoven, had waardering voor de verantwoording over de gemaakte beleidskeuzes en de heldere formulering van de tekst. In totaal werden bijna 300 verslagen onderzocht.



Op de foto: Mevrouw Visser, voorzitter Raad van Commissarissen (links op foto), neemt de 3^{de} prijs in ontvangst van de jury.

4.2 Toezichts-, advies- en werkgeversrol

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming, en staat het bestuur met raad terzijde.

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever van de accountant voor de controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen vervult verder de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur van Habion.

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

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

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

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

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

In de vergaderingen van de Raad zijn de leden van het bestuur en de bestuurssecretaris aanwezig en op verzoek van de Raad soms ook andere functionarissen of externe deskundigen. In de vergadering waarin de jaarstukken ter goedkeuring voorliggen, is de accountant aanwezig voor toelichting en overleg. De Raad bespreekt de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad en de terugkoppeling door de selectie- en remuneratiecommissie van het jaargesprek met de bestuursleden, in een besloten raadsvergadering.

4.3 Visie op toezicht

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

- 1) Een toezichtsvisie: hoe kijkt de Raad tegen toezicht houden aan?
- 2) Een toezichtskader: op basis van welke documenten beoordeelt de Raad of Habion de juiste prestaties levert?
- 3) Een toetsingskader: welke documenten gebruikt de Raad om tot een beoordeling van de activiteiten van (de leden van) het bestuur te komen?

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

Toezichtsvisie

De Raad van Commissarissen heeft zoals eerder dit verslag aangegeven tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming. Deze toezichthoudende taak krijgt ondermeer vorm doordat het bestuur een aantal in de statuten aangegeven te nemen besluiten vooraf te goedkeuring aan de Raad voorlegt. Het gaat hierbij onder andere om (des-) investeringsbesluiten van meer dan € 1 miljoen. De Raad staat verder het bestuur met raad terzijde. De Raad vervult verder de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur.

Voor een goede uitoefening van de diverse taken van de Raad, is het voor de Raad van belang goed geïnformeerd te zijn over externe ontwikkelingen. De primaire bron van informatie voor de Raad van Commissarissen is de informatie afkomstig van het bestuur. De Raad staat daarnaast open voor, en gaat actief op zoek naar de opvattingen van huurders en andere belanghouders. Daarbij hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt dat het bestuur aanspreekpunt voor huurders en andere belanghouders is ten aanzien van het te voeren/gevoerde beleid, concrete activiteiten en vragen en klachten.

De commissarissen ontvangen informatie van de eigen organisatie en informatie van externen. Die externe informatie is onder meer afkomstig van de accountant, de Aw, het WSW, benchmarkinstituten, het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes vereniging van woningcorporaties. De commissarissen volgen vanzelfsprekend de maatschappelijke ontwikkelingen die (mogelijk) gevolgen hebben op het functioneren en de prestaties van Habion op de voet.

Houding & gedrag

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

Compliance en risicosturing

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

Praktisch

Om de toezichtsvisie naar de praktijk te vertalen stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks een jaarplan op. Daarin geeft de Raad ondermeer aan welke onderwerpen de Raad wanneer wil bespreken en welke accenten de Raad in het toezicht in het komende jaar stelt. Het jaarplan wordt jaarlijks geëvalueerd in het kader van de zelfevaluatie van de Raad.

Toezichtskader

De Raad van Commissarissen hanteert bij zijn werkzaamheden het volgende toezichtskader:

- Mate van realisatie van de strategie;
- Mate waarin concrete investeringsvoorstellen voldoen aan eerder vastgesteld beleid (zoals vestigingskader, acquisitiebeleid, dispositiebeleid of Programma van Eisen nieuwbouw);
- Mate van realisatie van de geldende (meerjaren)begroting, inclusief de financiële en niet-financiële doelstellingen die hierin zijn opgenomen;
- Naleving van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en overige toepasselijke wet- en regelgeving;
- Naleving van de Governancecode Woningcorporaties 2015;
- Naleving van de statuten en reglementen;
- Naleving van het reglement financieel beleid en beheer, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en het treasurystatuut;
- Naleving van de integriteitscode Habion en de klokkenluidersregeling Habion;
- Naleving van prestatie-afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties;
- De kwaliteit van de interne risicobeheersing;
- De bevindingen van de accountant zoals aangegeven in de managementletter en het accountantsverslag;
- Het oordeel van de Aw zoals bijvoorbeeld opgenomen in de toezichtsbrief.

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

Toetsingskader

De Raad van Commissarissen toetst het functioneren van de leden van het bestuur op basis van het volgende kader:

1. Algemene gang van zaken. Deze toetsing vindt mede plaats op basis van de Q-rapportages. Daarnaast worden hier ook meer kwalitatieve aspecten meegenomen als:
 - Ontwikkeling relatie met belanghouders;
 - Ontwikkeling imago, reputatie en externe relaties.
2. Realisatie strategie op basis van doelstellingen zoals opgenomen in de Meerjarenbegroting. Deze doelstellingen hebben betrekking op portefeuillebeleid, investeringsbeleid, volkshuisvestingsbeleid (woonlastenbeleid, kwaliteitsbeleid en duurzaamheid) en de financiële continuïteit, bedrijfsvoering/control en efficiency van Habion.
3. Realisatie jaarplan. Jaarlijks stelt het bestuur een aantal te realiseren doelstellingen voor het eerstvolgende jaar op.
4. Toezichtsbrief, managementletter en accountantsverslag.
5. Samenwerking tussen bestuur en MT en samenwerking met Raad van Commissarissen.
6. Leiderschap (voorbeeldfunctie, transparantie, integriteit, inspiratie, agenda stellend/vooroplopend, communicatie).
7. Realisatie persoonlijke ontwikkeldoelen.

4.4 Governance

Habion vindt 'goed ondernemingsbestuur' (corporate governance) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden dit een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor een beschrijving van de hoofdlijnen van de governance-structuur bij Habion en de ontwikkelingen ten aanzien van governance in 2017 zie § 3.6.3 van het bestuursverslag.

4.5 De Raad van Commissarissen in 2017

De Raad van Commissarissen in 2017

De Raad van Commissarissen kwam in 2017 vijf keer in een reguliere vergadering bijeen. Alle commissarissen waren bij deze vergaderingen aanwezig. Naast deze vergaderingen:

- Besprak de Raad tijdens een strategiedag in Alkmaar de onderwerpen 'Habion als regiecorporatie' en de aansturing van vastgoedmanagers. Ook werd een bezoek gebracht aan locaties van Habion in Alkmaar, waarbij ook met bewoners werd gesproken.
- Maakte de Raad middels een property-tour langs diverse locaties van Habion in Menaldum en Leeuwarden verder kennis met diverse belanghouders en het bezit van Habion.
- Kwam de Raad voor een themabijeenkomst in Zederik bijeen. Tijdens deze themabijeenkomst wisselde de Raad van gedachte over de onderwerpen continu verbeteren en innovatie. Ook hier werd een bezoek gebracht aan de locatie van Habion en werd met bewoners gesproken.

Alle leden van de Raad vervulden een actieve rol in de bijeenkomsten van de Raad.

De Raad stelt jaarlijks een jaarplan vast. Het jaarplan bevat ondermeer een evaluatie van de werkzaamheden van de Raad van het voorafgaande jaar, een jaarkalender van de onderwerpen die de Raad wil bespreken en geeft aan welke accenten de Raad in het komende jaar wil plaatsen.

In 2017 nam de Raad van Commissarissen onder meer besluiten over:

- De benoeming van de accountant tot en met de controle over de jaarstukken van 2018 in 2019;
- De opdrachtverlening van controle van de jaarstukken aan de accountant;
- De vaststelling van de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen over 2016;
- De beoordeling en de bezoldiging van de bestuurders;
- Het jaarplan van de Raad van Commissarissen;
- De benoeming van een nieuwe vice-voorzitter van de Raad;
- De benoeming van een nieuwe voorzitter van de auditcommissie;
- De benoeming van een commissaris;
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad.

In het afgelopen boekjaar keurde de Raad van Commissarissen onder meer goed:

- Diverse (des)investeringen vanwege transformatie of nieuwbouw complexen (Nieuwbouw Schoonoord, Baarn; aankoop woningen LIFE, Amsterdam; aankoop zorgvastgoed en woningen ten behoeve van transformatie Buiten Zorg in Zuid Scharwoude en 't Holthuys, Annen; sloop dienstencentrum en nabijgelegen vleugel complex Orxmastate in Menaldum; aankoop grond in Hilversum, aanvullende investering ten behoeve van nieuwbouw en transformatie van zorgvastgoed op diverse locaties).

- Diverse verkopen (complex Grenswoude in Langedijk; 2 dienstwoningen in Leeuwarden);
- Het duurzaamheidsbeleid;
- De Visie op vastgoed;
- De meerjarenbegroting 2018-2032, waarin opgenomen de begroting 2018;
- Het model-bod aan gemeenten en model prestatie-afspraken;
- Het internal controlplan 2017;
- Het bestuursverslag 2016;
- Wijziging governance VOF Habion Amaris de Veste;
- Wijziging van het bestuursstatuut, investeringstatuut, treasurystatuut, het financieel reglement beleid en beheer en de statuten van Habion Energie BV;
- Wijziging van het financieel reglement beleid en beheer.

In 2017 heeft de Raad van Commissarissen verder met het bestuur onder meer over de volgende onderwerpen gesproken en advies gegeven:

- De resultaten van de Governance-audit Aw;
- Integriteit;
- Het Strategisch informatiebeleid 2018-2022;
- Risicobeheersing;
- De implementatie van de Woningwet 2015, waaronder de scheiding DAEB-niet DAEB;
- De wenselijkheid van een mogelijke fusie met een andere (kleine) toegelaten instelling;
- De kwartaalrapportages Q4 2016 en Q1 tot en met Q3 over 2017;
- De management-letter en het accountants-verslag;
- Diverse marktverkenningen, waaronder één over nieuwe woonvormen en één over de mogelijke betekenis van het regeerakkoord voor Habion.

4.6 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

Risicobeheersing

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

Toezicht op verbindingen

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

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

- Verantwoording over de entiteiten in financiële rapportages;
- De Raad neemt kennis van de accountantscontrole van de jaarstukken van de entiteiten;
- Voorgenomen besluiten die het bestuur neemt in die gevallen waarin Habion optreedt als aandeelhouder van een entiteit, dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Een dergelijke bepaling is ook opgenomen in de statuten van Habion;
- Voorgenomen besluiten van het bestuur voor oprichting van een rechtspersoon of het aangaan van samenwerkingsverbanden dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Een dergelijke bepaling is ook opgenomen in de statuten van Habion.

4.7 Integriteit en onafhankelijkheid

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

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2017. Tijdens de bespreking werden de situaties die tot een mogelijke belangentegenstelling zouden kunnen leiden geïnventariseerd en besproken. Het resultaat van deze bespreking is vastgelegd in een integriteitsregister. Dit register is in 2017 in het kader van de governance-audit (zie § 3.6.3 van het bestuursverslag) met de Aw gedeeld.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden zijn van oordeel dat de Raad zijn functie in 2017 onafhankelijk en integer heeft uitgeoefend. Er zijn geen (transacties met) tegenstrijdige belangen aan de orde geweest waarbij leden van de Raad van Commissarissen dan wel leden van het bestuur betrokken waren. De leden van de Raad hebben in 2017 in overeenstemming met de integriteitscode van Habion gehandeld.

4.8 Relatie met belanghouders

De Raad van Commissarissen vindt het van belang dat de koers en de activiteiten van Habion mede zijn gebaseerd op de inbreng van belanghouders. De Raad houdt toezicht op dat proces en op de kwaliteit van de relatie tussen bestuurder en belanghouders.

De Raad van Commissarissen staat open voor signalen van belanghouders, en informeert zich hierover ook actief. Dit krijgt vorm door het gesprek aan te gaan met bewoners tijdens bezoeken aan diverse locaties waar Habion vastgoed bezit en deelname van (een vertegenwoordiging van) de Raad aan de Trefdag die Habion in 2017 organiseerde (zie § 3.5.5 van het bestuursverslag). De Raad van Commissarissen krijgt verder inzicht in de belangen van belanghouders via bezoeken aan zorgpartners en ontmoetingen met bewoners gedurende het jaar. Ook is er een jaarlijks gesprek geweest tussen het lid van de Raad van Commissarissen dat op voordracht van huurdersvereniging Nieuw Elan is voorgedragen en Nieuw Elan.

Relatie met de Aw

De Aw is de externe toezichthouder op woningcorporaties. De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat de externe toezichthouder zich steeds meer (ook) rechtstreeks richt tot de interne toezichthouder.

Jaarlijks voert de Aw governance-audits uit bij woningcorporaties. In 2017 was Habion aan de beurt. In dit kader sprak de Autoriteit ook met een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen. Voor meer informatie over de governance-audit zie § 3.6.3 van het bestuursverslag.

Het BTIV kent een meldingsplicht voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties. Als de Raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de Raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Autoriteit. Ook informeert de Raad van Commissarissen de Autoriteit als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft in 2017 geen meldingen aan de Autoriteit gedaan. Hiertoe is naar overtuiging van de Raad geen aanleiding geweest.

Relatie met accountant

De Raad van Commissarissen heeft op basis van een selectieprocedure in 2013 BDO Accountants aangewezen als accountant voor de periode tot en met de controle van de jaarstukken 2016 in 2017. Op basis van een evaluatie van het functioneren van de accountant en op voorstel van het bestuur heeft de Raad BDO in 2017 opnieuw als accountant van Habion aangewezen, dit keer tot en met de controle over de jaarstukken van 2018 in 2019.

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen besprekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast besprekt de auditcommissie het controleplan en de management letter met de accountant en vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

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

4.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2017 is in onderstaand rooster van aftreden aangegeven:

Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Habion

Naam	Dhr. F.A.H. van der Heijden	Dhr. dr.ir. J. van Hoof	Dhr. drs. A.W.H. Klerkx	Dhr. A.J.M. Loogman RA	Mevr. drs. M.J.A. Visser	Dhr. mr. T. Vroon	Mevr. drs. Van der Weerd-Norder RA	Mevr. drs. F.J. Zijlstra MRE
Geboortejaar	1947	1980	1973	1962	1952	1950	1964	1963
Functie	Lid	Lid (tot 01.07.17) Vice-voorzitter (vanaf 01.07.17)	Lid	Lid	Voorzitter	Vice-voorzitter (tot 01.07.17)	Lid	Lid
Benoemd op voordracht van	Huurders-organisatie		Huurders-organisatie				Huurders-organisatie	
Datum eerste benoeming	01.07.09	01.07.16	01.07.16	01.07.17	01.01.12	01.07.09	01.07.16	01.01.13
Herbenoemd per	30.06.15	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	01.04.15	01.07.12	n.v.t.	01.01.17
Benoemd tot	01.07.17	01.07.19	01.07.20	01.07.21	01.04.19	01.07.17	01.07.20	01.01.21
Herbenoeming mogelijk	n.v.t.	ja	ja	ja	nee	n.v.t.	ja	nee

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

Herbenoeming commissarissen

Op grond van het rooster van aftreden trad mevrouw drs. F.J. Zijlstra MRE per 1 januari 2017 af als commissaris van Habion. Zij was voor een nieuwe periode van 4 jaar beschikbaar. Op basis van een evaluatie van het functioneren van mevrouw Zijlstra in de afgelopen periode en de bijdrage die mevrouw Zijlstra in een nieuwe periode kan geven aan de gewenste ontwikkeling van Habion, heeft de Raad van Commissarissen eind 2016 haar herbenoemd als commissaris.

Voorafgaand aan deze herbenoeming heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst een positieve zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid afgegeven.

Aftreden commissarissen en werving nieuwe commissaris

Per 1 juli 2017 traden de heer F.A.H. van der Heijden en de heer mr. T. Vroon af als commissaris vanwege het bereiken van hun maximale benoemingstermijn. De Raad van Commissarissen startte eind 2016 de werving van één nieuwe commissaris. Ten behoeve daarvan is het profiel van de Raad van Commissarissen geactualiseerd.

Op basis daarvan heeft de Raad van Commissarissen besloten een commissaris met het profiel financiën, bekend met de zorg, te werven. Hiermee neemt de omvang van de Raad af tot zes.

De wijze van werving is vorm gegeven in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties. Zo is een advertentie geplaatst om kandidaten voor de vacature te krijgen. Een extern bureau heeft de werving begeleid.

De Raad van Commissarissen heeft de heer A.J.M. Loogman RA per 1 juli 2017 als commissaris benoemd. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft een positieve zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van deze persoon als commissaris van Habion afgegeven.

4.10 Commissies Raad van Commissarissen

Vorbereidingsoverleg

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

De Raad van Commissarissen heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van de Raad jaarlijks rouleert. De Raad van Commissarissen benoemde per 1 juli 2017 de heer Van Hoof als vice-voorzitter tot 1 juli 2018. Daarvoor was de heer Vroon vice-voorzitter.

Het Vorbereidingsoverleg kwam in 2017 vijf keer bij elkaar.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

De Selectie- en remuneratiecommissie handelt op basis van het reglement van de Selectie- en remuneratiecommissie. Het reglement geeft ondermeer aan dat Selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit de vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen (voorzitter commissie) en de voorzitter van de Raad (lid commissie). De Selectie- en remuneratiecommissie beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. De leden van het bestuur en de bestuurssecretaris zijn bij vergaderingen van de Selectie- en remuneratiecommissie aanwezig.

De Selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2017 vier keer bij elkaar. De commissie besprak ondermeer:

- De voorbereiding van de beoordeling van de bestuurders en de mogelijke gevolgen daarvan van de bezoldiging;
- De afbouw van de bezoldiging van de heer Boerenfijn in overeenstemming met de WNT.
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen;
- De actualisatie van de profielschets Raad van Commissarissen;
- De werving van een nieuwe commissaris;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen.

De commissie besteedde vanwege de ingewikkelde regelgeving (WNT) veel aandacht aan de afbouw van de bezoldiging van de heer Boerenfijn.

Auditcommissie

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

De samenstelling van de auditcommissie was in 2017 als volgt:

Samenstelling Auditcommissie Raad van Commissarissen in 2017

Naam	Voorzitter	Lid
Auditcommissie	Tot 01.07.17: de heer Van der Heijden Vanaf 01.07.17: mevrouw Van der Weerd-Norder	Tot 01.07.17: mevrouw Van der Weerd-Norder Vanaf 01.07.17: De heer Loogman

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

De auditcommissie vergaderde in 2017 vijf maal. De auditcommissie besprak ondermeer:

- De (concept-)jaarstukken en accountantsverslag;
- De (meerjaren)begroting;
- De managementletter;
- Diverse kwartaalrapportages;

- De inrichting en wijze van functioneren van het risicobeheersingssysteem;
- Het concept-treasurystatuut;
- Concept te wijzigen investeringstatuut;
- Concept te wijzigen financieel reglement beleid en beheer;
- Voorstel wijziging inrichting governance VOF Habion Amaris de Veste;
- Het internal controlplan 2017-2018;
- Evaluatie samenwerking met accountant;
- Strategisch informatiemanagement;
- Stand van zaken voorbereiding inspelen Habion op wijzigende wetgeving ten aanzien van gegevensverwerking;
- Stand van zaken scheidingsvoorstel DAEB-niet DAEB
- Inrichting controlfunctie;
- Voorbereidingen op de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- Resultaten governance-audit Aw.

4.11 Eigen functioneren Raad van Commissarissen

Deskundigheid en scholing

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

- Het bijwonen van bijeenkomsten, cursussen en opleidingen. De Vereniging van toezichthouders bij woningcorporaties (VTW) stelt als voorwaarde aan het lidmaatschap het jaarlijks behalen van voldoende punten voor Permanente Educatie (PE-punten).
- Zelfevaluatie: eens per jaar evalueert de Raad zijn eigen functioneren. Een externe deskundige begeleidt om het jaar deze evaluatie.

- Actualiteiten: commissarissen volgen de ontwikkelingen op het gebied van de (sociale) volkshuisvesting in het algemeen en de huisvesting van kwetsbare ouderen in het bijzonder op de voet. Commissarissen houden vanzelfsprekend ook de ontwikkelingen ten aanzien van hun eigen vakgebied en de actualiteiten in de media bij.
- Themabijeenkomsten: Habion werkt periodiek aan deskundigheidsbevordering van commissarissen door de organisatie van themabijeenkomsten.
- Werkbezoeken: commissarissen nemen deel aan werkbezoeken.

In 2017 diende een commissaris minimaal 5 PE-punten te behalen, of, wanneer hij of zij een kortere periode commissaris is, een evenredig deel daarvan. Daarbij geldt dat wanneer in de jaren 2015 en 2016 samen meer PE-punten zijn behaald dan het voor die periode geldende minimum aantal van 10 PE-punten, deze overige punten mee kunnen worden genomen naar 2017. Een overzicht van bijeenkomsten in 2017 waarvoor PE-punten zijn behaald is hierna aangegeven. Alle commissarissen hebben het minimaal aantal benodigde PE-punten behaald.

Overzicht permanente educatie commissarissen 2017

Naam (voormalige) commissaris	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten
De heer F.A.H. van der Heijden (commissaris tot 01.07.17)	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	16
	Seminar voor woningcorporaties	2
	In company Kennissessie novelle Woningwet	2
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017 Norm</i>	18 3
De heer J. van Hoof	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	8
	Online masterclass 'De woningcorporaties van buiten naar binnen'	1
	Online masterclass 'De RvC vanuit juridisch perspectief'	1
	Online masterclass 'De woningcorporatie: een private onderneming met een publieke opdracht'	1
	Online masterclass 'Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC'	1
	Online masterclass 'Basiskennis van de financiële huishouding van woningcorporaties'	1
	Online masterclass 'Toezicht op financiële sturing met focus op doelstellingen en continuïteit'	1
	Werkgeverstaken van de RvC	5
<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017 Norm</i>	19 5	
De heer A.W.H. Klerkx	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	2
	Introductie cursus voor commissarissen	7
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017 Norm</i>	9 5

Naam (voormalige commissaris)	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten
De heer A.J.M. Loogman	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	n.v.t
	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	n.v.t
	Psychologie in de Boardroom, commissarissen bijeenkomst PwC	2
	Seminar RvC's in tijden van crisis, Nationaal Register	2
	Digitalisering in de boardroom, Nationaal Register	1
	Seminar inzake AVG, gevolgen Brexit en nieuwe businessmodellen 3d-printing, Yellow Finance	2
	Online masterclass 'Toezicht op financiële sturing met focus op doelstellingen en continuïteit'	1
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017</i>	8
	<i>Norm 2017 (i.v.m. benoeming per 01.07.17)</i>	2
	Mevrouw M.J.A. Visser	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode
Actualiteitenseminar woningcorporaties		3
Masterclass Portefeuille- en Assetmanagement		4
Bijeenkomst Vastgoedsturing		3
Bijeenkomst Controller, bestuur en Woningwet		6
<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017</i>		80
<i>Norm</i>		5
De heer T. Vroon (commissaris tot 01.07.17)	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	0
	Online masterclass 'Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC'	1
	Online masterclass 'Basiskennis van de financiële huishouding van woningcorporaties'	1
	Online masterclass 'Toezicht op financiële sturing met focus op doelstellingen en continuïteit'	1
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017</i>	3
<i>Norm</i>	2	
Mevrouw C.J. van der Weerd-Norder	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	8
	Commissarissen symposium 2017	4
	Habion Trefdag 2017woningcorporaties'	2
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017</i>	14
<i>Norm</i>	5	
Mevrouw F.J. Zijlstra	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	6
	VTW Ledencongres	2
	OTB Platform31 Wooncongres 2017	4
	<i>Gerealiseerde PE-punten t.b.v. 2017</i>	12
<i>Norm</i>	5	

Zelfevaluatie

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

De Raad besprak 10 februari 2017 zijn eigen functioneren over het jaar 2016, volgens het gebruikelijke schema met externe begeleiding. De Raad formuleerde als thema in het eigen functioneren over 2016 ondermeer het belang van aandacht voor het behoud van innovatie.

Dit aandachtspunt kreeg in 2017 aandacht door tijdens een themabijeenkomst het onderwerp innovatie te bespreken. Ook is in de jaarverkenning 2017 het onderwerp innovatie opgenomen.

De Raad besprak 9 januari 2018 zijn eigen functioneren over het jaar 2017, volgens het gebruikelijke schema zonder externe begeleiding. De Raad formuleerde als thema in het eigen functioneren ondermeer het belang van aandacht voor betrokkenheid van de Raad bij de strategievorming en complexe (des-)investerings in vastgoed. Tijdens de bijeenkomst was ook aandacht voor teamvorming. De Raad koos ervoor om dit thema te bespreken omdat vier van de zes commissarissen eind 2017 een periode van maximaal anderhalf jaar commissaris bij Habion zijn.

4.12 (Neven)functies leden Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen vervulden in 2017 de volgende (neven)functies. De Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek) beperkt het aantal functies

dat een commissaris kan uitoefenen. De wet stelt de volgende beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten:

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

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

De heer F.A.H. van der Heijden

De laatste hoofdfunctie van de heer Van der Heijden was CEO van ABN AMRO Hypotheken Groep. In 2017 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Commissarissen Waarborgfonds Eigen Woning	1	
Lid Raad van Commissarissen De Alliantie	1	
Lid Raad van Commissarissen Blauw Trust Groep BV	1	
Lid Raad van Toezicht Hypotheekfondsen Syntrus Achmea	1	
Executive consultant Calcasa BV	0	
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

De heer dr. ir. J. van Hoof

De heer Van Hoof was in 2017 werkzaam als programmaleider Verpleeghuis van de Toekomst aan Fontys Hogescholen in Eindhoven. Sinds december 2017 is hij werkzaam als deeltijdhoogleraar aan de Wrocław University of Environmental and Life Sciences in Wrocław,

Polen. Vanaf 1 maart 2018 is hij werkzaam als lector Urban Ageing aan de Haagse Hogeschool in Den Haag. Eerder was hij ondermeer werkzaam als hoofd Expertisecentrum Gezondheidszorg en Technologie van Fontys Hogescholen. In 2017 vervulde hij de volgende (neven)functies:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Opleidingsprogramma dementie en woningcorporaties vanuit Programmaraad Zorgvernieuwing Psychogeriatric	0	
Lid auditcommissie International Society for Gerontechnology	0	
Penningmeester Herman Bouma Fonds voor Gerontechnologie	0	
Columnist InTech K&S en InTech I&E van UNETO-VNI	0	Tot 31.12.17
Lid editorial board en reviewer diverse wetenschappelijke tijdschriften..	0	
Lead guest editor Journal of Enabling Technologies	0	
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

De heer drs. A.W.H. Klerkx

De heer Klerkx is sinds augustus 2017 werkzaam als Chief Digital Officer bij Kramp, een leverancier van onderdelen, technische services en business solutions voor bedrijven in ondermeer de land- en tuinbouw. Daarvoor was

hij ondermeer lid van de raad van bestuur van Sanoma learning, directeur IT-development bij Ziggo en lid van de Raad van Toezicht van de Consumentenbond. In 2017 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Commissarissen Rabobank Rijn en Heuvelrug	1	
Lid advisory council 6hours Associates	0	Tot 01.07.17
Adviseur Gerson Lehrman group	0	Tot 01.07.17
Columnist Executive people	0	Tot 01.08.17
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

De heer A.J.M. Loogman RA

De heer Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezichthouder in de publieke sector. Tot 2016

was hij ondermeer als partner werkzaam bij PwC. Hij richtte zich daarbij vooral op de publieke sector en de gezondheidszorg.

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis BV	1	Vanaf 01.05.17
Lid Raad van Toezicht Stichting Pantein	1	
Penningmeester Stichting Nationaal Register Commissarissen en Toezichthouders	0	
Penningmeester Stichting AlzheimerLab	0	Vanaf 01.10.17
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	Vanaf 01.07.17
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	Vanaf 01.07.17

Mevrouw drs. M.J.A. Visser

Mevrouw Visser heeft bij wijze van hoofdfunctie diverse functies vervuld bij de gemeente Amsterdam en in de volkshuisvesting, laatstelijk

als directeur-bestuurder van De Sleutels. Tegenwoordig is zij werkzaam als zelfstandig organisatie-adviseur. Daarnaast vervulde zij in 2017 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Commissarissen stichting Oost Flevoland Woondiensten	0	
Lid Raad van Commissarissen woonstichting SSW	0	
Voorzitter bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Voorzitter Raad van Commissarissen Habion	2	

De heer mr. T. Vroon

De heer Vroon was tot 1 augustus 2016 bestuurder van het College Bouw Zorginstellingen, en daarna vereffenaar in de

liquidatie van dit College. Eerder was hij ondermeer ook lector Zorggericht Bouwen aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. In 2017 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Voorzitter bezwaaradviescommissie College Sanering Zorginstellingen	0	
Voorzitter bezwaaradviescommissie FGzPt	0	
Voorzitter bezwaaradviescommissie KNMG	0	
Voorzitter Geschillencommissie KNMP	0	
Voorzitter Commissie voor Bezwaar en Beroep V&VN	0	
Voorzitter Commissie voor Advies en Geschilbeslechting KNMT	0	
Voorzitter Commissie Integriteitszaken Voortgezet Onderwijs Gooi en Eemland	0	
Diverse kerkelijke functies	0	
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

Mevrouw drs. C.J. van der Weerd-Norder RA
Mevrouw Van der Weerd-Norder is partner van Accent Organisatie Advies. Daarvoor bekleedde

zij ondermeer diverse leidinggevende functies bij ABN AMRO Bank. In 2017 vervulde zij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Commissarissen DSW zorgverzekeraar	1	
Lid Raad van Commissarissen BinckBank	1	
Lid Raad van Commissarissen Triodos	1	
Lid Raad van Advies rechtbank Gelderland	0	Vanaf 01.02.17
Lid Raad van Toezicht Hogeschool InHolland	1	
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

Mevrouw drs. F.J. Zijlstra MRE
Mevrouw Zijlstra is werkzaam als CEO Equilis Nederland, managing partner van AuxiSolid BV en directeur/eigenaar van Noet & Maät BV. Daarvoor heeft zij diverse directie- en

managementfuncties bekleed bij vastgoed-beleggers en financiële instellingen, zoals COO en lid van de management board van Corio NV. Zij vervulde in 2017 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Toelichting
Lid Raad van Advies Wind Share Fund	0	
Ambassadeur Dutch Dream Foundation	0	
Lid Raad van Commissarissen Stichting SSH	1	
Lid van de Raad van Commissarissen van Hoogvliet Beheer B.V.	0	
Lid bestuur Stichting Vastgoed zorgsector	0	
Lid Raad van Commissarissen Habion	1	

4.13 Werkgeversrol

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

Naam	Functie	Datum in diensttreding	Als bestuurder benoemd tot	Geboortjaar
De heer mr. P. Boerenfijn MRE	Directeur-bestuurder (voorzitter)	15.04.08	15.04.2020	1963
De heer drs. A.P.L. de Rond RC	Directeur-bestuurder	01.10.16	01.10.2020	1965

Er geldt dat beide bestuurders integraal bestuurlijk verantwoordelijk zijn voor de gang van zaken bij Habion. De bestuurders hebben intern afgesproken welke onderwerpen elke bestuurder als primair aandachtsgebied heeft.

De bestuurders zijn als bestuurder benoemd voor steeds een periode van 4 jaar. De heer Boerenfijn en de heer De Rond hebben als directeur een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met Habion.

Beoordeling leden bestuur

De Raad van Commissarissen stelt jaarlijks op basis van een voorstel van de Selectie- en remuneratiecommissie de beoordeling van de leden van het bestuur vast. De remuneratiecommissie voert in de zomerperiode de mid-termgesprekken en aan het eind van het jaar de beoordelingsgesprekken met de bestuurders. Ten behoeve van deze gesprekken vraagt de remuneratiecommissie om input van de overige leden van de Raad.

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

De Raad van Commissarissen sprak zijn waardering uit over het functioneren van de leden van het bestuur in 2017.

Overzicht nevenfuncties leden bestuur in 2017

Lid bestuur	(Neven)functies in 2017	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Bezoldiging
mr. P. Boerenfijn MRE	Lid deelnemersraad WSW	0	Geen
	Directeur stichting Vastgoed zorgsector	0	Geen
drs. A.P.L. de Rond RC	Lid Raad van Toezicht Gezondheidscentrum De Rubenshoef	0	Ja
	Lid Raad van Toezicht Limor	1	Ja
	Penningmeester bestuur stichting ShootMe	0	Geen
	Directeur stichting Vastgoed zorgsector	0	Geen

Ook werden enkele verbeterpunten en te realiseren prestaties in 2018 met hen besproken.

Bezoldigingsbeleid en bezoldiging

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

Nevenfuncties bestuur

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

De heer Boerenfijn bereidde in 2017 enkele gastcolleges voor ten behoeve van studenten van de Faculteit Bouwkunde aan de TU Delft. De colleges gaan over het wonen van ouderen en vinden in 2018 plaats.

Scholing bestuur

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

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

Voor het bestuur van Habion geldt dat de heer Boerenfijn in de periode 1 januari 2015 tot 31 december 2017 minimaal 108 PE-punten dient te behalen. De heer De Rond, die per 1 oktober 2016 in dienst is getreden, dient in de periode 1 oktober 2016 tot 31 december 2017 minimaal 45 PE-punten te behalen. Er is geen minimaal te behalen aantal punten per jaar. Onderstaande tabel geeft het aantal behaalde PE-punten in deze periode.

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur per 31.12.17

Lid bestuur	Jaar	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten	
mr. P. Boerenfijn MRE	2015	Programma leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties	30	
		Kjenning Management Follow Up	3	
		In company Kennissessie novelle Woningwet	2	
		Masterclass Tussen systeem en bedoeling, over de relatie tussen toezichhouders en directeur-bestuurders	2	
		Comenius Leergang Berlijn	25	
	2016	Kjenning Management Follow Up	13	
		Programma leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties	10	
		Care Summit 2016	12	
	2017	GenP Governance masterclass	2	
		Yellow belt in Lean training	7	
		Masterclass De gedigitaliseerde woningcorporatie: kansen en risico's	2	
		Programma leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties	30	
		Care Summit 2017	12	
		Kjenning Management Follow Up	16	
		Habion Trefdag 2017	2	
	<i>Totaal</i>			168
	<i>Norm per 31.12.17</i>			108

Lid bestuur	Jaar	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten
Drs. A.P.L. de Rond RC	2016	Jaarcongres Controlling	5
		Jaarcongres Finance Transformation	5
		Jaarrekeningactualiteiten w oningcorporaties 2016	6
	2017	Masterclass leefbaarheid	2
		De opgave voor wonen en zorg in de wijk	3
		Yellow belt in Lean training	7
		De Controller en HRM	3
		Strategie in het veranderen tijdperk van woningcorporaties	6
		48-iirs werksessie MSM Aedes	10
		Controiller, bestuur en Woningwe	6
		Bijeenkomst databeveiliging	3
		Masterclass De gedigitaliseerde woningcorporatie: kansen en risico's	2
		Symposium Vastgoed en financiën	4
		Seminar Financieel beleid woningcorporaties	6
		Habion Trefdag 2017	2
		Masterclass Versterken en verduurzamen	7
	<i>Totaal</i>	61	
	<i>Norm per 31.12.17</i>	45	

4.14 Besluitvorming jaarstukken

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 22 juni 2018 de door het bestuur opgestelde jaarrekening (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) en bestuursverslag 2017 in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde het bestuursverslag goed en heeft nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant op die datum de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

4.15 Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt zijn dank en waardering uit voor de bijdrage van het bestuur van Habion en de medewerkers van Stichting Vastgoed zorgsector aan de volkshuisvesting in

het algemeen en het wonen van ouderen in Nederland in het bijzonder.

Houten, 22 juni 2018
Raad van Commissarissen Stichting Habion

Mevrouw drs. M.J.A. Visser
voorzitter Raad van Commissarissen

De heer dr. ir. J. van Hoof
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. A.W.H. Klerkx
lid Raad van Commissarissen

De heer A.J.M. Loogman RA
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. C.J. van der Weerd-Norder RA
lid Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. F.J. Zijlstra MRE
lid Raad van Commissarissen



5 Verslag klachtencommissie

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

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

Aantal klachten

De klachtencommissie ontving in 2017 geen klachten (2016: 0).

Reglement klachtencommissie

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

Samenstelling klachtencommissie

De klachtencommissie van Habion bestond in 2017 uit de volgende leden:

- Mevrouw mr. M. van Schie, onafhankelijk voorzitter;
- Mevrouw B.M. Holwerda, lid op voordracht van de huurders

Rooster van aftreden klachtencommissie

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Eerstvolgende datum van aftreden
Mevrouw mr. M. van Schie, voorzitter	17.03.10	17.03.13 17.03.16	17.03.19 (niet herkiesbaar)
Mevrouw B.M. Holwerda	01.05.13	01.05.19	01.05.19 (niet herkiesbaar)

De klachtencommissie kent één vacature. In afwachting van duidelijkheid over de inrichting van de klachtencommissie op basis van de Woningwet 2015 heeft het bestuur er in overleg met de voorzitter van de klachtencommissie voor gekozen de ontstane vacature vooralsnog niet in te vullen. Wanneer er meer duidelijkheid ontstaat over de wettelijke eisen aan de inrichting van klachtencommissies bij woningcorporaties, zal de samenstelling en de wijze van functioneren hieraan worden aangepast. In 2018 zal het reglement klachtencommissie worden geactualiseerd.

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

Amsterdam, januari 2018

Mevrouw mr. M. van Schie, *voorzitter*



6 Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen en kleuren

Lijst van gebruikte afkortingen

Aw:	Autoriteit woningcorporaties
BTIV:	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
DIGH:	Stichting Dutch International Guarantees for Housing
ILT:	Inspectie leefomgeving en transport. De Autoriteit woningcorporaties is onderdeel van de ILT
Minister van BZK:	Minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties
NWI:	Niet winst beogende instelling
Raad:	Raad van Commissarissen
VTW:	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
Woningwet:	Woningwet 2015
WNT:	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
WSW:	Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Verklaring enkele begrippen

Bedrijfswaarde

Customer effort score:

De Customer Effort Score wordt bepaald door de bewoner te vragen hoeveel moeite hij / zij moet doen om een verzoek of vraag afgehandeld te krijgen. Bewoners mogen antwoorden op een 5-puntschaal: zeer weinig moeite, weinig moeite, niet veel / niet weinig moeite, veel moeite en zeer veel moeite. Voor de berekening tellen we de categorieën 'veel moeite' en 'zeer veel moeite' bij elkaar op. Met andere woorden hoe lager de CES, hoe beter.

De Net Promotor Score:

De Net Promotor Score wordt bepaald door de respondent te vragen in welke mate hij / zij een woning van Habion met de dienstverlening van de beheerpartij zou aanbevelen aan vrienden, collega's en familie. Bewoners mogen antwoorden met een rapportcijfer op een schaal van 1 tot en met 10. De groep bewoners die een 6 of lager geeft noemen we de criticasters. De groep die een 7 of 8 geeft noemen we de passief tevredenen en de groep die een 9 of een 10 geeft de promotors. Voor de berekening van de NPS wordt de categorie 'criticasters' in mindering gebracht op de categorie 'promotors'. Met andere woorden, hoe hoger de NPS, hoe beter.

Direct rendement:

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

Indirect rendement:

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

Solvabiliteit:

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

Interest coverage ratio ratio (ICR):

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

Debt Service Coverage-ratio (DSCR):

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

Loan to Value (LTV):

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

Dekkingsratio:

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


Rent at risk (RAR):


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


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

Verklaring van de kleuren

Diverse paragrafen in dit bestuursverslag zijn voorzien van een tabel waarin verantwoording over de realisatie van de doelstellingen van 2017 wordt afgelegd. De verklaring van de gebruikte kleuren is:

 = doelstelling gerealiseerd

 = doelstelling niet in 2017 gerealiseerd, maar wel naar verwachting in 2018

 = doelstelling niet gerealiseerd

Bijlage: overzicht gemeenten waar Habion actief is

Gemeente	Aantal woningen	Aantal Ontwikkelingen zorgseenheden vastgoed	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Aa en Hunze	32	62	Ja	
Aalsmeer	100	172	Ja	
Alkmaar	185	0	Ja	Oplevering getransformeerd en gerenoveerde complex 'De Vleugels'
Almere	66	122	Nee	
Amsterdam	162		Ja	Aankoop nog te realiseren woningen in project LIFE in Amsterdam
Apeldoorn	198	77	Ja	Bouw de Componist (Anklaar blok 2), oplevering medio 2018
Arnhem	21	0	Ja	
Baarn	23	0	Ja	Overleg over nieuwbouw Schoonoord
Berkelland	112	180	Ja	Habion neemt deel aan regietafel Wonen en Zorg, onderzoek mogelijke transformatie de Meergaarden in Eibergen
Bronckhorst	88	110	Ja	Habion neemt deel aan regietafel Wonen en Zorg
Bunnik	66	72	Ja	
Dalfsen	74	59	Nee	
De Bilt	35	82	Nee	
Delft	137	0	Ja	
Doetinchem	22	116	Ja	Onderzoek toekomst 't Weerdje
Dordrecht	0	79	Nee	
Ede	100	161	Nee	
Elburg	60	48	Nee	Habion neemt deel aan regionaal platform Wonen en Zorg
Epe	96	83	Nee	Habion neemt deel aan regionaal platform Wonen en Zorg
Franekeradeel	46	82	Nee	
Giessenlanden	14	0	Nee	
Goes	71	100	Ja	
Gooise Meren			Nee	VOF Habion Amaris de Veste realiseert nieuwbouw Florisberg, Muiderberg
Harderwijk	211	163	Nee	Onderzoek toekomst Randmeer
Hattem	74	78	Nee	
Heerde	48	156	Nee	
Heerenveen	42	0	(N)gb	
Hellendoorn	83	227	Nee	Habion onderzoekt in eventueel voorkomende gevallen huisvestingsmogelijkheden statushouders
Hilversum	42	0	Nee	Turnkey afname gebouw Rubina in 2018 (nieuw-zuid)
Houten	0	17	(N)gb	
Huizen	161	46	Ja	
Kampen	116	74	Ja	Habion neemt deel aan platform WWZ 038
Langedijk	70	0	Nee	Voorbereiding transformatie locatie Buiten Zorg.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorgeenheden vastgoed	Ontwikkelingen	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Leerdam	137	89		Ja	
Leeuwarden	301	254		Ja	Habion neemt deel aan samenwerkingsverband Wonen met Zorg Voornemen tot verkoop locatie Het Nieuwe Hoek en omliggende woningen
Lochem	98	24		(N)gb	
Medemblik	20	30		Ja	
Menameradiel	192	67		Ja	
Naarden	70	24		Nee	Habion en Amaris zijn gezamenlijk juridisch eigenaar van de woningen. VOF Habion Amaris de Veste is economisch eigenaar
Midden-Drenthe	0	0		Nee	
Neder-Betuwe	71	0		Ja	
Noordenveld	0	58		Nee	
Nunspeet	52			Nee	Habion neemt deel aan regionaal platform Wonen en Zorg
Oldebroek	35	56		Nee	
Oldenzaal	93	65		Nee	
Oude-IJsselstreek	33	0		Nee	
Oudewater	42	70		Nee	
Overbetuwe	40	0		Nee	
Pijnacker-Nootdorp	121	0		Nee	Habion is partner in samenwerkingsverband Weidevogelhof
Putten	81	45		Nee	
Raalte	1	56		(N)gb	
Rheden	126	51		Ja	
Rijssen-Holten	19	0		Nee	
Rotterdam	354	77		Nee	Gemeente Rotterdam zet verspreid in de gemeente 'Huizen van de Wijk' op. Gebouw Arcadia van Habion is zo'n Huis van de Wijk. Oplevering gerenoveerde Arcadia
Schiedam	100	84		Nee	
Stichtse Vecht	104	0		Ja	Experimentenregeling afgesproken voor woningtoewijzing 't Kampje, Loenen aan de Vecht
Tholen	30	76		Nee	
Twenterand	105	139		Nee	Overleg over wijkgerichte aanpak wonen met zorg
Tynaarlo	142	0		Nee	
Utrecht	332	93		Nee	
Utrechtse Heuvelrug	95	264		Ja	
Veendam	74	0		Ja	

Bestuursverslag Stichting Habion 2017

Gemeente	Aantal woningen	Aantal Ontwikkelingen zorgenheden vastgoed	Prestatie-afspraken	Bijzonderheden
Voorst	57	33	Ja	Transformatie de Benring in uitvoering/ afgerond
Waalwijk	30	0	Ja	
Wijdmeren	20	54	Ja	
Winterswijk	36	97	Ja	
Woerden	46	0	(N)gb	
Zaltbommel	25	170	Ja	
Zederik	30	0	Nee	
Zeist	128	0	Ja	
Zevenaar	25	0	Nee	
Zwolle	146	0	Nee	Transformatie De Molenhof in uitvoering

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

