



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2024

Stichting Habion

JAARREKENING 2024

Inhoud

1	Balans per 31 december 2024 (x € 1.000)	4
2	Winst- en- verliesrekening over 2024 (x € 1.000)	6
3	Kasstroomoverzicht	7
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2024	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	8
4.3	Continuïteit	8
4.4	Groepsverhoudingen	8
4.5	Stelselwijzigingen	8
4.6	Oordelen en schattingen	9
4.7	Schattingswijziging	9
4.8	Presentatiewijzigingen	9
4.9	Verbonden partijen	9
4.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	10
4.11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	10
5	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	11
5.3	Verwerking verplichtingen	11
5.4	Vastgoedbeleggingen	11
5.5	Materiële vaste activa ten dienste van	20
5.6	Financiële vaste activa	20
5.7	Voorraad grond en ontwikkelposities	21
5.8	Kortlopende vorderingen	21
5.9	Liquide middelen	21
5.10	Eigen vermogen	21
5.11	Voorzieningen	22
5.12	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	23
5.13	Fiscale eenheid	23
5.14	Langlopende schulden	23
5.15	Kortlopende schulden	23
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Bedrijfsopbrengsten	24
	Opbrengstverantwoording	24
	Huuropbrengsten	24
	Opbrengsten en lasten servicecontracten	24
	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	24
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24
6.3	Bedrijfslasten	25
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25
	Lasten onderhoudsactiviteiten	25
	Lonen en salarissen en sociale lasten	25
	Pensioenlasten	25
	Leefbaarheid	25
	Saldo financiële baten en lasten	25
6.4	Resultaat deelneming	25
6.5	Belastingen	25
7	Toelichting op de balans	26
7.1	Vastgoedbeleggingen	26
7.2	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29
7.3	Financiële vaste activa	29
7.4	Vorraden	30
7.5	Vorderingen	30
7.6	Liquide middelen	32
7.7	Totaal eigen vermogen	33
7.8	Voorzieningen	34
7.9	Langlopende schulden	35

7.10	Kortlopende schulden.....	38
7.11	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	39
7.12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	40
7.13	Gebeurtenissen na balansdatum	41
8	Toelichting op de winst- en- verliesrekening	42
8.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42
8.2	Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed	43
8.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43
8.4	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43
8.5	Resultaat overige activiteiten	43
8.6	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	43
8.7	Totaal van financiële baten en lasten	44
8.8	Organisatiekosten	44
8.9	Belastingen	45
8.10	Resultaat uit deelnemingen	45
A.	Overige gegevens	57
B.	Controleverklaring onafhankelijke accountant	58

1 Balans per 31 december 2024 (x € 1.000)

ACTIVA	(voor resultaatverdeling)	31-12-2024	31-12-2023
<u>Vaste activa</u>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.100.049	1.033.881
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		323.032	295.049
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.764	25.761
Totaal van vastgoedbeleggingen	7.1	1.427.845	1.354.691
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		416	416
Totaal van materiële vaste activa	7.2	416	416
<i>Financiële vaste activa</i>			
1. Andere deelnemingen		42.249	44.696
2. Latente belastingvordering(en)		6.599	8.120
3. Leningen u/g		-	-
Totaal van financiële vaste activa	7.3	48.848	52.816
Totaal vaste activa		1.477.109	1.407.923
<u>Vlottende activa</u>			
<i>Vorraden</i>			
	7.4	818	2.622
<i>Vorderingen</i>			
1. Debiteuren		640	841
2. Vorderingen op andere deelneming		293	439
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.075	4.598
4. Overige vorderingen		241	206
5. Overlopende activa		1.767	1.651
Totaal van vorderingen	7.5	4.016	7.735
<i>Liquide middelen</i>			
	7.6	8.118	27.290
Totaal vlottende activa		12.952	37.647
Totaal ACTIVA		1.490.061	1.445.570

PASSIVA	(voor resultaatverdeling)	31-12-2024	31-12-2023
<u>Eigen vermogen</u>			
1. Herwaarderingsreserve		492.966	439.094
2. Overige reserves		499.245	669.797
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>59.016</u>	<u>-116.680</u>
Totaal eigen vermogen	7.6	<u>1.051.227</u>	<u>992.211</u>
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		2.392	10.953
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.574	2.630
Overige voorzieningen		<u>46</u>	<u>45</u>
Totaal van Voorzieningen	7.7	<u>5.012</u>	<u>13.628</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
1. Schulden aan overheid		514	590
2. Schulden aan banken		398.527	412.617
3. Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-
4. Overige schulden		<u>372</u>	<u>373</u>
Totaal Langlopende schulden	7.8	<u>399.413</u>	<u>413.580</u>
<u>Kortlopende schulden</u>			
1. Schulden aan overheid		76	73
2. Schulden aan kredietinstellingen		17.113	9.619
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.899	1.097
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.976	2.971
5. Overlopende passiva		<u>9.345</u>	<u>12.390</u>
Totaal Kort lopende schulden	7.9	<u>34.410</u>	<u>26.150</u>
Totaal PASSIVA		<u>1.490.061</u>	<u>1.445.570</u>

2 Winst- en- verliesrekening over 2024 (x € 1.000)

		Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Huuropbrengsten		83.979	83.185
Opbrengsten servicecontracten		5.755	3.003
Lasten servicecontracten		-6.086	-3.370
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-10.377	-10.481
Lasten onderhoudsactiviteiten		-39.208	-35.907
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.313	-3.888
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille	8.1	29.750	32.542
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		12.244	35.971
Toegerekende organisatiekosten		-498	-475
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-12.024	-36.295
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.3	-278	-799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		60.144	-122.341
Overige waarde veranderingen		-14.946	-11.833
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		74	-266
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.4	45.272	-134.440
Opbrengsten overige activiteiten		981	724
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	8.5	981	724
Overige organisatiekosten	8.6	-2.101	-2.474
Kosten omtrent leefbaarheid	8.6	-196	-128
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		503	243
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.710	-12.258
Totaal van financiële baten en lasten	8.7	-11.207	-12.015
Totaal van resultaat voor belastingen		62.221	-116.590
Belastingen	8.9	-7.393	1.229
Resultaat uit deelnemingen	8.10	4.188	-1.317
Totaal van resultaat na belastingen		59.016	-116.680

3 Kasstroomoverzicht

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten zelfstandige woningen	56.455	55.864
Huurontvangsten intramuraal	24.374	22.566
Huurontvangsten BOG	3.425	3.661
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	231	195
Huurontvangsten MOG	-	-
Vergoedingen	837	1.604
Overige bedrijfsontvangsten	291	698
Ontvangen interest	1.895	1.775
Saldo ingaande kasstromen	87.508	86.362
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-454	-437
Onderhoudsuitgaven	-34.082	-32.115
Overige bedrijfsuitgaven	-23.993	-19.088
Betaalde interest	-13.164	-13.487
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-287	-742
Verhuurderheffing	-	18
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-93	-83
Vennootschapsbelasting	-2.404	-2.894
Saldo uitgaande kasstromen	-74.476	-68.828
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.031	17.535
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.609	26.917
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.609	26.917
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-33.659	-11.199
Verbeteruitgave	-2.281	-1.843
Aankoop	-9.075	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-31	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-45.045	-13.042
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-32.436	13.875
FVA		
Ontvangsten verbindingen	6.979	-
Ontvangsten overig	2.534	2.534
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	9.512	2.534
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.512	2.534
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.900	38.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.464	-48.180
Aflossing ongeborgde leningen	-180	-737
Aflossing interne lening	-2.534	-2.534
Kruisposten	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.278	-13.451
Toename/Afname van geldmiddelen	-19.170	20.493
Wijziging kortgeld		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	27.289	6.796
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.119	27.289
Toename (afname) van geldmiddelen	-19.170	20.493

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2024

Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

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

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.3 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.4 Groepsverhoudingen

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

Stichting Habion heeft geen eigen werkorganisatie. Voor de uitvoering van de werkzaamheden maakt Habion gebruik van Stichting Vastgoed Zorgsector. Stichting Vastgoed Zorgsector kwalificeert niet als een groepsmaatschappij van Stichting Habion. Dit standpunt is gebaseerd op een uitgebreide analyse waarbij het geheel van de feitelijke omstandigheden en contractuele relaties in aanmerking is genomen.

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

De verbindingen zijn de volgende rechtspersonen en vennootschappen:

- Habion Energie BV gevestigd te Utrecht (Habion is 100% eigenaar van de aandelen van Habion Energie BV).

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- VOF Habion Amaris de Veste te Naarden (86,8% economisch belang van Habion in VOF Habion Amaris De Veste)

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Oordelen en schattingen

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

4.7 Schattingswijziging

In 2024 hebben zich de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
- De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:

- i. In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- ii. Er is gebruik gemaakt van een standaard onderhoudsnorm op basis van eigen beleid voor de gehele levensduur.
- iii. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijv. de opname van een verplichting voor het uitfasen van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In overeenstemming met RJ-uiting 2024-15 zijn de vier afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer niet langer toegelicht in de toelichting van de beleidswaarde.

4.8 Presentatiewijzigingen

In de vergelijkende cijfers is een presentatiecorrectie doorgevoerd (kastroom), die geen materieel effect heeft op de jaarrekening als geheel.

4.9 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen over Habion worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van stichting Habion en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

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

Wanneer activiteiten toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 84%/16% (2023: 84%/16%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel naar aantal DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel naar aantal niet-DAEB-verhuureenheden.

5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa

5.1 Algemeen

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

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

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's. Derhalve kunnen er afrondingsverschillen bestaan.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft 31 oktober 2024 de nieuwe versie van het Handboek Marktwaardering 2024 gepubliceerd. De marktwaarde 2024 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld. De update van het handboek, gecommuniceerd op 15 maart 2025 door de Autoriteit woningcorporaties, heeft geen impact op de waardering van Habion. Immers is bij de waardering gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad en zijn alle disconteringsvoeten overruled.

5.3 Verwerking verplichtingen

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

5.4 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. DAEB-vastgoed betreft volgens, in overeenstemming met deze criteria, de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Habion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

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

De berekening van de marktwaaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering in overeenstemming met de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De door Habion ingeschakelde taxateurs van Capital Value Taxaties zijn ingeschreven bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en hebben de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed (GZV).

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

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

De ingrijpende verbouwing (renovatie) kan worden beschouwd als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

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

Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, verhuursituatie en locatie. Alle verhuureenheden van Habion maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld	€ 1.536	€ 1.595	€ 1.655	€ 1.718	€ 1.761	€ 1.805
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld	€ 1.568	€ 1.627	€ 1.689	€ 1.753	€ 1.797	€ 1.842
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorgeneid (extramuraal) gemiddeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW	€ 560	€ 575	€ 586	€ 598	€ 610	€ 622
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	€ 549	€ 564	€ 575	€ 587	€ 599	€ 611
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgeneid (extramuraal)	€ 506	€ 520	€ 530	€ 541	€ 552	€ 563
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%					
	2025	2026	2027	2028	2026 ev	
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	vervallen					
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%
Mutatiekans bij uitpanden	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%	4,0% - 15%
Mutatiekans bij uitpanden gemiddeld	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%	10,2%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,0%					
Disconteringsvoet	3,75% - 14,14%					

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

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 7,33	€ 7,53	€ 7,68	€ 7,83	€ 7,99	€ 8,15
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 12,29					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur	3,0%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%					
Disconteringsvoet	3,80% - 11,07%					

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 8,91	€ 9,15	€ 9,33	€ 9,52	€ 9,71	€ 9,90
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 14,89					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur	2,0%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%					
Disconteringsvoet	3,92% - 20,15%					

De overdrachtskosten voor BOG en MOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67	€ 70,24	€ 72,91	€ 75,68	€ 77,57	€ 79,51
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82	€ 236,48	€ 245,46	€ 254,79	€ 261,16	€ 267,69
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83	€ 34,74	€ 35,44	€ 36,15	€ 36,87	€ 37,61
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24	€ 47,49	€ 48,44	€ 49,41	€ 50,40	€ 51,40
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,23%					
Disconteringsvoet	3,75% - 9,75%					

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 643,99 per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 11,84	€ 12,29	€ 12,76	€ 13,24	€ 13,57	€ 13,91
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 14,89					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur	2,5%					
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx) incl. OZB	0,13%					
Disconteringsvoet	4,04% - 20,15%					

De overdrachtskosten voor ZOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Gebruik vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Invulling	Toelichting taxateur	Veronderstelling (bandbreedte)
Woongelegenheden			
Schematische vrijheid Markthuur	Niet van toepassing Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Niet afgeweken van Handboek. Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 236 voor een extramurale eenheid buiten vestigingsgebied - € 1.856 per maand voor een courant appartement in de Randstad 3,11% - 11,61%
Exit Yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het type vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en is per object beoordeeld. Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur.	
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 71.000 voor een extramurale eenheid buiten vestigingsgebied - € 795.000 voor een courant appartement in de Randstad 3,75% - 14,14%
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponden	Voor de onderhoudskosten in het doorexploiteerscenario is niet afgeweken van het waarderingshandboek. In het uitpondscenario is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur.	€ 912,10 - €2.293 per eenheid
Technische splitsingskosten Mutatiegraad	Niet van toepassing Verhoogd/verlaagd	Geen. Als vastgoeddata aangeleverd op basis van een 5-jaarsgemiddelde. Indien noodzakelijk geachte door de taxateur is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens.	4% - 15%
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen.	
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen.	
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van doorexploiteren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.	
BOG/MOG/ZOG			
Schematische vrijheid Markthuur	Niet van toepassing Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Niet afgeweken van Handboek. Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 10 per m2 vwo per jaar tot € 545 per m2 vwo per jaar 5,55% - 32,75%
Exit Yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het type vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en is per object beoordeeld. Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur.	
Leegwaarde	Niet van toepassing		
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	3,80% - 20,15%
Onderhoudskosten	Niet van toepassing	Niet afgeweken van Handboek.	
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing		
Mutatiegraad	Niet van toepassing		
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing		
Erfpacht	Niet van toepassing		
Exploitatiescenario	Niet van toepassing		
Parkeergelegenheden			
Schematische vrijheid Markthuur	Niet van toepassing Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Niet afgeweken van het waarderingshandboek Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 25 voor een parkeerplaats - € 210 voor een garagebox per maand
Exit Yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het type vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en is per object beoordeeld. Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur.	2,35% - 13,15%
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 3.000 voor een parkeerplaats buiten vestigingsgebied - € 50.000 voor een parkeerplaats in garage in Amsterdam 3,75% - 9,75%
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	
Onderhoudskosten	Niet van toepassing	Niet afgeweken van het waarderingshandboek	
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing	Geen.	
Mutatiegraad	Verhoogd/verlaagd	Als vastgoeddata aangeleverd op basis van een 5-jaarsgemiddelde. Indien noodzakelijk geachte door de taxateur is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens.	4% - 15%
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen.	
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen.	
Exploitatiescenario	Niet van toepassing	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van doorexploiteren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.	

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties voor zover die boven de originele verkrijgings-/vervaardigingsprijs zitten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutaties voor zover die onder de originele verkrijgings-/vervaardigingsprijs zitten worden verwerkt als (terugname van) overige waardeverminderingen.

Herwaardering

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

Taakoverdracht tussen corporaties

Taakoverdracht is een bijzondere vorm van complexmatige overdracht van woningen van corporatie aan corporatie, inclusief de bijbehorende activa en passiva. Bij een taakoverdracht worden naast woningen ook leningen overgedragen. Uitgangspunt is daarbij de verhouding tussen het aantal woningen dat de corporatie overdraagt en de totale vastgoedportefeuille. Activa, betrekking hebbend op taakoverdracht tussen woningcorporaties wordt door Habion overgenomen tegen minimaal de beleidswaarde en maximaal de marktwaarde in verhuurde staat.

Bepaling van beleidswaarde*Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habion en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Habion. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, waarom een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door exploiteren' (in plaats van de hoogste van 'door exploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting WoCo bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). Er is uitgegaan van een norm op basis van het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de woningcorporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
5. De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat, vastgesteld op 4,17% voor het DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 7,4%) en op 4,70% voor het niet-DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 6,4%).

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*Typering*

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

Waarderingsgrondslag

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

5.5 Materiële vaste activa ten dienste van

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

5.6 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente

rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.7 Voorraad grond en ontwikkelposities

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

5.8 Kortlopende vorderingen

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

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

5.9 Liquide middelen

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

5.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening pensioenen

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

De medewerkers van Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Habion geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2024 is 129,0%. De dekkingsgraad is begin 2025 (januari 2025 = 130,6%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

5.12 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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

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

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

5.13 Fiscale eenheid

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

5.14 Langlopende schulden

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

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

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

Langlopende schulden, geborgd door het WSW, betrekking hebbend op taakoverdracht worden overgedragen of verkregen tegen marktwaarde, maar worden nominaal op de balans op of afgeboekt onder langlopende schulden (opgenomen in de akte van contractsoverneming). Enkel wanneer de oude achtervang systematiek van toepassing is (leningen vóór 1 augustus 2021), moet de betrokken achtervang gemeente meetekenen bij de contractsoverneming en zal de oude achtervang systematiek omgezet worden naar de huidige achtervang systematiek.

5.15 Kortlopende schulden

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

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten.

Huuropbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Habion.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties voor zover de marktwaarde hoger is dan de verkrijgings- / vervaardigingsprijs.

6.3 Bedrijfslasten*Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Leefbaarheid

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

Saldo financiële baten en lasten

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

6.4 Resultaat deelneming

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

6.5 Belastingen

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

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

7 Toelichting op de balans

7.1 Vastgoedbeleggingen

<u>In exploitatie</u>	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Vastgoed	Vastgoed		Vastgoed	Vastgoed	
Aanschafwaarde	775.440	241.233	1.016.673	804.904	241.851	1.046.755
Herwaarderingsen	342.899	87.966	430.865	424.192	104.912	529.104
Cumulatieve waardeveranderingen	-84.458	-34.150	-118.608	-61.351	-23.989	-85.340
Boekwaarde per 1 januari	1.033.881	295.049	1.328.930	1.167.745	322.775	1.490.519
Overige herrubriceringen	-185	1.547	1.362	-2.366	-11	-2.377
Projecten naar in ontwikkeling	-3.235	0	-3.235	-3.379	0	-3.379
Investeringsen	11.585	54	11.639	1.506	153	1.659
Investeringsen onrendabel	10.652	0	10.652	390	0	390
Opleveringsen ontwikkeld vastgoed	26.657	0	26.657	0	0	0
Aankoop	9.092	0	9.092	0	0	0
Verkoop	-8.958	-2.552	-11.510	-33.368	-1.781	-35.149
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	33.465	22.633	56.098	-65.694	-15.924	-81.618
Afwaarderingens	-2.254	6.300	4.046	-30.562	-10.161	-40.723
Onttrekking aan voorziening onrendabele investering	-10.652	0	-10.652	-390	0	-390
Totaal mutatie	66.168	27.983	94.149	-133.863	-27.724	-161.587
Boekwaarde per 31 december	1.100.049	323.032	1.423.081	1.033.882	295.050	1.328.932
Aanschafwaarde	811.620	239.996	1.051.616	775.440	241.233	1.016.673
Herwaarderingsen	372.590	109.654	482.244	342.899	87.966	430.865
Cumulatieve waardeveranderingen	-84.161	-26.618	-110.779	-84.458	-34.150	-118.608
Boekwaarde per 31 december	1.100.049	323.032	1.423.081	1.033.881	295.049	1.328.930

<u>Vastgoed</u> <u>In ontwikkeling</u>	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	TOTAAL	DAEB	Niet-DAEB	TOTAAL
	Vastgoed	Vastgoed		Vastgoed	Vastgoed	
Aanschafwaarde	26.561	0	26.561	12.788	0	12.788
Saldering voorziening	-801	0	-801	-325	0	-325
Boekwaarde per 1 januari	25.761	0	25.761	12.464	0	12.464
Overboeking vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.235	0	3.235	3.379	0	3.379
Investeringsen	16.219	0	16.219	10.439	0	10.439
Opleveringsen ontwikkeld vastgoed	-26.657	0	-26.657	0	0	0
Overige mutaties	-433	0	-433	-45	0	-45
Vrijval voorzieningsen	415	0	415	0	0	0
Onrendabel deel nieuw bouw	-11.938	0	-11.938	-476	0	-476
Overige waardeveranderingen	-1.839	0	-1.839	0	0	0
Totaal mutatie	-20.998	0	-20.998	13.297	0	13.297
Boekwaarde per 31 december	4.764	0	4.763	25.761	0	25.761
Aanschafwaarde	17.087	0	17.087	26.561	0	26.561
Saldering voorziening	-12.324	0	-12.324	-801	0	-801
Boekwaarde per 31 december	4.764	0	4.764	25.761	0	25.761

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameters	Aanpassing	Effect op Marktwaarde in 1000€	Effect op Marktwaarde in%
Contractuur	+ 1%	€ 5.116	0,36%
	- 1%	-€ 5.162	-0,36%
Markthuur	+ 1%	€ 8.150	0,57%
	- 1%	-€ 8.088	-0,57%
Leegwaarde	+ 1%	€ 3.127	0,22%
	- 1%	-€ 3.055	-0,21%
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	€ 18.257	1,28%
	- 1 %-punt	-€ 18.761	-1,32%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-€ 126.650	-8,88%
	- 1 %-punt	€ 146.509	10,27%
Huurstijging eerste jaar	+ 1 %-punt	€ 3.746	0,26%
	- 1 %-punt	-€ 3.785	-0,27%
Onderhoud	+ 1%	-€ 1.438	-0,10%
	- 1%	€ 1.441	0,10%
Exit yield	+ 1 %-punt	-€ 77.988	-5,47%
	- 1 %-punt	€ 136.068	9,54%

Beleidswaarde

(x 1.000)	2024	2023
	€	€
Beleidswaarde DAEB vastgoed in exploitatie	1.088.699	717.889
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	318.488	250.270
Beleidswaarde	1.407.187	968.159

In onderstaande tabel zijn de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde opgenomen:

uitgangspunt gemiddeld per eenheid	2024	2023
Disconteringsvoet	4,17% (Daeb), 4,7% (Niet Daeb)	7,4% (Daeb), 6,4% (Niet Daeb)
Streefhuur per maand	755	724
Lasten onderhoud per jaar	2.431	2.425
Lasten beheer per jaar	1.323	1.311

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

En in onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (bedragen in duizenden euro's):

<i>Effect op beleidswaarde</i>	<i>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</i>	<i>Effect op beleidswaarde</i>
Disconteringsvoet wonen	0,50%	€ 112.164 lager
Disconteringsvoet wonen	-0,50%	€ 132.913 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28.382 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 38.066 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 hoger	€ 14.075 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 lager	€ 14.075 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 50 hoger	€ 14.075 lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 lager	€ 14.075 hoger

Meerjarenbegroting beleidswaarde 2026-2040

Habion gaat in 2025 aan de slag met verbeteren/herijken van het begrotingsproces op basis van duidelijke kaders. Daarbij zal ook, samen met onze onderhoudspartners, kritisch worden gekeken naar het terugbrengen van de onderhoudskosten. Dit zal moeten leiden tot een 60-jaars onderhoudsbegroting die bijdraagt aan het voldoen aan interne en externe ratio's en meer gericht is op control en risicobeheersing. Deze reële onderhoudsbegroting op complexniveau zal als input dienen voor de beleidswaarde ultimo 2025. Er zal dan niet meer worden gewerkt met onderhoudsnormen.

Hypothecaire zekerheden DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Herwaardering

De historische kosten van het vastgoed in exploitatie betreft € 1.052 miljoen, de cumulatieve waardevermeerderingen en waardeverminderingen zijn gesaldeerd € 311 miljoen. Dit resulteert in een boekwaarde per 31 december 2024 van €1.363 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2024 voor het totale bezit bedraagt € 2.240 miljoen met peildatum 01-01-2023 (01-01-2022 betrof dit € 1.988 miljoen).

Brand- en stormverzekering

Voor de activa van Habion is een verzekering afgesloten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dezelfde polis als voorgaand jaar is van kracht. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 805 miljoen, dit is enkel van toepassingen op de zorginstellingen. Separaat is er voor woningen op VHE niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 1.231 miljoen met een maximale schade uitkering van € 45 miljoen per locatie en met een eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis. In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 2.037 miljoen (2023: € 2.108 miljoen). De wijziging van herbouwwaarde wordt veroorzaakt door aan- maar met name verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

Taakoverdracht

Op 20 juni 2024 is 1 complex overgedragen in het kader van 1 taakoverdracht aan Habion van een collega woningcorporatie (marktwaaarde: € 9.058.252, overdrachtswaarde € 9.058.252).

7.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	2.605	2.605
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.189	-2.128
Correctie reeds afgeschreven		
- Aanschaffingswaarde	-2.064	0
- Cumulatieve afschrijvingen	2.064	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>416</u>	<u>477</u>
Investeringen	31	0
Afschrijvingen	-32	-31
Terugname afwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties in boekjaar	-1	-31
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	572	2.605
- Cumulatieve afschrijvingen	<u>-156</u>	<u>-2.189</u>
Stand per 31 december	<u>416</u>	<u>416</u>

7.3 Financiële vaste activa
Deelnemingen

	VOF Habion Amaris de Veste	Habion Energie bv	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	44.696	-	44.696	45.973
- Bij: Voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari		-2.255	-2.255	-2.212
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren	-6.979		-6.979	-
- Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	3.474		3.474	-2.345
- Resultaat boekjaar	1.059	-345	714	1.025
- Af: Voorziening ten gunste van de vordering 31 december		2.600	2.600	2.255
Totaal deelnemingen per 31 december	<u>42.249</u>	<u>-</u>	<u>42.249</u>	<u>44.696</u>

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

Actieve latentie

Het verloop van de actieve belastinglatenties is als volgt:

	Afschrijvingen potentieel
Stand per 1 januari	8.120
Dotatie/vrijval	<u>-1.521</u>
Stand per 31 december	<u>6.599</u>

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar. De actieve latentie 2023 bedroeg € 8.119.584. De latentie 2024 bedraagt voor huidig Habion € 6.598.421. De last over 2024 bedraagt daarmee € 1.521.163. De actieve latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

ATAD

Ultimo 2024 is er (naar verwachting) € 21.714.014 aan nog niet afgetrokken rente. Vanaf 2022 is het percentage aangepast naar 20%. Met de aanscherping van de aftrekbepierking naar 20% zal er op basis van de huidige MJB weinig tot geen rente verreken kunnen worden. De rente welke niet in aftrek kon worden gebracht, kan eeuwigdurend worden doorgeschoven en in latere jaren in aftrek kan worden gebracht als er ruimte is binnen de eerdergenoemde 20%. Ook bij de verhoging tot 24,5% vanaf 2025 is er geen reden -op basis van de huidige MJB- om aan te nemen dat rente nog tot verrekening in aanmerking komt. Daarom is hiervoor geen latentie opgenomen.

Viottende activa

7.4 Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad grondposities	510	510
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	308	2.112
	<u>818</u>	<u>2.622</u>

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

7.5 Vorderingen

Debiteuren	640	841
Vorderingen op andere deelneming	293	439
Belastingen en sociale verzekeringen	1.075	4.598
Overige vorderingen	241	206
Overlopende activa	<u>1.767</u>	<u>1.651</u>
Totaal vorderingen	<u>4.016</u>	<u>7.735</u>

31-12-2024 31-12-2023
Debiteuren

Overige debiteuren	-	338
Huurdebiteuren	1.238	1.005
Af: voorziening huurdebiteuren	-598	-502
	<u>640</u>	<u>841</u>
Totaal debiteuren	<u>640</u>	<u>841</u>

Alle ultimo 2024 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar. De overige debiteuren bestaan vanuit verkopen van vastgoedbeleggingen.

Belastingen en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.075</u>	<u>4.598</u>
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	<u>1.075</u>	<u>4.598</u>

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

Vorderingen op andere deelneming

Deelneming	<u>293</u>	<u>439</u>
Totaal vorderingen op andere deelneming	<u>293</u>	<u>439</u>

Betreft een vordering op Habion Energie B.V., waarbij geen zekerheden zijn gesteld en de looptijd van deze vordering onbepaald is. Het rentepercentage op de vordering is als volgt; de twaalf maand Euribor rente met een opslag van 0,300%. Over 2024 bedroeg het percentage 3,832% (2023 : 3,616%).

Overige vorderingen

Vorderingen op instellingen	171	138
Overigen	<u>70</u>	<u>68</u>
Totaal overige vorderingen	<u>241</u>	<u>206</u>

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

Overlopende activa

Vooruit gemaakte kosten verkopen	615	276
Overigen	<u>1.152</u>	<u>1.375</u>
Totaal overlopende activa	<u>1.767</u>	<u>1.651</u>

31-12-2024 31-12-2023**7.6 Liquide middelen**

Liquide middelen	<u>8.118</u>	<u>27.290</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>8.118</u></u>	<u><u>27.290</u></u>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2024 € 10,0 miljoen en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten.

Er zijn geen zekerheden verstrekt voor deze faciliteit. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand. De algemene bankvoorwaarden zijn van toepassing.

Passiva

Eigen vermogen

31-12-2024 31-12-2023
7.7 Totaal eigen vermogen
Eigen vermogen voor resultaatbestemming

Herwaarderingsreserve	492.966	439.094
Overige reserves	499.245	669.797
Resultaat boekjaar	59.016	-116.680
Stand per 31 december	1.051.227	992.211

1. Herwaarderingsreserve

Beginbalans per 1 januari	439.094	539.081
Niet gerealiseerde herwaardering boekjaar	55.765	-83.196
Niet gerealiseerde herwaardering deelneming	3.474	-2.345
Gerealiseerde herwaardering ten gunste van Overige reserve	-5.366	-14.446
Stand per 31 december	492.966	439.094

2. Overige reserves

Beginbalans per 1 januari	669.797	623.933
Jaarresultaat vorig boekjaar	-116.680	-54.121
	553.117	569.812
Ten laste van herwaardering	-55.765	83.196
Ten laste van herwaardering deelneming	-3.474	2.345
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	5.366	14.446
Stand per 31 december	499.245	669.797

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2024 van € 59,016 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

7.8 Voorzieningen
Voorzieningen onrendabele (nieuwbouw)investeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	10.953	0
Onttrekkingen/dotatie	<u>-8.561</u>	<u>10.953</u>
Stand per 31 december	<u>2.392</u>	<u>10.953</u>

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Betreft disagio leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	2.630	2.633
Dotatie/vrijval	<u>-56</u>	<u>-3</u>
Stand per 31 december	<u>2.574</u>	<u>2.630</u>

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

Agio leningen o/g

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

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Gerekend is met een rente van 2,79% en een VPB-tarief van 25,8%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2,07%. De nominale waarde bedraagt € 3,6 mln (2023: € 3,7 mln).

Overige voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
Pensioenen	5	6
Overigen	<u>41</u>	<u>39</u>
Stand per 31 december	<u>46</u>	<u>45</u>

	Pensioenen	Overigen	31-12-2024
Stand per 1 januari	6	39	45
Onttrekkingen/dotatie	<u>-1</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Stand per 31 december	<u>5</u>	<u>41</u>	<u>46</u>

De overige voorziening heeft voor € 30.000 betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten. Het restant € 11.000 heeft betrekking op Voorziening vervanging LED lampen.

7.9 Langlopende schulden
Leningen overheid

	Looptijd			2024	2023
	<1 jaar	>1 - <5 jaar	>5 jaar		
Gemeente Rotterdam	76	331	183	590	663
Totaal leningen	76	331	183	590	663

	2024	2023
Verloop van leningen		
Stand per 1 januari	663	734
Toename leningen	-	-
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossingen	-73	-71
Subtotaal	590	663
Overlopend naar kortlopende schulden	-76	-73
Extra aflossingen	-	-
Totaal leningen overheid	514	590

De leningen worden gehouden bij de onderstaande geldgevers
Geldgevers

Gemeente Rotterdam (Overheid)	590	663
-------------------------------	-----	-----

Leningen banken

	Looptijd			2024	2023
	<1 jaar	>1 - <5 jaar	>5 jaar		
Kredietinstellingen	16.920	28.579	364.640	410.139	416.726
Agio leningen	193	596	4.712	5.500	5.509
Totaal leningen	17.113	29.174	369.352	415.640	422.235

	2024	2023
Verloop van leningen		
Stand per 1 januari	422.235	441.871
Toename leningen	2.900	38.000
Agio leningen	5.500	5.509
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossing kredietinstellingen	-9.486	-57.506
Subtotaal	415.640	422.235
Overlopend naar kortlopende schulden	-16.920	-9.487
Overlopend naar kortlopende schulden agio	-193	-131
Stand per 31 december	398.527	412.617

De leningportefeuille bestaat uit:		
Vastrentende leningen	303.639	310.226
Basisrenteleningen	106.500	106.500
Agio gedeelte ultimo boekjaar	5.500	5.509
	415.640	422.235

Het WSW heeft voor 2024 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 427,9 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,79% (2023: 2,76%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,08% en 0,30%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico is het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Deze wordt berekend als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteherzieningen en spreadherzieningen op leningen in enig jaar. In mindering hierop worden risico beperkende transacties gebracht zoals leningen met uitgestelde storting.

Herfinancieringsrisico

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

	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion	2,79%	25,9	25,0

De gemiddelde rentecoupon bedroeg 2,76% ultimo 2023 en bedraagt 2,79% ultimo 2024. De gemiddelde restant looptijd van de leningen is gedaald van 26,5 jaar ultimo 2023 naar 25,9 jaar ultimo 2024. De gemiddelde rentevaste periode is korter geworden van 25,8 jaar ultimo 2023 naar 25,0 jaar ultimo 2024. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen.

De leningenportefeuille is afgenomen van € 417,4 miljoen ultimo 2023 tot € 410,7 miljoen ultimo 2024. Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er als volgt uit:



Geldgevers

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

	2024	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	316.223	322.370
Nederlandse Waterschapsbank	82.276	82.536
ING	11.640	11.820
	<u>410.139</u>	<u>416.726</u>
Agio gedeelte leningen	5.500	5.509
	<u>415.640</u>	<u>422.235</u>

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

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 446,6 miljoen (2023: € 450,6 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 410,7 miljoen (2023: € 417,4 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2024 € 10,0 miljoen (2023: € 10,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2024 heeft Habion geen derivaten in portefeuille.

Taakoverdracht activa

In 2024 heeft 1 taakoverdracht plaats gevonden. Met deze taakoverdracht is 1 lening overgenomen van een collega woningcorporaties (nominale waarde: € 2.900.000, overdrachtswaarde: € 3.053.482).

Habion heeft in 2024 geen leningen overgedragen in verband met taakoverdracht.

Overige schulden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	373	384
Mutatie	-1	-11
Stand per 31 december	<u>372</u>	<u>373</u>

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

7.10 Kortlopende schulden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	17.189	9.692
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.899	1.097
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.976	2.971
Overlopende passiva	9.345	12.390
Totaal kortlopende schulden	<u>34.410</u>	<u>26.150</u>

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Overheidsleningen	76	73
Banken	17.113	9.619
Totaal kredietinstellingen	<u>17.189</u>	<u>9.692</u>

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2024 € 10,0 miljoen (2023: € 10,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
<u>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>		
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.899	1.097
<u>Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>		
Omzetbelasting	2.976	2.971
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.976	2.971
<u>Overlopende passiva</u>		
Nog te betalen vergoedingen	6	265
Niet vervallen rente leningen	5.244	5.285
Vooruit ontvangen huur	2.802	3.614
Te verreken servicekosten met bewoners	-	1.849
Diversen	1.293	1.376
Totaal Overlopende passiva	9.345	12.389

7.11 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting Habion aan Vastgoed Zorgsector

Habion huurt Stichting Vastgoed zorgsector in als werkorganisatie. Habion betaalt Vastgoed zorgsector 85% van de kosten die Vastgoed zorgsector maakt voor het instandhouden van de werkorganisatie (conform management overeenkomst die Habion en Vastgoed zorgsector zijn overeengekomen).

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten voor onderhoud ter hoogte van € 2,4 miljoen (2023 € 7,6 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa ter hoogte van € 27,1 miljoen (2023 € 30,0 miljoen).

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

Project Randmeer Harderwijk € 484.000,-. Deze reservering is opgenomen als er geen turnkey-overeenkomst tot stand komt met de opdrachtnemer.

Project De Bongerd in Hattem € 484.000,- Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

Project RK19 in Amsterdam € 225.000,- Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

Bankgarantie

Stichting Habion heeft een bankgarantie afgegeven ter grootte van € 60.000 voor het project herinrichting Apollostraat. De bankgarantie is afgegeven door de ING, met garantienummer NLNTFSBG10067186 met als begunstigde Gemeente Rotterdam.

Claims

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

VOF Amaris de Veste

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

Obligoverplichting WSW

De gemeenten waarin Habion bezit heeft hebben met het WSW een achtervang overeenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Habion. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Habion in 2024 een obligo-lening afgesloten van € 10.498.000. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Habion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Habion verwacht, indien noodzakelijk, aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Aanspraken wegens borgstelling

Op grond van borgingsplafond en borgbaarheid staat WSW borg voor de dienst der lening van de door de WSW geborgde leningen van haar deelnemers. Geldgevers en deelnemers kunnen op basis van deze borgstelling rekenen op een tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een geborgde lening overeenkomst. Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen fungeert het hele DAEB bezit van Habion en het gehele bezit van voormalig Onze Woning. Dit betreft € 1.753 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum WOZ waarde 1-1-2023). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2024 € 397.860.000. WSW heeft dit bevestigd.

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

Fiscale eenheid

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

Afspraken met gemeenten

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

7.12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

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

Debiteurenrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2024 € 10,0 miljoen (2023: € 10,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

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

Renterisico en kasstroomrisico

Habion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Habion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Habion risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

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

Reële waarde

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

Rentederivaten

Ultimo 2024 heeft Habion geen derivaten in portefeuille.

7.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

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

	Boekjaar 2024 €	Boekjaar 2023 €
Huuropbrengsten	86.384	85.812
Huren overig	-	15
Mutatie voorziening debiteuren	-95	39
Huren voorgaande jaren	3	-6
Huurderving wegens leegstand	-2.313	-2.675
Totaal huuropbrengsten	83.979	83.185
 Opbrengsten servicecontracten	 5.755	 3.003
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.755	3.003
 Lasten servicecontracten	 -6.086	 -3.370
Totaal lasten servicecontracten	-6.086	-3.370
 Beheervergoedingen	 -1.964	 -2.112
Juridische kosten complexen	-32	-18
Mutatie RVG voorziening	1	113
Overige beheerkosten	-1.293	-1.701
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-7.089	-6.763
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-10.377	-10.481
 Planmatig onderhoud	 -18.216	 -18.841
Dagelijks & contractonderhoud	-16.175	-12.471
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-4.817	-4.595
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-39.208	-35.907
 Zakelijke lasten	 -3.695	 -3.314
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-95	-135
Verzekeringen	-450	-388
Contributie Aedes	-72	-68
Verhuurdersheffing	-	18
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-4.313	-3.888

8.2 Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
	€	€
Zorgvastgoed	25.162	25.854
Woningen	57.477	56.005
Overig:		
Bedrijfsruimten	3.343	3.562
Parkeergelegenheden en overig	403	406
Totaal huuropbrengsten	86.385	85.827
Overig:huurdering wegens leegstand en mutatie voorziening	-2.406	-2.642
Totale huuropbrengsten	83.979	83.185

8.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Opbrengst verkocht vastgoed	12.244	35.971
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.024	-36.295
Toerekende organisatiekosten	-498	-475
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-278	-799

8.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaarderingen vastgoed in exploitatie	4.046	-40.723
Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56.098	-81.618
<i>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>60.144</i>	<i>-122.341</i>
Onrendabel deel nieuwbouw/aankopen met besluitvorming in boekjaar	-11.847	-476
Andere overige waardeveranderingen	-3.099	-11.357
<i>Totaal overige waardeveranderingen</i>	<i>-14.946</i>	<i>-11.833</i>
<i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>	<i>74</i>	<i>-266</i>
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.272	-134.440

8.5 Resultaat overige activiteiten

Overige opbrengsten overige activiteiten	981	724
Resultaat overige activiteiten	981	724

8.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	-196	-128
Overige organisatiekosten	-2.101	-2.474
Resultaat overige organisatiekosten	-2.297	-2.602

	Boekjaar 2024 €	Boekjaar 2023 €
8.7 Totaal van financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	503	243
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.710	-12.128
Totaal van financiële baten en lasten	-11.207	-11.885

8.8 Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Personeelskosten:

Lonen en salarissen	-377	-357
Sociale lasten	-24	-23
Pensioenlasten	-58	-54
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-9.145	-8.182
Huisvestingskosten	-574	-634
Afschrijvingskosten activa t.d.v. exploitatie	-247	-221
Algemene kosten	-3.669	-3.844
Overige bedrijfslasten	-292	-409
Totaal organisatiekosten	-14.386	-13.724

Toerekening organisatiekosten:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.089	-6.763
Lasten onderhoud	-4.818	-4.596
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-498	-475
Overige organisatiekosten	-1.982	-1.890
Totaal toerekening	-14.386	-13.724

Habion heeft ultimo 2024 2 personen (2 FTE) in dienst (2023 2 FTE). De directeur-bestuurders van Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties).

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) per 31 december 2024 was 129% (2023: 128,8%). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,3%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2025 (januari 2025 = 130,6%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

8.9 Belastingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-5.057	-3.488
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	-871	4.071
Mutatie latente belastingen	-1.465	646
Totale belastingen	-7.393	1.229

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. De voor de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2024 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst- en- verliesrekening

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

		VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	66.409	17.134	25,8%
<i>AF: Tijdelijke verschillen</i>			
Afschrijvingen	-5.339		
Terugdraaien commerciële waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-60.144		
Terugdraaien overige waardeveranderingen	12.555		
Verkoopresultaat nieuwbouw en materiele vaste activa in exploitatie	-220		
	-53.148	-13.712	-20,6%
<i>Fiscale correcties</i>	13.261		
Onderhoudslasten	2.948		
Vrijval/Dotatie leningen	393		
Overige verschillen	-937		
Correctie ATAD	3.987		
	6.391	1.649	2,5%
Acute belastinglast	19.652	5.057	
Correctie voorgaande jaren		871	
Mutaties belastinglatenties		1.465	
Fiscaal resultaat 2024, effectieve belastingdruk		7.393	

8.10 Resultaat uit deelnemingen

Habion Energie bv	-345	-43
VOF Habion Amaris de Veste	4.533	-1.276
Resultaat uit deelnemingen	4.188	-1.319

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen, in de zin van BW2 titel 9, is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Habion, haar deelnemingen, hun bestuurders, leden raad van commissarissen en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

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

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

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

Balans 2024, scheiding DAEB en Niet DAEB
X € 1.000,=

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€			€	€		
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.100.049	-	-	1.100.049	1.033.881	-	-	1.033.881
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	323.032	-	323.032	-	295.049	-	295.049
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.764	-	-	4.764	25.702	59	-	25.761
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.104.813	323.032	-	1.427.845	1.059.583	295.108	-	1.354.691
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	416	-	-	416	416	-	-	416
Totaal van materiële vaste activa	416	-	-	416	416	-	-	416
Financiële vaste activa								
1. Andere deelnemingen	325.742	9.385	-292.878	42.249	294.370	9.972	-259.646	44.696
2. Latente belastingvordering(en)	5.468	1.131	-	6.599	6.746	1.374	-	8.120
3. Leningen u/g	48.733	-	-48.733	-	51.267	-	-51.267	-
Totaal van financiële vaste activa	379.943	10.516	-341.611	48.848	352.383	11.346	-310.913	52.816
Totaal vaste activa	1.485.172	333.548	-341.611	1.477.109	1.412.382	306.454	-310.913	1.407.923
Viottende activa								
Voorraden	818	-	-	818	2.599	23	-	2.622
Vorderingen								
1. Debiteuren	426	214	-	640	819	22	-	841
2. Vorderingen op andere deelneming	1	292	-	293	-	439	-	439
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	640	435	-	1.075	4.048	550	-	4.598
4. Overige vorderingen	238	3	-	241	204	2	-	206
5. Overlopende activa	1.767	-	-	1.767	1.651	-	-	1.651
Totaal van vorderingen	3.072	944	-	4.016	6.722	1.013	-	7.735
Liquide middelen	-11.974	20.092	-	8.118	10.988	16.302	-	27.290
Totaal viottende activa	-8.084	21.036	-	12.952	20.309	17.338	-	37.647
Totaal ACTIVA	1.477.088	354.583	-341.611	1.490.061	1.432.691	323.792	-310.913	1.445.570

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	€	€			€	€		
<u>Eigen vermogen</u>								
1. Herwaarderingsreserve	492.966	112.142	-112.142	492.966	439.094	89.638	-89.638	439.094
2. Overige reserves	499.245	147.504	-147.504	499.245	669.797	191.251	-191.251	669.797
3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	59.016	33.231	-33.231	59.016	-116.680	-21.243	21.243	-116.680
Totaal eigen vermogen	1.051.227	292.877	-292.877	1.051.227	992.211	259.646	-259.646	992.211
<u>Voorzieningen</u>								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.392	-	-	2.392	10.953	-	-	10.953
Latente belastingverplichtingen	2.574	-	-	2.574	2.630	-	-	2.630
Overige voorzieningen	45	1	-	46	44	1	-	45
Totaal van Voorzieningen	5.011	1	-	5.012	13.627	1	-	13.628
<u>Langlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	514	-	-	514	590	-	-	590
2. Schulden aan banken	387.112	11.415	-	398.527	400.977	11.640	-	412.617
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	48.733	-48.733	-	-	51.267	-51.267	-
4. Overige schulden	180	192	-	372	181	192	-	373
Totaal Langlopende schulden	387.806	60.340	-48.733	399.413	401.748	63.099	-51.267	413.580
<u>Kortlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	76	-	-	76	73	-	-	73
2. Schulden aan banken	16.933	180	-	17.113	9.439	180	-	9.619
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.329	570	-	4.899	921	176	-	1.097
4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.501	475	-	2.976	2.496	475	-	2.971
5. Overlopende passiva	9.205	140	-	9.345	12.176	214	-	12.390
Totaal Kort lopende schulden	33.044	1.365	-	34.410	25.105	1.045	-	26.150
Totaal PASSIVA	1.477.088	354.583	-341.611	1.490.061	1.432.691	323.792	-310.913	1.445.570

Winst- en- verliesrekening 2024, scheiding DAEB en Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2024				Boekjaar 2023			
	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Huuropbrengsten	67.980	15.999		83.979	67.976	15.209		83.185
Opbrengsten servicecontracten	4.686	1.069		5.755	2.480	523		3.003
Lasten servicecontracten	-4.475	-1.611		-6.086	-2.761	-609		-3.370
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.403	-1.974		-10.377	-8.742	-1.739		-10.481
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.870	-6.338		-39.208	-30.488	-5.419		-35.907
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.454	-859		-4.313	-3.060	-828		-3.888
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille	23.464	6.286	-	29.750	25.405	7.137	-	32.542
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.859	3.385		12.244	32.836	3.135	-	35.971
Toegerekende organisatiekosten	-418	-80		-498	-399	-76	-	-475
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-9.472	-2.552		-12.024	-33.484	-2.811	-	-36.295
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.031	753	-	-278	-1.047	248	-	-799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.211	28.933		60.144	-96.256	-26.085	-	-122.341
Overige waarde veranderingen	-14.946	-		-14.946	-11.833	-	-	-11.833
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	74	-		74	-277	11	-	-266
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.339	28.933	-	45.272	-108.366	-26.074	-	-134.440
Opbrengsten overige activiteiten	864	117		981	685	39		724
Kosten overige activiteiten	-	-		-	-	-		-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	864	117	-	981	685	39	-	724
Overige organisatiekosten	-1.784	-317		-2.101	-2.172	-302	-	-2.474
Kosten omtrent leefbaarheid	-175	-21		-196	-106	-22	-	-128
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.120	143	-1.760	503	1.884	119	-1.760	243
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.256	-2.214	1.760	-11.710	-11.785	-2.233	1.760	-12.258
Totaal van financiële baten en lasten	-9.136	-2.071	-	-11.207	-9.901	-2.114	-	-12.015
Totaal van resultaat voor belastingen	28.541	33.680	-	62.221	-95.502	-21.088	-	-116.590
Belastingen	-6.201	-1.192		-7.393	1.033	196		1.229
Resultaat uit deelnemingen	36.677	743	-33.232	4.188	-22.211	-349	21.243	-1.317
Totaal van resultaat na belastingen	59.016	33.231	-33.232	59.016	-116.680	-21.241	21.243	-116.678

Kasstroomoverzicht DAEB/ Niet DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	Boekjaar 2024			Boekjaar 2023		
	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten zelfstandige woningen	56.455	45.452	11.003	55.864	44.903	10.960
Huurontvangsten intramuraal	24.374	24.202	172	22.566	22.413	152
Huurontvangsten BOG	3.425	-	3.425	3.661	-0	3.661
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	231	-	231	195	0	195
Huurontvangsten MOG	-	-	-	-	-	-
Vergoedingen	837	658	179	1.604	1.203	402
Overige bedrijfsontvangsten	291	186	105	698	551	147
Ontvangen interest	1.895	1.873	21	1.775	1.773	3
Saldo ingaande kasstromen	87.508	72.371	15.137	86.362	70.842	15.519
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-454	-381	-73	-437	-367	-70
Onderhoudsuitgaven	-34.082	-27.650	-6.432	-32.115	-27.681	-4.434
Overige bedrijfsuitgaven	-23.993	-19.858	-4.135	-19.088	-15.705	-3.383
Betaalde interest	-13.164	-10.966	-2.198	-13.487	-11.365	-2.122
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-287	-258	-29	-742	-717	-25
Verhuurderheffing	-	-	-	18	15	3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-93	-81	-12	-83	-67	-15
Vennootschapsbelasting	-2.404	-2.020	-385	-2.894	-2.402	-492
Saldo uitgaande kasstromen	-74.476	-61.213	-13.263	-68.828	-58.290	-10.537
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.031	11.157	1.874	17.535	12.552	4.982
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.609	9.355	3.254	26.917	24.120	2.797
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste ac	12.609	9.355	3.254	26.917	24.120	2.797
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	-33.659	-33.659	-	-11.199	-11.189	-10
Verbeteruitgave	-2.281	-1.988	-293	-1.843	-1.568	-275
Aankoop	-9.075	-9.075	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	-31	-26	-5	-	-	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-45.045	-44.747	-298	-13.042	-12.756	-286
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-32.436	-35.392	2.956	13.875	11.364	2.511
FVA						
Ontvangsten verbindingen	6.979	5.304	1.675	-	-	-
Ontvangsten overig	2.534	2.534	-	2.534	2.534	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	9.512	7.838	1.675	2.534	2.534	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	9.512	7.838	1.675	2.534	2.534	-
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	2.900	2.900	-	38.000	38.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	-9.464	-9.464	-	-48.180	-48.180	-
Aflossing ongeborgde leningen	-180	-	-180	-737	-557	-180
Aflossing interne lening	-2.534	-	-2.534	-2.534	-	-2.534
Kruisposten	-	-	-	-	-5.693	5.693
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.278	-6.564	-2.714	-13.451	-16.430	2.979
Toename/Afname van geldmiddelen	-19.170	-22.960	3.791	20.493	10.021	10.472
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	27.290	10.986	16.303	6.796	966	5.831
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.119	-11.974	20.093	27.289	10.986	16.303
Toename (afname) van geldmiddelen	-19.170	-22.960	3.791	20.493	10.021	10.472

Toelichting op de aard van Niet -DAEB activiteiten

Habion bezit 2389 niet-DAEB verhuureenheden (2023: 2384). Deze verhuureenheden worden in eigendom van Habion aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken, doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Habion.

Bezoldiging

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Habion. De WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting maximaliseren de bezoldiging van topfunctionarissen. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties in, in verschillende klassen.

De topfunctionarissen die wij onderscheiden zijn de bestuurders en commissarissen van Habion. Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op:

1. Het bezoldigingsbeleid dat de Raad van Commissarissen hanteert ten aanzien van de leden van het bestuur en ten aanzien van zichzelf.
2. De verantwoording van de bezoldiging in 2024 van bestuurders, commissarissen en eventuele overige (top)functionarissen.

1. Bezoldigingsbeleid

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

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 30% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.
- De bezoldiging van bestuurders van Habion is op grond van de WNT ingedeeld in bezoldigingscategorie H. De Raad van Commissarissen kiest ervoor om als uitgangspunt bij de bezoldiging van de bestuurders het (lagere) bezoldigingsmaximum te hanteren van bezoldigingscategorie G.
- De Raad kan besluiten van dit uitgangspunt incidenteel bij bijzondere prestaties van bestuurders af te wijken, waarbij de bezoldiging nooit meer zal bedragen dan het maximum van bezoldigingscategorie H.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.
- Inschaling van de bestuurders vindt onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.
- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar. Dit betreft een onbelaste vergoeding die geen deel uitmaakt van de WNT-bezoldiging.
- De leden van het bestuur maken voor zover er geen afspraken zijn gemaakt in de arbeidsovereenkomst of anderszins voor het overige gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.

De Raad van Commissarissen hanteert ten aanzien van de eigen bezoldiging het volgende beleid:

1. De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van commissarissen. De bezoldiging van elke functie in de Raad van Commissarissen voldoet zowel aan de WNT-norm als aan de VTW-beroepsregel.
2. Bij de bezoldiging maakt de Raad van Commissarissen (op grond van de WNT alleen) een onderscheid tussen de volgende functies:
 - a. Voorzitter
 - b. Lid
3. De hoogte van de bezoldiging gebaseerd is op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet. De Raad kiest ervoor de bezoldiging te baseren op een bezoldiging passend bij een woningcorporatie in bezoldigingsklasse G van de WNT. Gezien de criteria van de WNT is indeling in bezoldigingsklasse H mogelijk.
4. De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van het bezoldigingsmaximum van bezoldigingsklasse G van de WNT.
5. Habion vergoedt de opleidingskosten van commissarissen. De Raad brengt daarmee ook op deze manier tot uiting dat de Raad het van belang vindt om in de eigen ontwikkeling te investeren.
6. De commissarissen declareren geen reiskosten.
7. Commissarissen sturen eens per kwartaal een factuur, aan het einde van de betreffende periode. De bezoldiging per kwartaal bedraagt steeds een vierde van de totale jaarbezoldiging, tenzij daarmee de geldende WNT-norm en/of de VTW beroepsregel wordt overschreden. De bezoldiging per kwartaal is dan gerelateerd aan het aantal dagen in het betreffende kwartaal ten opzichte van het totaal aantal dagen in het betreffende jaar.
8. De Raad van Commissarissen legt via de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening verantwoording af over de bezoldiging.
9. De bezoldiging volgt de geldende fiscale regels. Die geven aan dat commissarissen geen BTW in rekening brengen over hun bezoldiging.

2. *Verantwoording bezoldiging bestuurders, commissarissen en eventuele overige (top)functionarissen in 2024*

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

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

- a. Leden bestuur
- b. Leden Raad van Commissarissen
- c. Overige (top)functionarissen

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

A. Bezoldiging leden bestuur

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

Tabel A geeft de bezoldiging van de bestuurders in 2024 aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van de bestuurders in 2023 aangegeven.

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor Stichting Vastgoed zorgsector. Stichting Vastgoed zorgsector vormt de werkorganisatie van Habion. De bestuurders van Habion ontvangen géén bezoldiging van Stichting Vastgoed zorgsector. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan Stichting

Vastgoed zorgsector. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. Om te bepalen of de bezoldiging voldoet aan de wettelijke regels houden wij de volledige bezoldiging die ten laste komt van Habion aan (de bezoldiging voor doorbelasting). In tabel A is zowel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van Habion (de volledige bezoldiging) en de bezoldiging die ten laste komt van de exploitatie van Habion (dus na doorbelasting van een deel van de bezoldiging).

Tabel A: Bezoldiging leden bestuur in 2024 en 2023

Leidinggevende topfunctionaris		P. Boerenfijn		T. de Rond	
Gegevens 2024					
Functiegegevens					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging					
Bezoldiging gaat	ten laste van Stichting Habion	ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	ten laste van Stichting Habion	ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 188.825	€ 160.501	€ 198.875	€ 169.044	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.094	€ 28.980	€ 24.123	€ 20.505	
Subtotaal	€ 222.918	€ 189.481	€ 222.998	€ 189.548	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000/€ 198.050		€ 233.000/€ 198.050		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.		
Bezoldiging	€ 222.918	€ 189.481	€ 222.998	€ 189.548	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.		
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.		
Gegevens 2023					
Functiegegevens					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 177.389	€ 150.781	€ 186.750	€ 158.738	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 31.611	€ 26.869	€ 22.250	€ 18.912	
Subtotaal	€ 209.000	€ 177.650	€ 209.000	€ 177.650	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 223.000/€ 189.550		€ 223.000/€ 189.550		
Bezoldiging	€ 209.000	€ 177.650	€ 209.000	€ 177.650	

B. Bezoldiging leden Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad per 1 januari 2024 te indexeren met 4,3%. Deze indexatie is gelijk aan het indexatiepercentage van de WNT-norm van bezoldigingscategorie G in 2024. De bezoldiging van commissarissen in 2024 bedroeg op jaarbasis:

Functie	Bezoldiging 2024
Voorzitter	€ 21.860
Vice-voorzitter/lid	€ 15.429

Tabel B geeft per commissaris de ontvangen bezoldiging in 2024 aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van de commissarissen in 2023 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Tabel B: bezoldiging leden Raad van Commissarissen in 2024 en 2023

	A. Azouz	T. van Beek	J. van Hoof	W. de Jong	A. Klerkx	A. Loogman	Y. Roghair	G. de Ruiter
Gegevens 2024								
Functiegegevens								
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	01/07-31/12	01/01-31/12	01/01-30/06	01/01 -31/12	01/01-30/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/07-31/12
Bezoldiging								
Bezoldiging	€ 7.715	€ 15.429	€ 7.715	€ 21.860	€ 7.715	€ 15.429	€ 15.429	€ 7.715
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 11.713	€ 23.300	€ 11.586	€ 34.950	€ 11.586	€ 23.300	€ 23.300	€ 11.713
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2023	€ 9.370	€ 18.640	€ 9.269	€ 27.960	€ 9.269	€ 18.640	€ 18.640	€ 9.370
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 7.715	€ 15.429	€ 7.715	€ 21.860	€ 7.715	€ 15.429	€ 15.429	€ 7.715
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023								
Functiegegevens								
Functie(s)	n.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling	n.v.t.	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	n.v.t.
Bezoldiging								
Bezoldiging	n.v.t.	€ 14.793	€ 14.793	€ 20.959	€ 14.793	€ 14.793	€ 14.793	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	n.v.t.	€ 22.300	€ 22.300	€ 33.450	€ 22.300	€ 22.300	€ 22.300	n.v.t.

Bezoldiging commissarissen in 2025

De Raad van Commissarissen besloot in 2025 de bezoldiging per 1 januari 2025 aan te passen met 5,5%. Dit is gelijk aan het indexatie-percentages van de WNT-norm, bezoldigingsklasse G.

C. Overig

Er waren in 2024:

- geen overige topfunctionarissen.
- geen topfunctionarissen die hun werkzaamheden als topfunctionaris hebben neergelegd, en die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar worden aangemerkt als topfunctionaris.
- geen topfunctionarissen die hun werkzaamheden als topfunctionaris hebben neergelegd, en die wegens beëindiging dienstverband een uitkering hebben ontvangen.
- geen topfunctionarissen waarop de anticumulatiebepaling van de WNT van toepassing is.
- geen overige functionarissen die een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van de externe accountants zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn ten laste gebracht van Habion, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening 2022 door BDO	0	148
Onderzoek van de jaarrekening 2024 resp 2023 door Forvis Mazars Accountants N	174	127
Andere controleopdrachten door Forvis Mazars Accountants NV	11	18
	<u>185</u>	<u>293</u>

Utrecht, 24 juni 2025

Opgesteld door het bestuur van Stichting Habion:

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

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

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Stichting Habion:

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

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
Vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer A. Azouz
Lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
Lid Raad van Commissarissen

w.g. Mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer G. de Ruiter
Lid Raad van Commissarissen

A. Overige gegevensStatutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Habion te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 29,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balans totaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 875.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Habion en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Habion inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Habion heeft hierover verslag gedaan in paragrafen 3.7.3 en 3.7.4 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Habion.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Habion zich persoonlijk hebben verrijkt middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Persoonlijk verrijking van het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennisgenomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Habion en van de door Stichting Habion gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Habion mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Habion om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.423 miljoen hetgeen neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Habion.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Habion waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zoals toegelicht op paragraaf 5.4 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Habion externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Habion gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting in paragraaf 4.7 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaarde berekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Habion niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Habion gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 26 september 2023 benoemd als accountant van Stichting Habion vanaf de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 26 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Colofon

Uitgave

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

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.studiocapaz.nl

Fotografie

Foto voorpagina: Liv inn Hoeverstaete, Alkmaar.
Sven Scholten photography maakte de foto in opdracht van Habion.

