



Habion



Stichting Habion

JAARVERSLAG 2025

forv/s
mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewestmarkt 100
1017 CA Amsterdam
Identificatiedocument
FM | 29-06-2025

Jaarverslag Habion

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

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

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

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

Stichting Habion

JAARVERSLAG 2025

Inhoud

1	Habion in het kort in 2025	7
2	Beschouwing bestuur over 2025	9
3	Volkshuisvestingsverslag	13
3.1	Missie en visie Habion	13
3.2	Strategische doelstellingen Habion	14
3.3	Beleggersfunctie Habion	14
3.3.1	Habion: een maatschappelijk belegger	14
3.3.2	Onze visie op vastgoed	17
3.3.3	Samenstelling vastgoedportefeuille	21
3.3.4	Ontwikkeling vastgoedportefeuille	21
3.3.5	Verkoop	27
3.3.6	Benchmarking	31
3.4	Beheer- en verhuurfunctie	34
3.4.1	Een thuis is meer dan een huis	34
3.4.2	Toewijzing van woningen	35
3.4.3	Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling	38
3.4.4	Duurzaamheid	40
3.4.5	Vooruitblik	40
3.5	Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud	41
3.5.1	Nieuwe woonvormen voor ouderen	41
3.5.2	Transformaties van Habion	41
3.5.3	Kwaliteit van het vastgoed	42
3.5.4	Vooruitblik	44
3.6	Betrekken van bewoners, zorgorganisaties en andere belanghouders	45
3.6.1	Bewonerstevredenheid	45
3.6.2	Habion als gewilde partner	45
3.6.3	Bewoners	47
3.6.4	Leveranciers	48
3.6.5	Gemeenten en rijksoverheid	48
3.6.6	Leefbaarheid	51
3.6.7	Vooruitblik	51

3.7	Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit	52
3.7.1	Financiële sturing	52
3.7.2	Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	57
3.7.3	Risicosturing	58
3.7.4	Integriteit & governance	61
3.7.5	Vooruitblik	63
3.8	Enkele andere onderwerpen	64
3.8.1	Verbindingen	64
3.8.2	Scheiding DAEB-niet DAEB	67
3.8.3	Sponsoring	67
3.8.4	Organisatie	67
4	Verslag Raad van Commissarissen	69
4.1	Beschouwing	69
4.2	Toeziets-, advies- en werkgeversrol	69
4.3	Visie op bestuur en toezicht	70
4.4	Governance	72
4.5	Besluitvorming Raad van Commissarissen in 2025	72
4.6	Risicobeheersing en toezicht op verbindingen	73
4.7	Integriteit en onafhankelijkheid	74
4.8	Relatie met belanghouders	75
4.9	Samenstelling Raad van Commissarissen	76
4.10	Commissies Raad van Commissarissen	77
4.11	Eigen functioneren Raad van Commissarissen	79
4.12	(Neven)functies leden Raad van Commissarissen	81
4.13	Werkgeversrol	85
4.14	Besluitvorming jaarstukken	87
4.15	Tot slot	88
5	Verslag klachtencommissie	90
	Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen en kleuren	94
	Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is	97
	Colofon	100



Habion in het kort in 2025

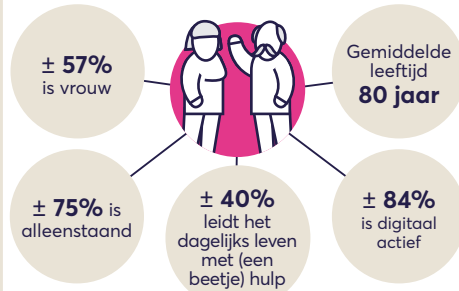


inclusief bezit VOF Habion Amaris De Veste

Ons vastgoed



Onze bewoners



Bewoners-tevredenheid



Hoogtepunten



Nieuw in bezit
91 bestaande woningen in Den Haag



Start nieuwbouw
De Hoge Cingel, Zaltbommel



Wijkvernieuwing 110-Morgen
start nieuwbouw Apollo & Aphrodite, Rotterdam



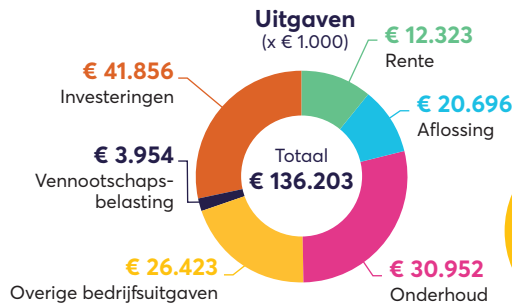
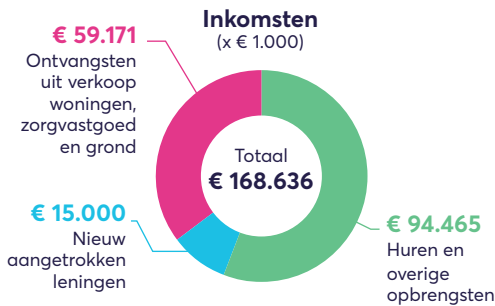
Renovatie
De Vijverhof (Delft) en De Hogekamp (Epe) gereed



Liv inn
in Delft en Alkmaar gerealiseerd

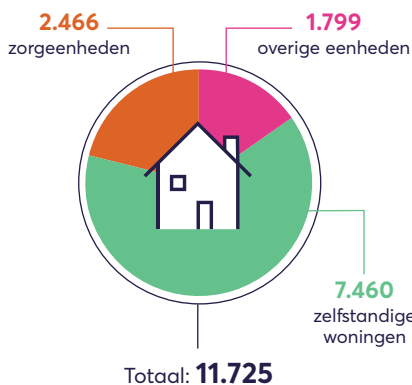
Financiën

Inkomsten en uitgaven o.b.v. kasstroomoverzicht

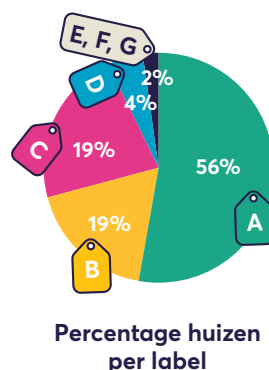


Aantal eenheden Habion

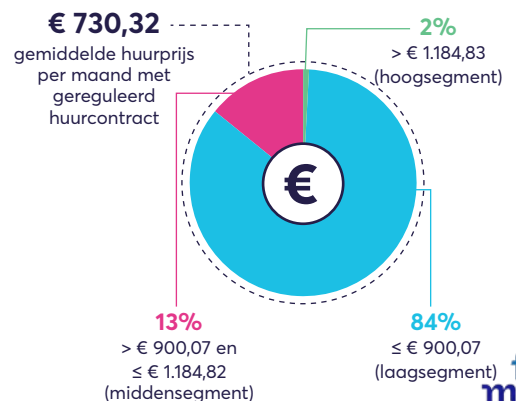
(incl. VOF Habion Amaris de Veste)



Ons vastgoed



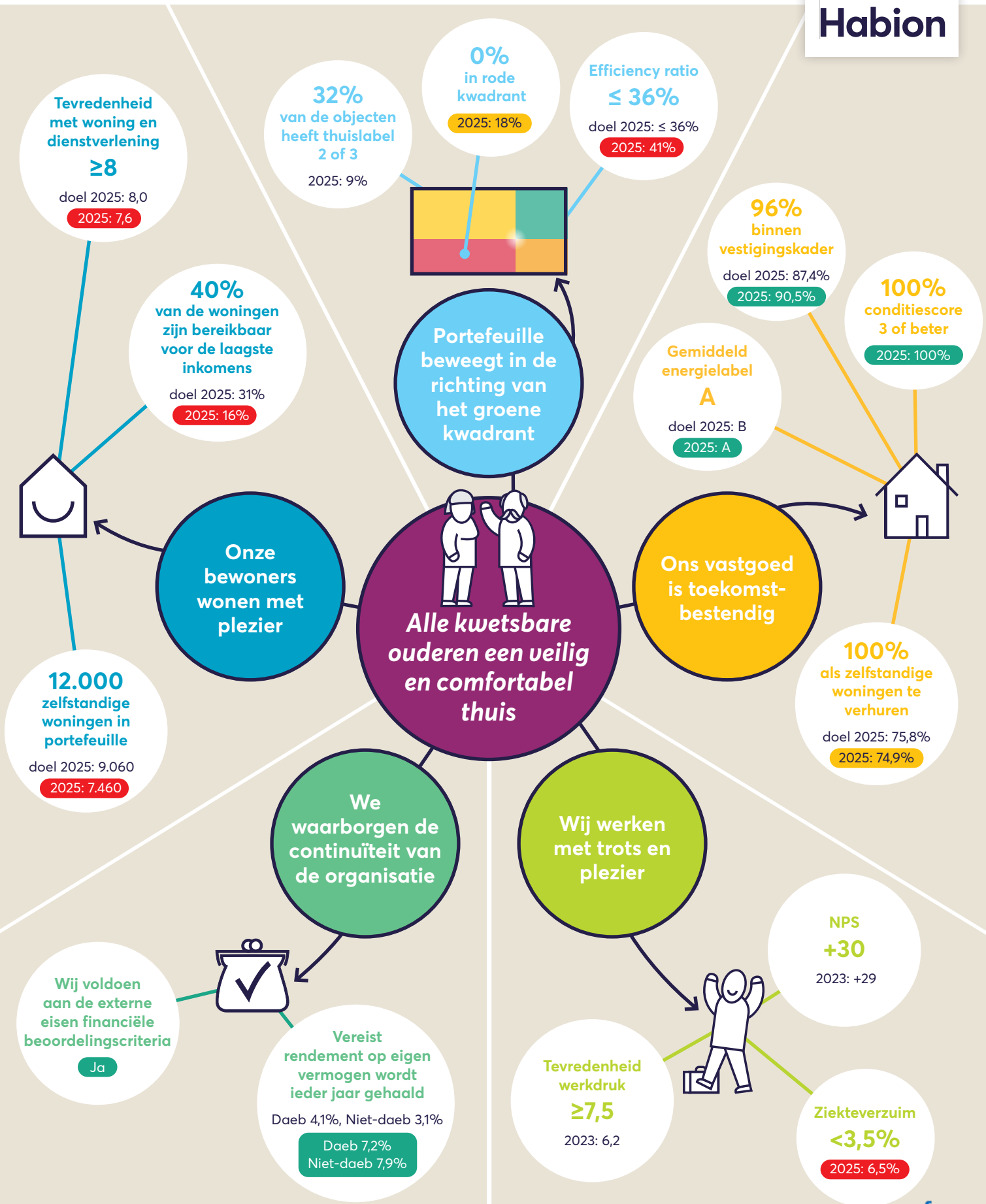
Aandeel woningen naar huurprijs per maand





Habion

Doelen en KPI's 2032 en realisatie 2025



2 Beschouwing bestuur over 2025

Zaaien en oogsten

In het bestuursverslag 2024 voorspelden we dat 2025 een oogstjaar zou worden na het ploegen door de zware klei en het zaaien in 2024. Goed nieuws dus voor ouder wordend Nederland. Die voorspelling is meer dan waar geworden. Dat begon volstrekt onvoorzien met het winnen van een prijs tijdens de PropertyNL Awards 2025 voor Liv Inn (zie kader § 3.4.1). Een mooie erkenning voor al die jaren experimenteren en ploeteren om te komen tot locaties voor ouderen goed oud kunnen worden. De jury memoreerde bij de uitreiking dat er in Nederland twee concepten zijn die schaalbaar lijken: Liv Inn en de Langer Thuisflats. En dat bewijzen we in de praktijk: in 2025 startten we met een Liv inn in Alkmaar en Delft, naast de al bestaande Liv inn in Hilversum. Voor meer informatie over Liv inn zie (zie § 3.3.2) Maar we deden meer in 2025.

Ontwikkeling van ons bezit en realisatie van onze strategie

Want daar bleef het niet bij. In 2023 startten we ter uitvoering van onze strategie om alleen woningen in ons geografisch vestigingskader te verhuren het proces om ons vastgoed in Leeuwarden te verkopen. Dat bleek een moeizaam proces. Uiteindelijk gaf de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2025 toestemming om het bezit te verkopen. Het leek wel of daarmee opeens alle lopende verkooptrajecten vleugels kregen. We verkochten in 2025 677 woningen. De verkoop liep daarmee zo hard, dat we in 2026 misschien wel iets moeten gaan remmen op het aantal verkopen. Doordat de verkoop van woningen niet 1:1 gelijkloopt met het toevoegen van nieuwe woningen aan ons bezit, stijgen tijdelijk de kosten per woning. In 2025 hebben we gelukkig ook 91 bestaande woningen aan ons bezit kunnen toevoegen. Dat deden we door in het kader van solidariteit met woningcorporaties op Scheveningen twee fantastische locaties met al even authentieke Scheveningers van collega-corporatie Wooninvest over te nemen. En door fusies in Krimpen aan de Lek en Lelystad worden er begin 2026 nog eens zo'n 350 woningen toegevoegd.

Eind 2025 hebben we ook wat verder teruggekeken op de realisatie van onze portefeuillestrategie waarin we een geografisch vestigingskader hebben benoemd, de systeembestendigheid tegen incourant specifiek zorgvastgoed zoals verzorgings- en verpleeghuizen en de realisatie van nieuwe zorggeschikte woningen. We hebben gezien dat we de meeste strategische doelen aan het halen zijn. Zo is ons aandeel binnen het in 2015 benoemde geografische vestigingskader door verkoop en nieuwbouw van 63% in 2015 gestegen naar 91% in 2025. Ook hebben we de afhankelijkheid van de huurinkomsten uit specifieke zorggebouwen van 47% in 2015 bijna weten te halveren naar 25% in 2025. Het risicoprofiel van de zorgorganisatie aan wie wij zorgvastgoed verhuren is verlaagd en we hebben bijna geen woningen meer in bezit met een slecht EFG-label door verduurzaming of sloop en vervangende nieuwbouw.

Investeren naar vermogen

Eén strategische doelstelling halen we duidelijk nog niet. Dat is onze wens om meer woningen voor ouderen te gaan verhuren. Toch is er op dit gebied ook nieuws in 2025. De start van nieuwbouw ging op een aantal plekken voorspoediger dan in voorgaande jaren. De nieuwbouw aan de Apollostraat in Rotterdam (75 woningen) en de vervangende nieuwbouw De Hoge Cingel in Zaltbommel (89 woningen) kregen zowaar een vergunning zonder dat er iemand bezwaar tegen deze mooie projecten voor ouderen had gemaakt. De nieuwbouw is direct daarna gestart. De bouw van 120 woningen in De Markant in Helmond start begin 2026 en ook in het voormalige Stadskantoor van Oudewater start naar verwachting in 2026 de realisatie van 24 woningen. Voor het project De Dirigent, waar we op de locatie samenwerken met collega-corporatie Bo-Ex, hebben we het investeringsbesluit genomen voor 76 woningen waarvan de bouw in 2026 zal starten.

Soms zit het ook mee als de advocaat van de buurt een fout maakt. In Amersfoort ging daarvoor de rechtbankprocedure uit als een nacht-

kaars en kan begin 2026 de nieuwbouw van 76 woningen samen met Amaris veel sneller dan verwacht beginnen. Daarmee investeren we nu zeker € 28,3 miljoen in deze nieuwbouwwoningen die in 2028 worden opgeleverd. Ook investeerden we in 2025 in verduurzaming en verbetering (€ 9,6 miljoen), bijvoorbeeld door de supersnelle renovatie en verduurzaming van Nieuw Akerendam in Beverwijk. Boven op de projecten die in 2026 starten zitten er nog een aantal in de pijplijn.

De opdrachten die we recent gaven tot nieuwbouw en de opdrachten die we in de komende periode zullen geven leiden na jaren van projectcongestie opeens tot een soort van projectruptie. Het lastige is dat we de buitenwereld niet synchroon kunnen laten lopen met onze eigen beschikbaarheid van mensen en middelen. Wat we nu zien is dat de verstopte pijplijn in één keer veel projecten tegelijkertijd laat starten waar je idealiter ieder jaar 2 projecten start. De kunst zal zijn om het werk te matchen met de capaciteit van de organisatie, de financieringsmogelijkheden en om strategische keuzes te maken op basis van urgentie en prioriteit.

Onzekerheid over investeringscondities

In 2026 zullen we onze strategische doelen ijkten met het veranderende investeringsklimaat voor woningcorporaties. Op macroniveau heeft Aedes al een waarschuwing afgegeven dat door de gewijzigde economische omstandigheden er een fors tekort van circa € 20 miljard aan het ontstaan is om de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) die het Rijk, Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond hebben ondertekend te realiseren. En de maatregelen van het nieuwe kabinet om meer woningen te realiseren lijken een druppel op een gloeiende plaat. Met stijgende rentetarieven, stijgende bouw- en onderhoudskosten ziet het er niet rooskleurig uit om als Habion flink te blijven investeren in woningen voor ouderen. Zeker niet als we ook de enorme belastingdruk bekijken. De komende 10 jaar is Habion zo'n € 77 miljoen verschuldigd aan vennootschapsbelasting, mede door ATAD. Dat zijn zo'n 300 woningen die we niet kunnen bouwen.

Habion in de media

Wij zijn er trots op onze bijdrage aan het goed ouder worden met anderen te delen, bijvoorbeeld via dit jaarverslag. Maar mooi is ook als anderen vertellen over ons werk.

Gelukkig komt dat regelmatig voor:

- De Telegraaf besteedde aandacht aan het Liv inn concept met een paginagroot [artikel](#). (2025)
- Het Duits/Franstalige kwaliteits-tv-kanaal Arte.tv maakte een [reportage](#) over innovatieve woonconcepten. (2025)
- Bekijk het geweldige [filmpje](#) dat branchevereniging Aedes maakte over Liv inn maakte. (2024)

Zie voor een overzicht hoe Habion in de afgelopen jaren in de visuele media aan bod kwam www.habion.nl/in-de-media/

Het begunstigende stelsel met bouwsubsidies, onderhoudssubsidies en fiscale vrijstellingen waar woningcorporaties als burgerinitiatieven ooit vrijwillig op ingetekend hebben door toelating aan te vragen hangt inmiddels in combinatie met steeds meer regeldruk als een molensteen om de nek. Het wordt tijd om de balans in het stelsel te herstellen.

Wensen

En natuurlijk blijft er naast betere investeringscondities nog wat te wensen over. In Epe kwamen we er niet uit met de gemeente om de locatie De Boskamp te vernieuwen. Wij willen graag de woonwensen van ouderen realiseren door de oude De Boskamp te slopen en nieuwe woningen voor ouderen te realiseren. De gemeente wil graag een klassiek verzorgingshuis. In Dalfsen willen wij het zorggebouw Rosengaerde transformeren naar woningen, waarbij we de projectleegstand zo kort mogelijk willen houden. In Hattem (locatie De Bongerd) hadden we begin 2025 een uitspraak van de Raad van State verwacht. Die uitspraak is door de stikstofproblematiek voorlopig weer een jaar uitgesteld. Met de gemeente en IJsselheem

bezien we nu wat te doen want het huidige gebouw is door alle vertraging echt op. En ook in Harderwijk (locatie Randmeer) wachten we nog op een uitspraak van de Raad van State over de parkeerproblematiek. En de metafoor van de buurt richting de gemeenteraad van Driebergen over de realisatie van "De Trumptowers" op de locatie De Boshove in Driebergen voorspelt met de aankomende gemeenteraadsverkiezingen weer de nodige reuring.

Bewonersinitiatieven

In de praktijk zien we dat de 'stille generatie' van voor de Tweede Wereldoorlog inmiddels afneemt en de zogenoemde babyboomers hun intrede doen. Hoewel dat de kinderen van de verzorgingsstaat zijn, hebben ze een zeer eigen visie op de rol van de overheid en de instituties en hun eigen verantwoordelijkheid voor goed oud worden en de eindigheid van hun leven. Zo stijgt het aantal euthanasieverzoeken en ook is er steeds vaker sprake van een zelfgekozen levenseinde. Het is een generatie waar het individualisme weliswaar hoog ontwikkeld is maar waarvoor na hun loopbaan ook gemeenschapszin en een betekenisvol leven belangrijk zijn.

Als we met het oog op de vergrijzing en de bijkomende arbeidsmarktproblematiek en zorgkosten een verandering willen bewerkstelligen hoe we in Nederland oud worden, is naar de ervaring van Habion een paradigmashift noodzakelijk. Maak de ouderen zelf meer verantwoordelijk voor de problemen die de vergrijzing meebrengt en geef ze de ruimte voor eigen en gedragen oplossingen. We zien dat het werkt waar we in staat zijn onze professionele overtuigingen los te laten en initiatieven van bewoners te faciliteren. En dat begint met hen te vragen hoe ze oud willen worden, wat ze daarvoor nodig hebben en wat ze er zelf aan gaan doen. Wonen, zorg en welzijn is dan opeens samen oud worden. Niet institutioneel maar als gemeenschap waar bewoners zelf aan het roer staan.

Habion ondersteunt graag initiatieven van bewoners op het gebied van eigenaarschap en zelfbeheer. We zien dat het aantal burgerinitiatieven waar bewoners zelf de gang van zaken bepalen groeit als kool. Kijk eens naar de mooie voorbeelden bij Nederland Zorgt voor Elkaar of De Commons. Daarom houden we een warm pleidooi richting beleidsmakers om naast de instituties vooral ook in te zetten op burgerinitiatieven. Daar komen grote besparingen achter weg omdat de zorgvraag transformeert naar een burenvraag. In dat kader is het onbegrijpelijk dat de subsidies voor domein overstijgend samenwerken (SPUK-DOS subsidies), die beogen samenredzame gemeenschappen te bouwen in uitvoering en uitkering eerder gericht lijken op het in stand houden van institutionele belangen in plaats van te investeren in burgerinitiatieven. Die kunnen met een beetje hulp prima zelf bepalen hoe ze oud worden en in welke organisaties ze vertrouwen hebben om hun wens om samen oud te worden te bereiken.

Vooruitzicht 2026

We zien 2026 met veel vertrouwen en tegemoet. Er wordt eindelijk weer fors gebouwd aan plekken waar je samen goed oud kunt worden. Door de piek in initiatieven zal het ook een vol en druk jaar worden. Daarom spreken we onze dan en waardering uit voor de tomeloze inzet, werkklust en niet aflatende moed van alle mensen met wie we samenwerken om de goede dingen te doen voor ouder wordend Nederland. En natuurlijk danken we ook alle medewerkers die ten behoeve Habion werkzaam waren voor hun inzet.

Utrecht, 29 juni 2026

Bestuur Stichting Habion

w.g. Peter Boerenfijn
Bestuurder

w.g. Stella Vos
Bestuurder



3 Volkshuisvestingsverslag

3.1 Missie en visie Habion

De strategie Nieuwe Tijden van Habion is in 2013 opgesteld. Sindsdien hebben wij door de jaren heen net wat andere accenten gezet (bijvoorbeeld meer nadruk op gemeenschapsvorming) en zijn er veranderde externe factoren die ons huidige werk beïnvloeden. Dat maakt dat we onze strategie in 2025 hebben geactualiseerd en in overeenstemming hebben gebracht met hoe we nu werken. De meest in het oog springende wijziging ten opzichte van de oude strategie is een wijziging van de missie en visie.

De *missie* van Habion luidt:

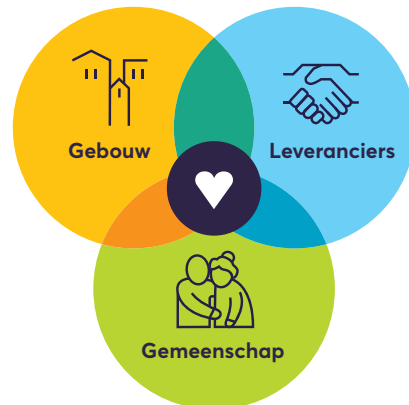
We creëren met de lokale samenleving plekken waar je samen goed oud kunt worden!

De *visie* van Habion luidt:

Iedereen in Nederland kan samen goed oud worden op een plek waar gebouw, gemeenschap en leveranciers met elkaar verbonden zijn.

Bij Habion woon je zelfstandig, in een op het oog 'gewone' woning, maar kun je indien nodig zorg krijgen. Hiervoor moet er een **gebouw** zijn met woningen die zorggeschikt, betaalbaar en duurzaam zijn en die de mogelijkheid voor ontmoeten faciliteert. Deze eisen en wensen hebben specifieke kwaliteits-, veiligheids- en toegankelijkheidseisen voor het gebouw tot gevolg die zijn vastgelegd in ons Programma van Eisen. Zo is er in elke leefruimte rekening gehouden met een goede draaicirkel om ook met een rollator of zelfs rolstoel bij en door alle ruimtes te kunnen en is er veel aandacht voor zichtbare en onzichtbare veiligheid (zoals brandveiligheid en preventie van legionella).

Habion zet zich nadrukkelijk in voor de bewoners en stimuleert het gezamenlijk creëren van een sterke **gemeenschap**. Deze gemeenschap kan enkel gecreëerd worden met de bewoners samen, waarbij actief gestuurd wordt op de realisatie en het behoud van een mix van vitale en minder vitale ouderen. Juist daardoor maken we het mogelijk dat ook de meest kwetsbare ouderen op



onze locaties kunnen blijven wonen. We stimuleren het onderlinge contact en het leveren van een actieve bijdrage aan de gemeenschap, waardoor een (zwaardere) zorgvraag wordt uitgesteld of eerst een burenvraag wordt.

Bovendien wil Habion lokaal een sociaal netwerk creëren, waaraan bewoners kunnen deelnemen en zo lang mogelijk in de maatschappij kunnen participeren. De **leveranciers** zoals een zorgorganisatie, fysio, kapper of beweegcoach delen de visie en dragen bij aan samen goed oud kunnen worden. Het eigendom van een gebouw ligt bij Habion, het eigenaarschap op het gebruik van een gebouw ontwikkelen we samen met de bewoners en ligt uiteindelijk bij de bewoners zelf.

Habion is niet in heel Nederland actief, maar doet landelijk wel een belangrijke bijdrage door het delen van haar kennis over en ervaring met de drie pijlers van samen goed oud worden. Daarmee inspireren we andere corporaties en overheden over het creëren van geschikte plekken zodat wij ook op die manier een bijdrage leveren aan meer locaties, ook buiten het vestigingskader.

Doelgroep

Onze bewoners hebben een hoge leeftijd (gemiddeld ongeveer 80 jaar) en over het algemeen een inkomen dat lager is dan € 50.000. Habion realiseert zich dat 'de oudere' niet bestaat, en dat de groep kwetsbare ouderen een heterogene groep is die zich voor een deel niet, maar op veel terreinen wel redt. Habion wil circa 70% van alle huurwoningen in portefeuille aan bewoners

uit deze inkomensgroep toewijzen. De resterende circa 30% willen we toewijzen aan bewoners met een inkomen hoger dan € 50.000. Omdat ouderen verhuizen omdat ze een behoefte hebben of krijgen aan zorg, voorzieningen, ontmoeten en/of veiligheid, en niet vanwege een wooncarrière vinden wij het belangrijk om er ook te zijn voor ouderen met een hoger inkomen (of meer vermogen).

Primaire doelgroep

Habion richt zich primair op personen met de volgende karakteristieken en kenmerken:

- een leeftijd van 75 jaar of ouder
- met een behoefte aan zorg, voorzieningen, ontmoeten en veiligheid
- in aanmerking komend voor een woning in het laagsegment.

Secundaire doelgroep

Daarnaast is er ruimte voor het verhuren van woningen aan personen met een hoger inkomen (of meer vermogen), omdat ook ouderen met een hoger inkomen behoefte hebben aan zorg, voorzieningen, ontmoeten en veiligheid. Dit kan zowel vanuit de DAEB- als de niet-DAEB portefeuille. Bij de DAEB portefeuille beoordelen we of dit binnen de vrije ruimte in het toewijzingsbeleid past. Als er sprake is van een zorgindicatie, is het inkomen niet van belang.

3.2 Strategische doelstellingen Habion

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

1. Onze bewoners wonen met plezier in onze objecten
2. Ons vastgoed is toekomstbestendig
3. De portefeuille beweegt in de richting van het groene (meest gunstige) kwadrant van het portefeuillemodel
4. Wij werken met trots en plezier.
5. Wij waarborgen de continuïteit van de organisatie

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

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

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

Deze kernfuncties lichten we in de volgende paragrafen toe.

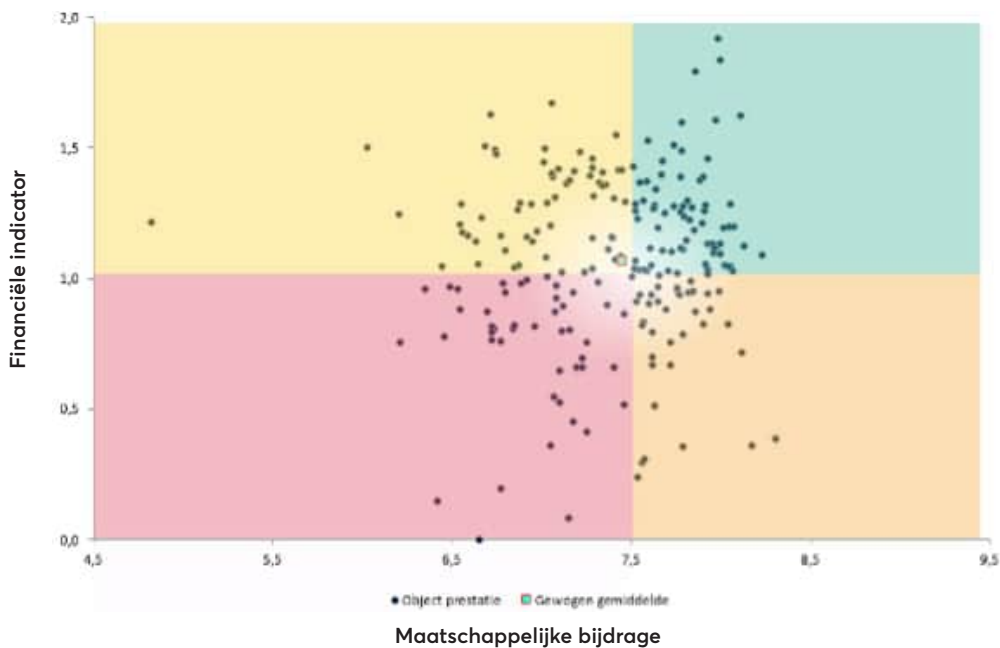
3.3 Beleggersfunctie Habion

3.3.1 Habion: een maatschappelijk belegger

Het portefeuillebeleid van Habion is erop gericht een juiste balans te vinden tussen zowel het risico/rendementprofiel als de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Om deze balans inzichtelijk te maken we gebruiken we het portefeuillemodel. Dit model stelt ons in staat gericht te sturen op waardecreatie (zowel op financieel als maatschappelijk gebied), rekening houdend met het risicoprofiel.

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

- Kwadrant 1: ongunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage (rode kwadrant);
- Kwadrant 2: gunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage (gele kwadrant);
- Kwadrant 3: ongunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage (oranje kwadrant);
- Kwadrant 4: gunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage (groene kwadrant).



Habion als maatschappelijk belegger: portefeuillemodel Habion

Het beleid is erop gericht geen objecten in portefeuille te hebben die in het rode kwadrant van het model vallen. Het streven is zoveel mogelijk objecten te hebben die in het groene kwadrant van het model vallen. Ofwel: gebouwen met een gunstig risico/rendement profiel en een hoge maatschappelijke bijdrage. Het is echter niet voor alle objecten in de vastgoedportefeuille haalbaar dat zij zowel een gunstig risico/rendement profiel hebben als een hoge maatschappelijke bijdrage. Er zullen ook gebouwen zijn die in het oranje kwadrant of in het gele kwadrant vallen. Per gebouw wordt beoordeeld of verbetering mogelijk is en, als dat niet het geval blijkt te zijn, het desondanks wenselijk is om het gebouw in portefeuille te houden. Objecten die in het rode kwadrant vallen en waarvoor geen mogelijkheden voor verbetering worden gezien, komen voor dispositie of herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) in aanmerking.

Horizontale as portefeuillemodel

Het portefeuillemodel geeft op de horizontale as de maatschappelijke bijdrage weer. Habion is een toegelaten instelling en gebouwen beoordelen we daarmee niet alleen op financieel rendement, maar ook op hun maatschappelijke bijdrage.

De maatschappelijke bijdrage wordt gemeten op basis van vier onderdelen, deze hebben betrekking op:

1. Algemeen
2. Sociale duurzaamheid- huis
3. Sociale duurzaamheid- thuis
4. Milieuduurzaamheid

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

Verticale as van het portefeuillemodel

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

- Markt (bijvoorbeeld aantal inwoners en ligging binnen of buiten vestigingskader)
- Locatie (bijvoorbeeld aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto)
- Gebouw (bijvoorbeeld type vastgoed, bouwjaar, energielabel)
- Huursituatie (bijvoorbeeld type huurcontract, risico van de huurder)

Het *verwachte rendement* bepalen we voor ieder gebouw op basis van een 15-jarige beschouwingsperiode.

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

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

Resultaten portefeuillemodel

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

Kwadrant	2025	2024
1.	18%	20%
2.	18%	18%
3.	26%	22%
4.	38%	40%
Totaal	100%	100%

Verdeling vastgoed naar kwadranten portefeuillemodel op basis van marktwaarde (stand per 31.12.25, inclusief VOF Habion Amaris De Veste)

Dit resulteert in een gemiddelde gewogen score van de portefeuille rechtsonder in het gele kwadrant (3), met een risico/rendementprofiel van 1,06 (2024: 1,1) en een maatschappelijke bijdrage van 7,47 (2024: 7,4.).

Beleggingscommissie Habion

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

Samenstelling beleggingscommissie

De beleggingscommissie bestond in 2025 uit:

- Jan Prins (voorzitter). De heer Prins heeft ruime ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling, zowel aan de kant van de overheid als de marktsector. Zo was hij eerder directievoorzitter van Kristal BV, de voormalige projectontwikkelorganisatie van 6 woningcorporaties in de randstad. Daarbij was hij onder meer werkzaam bij Blauwhoed/Eurowoningen. Ook was hij lid van de gemeenteraad en wethouder in de gemeente Capelle aan de IJssel;
- Tot oktober 2025: Duco Bodewes (lid). De heer Bodewes is zelfstandig adviseur voor woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en andere marktpartijen;
- Vanaf oktober 2025: Wietse de Vries (lid). De heer De Vries heeft ruime ervaring op het gebied van het beleggen in woningen en zorgvastgoed, onder meer als managing director bij ING Real Estate, als partner van Almazara, adviseur van onder meer institutionele beleggers, en als lid van de Advisory Committee van diverse institutionele vastgoedfondsen.
- De adjunct-directeur Wonen;
- De adjunct-directeur Vastgoed;
- De concerncontroller.

3.3.2 Onze visie op vastgoed

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

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

Deze onderdelen lichten we hieronder toe:

1. De bewoner centraal

Habion richt zich op kwetsbare ouderen. Deze doelgroep verliest met het verstrijken van de jaren over het algemeen in meer of mindere mate aan vitaliteit. Habion streeft ernaar dat bewoners ook met een veranderende en zwaardere zorgvraag in een woning van Habion kunnen blijven wonen en regie kunnen behouden. In principe hoeven bewoners niet meer te verhuizen. Tenzij zij dat zelf willen of ze een gevaar voor zichzelf of voor de omgeving zijn. Daarbij zet Habion in op de samenredzaamheid van de bewoners met aandacht voor elkaar. Het vastgoed is gericht op zelfstandig wonen met ruimte voor ontmoeten, waarbij de woning ook geschikt is om verzorgd en verpleegd te kunnen worden. We organiseren de zorg rondom het wonen met behoud van eigenwaarde en privacy.

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

2. Courantheid en flexibiliteit

Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Door leven en niet meer verhuizen is het uitgangspunt van ons vastgoed.

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

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

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

3. Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid

Habion geeft invulling aan de begrippen maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid door een duurzame inzet van haar maatschappelijk bestemd kapitaal. Het doel is goed wonen, en geen geld verspillen. In relatie tot

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

4. *Financieel rendement*

Habion zet zich hoofdzakelijk in op betaalbare huisvesting voor kwetsbare ouderen in de sociale huursector. De financiële kaders vanuit de wet- en regelgeving voor woningcorporaties zijn van toepassing op het beleid van Habion. Uitgangspunten daarbij zijn dat de woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep en we een aanvaardbaar rendement realiseren om zo ook op langere termijn onze missie om met de lokale samenleving plekken creëren waar je samen goed oud kunt worden waar te kunnen maken.

5. *Regiecorporatie*

Het vastgoed van Habion staat in circa 65 gemeenten. Het is niet klantgericht en niet doelmatig om alleen vanuit onze kantoren in Utrecht en Rotterdam dat vastgoed te beheren. Habion kiest daarom voor het zijn van een regiecorporatie. Vanuit die rol hebben wij afspraken gemaakt met vastgoedmanagers (Van der Linden, Rebo en Hoekstra) voor verhuur en beheer van onze woningen. Met uitzondering van de woningen in de regio Rotterdam (Rotterdam, Schiedam, Delft, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk), waar wij gezien de concentratie van ons bezit de woningen zelf beheren. Ook schakelen we vaste onderhoudsbedrijven (IJbouw, Van Ooijen, Coen Hagedoorn Bouwgroep en Dijkstra Draisma) in voor onderhoud, vaste aannemers bij renovatie/transformatie (Draisma Bouw en Rutges Vernieuwt) en hebben we voorkeurspartners bij nieuwbouw.

Habion, een vreemde eend in de bijt van woningcorporaties?

Nederland kent bijna 270 woningcorporaties, waaronder Habion. Alle woningcorporaties zijn werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Tegelijkertijd geldt dat Habion anders is dan de meeste andere woningcorporaties. Dat komt tot uitdrukking in de volgende aspecten:

We richten ons op kwetsbare ouderen

Wij richten ons met onze missie 'We creëren met de lokale samenleving plekken waar je samen goed oud kunt worden!' op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners van Habion is bijna 80 jaar. De kwetsbaarheid van ouderen kan tot uitdrukking komen in een laag inkomen, maar ook door behoefte hebben aan zorg, voorzieningen, ontmoeten en veiligheid. Onder deze laatste groep kwetsbare ouderen vallen ook mensen met een hoger inkomen. Om ook hen te kunnen huisvesten hebben wij circa 17% van ons bezit gelabeld als niet-daeb, meer dan veel andere woningcorporaties. In de wijk 110-Morgen verhuren wij circa 1.200 woningen, en richten ons ook op de huisvesting van anderen dan ouderen.

We zijn in een groot aantal gemeenten werkzaam

Het vastgoed van Habion staat in circa 65 gemeenten verspreid over het land. Het vastgoed van de meeste andere woningcorporaties staat in één gemeente of regio.

Relatief veel zorgvastgoed leidt tot transformatieopgave

Wij verhuren circa 7.700 woningen en circa 2.900 eenheden in verzorgings- en verpleeghuizen. Onze strategie is om op termijn alleen woningen met de mogelijkheid van zorg aan te bieden. Dat doen wij onder andere door gebruik te maken van het liv-inn-concept (zie www.liv-inn.nl). Omdat wij nu nog zorgvastgoed verhuren, hebben wij ten opzichte van veel andere woningcorporaties een omvangrijke transformatieopgave.

Actief portefeuillemanagement

Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Wij sturen onze vastgoedportefeuille op maatschappelijke én financieel rendement. Door het actief managen van onze vastgoedportefeuille zorgen we voor een optimaal rendement, waarmee we sturen op de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed ten behoeve van onze huurders. Het vastgoed in gemeenten waar wij op termijn onvoldoende vraag naar woningen voor ouderen verwachten verkopen wij. Wij hebben dan ook vergeleken met andere woningcorporaties een omvangrijke verkoopopgave.

Regiecorporatie zonder eigen werkorganisatie

Wij zijn een regiecorporatie. Ten opzichte van andere corporaties hebben wij relatief veel activiteiten uitbesteed. Voorbeelden hiervan zijn:

- De verhuur en het beheer van een belangrijk deel van onze woningen hebben wij uitbesteed aan vastgoedmanagers. In de regio Rotterdam beheren wij onze woningen zelf, vanuit ons kantoor in de wijk 110-Morgen. Dat doen we omdat wij in deze wijk relatief veel bezit hebben.
- Het onderhoud aan ons vastgoed hebben wij uitbesteed aan onderhoudsbedrijven.
- Habion heeft géén eigen werkorganisatie. Habion huurt voor de uitvoering van werkzaamheden Stichting Vastgoed zorgsector in.

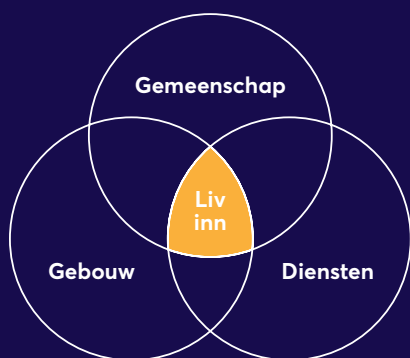
Habion en innovatie

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

Liv inn

Liv inn biedt een baanbrekende oplossing voor ouderen die zelfstandig willen wonen in een prettige, veilige en sociale omgeving. Het succesvolle concept laat drie pijlers samensmelten: Gebouw, Gemeenschap en Leverancier, waaronder zorg. De bewoners zijn de directe huurders, zorg is op uitnodiging van de bewoner te gast. Dit stelt bewoners in staat om hun eigen woonomgeving actief vorm te geven en indien nodig zorg op maat te ontvangen, zonder dat ze hun huis hoeven te verlaten, zelfs als hun zorgbehoefte verandert.

Liv inn kan ontstaan als:



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

De belangrijkste uitgangspunten van Liv inn zijn:

1. Kunnen doorleven op dezelfde plek.
De zorg komt naar de bewoners toe in plaats van dat bewoners naar de zorg moeten verhuizen. Alle vormen van zorg zijn op een locatie verkrijgbaar. Uitgangspunt is dat niemand hoeft te verhuizen wanneer de zorgvraag toeneemt.

2. Van betekenis willen zijn en blijven.
Bewoners zijn van betekenis doordat ze naar hun mogelijkheden actief deelnemen aan de Liv inn gemeenschap. Samen dingen ondernemen en er voor elkaar zijn. 'Passief wonen in Liv inn is niet mogelijk. Doordat bewoners het gebouw en de modules zoveel mogelijk beheren voelen ze eigenaarschap van het gebouw.
3. Zo lang mogelijk gezond blijven.
Liv inn stimuleert een gezonde leefstijl door de principes van de *Blue Zones* toe te passen.
4. (Dóór) leven
(Dóór) leven is het uitgangspunt en wordt door middel van diensten gemakkelijker gemaakt. Leveranciers bieden diensten aan die bewoners faciliteren, zoals bijvoorbeeld zorg, wifi, telefonie en boodschappen.

De eerste Liv inn is in Hilversum gerealiseerd. In 2025 kwamen een Liv inn gereed op de locaties Hoeverstaete in Alkmaar en De Vijverhof in Delft. In 2025 won Liv inn de PropertyNL Healthcare Award 2025 (zie § 3.4.1).

(T)huislabels

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

De rØring-methodiek

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

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

3.3.3 Samenstelling vastgoedportefeuille

Habion is in circa 65 gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we zelfstandige woningen en zorgeenheden in verzorgings- of verpleeghuizen. Soms in combinatie met parkeerplaatsen, garages, of winkelruimtes. De samenstelling van de portefeuille is als volgt:

Vastgoedportefeuille naar type vastgoed (inclusief VOF Habion Amaris De Veste, per 31.12)

Eenheden*	2025		2024		2023		2022		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Zelfstandige woningen	7.460	64%	7.691	62%	7.615	61%	7.896	64%	7.726	64%
Zorgeenheden	2.466	21%	2.898	23%	2.898	23%	3.021	25%	3.230	26%
Onzelfstandige woningen	0	0%	0	0%	5	0%	43	0%	32	0%
Overige eenheden	1.799	15%	1.852	15%	1.871	15%	1.375	11%	1.248	10%
Totaal	11.725	100%	12.441	100%	12.389	100%	12.335	100%	12.236	100%

Wij verhuren 91% (2024: 90%) van onze zelfstandige woningen aan bewoners. 9% (2024: 10%) van onze zelfstandige woningen verhuren wij aan zorgorganisaties. Het aantal eenheden in bezit nam in 2025 af vanwege verkoop (verkoop en taakoverdracht). In § 3.3.5 lichten wij toe waarom wij vastgoed verkopen.

De toename van het aantal overige eenheden van 2022 naar 2023 betreft een administratieve aanpassing. Voorheen noemden we hier alleen eenheden waarvoor we huuropbrengsten ontvingen. Vanaf 2023 nemen we alle eenheden op die we bezitten, ook als we ze niet verhuren.

Zelfstandig woningen naar huursegment (inclusief VOF Habion Amaris de Veste, per 31.12)

Huurklasse (huur per maand)	Segment	Aantal WWS-punten (huur per maand in 2025)	2025	2024
Gereguleerde/sociale sector	Laagsegment	≤ 143 (≤ € 900,07)	84%	85%
	Middensegment	≥ 144 en < 186 (> € 900,07 en ≤ € 1.184,82)	13%	14%
Vrije sector	Hoog segment	≥ 187 (> € 1.184,83)	2%	1%
		Totaal	100%	100%

3.3.4 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

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

Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2025

Habion voert een actief portefeuillebeleid. De volgende tabel laat zien hoeveel woningen in welke gemeente zijn toegevoegd of onttrokken aan de vastgoedportefeuille in 2025.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille Habion in 2025 (woningen en zorgvastgoed)					
	Aantal zelfstandige woningen	Locatie en gemeente	Aantal zorgeenheden en onzelfstandige woningen	Locatie en gemeente	Totaal
Per 01-01-2025	7.691		2.898		10.589
Toename vanwege aankoop/taakoverdracht	43	De Nieuwe Haven, 's-Gravenhage			43
	48	Parkrust, 's-Gravenhage			48
Afname vanwege sloop			-62	De Wielewaal I, Zaltbommel	-62
			-22	De Wielewaal II, Zaltbommel	-22
Toename vanwege transformatie	7	Liv inn de Vijverhof, Delft			7
Afname vanwege verkoop/taakoverdracht			-111	Meergaarden I, Berkelland	-111
	-28	De Helling, Leeuwarden			-28
	-55	Eezicht, Leeuwarden			-55
			-93	Hofwijk, Leeuwarden	-93
			-60	Huize St. Jozef, Leeuwarden	-60
	-21	Sinnehiem II, Ooststellingwerf			-21
	-33	De Baander I, Oude IJsselstreek			-33
	-1	De Uitkijk, Rotterdam			-1
			-17	Heemsteresch, Twenterand	-17
	-55	Het Liefderdinc I, Twenterand			-55
	-30	Mozaïek, Tynaarlo			-30
	-37	Nieuw Laarhof I, Tynaarlo			-37
	-51	Nieuw Laarhof II, Tynaarlo			-51
		-67	Gralda State II, Waadhoeke	-67	
-18	Gralda State III, Waadhoeke			-18	
Per 31-12-2025	7.460		2.898		10.589

Er geldt in aanvulling op bovenstaande tabel dat Habion in de gemeente Oude IJsselstreek het juridisch eigendom van 20 woningen in het gebouw De Baander II verkocht. Het economisch eigendom van de woningen lag bij Stichting Vastgoed zorgsector.

Nieuwbouw in Nederland: een aantal belemmeringen en maatregelen

Er zijn verschillende redenen waarom het moeilijk is om nieuwe woningen voor ouderen te realiseren in Nederland. We noemen er een aantal:

- Verschil van visie op wonen en zorg voor ouderen: ouderen geven aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen. Om een veilig en comfortabel thuis voor ouderen te realiseren is een gedeelde visie op het wonen van ouderen en wat voor zorg daarbij nodig is van bewoners, de gemeente en de zorgorganisatie die zorg op de locatie gaat leveren van belang. Om tot een dergelijke gedeelde visie te komen kost in de praktijk tijd.
- Lange bezwaarprocedures: omwonenden en andere belanghebbenden maken gebruik van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen besluiten van de overheid om de nieuwbouwplannen mogelijk te maken.
- Overheidsregels: regels van de overheid leiden tot discussie en dus vertraging (bijvoorbeeld te hanteren bestemming, hoogte te hanteren parkeernorm, beschermde dieren) of zelfs voorlopig de onmogelijkheid (bij stikstofgevoelige natuur) om te bouwen.
- Gebrek aan effectieve regie: Ondanks ambitieuze plannen van de overheid om meer nieuwe woningen te realiseren, ook voor ouderen, is er een gebrek aan effectieve coördinatie van deze plannen.
- Financiële uitdagingen: de kosten voor bouwmaterialen en arbeid zijn steeds hoger. Dat leidt tot gereken of we ondanks de stijgende kosten woningen kunnen realiseren met een aanvaardbaar rendement.
- Fiscaal: onduidelijke fiscale regels kunnen ertoe leiden dat niet helder is welke partij welke fiscale kosten draagt. Om die duidelijkheid van de belastingdienst of anderszins te verkrijgen kost tijd.

We spelen op het bovenstaande ondermeer in door op meerdere plekken tegelijkertijd te werken aan nieuwe woningen en in een vroeg stadium met bewoners, gemeente en andere belanghebbenden te overleggen over wat de locatie kan bijdragen aan veilig en comfortabel wonen voor ouderen. Bij nieuwe woningen vragen we ook steeds aandacht voor het belang van woningzoekenden bij het afwegen van het belang van nieuwbouw. Zie in dat kader ook de website www.gewoonwonen.nu.

Aankoop en nieuwbouw van woningen

Om onze bewoners te laten wonen in woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd en om in de behoefte aan woningen voor ouderen te voldoen is Habion steeds op zoek naar mogelijkheden om vastgoed aan te kopen. Om beter te bepalen welk vastgoed we aankopen, en welk niet, hebben we een aankoopbeleid opgesteld. Onderdelen van dit beleid zijn:

- We kopen alleen vastgoed aan binnen ons vestigingskader (zie voor afbeelding van ons vestigingskader § 3.3.5). Dit vestigingskader wordt gevormd door aaneengesloten gemeenten waar wij nu en in de toekomst voldoende vraag naar huisvesting voor kwetsbare ouderen verwachten.
- We kopen vastgoed aan in kernen met meer dan 10.000 inwoners
- We kopen bij voorkeur zelfstandige woningen die voldoen aan ons programma van eisen
- De minimum omvang van een aan te kopen gebouw is 50 woningen
- We kopen vastgoed aan waarvan het energielabel B is of beter.
- We kopen geen monumenten aan.



Habion neemt twee seniorencomplexen in Scheveningen over van WoonInvest

Woningcorporatie WoonInvest droeg in april 2025 de gebouwen De Nieuwe Haven en Parkrust in Scheveningen over aan Habion. De gebouwen tellen in totaal 91 zelfstandige woningen voor ouderen. Door deze zogeheten taakoverdracht kan WoonInvest zich nog beter focussen op haar kerngebieden. Habion is gespecialiseerd in huisvesting voor senioren, op basis waarvan de woningen en de bewoners heel goed bij Habion passen.

In 2025 namen we via taakoverdracht 91 bestaande woningen op twee locaties over van woningcorporatie WoonInvest in Scheveningen, Den Haag (zie kader).

Nieuwbouw en ingrijpende renovatie

Habion heeft op de volgende locaties aankoop van nieuw te bouwen woningen in voorbereiding of uitvoering. Wanneer het nieuwbouw betreft na sloop van een verzorgingshuis staat deze nieuwbouw genoemd in § 3.5.2. Het betreft:

- Apollo & Aphrodite, Rotterdam (nieuwbouw van 75 woningen, bouw gestart in 2025, zie kader)
- Waterburcht, Helmond (nieuwbouw van 120 woningen, bouw gestart in 2026, zie kader)
- De Dirigent, Utrecht (nieuwbouw van 81 woningen, start bouw naar verwachting in 2026)

- Stadskantoor, Oudewater (aankoop stadskantoor, te transformeren naar 24 zorgeenheden voor mensen met dementie, start bouw naar verwachting in 2026)
- Achillesflat, Rotterdam (onderzoek naar de mogelijkheid van sloop-nieuwbouw)
- Van Damstraat, Montfoort (nieuwbouw, in onderzoek).
- RK19, Amsterdam (nieuwbouw, in onderzoek)

In 2025 renoveerden en verduurzaamden we de volgende locaties, of bereidden we de renovatie en verduurzaming ervan voor:

- De Vijverhof, Delft (206 woningen, gereed)
- De Hogekamp, Epe (38 woningen, gereed)
- Herastraat, Rotterdam (144 woningen, in onderzoek)
- Medusastraat, Rotterdam (108 woningen, in onderzoek)



Nieuwbouw Apollo en Aphrodite, Rotterdam

In Rotterdam is gestart met de bouw van de gebouwen Apollo & Aphrodite. Er komen op deze locatie 75 zelfstandige huurwoningen voor ouderen. Habion-directeur Peter Boerenfijn is trots: "Bij de fusie met Onze Woning in 2021 beloofde Habion plannen te maken om de vernieuwing van de wijk 110-Morgen een impuls te geven. Die belofte lossen we nu in. We starten met de bouw van 75 huurwoningen aan de Apollostraat. Daarnaast vernieuwen we de Cliostraat en staat er nog meer moois voor de mensen in de wijk op de rol." De oplevering is voorzien in 2026.



Nieuwbouw Waterburcht Markant, Helmond

In Helmond is gestart met de bouw van Waterburcht Markant, een wooncomplex met 119 zelfstandige huurwoningen voor ouderen. Habion neemt de woningen na oplevering af. Waterburcht Markant bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen en richt zich op zelfstandig wonende ouderen. Naast 119 appartementen omvat het plan onder meer 74 parkeerplaatsen, een ontmoetingsruimte en voorzieningen voor fietsen en scootmobielen. De oplevering is medio 2028 voorzien.

Sloop

In 2025 sloopten we de locatie De Wielewaal in Zaltbommel. Op de plek van dat oude verpleeghuis verrijst onder de naam De Hoge Cingel een modern appartementencomplex met 89 zorggeschikte huurwoningen voor ouderen. Zie voor een aantal andere locaties waar we de mogelijk-

heid om woningen te vervangen door nieuwbouw onderzoeken ook § 3.5.2. Daarin staan locaties genoemd waar wij intramuraal vastgoed transformeren naar zelfstandige woningen met de mogelijkheid van zorg. Deze transformatie kan plaats vinden via sloop-nieuwbouw.



Nieuwbouw De Hoge Cingel, Zaltbommel

Op de locatie van het voormalige en inmiddels gesloopte verzorgingshuis De Wielewaal in Zaltbommel is gestart met de realisatie van De Hoge Cingel. Een gebouw met 89 zelfstandige huurappartementen met twee of drie kamers, geschikt voor mensen met en zonder zorgindicatie en gericht op ontmoeting en prettig wonen. Daarnaast worden twaalf woningen aan de Johan de Wittstraat gerenoveerd en toekomstbestendig gemaakt. Oplevering is in 2027 voorzien.

3.3.5 Verkoop

Waarom verkoopt Habion woningen?

De vraag naar ouderenhuisvesting neemt in snel tempo toe. Het aantal 65-plussers groeit van de huidige 3,6 miljoen naar circa 4,8 miljoen in 2040. Het is de missie van Habion om met de lokale samenleving plekken te creëren waar je samen goed oud kunt worden. Om aan de stijgende vraag te voldoen investeren wij in nieuwe en bestaande woningen voor ouderen in veel gemeenten over het land. Niet overal is de vraag naar geschikte woningen voor ouderen even groot. Daarom kiezen wij zeer bewust om in die gemeenten of plaatsen waar de behoefte nu en op langere termijn het grootst is te investeren in huisvesting voor ouderen. Wij hebben niet de financiële middelen om in alle gemeenten in Nederland te kunnen investeren. Dat betekent ook dat we juist in sommige gemeenten gebouwen verkopen.

Redenen voor verkoop

1. Vestigingskader

Habion wil actief zijn in gemeenten waar de absolute vraag naar woningen voor ouderen het grootst is, ook in de toekomst. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we onze woningen. We hebben de keuze gemaakt om alleen in ons vestigingskader actief te willen zien (voor kaartje van ons vestigingskader zie bijgevoegd kaartje). Buiten het vestigingskader verkopen we (op termijn) ons vastgoed.

Bij het vaststellen van het vestigingskader is veel (demografisch) onderzoek gedaan. Jaarlijks actualiseren we ons vestigingskader aan de hand van deze onderzoeken.

De volgende overwegingen spelen een rol:

- Binnen het vestigingskader is de vraag naar woningen voor ouderen het grootst en de verwachte groei van het aantal ouderen het sterkst.
- Binnen het vestigingskader is voor minder kapitaalcrachtige ouderen minder geschikt aanbod.

Vestigingskader Habion



- Ouderen zijn minder snel geneigd het gebied buiten het vestigingskader op te zoeken voor een sociale huurwoning.
 - Buiten het vestigingskader wonen mensen vaker in ruime (gelijkvloerse) woningen waar je prima oud kunt worden.
 - Het eigenwoningbezit buiten het vestigingskader is groter en daarmee is de gemiddelde verhuisingeneigdheid naar een vaak kleiner huurappartement lager.
2. *Alleen nog zelfstandige woningen*
- Het is onze strategie om op termijn uitsluitend woningen in bezit te hebben die we als zelfstandige woning kunnen verhuren. Veel verzorgings- en verpleeghuizen bestaan uit kleine onzelfstandige eenheden. De afgelopen jaren hebben wij veel wensen opgehaald van ouderen op ook dit soort locaties. Wij hebben gevraagd hoe zij ouder willen worden en van daaruit weten we dat dit type woningen niet past bij de behoefte van een toenemend aantal ouderen. Zij willen ertoe blijven doen, betekenis vol leven en zelfstandig, al dan niet in nabijheid van elkaar, oud worden. Inmiddels hebben we

meerdere van deze verzorgingshuizen succesvol getransformeerd naar woongemeenschappen met geclusterde zelfstandige woningen. Waar dit niet mogelijk is, kiezen wij op termijn voor sloop en nieuwbouw of mogelijk verkoop.

3. Verminderde vraag

Een belangrijke reden om te verkopen is dat er langdurige leegstand ontstaat omdat er niet voldoende structurele vraag is van ouderen.

Aan wie verkopen we?

We verkopen aan:

- Huidige huurders: Bij verkoop gaan we na of de zittende huurders (hurende zorginstellingen of bewoners van zelfstandige huurwoningen of 1^e-lijns familie van de bewoners).
- Als de huidige huurders niet willen kopen bieden we het bezit aan bij de regionale woningcorporaties.
- Marktpartijen: Hebben de huidige huurders of woningcorporaties geen interesse, dan komt er een openbare biedingsprocedure. Hierop kunnen andere partijen (bijvoorbeeld beleggers) inschrijven. Uiteraard kunnen woningcorporaties hier ook aan meedoen.

Regels en afspraken bij verkoop

Habion is gehouden aan de regelgeving van de overheid. We verkopen alleen aan partijen met goede naam en faam. Bij voorgenomen verkoop aan andere partijen dan zittende huurders en woningcorporaties vragen wij op grond van regelgeving de Aw om een vergunning voor de verkoop. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag vragen we altijd de zienswijze van de gemeente waar we het vastgoed willen verkopen en indien er een huurdersorganisatie actief is ook de zienswijze van de huurdersorganisatie. Bij de verkoop maakt Habion afspraken over de bescherming van huurders. De bewoners houden dezelfde rechten en plichten. Ze blijven gewoon huren en het huurcontract blijft ongewijzigd.

Wat doet Habion met de verkoopopbrengst?

De verkoopopbrengst investeren we in wonen voor ouderen. Dat doen we op plekken binnen ons vestigingskader waar de behoefte aan geschikte en betaalbare ouderenhuisvesting het grootst is. Hiermee geven we ook invulling aan een van de volkshuisvestelijke prioriteiten waarvan de rijksoverheid verwacht dat woningcorporaties hier voorrang aan geven, namelijk het realiseren van wonen met zorg.

Knelpunten bij verkoop

Habion heeft sinds 2013 de strategie om uiterlijk in 2032 alleen vastgoed te verhuren binnen het vestigingskader. In de afgelopen jaren hebben we ter uitvoering van deze strategie in diverse gemeenten vastgoed verkocht. Vaak verloopt dit verkoopproces prima, bijvoorbeeld blijkend uit een positieve zienswijze van de betrokken gemeente en/of huurdersorganisatie, en een vergunning van de Aw om te verkopen. Soms ervaren we ook knelpunten. We noemen er een aantal:

1. Ongerustheid

Wanneer wij ons vastgoed niet verkopen aan de zittende huurder of een andere woningcorporatie leidt dit soms tot ongerustheid bij de gemeente of huurdersorganisatie. Wij leggen dan uit dat bij verkoop de eigenaar van het te verkopen vastgoed wisselt, maar dat de woningen na de verkoop beschikbaar blijven, en de huurovereenkomsten met de huurders onaangetast blijven. Ook maken we met de beoogd koper afspraken die de positie van de huurder gedurende een aantal jaar waarborgen. De woningen die we verkopen zijn vaak klein. In veel gevallen geldt dat op grond van het woningwaarderingstelsel het niet mogelijk is de woningen voor geliberaliseerde huurprijzen aan te bieden. Ook niet wanneer de woningen door een belegger worden verhuurd. Wij geven dan ook aan dat de betreffende koper een partij is die bereid is te investeren in de locatie, waar Habion die ambitie niet heeft.

2. Marktwaaarde verhuurde staat

Uitgangspunt bij verkoop is dat Habion het vastgoed verkoopt voor marktwaaarde in verhuurde staat. Ook de regelgeving gaat van dit uitgangspunt uit. Uitgaan van een lagere waarde zou immers betekenen dat wij minder financiële middelen verkrijgen voor de realisatie van onze doelstelling. Dat is niet in het belang van anderen voor wie wij werkzaam zijn. Wat een marktconforme prijs is stellen we bij verkoop aan een woningcorporatie of zorgorganisatie vast op basis van een taxatie door een onafhankelijk taxateur. Bij verkoop op basis van een openbare verkoop gaan we ervan uit dat het hoogste bod de marktprijs is. Overigens geldt dat we niet per definitie verkopen aan de hoogste bidder. Ook andere aspecten, zoals de reputatie van de koper, zijn voor ons van belang om te bepalen aan wie we het vastgoed gunnen.

3. Koers houden

Het vastgoed dat we willen verkopen bieden we niet in één keer te koop aan, maar stapsgewijs. Daarmee kunnen we bij onze verkoop inspelen op lokale omstandigheden. Wanneer een andere lokale woningcorporatie of hurende zorgorganisatie belangstelling heeft voor het vastgoed, kunnen we besluiten aan deze partij te verkopen. We lopen daarmee het risico dat daar waar eerdere verkopen buiten ons vestigingskader wel zijn geslaagd, we bij verkoop van de overige locaties aan een belegger geen vergunning krijgen. Zodat de uitvoering van de ingezette strategie halverwege stopt.

Verkoop in 2025

In 2025 verkochten we vastgoed op de volgende locaties, of vond een taakoverdracht plaats:

Verkoop woningen en zorgvastgoed in 2025 (betreft locaties waar definitieve koopovereenkomst of overeenkomst tot taakoverdracht is gesloten).

Naam locatie en gemeente	Betreft (tussen haakjes aantal eenheden)	Verkocht aan	Goedkeuring Aw ontvangen?	Is indien geen goedkeuring Aw vereist verkocht tegen prijs lager dan marktwaarde?	Verkocht in	(Beoogde) levering in
Meergaarden I, Berkelland	Zorgvastgoed (111)	Belegger	Ja	n.v.t.	2024	2025
Eezicht, Leeuwarden	Woningen (55)	Belegger	Ja	n.v.t.	2023	2025
De Helling, Leeuwarden	Woningen (28)	Belegger	Ja	n.v.t.	2023	2025
Huize St Jozef, Leeuwarden	Zorgvastgoed (60)	Belegger	Ja	n.v.t.	2023	2025
Hofwijck, Leeuwarden	Zorgvastgoed (93)	Belegger	Ja	n.v.t.	2023	2025
Sinnehiem I, Ooststellingwerf	Zorgvastgoed (64)	Belegger	Aangevraagd	n.v.t.	2025	2026
Sinnehiem II, Ooststellingwerf	Woningen (21)	Woningcorporatie	n.v.t.	Ja**	2024	2025

De Baander I, Oude IJsselstreek	Woningen (33)	Belegger	Ja	n.v.t.	2024	2025
De Baander II*, Oude IJsselstreek	Woningen (20)	Belegger	Ja	n.v.t.	2024	2025
De Uitkijk, Rotterdam	Woningen (1)	Natuurlijke personen	n.v.t.	Nee	2025	2025
Mozaïek, Ty- naarlo	Woningen (30)	Woning- corporatie	n.v.t.	n.v.t.	2025	2025
Nieuw Laarhof I, Tynaarlo	Woningen (37)	Woning- corporatie	n.v.t.	n.v.t.	2025	2025
Nieuw Laarhof II, Tynaarlo	Woningen (51)	Woning- corporatie	n.v.t.	n.v.t.	2025	2025
Het Liefderdink I, Twenterand	Zorgvastgoed (55)	Hurende zorgorga- nissatie	n.v.t.	Nee	2025	2025
Heemsteresch, Twenterand	Zorgvastgoed (17)	Hurende zorgorga- nissatie	n.v.t.	Nee	2025	2025
Gralda State II, Waadhoeke	Zorgvastgoed (67)	Belegger	Ja	n.v.t.	2024	2025
Gralda State III, Waadhoeke	Woningen (18)	Belegger	Ja	n.v.t.	2024	2025
Saxenoord, Waadhoeke	Zorgvastgoed (82)	Hurende zorgorga- nissatie	n.v.t.	Nee	2025	2026
Saxenstate, Waadhoeke	Woningen (30)	Belegger	Aangevraagd	n.v.t.	2025	2026
De Triangel, Waadhoeke	Woningen (6)	Belegger	Aangevraagd	n.v.t.	2025	2026
De Bongerd, Bronckhorst	Woningen (20)	Woning- corporatie	n.v.t.	n.v.t.	2025	2026

* De Baander II: Habion verkocht in 2025 in de gemeente Oude IJsselstreek het juridisch eigendom van 20 woningen in het gebouw De Baander II. Het economisch eigendom lag bij Stichting Vastgoed zorgsector. Zowel Habion als Stichting Vastgoed zorgsector hebben hun eigendom aan dezelfde belegger verkocht. De Aw keurde de verkoop goed.

** Sinnehiem II: Zowel de beoogde koper als Habion hebben een (onafhankelijk) taxateur het vastgoed laten taxeren. Deze taxaties waren verschillend. Uiteindelijk zijn beide partijen een prijs overeengekomen die ongeveer in het midden van beide taxaties lag, maar onder 95% van de in opdracht van Habion getaxeerde marktwaarde. Habion kon hiermee akkoord gaan omdat verkoop plaats vond aan een woningcorporatie, op basis waarvan er geen weglek plaats vond van financiële middelen uit de sector woningcorporaties.

3.3.6 Benchmarking

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

1. *Aedes-benchmark*
2. *StiVAD (Stichting Vastgoeddata)*
3. *Visitatie*

We lichten de benchmarks hierna toe. Tot 2025 nam Habion nog deel aan de MSCI-benchmark, In 2025 besloten we de deelname aan die benchmark te stoppen. We kwamen tot de conclusie dat de ze benchmark onvoldoende aansloot op de samenstelling van de Habion-portefeuille. De woningen in de benchmark zijn duidelijk jonger en kennen hogere huren dan ons vastgoed. Daarnaast bestaat de zorgvastgoedportefeuille die in de benchmark zit voornamelijk uit langjarig verhuurde recent gebouwde zorgcomplexen, in tegenstelling tot de zorgportefeuille van Habion, die vooral bestaat uit redelijk gedateerd zorgvastgoed met aflopende contracten. De prestaties van het bezit in de benchmark en het bezit van Habion verschillen daardoor te veel om een goede vergelijking te kunnen maken op prestatie-indicatoren.

1. *Aedes-benchmark*

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

Onderwerp	2025	2024	2023	2022	2021
Huurdersoordeel	B	B	B	B	B
Onderhoud & Verbetering	B	B	B	B	C
Bedrijfslasten	C	C	B	C	B
Duurzaamheid	B	B	B	B	B

Zie § 3.6.1 voor een nadere toelichting op hoe wij sturen op het huurdersoordeel/bewonerstevredenheid. Meer informatie over de benchmarkresultaten is terug te vinden op www.aedes.nl (zoek op 'benchmark').

2. *StiVAD (stichting Vastgoeddata)*

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

3. *Visitatie*

Woningcorporaties dienen zich ééns in de vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. Doel van deze visitatie is het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties en het komen tot inzichten om verder te verbeteren. De meest recente visitatie vond in 2023 plaats over de periode 2019-2022. Zie het kader voor de resultaten van de visitatie. Uiterlijk 22 juni 2027 dient de volgende visitatie gereed te zijn.

Habion krijgt een 8 van visitatiecommissie

Een 8,0. Dat is het cijfer dat de visitatiecommissie geeft voor de maatschappelijk prestaties van Habion in de periode 2019-2022. De commissie ziet dat Habion al een professionele volkshuisvester en maatschappelijk georiënteerde organisatie was, en dat dit gedurende de afgelopen visitatieperiode verder bekrachtigd.



Habion afgelopen jaren flink veranderd

De verbetering in ons presteren hebben we onder meer bereikt door de verbeterpunten van de visitatiecommissie uit de vorige visitatie op te pakken. Zo kunnen bewoners sinds 2020 direct contact opnemen met het onderhoudsbedrijf dat de reparatie uitvoert. Tot 2020 namen zij nog contact op met de vastgoedmanager, die vervolgens een onderhoudsbedrijf inschakelde. De bewonerstevredenheid over reparatieverzoeken is op basis hiervan gestegen van een 7,2 in 2019 naar een 7,9 in 2023. Ook zijn we op basis van de aanbeveling van de visitatiecommissie doorgeslagen met het uitdragen van de 'vooruitstrevende visie' op wonen voor ouderen. Dat

deden wij bijvoorbeeld via onze trefdag en door deelname aan initiatieven als 'Beter Oud', 'Naar Verantwoorde Rebelle' en 'Ouder worden 2040'. Ook vroeg de commissie aandacht voor 'het optimaliseren van de Plan-Do-Check-Act-cyclus. Mede op basis hiervan hebben we deze opnieuw beschreven en met de medewerkers doorgenomen. We zijn er trots op dat de visitatiecommissie deze ontwikkelingen ziet en positief waardeert. Niet alleen voor onszelf, maar vooral ook omdat deze ontwikkelingen direct of indirect een bijdrage leveren aan het veilig en comfortabel wonen van (kwetsbare) ouderen.

Ruimte om te verbeteren

De commissie geeft aan dat er geen grote aandachtspunten voor Habion te benoemen. Tegelijkertijd is er natuurlijk ruimte voor verbetering. De commissie noemt de volgende mogelijke verbeteringen:

- Werk aan meer zichtbaarheid en aanspreekbaarheid in de complexen.
- Overweeg om sleutelfiguren binnen complexen tot ambassadeur te benoemen, en betrek deze in de vraagstukken in de wijk.
- Maak in overleg met bewoners apart beleid voor de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Habion heeft in deze wijk relatief veel woningen, en verhuurt ook woningen aan anderen dan ouderen.

Habion geeft invulling aan de eerste twee verbeterpunten door elke bewoner een meterkast kaart en een brandveiligheidskaart te overhandigen, met daarop onze contactgegevens. Vaak zijn deze kaarten ook aanwezig in een centrale hal. In de wijk 110-Morgen in Rotterdam, waar we relatief veel woningen verhuren, staat ons kantoor midden in de wijk, zodat onze bewoners ons makkelijk kunnen vinden. Ook is daar bij diverse gebouwen een huismeester actief. We benaderen actieve bewoners of zij belangstelling hebben deel te nemen aan de Thuismakersacademie (zie § 3.6.3). De deelnemers beschouwen wij als onze ambassadeurs. Ook geldt dat op Liv inn locaties bewoners

groepjes vormen om op een bepaald onderwerp als eerste aanspreekpunt voor andere bewoners en Habion op te treden. Wij ondersteunen deze bewoners met een thuiscoördinator, die regelmatig op de locatie ten behoeve van bewoners aanwezig is.

Ten aanzien van het derde verbeterpunt, apart beleid voor de wijk 110-Morgen, geldt dat we ons realiseren dat het zijn van een reguliere verhuurder in de wijk 110-Morgen wat anders van ons vraagt dan het zijn van ouderenhuisvester in de rest van Nederland. We hebben er daarom bewust voor gekozen om in die wijk een vestiging te handhaven. Huurders weten ons daardoor makkelijk te vinden en wij weten beter wat er in de wijk speelt.

Ook hebben wij regelmatig (informeel) overleg met Huurdersplatform 110-Morgen. We hebben verder onze positionering in de wijk ten aanzien van huurders tegen het licht gehouden. Dit heeft erin geresulteerd dat we onze pay-off in de wijk 110-Morgen aangepast hebben van 'een frisse kijk op wonen voor ouderen' naar 'een frisse kijk op wonen'. Daar waar van toepassing maken we apart beleid. Voorbeelden hiervan zijn de escalatieladder overlast en het agressieprotocol die beide met name in de wijk 110-Morgen worden toegepast.

Meer informatie over visitatie en het visitatierapport zelf is te vinden op www.habion.nl en www.visitaties.nl.

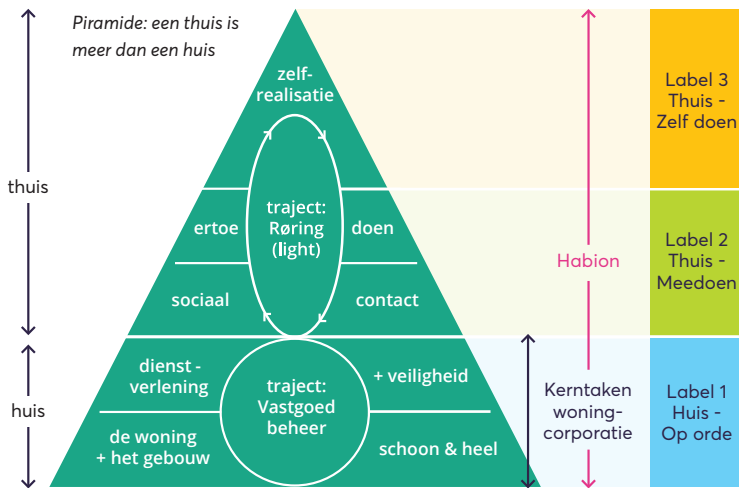
3.3.7 Vooruitblik

Wij blijven in de komende periode een actief portefeuillemanagement voeren. Op deze manier zorgen we ervoor dat het vastgoed in bezit van Habion blijft voldoen aan de woonwensen van de (toekomstige) bewoners en beschikt over het gewenste maatschappelijke en financiële rendement. In 2026 zullen we onze strategische doelen ijken met het veranderende investeringsklimaat voor woningcorporaties. Ook zullen wij nagaan welke maatregelen nodig zijn om onze investeringsambities aan te laten blijven sluiten bij onze financiële mogelijkheden.

3.4 Beheer- en verhuurfunctie

3.4.1 Een thuis is meer dan een huis

Een thuis is meer is dan een huis. Daarom willen we naast een goed beheer van onze woningen en een goede dienstverlening aan onze (toekomstige) bewoners ook een bijdrage leveren aan het prettig oud worden van onze bewoners. Door te bevorderen dat zij zich ook echt thuis voelen in hun woning en er voldoende reuring is in de nabijheid van hun woning. De volgende piramide gebruiken wij om onze activiteiten te ordenen.



Het 'huis' (de onderste twee lagen van de piramide) geeft de basisbehoefte van iedere bewoner weer en moet goed op orde zijn. Een goede woning, in een schone omgeving, met een goede dienstverlening en (een gevoel van) veiligheid. Vanuit die goede basis bouwt Habion samen met de bewoners verder aan de bovenste drie lagen van de piramide. Dit doen we door ons niet alleen te richten op de (toekomstige) bewoner, maar ook op de lokale samenleving. De (lokale) buitenwereld halen we naar binnen, zodat ook bewoners met toenemende kwetsbaarheid zich onderdeel van hun omgeving voelen. Ze doen ertoe.

Met behulp van de zelf ontwikkelde røring-methodiek (zie kader over innovatie in § 3.3.2) geeft Habion samen met de lokale samenleving en (toekomstige) bewoners invulling aan de (woon) wensen van ouderen. De røring-methodiek stelt

Liv inn wint PropertyNL Healthcare Award 2025



Liv inn, het innovatieve woonzorgconcept voor ouderen, heeft de prestigieuze Healthcare Award gewonnen tijdens de PropertyNL Awards 2025. De prijs werd uitgereikt in de Zuiderkerk in Amsterdam en erkent de enorme bijdrage van Liv Inn aan de toekomst van ouderenzorg en het vastgoed.

Liv inn biedt een baanbrekende oplossing voor ouderen die zelfstandig willen wonen in een prettige, veilige en sociale omgeving. Het succesvolle concept laat drie pijlers samensmelten: Gebouw, Gemeenschap en Leverancier, waaronder dus zorg. De bewoners zijn de directe huurders, zorg is op uitnodiging van de bewoner te gast. Dit stelt bewoners in staat om hun eigen woonomgeving actief vorm te geven en indien nodig zorg op maat te ontvangen, zonder dat ze hun huis hoeven te verlaten, zelfs als hun zorgbehoefte verandert.

Habion in staat de specifieke vragen van de bewoners te verzamelen en in co-creatie met hen een nieuw concept te realiseren. Zo wordt samen met bewoners en de lokale samenleving een nieuwe bestemming aan een voormalig 'bejaardenhuis' gegeven. Daarbij komt het eigenaarschap van het concept bij de lokale samenleving te liggen. Zo speelt Habion, naast de basisbehoefte aan een kwalitatief goede en betaalbare woning, in op sociale behoeften als bewonerscontact, erkenning, zelfrespect en zelfontplooiing. Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden worden partners betrokken, zodat ook van hun expertise gebruik kan worden gemaakt.

3.4.2 Toewijzing van woningen

Habion richt zich als woningcorporatie op het veilig en comfortabel huisvesten van (kwetsbare) ouderen. De gemiddelde leeftijd van onze bewoners is bijna 80 jaar (exclusief de leeftijd van de bewoners in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Daar verhuren we ook woningen aan andere doelgroepen dan ouderen). Veel van deze ouderen hebben (op termijn) een zorgvraag. De circa 7.500 woningen die wij verhuren staan in circa 65 gemeenten in Nederland. Dat betekent dat we per gemeente gemiddeld zo'n 110 woningen verhuren. We zijn daarmee vanuit gemeentelijk perspectief een kleine aanbieder van specifiek voor ouderen geschikte woningen.

Ongeveer een kwart van onze verhuureenheden betreft eenheden in verzorgings- en verpleeghuizen of zelfstandige woningen die wij verhuren aan een zorgorganisatie. De zorgorganisaties zijn verantwoordelijk voor de verdeling van deze eenheden. Dat doen zij op basis van intramurale zorgindicaties afgegeven door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Ongeveer drie kwart van de eenheden die wij verhuren zijn zelfstandige woningen die wij verhuren aan bewoners die zelf in de woning wonen. Habion is verantwoordelijk voor de toewijzing van deze woningen.

De bijzondere positie van Habion leidt ertoe dat wij (een deel van) onze zelfstandige huurwoningen op een andere manier toewijzen dan veel andere woningcorporaties. De verschillen betreffen:

1. Hanteren minimale leeftijdsgrens

Bij de toewijzing van woningen hanteren wij in de regel een minimale leeftijdsgrens. Dat doen wij om ervoor te zorgen dat de woningen die geschikt zijn voor ouderen, ook daadwerkelijk bij hen terecht komen. De leeftijdsgrens die wij hanteren is in de regel 65 jaar of ouder. Wanneer wij in het kader van 'samenredzaamheid' op een locatie ook een aantal relatief



Habion en bijzondere doelgroepen

Habion richt zich op de huisvesting van ouderen. We zijn daarmee vooral werkzaam voor deze bijzondere doelgroep. Daarnaast leveren we diverse plekken ook een bijdrage aan de huisvesting van andere groepen bewoners. In de wijk 110-Morgen in Rotterdam verhuren we ongeveer 1.100 woningen. We zijn daar een reguliere sociale verhuurder. In Rotterdam verhuren we ook woningen aan Pameijer, een organisatie voor iedereen voor wie meedoen in de samenleving lastig is. En op een aantal locaties hebben we vastgoed (tijdelijk) aangeboden voor de huisvesting van Oekraïners. In Hilversum huisvesten we op de locatie Liv inn autistische jongeren. In Houten bieden we huisvesting aan tienermoeders en hun kinderen. In Dordrecht en Almere verhuren we locaties aan het Leger des Heils. Om de levendigheid en de samenredzaamheid van bewoners te bevorderen verhuren we op diverse locaties ook woningen aan personen jonger dan 75 jaar, waaronder jongeren. Bij het huisvesten van deze andere groepen dan ouderen vinden we het van belang dat ermee rekening wordt gehouden dat op deze locaties 'de burens' ouderen zijn. We bevorderen dat beide groepen elkaar helpen bij de uitdagingen die ze tegenkomen. Zoals elke goede buur zou doen.

vitalere bewoners willen laten wonen, nemen we 55+ als minimale leeftijdsgrens op. Ook als we een beperkte vraag naar woningen van ouderen verwachten verlagen we de leeftijdsgrens.

In de wijk 110-Morgen in Rotterdam verhuren woningen ook aan anderen dan ouderen. Wij hanteren voor de woningen in die wijk geen minimale leeftijdsgrens als de betreffende woning niet specifiek bedoeld is voor verhuur aan ouderen.

2. Stimuleren community-building

We bieden kwetsbare ouderen een veilig en gezellig thuis. Om deze missie vorm te geven realiseren we gemeenschappen van ouderen, waar meedoen, samenredzaamheid en zelf doen belangrijk zijn. Hiervoor zetten we in op een mix van vitale ouderen en minder vitale ouderen. Op deze wijze wordt de zorg ontlast, omdat in een gemeenschap de ouderen naar elkaar omkijken. Een deel van de zorgvraag wordt dan een burenvraag.

Om de community-building te versterken zijn bewoners op sommige locaties ook betrokken bij de woningtoewijzing. Bijvoorbeeld doordat zij voorafgaand aan de toewijzing een gesprek met de woningzoekende voeren om te kijken of er een fit is. Deze vorm van toewijzen draagt bij aan de vorming van sterke gemeenschappen van ouderen. Wanneer bewoners een rol spelen in de woningtoewijzing overleggen we hierover met de betreffende gemeente.

3. Woningtoewijzing via vastgoedmanagers.

Habion is als regiecorporatie in circa 65 gemeenten actief. De vastgoedmanagers die in opdracht van ons werkzaam zijn verdelen in opdracht van ons en passend binnen de geldende landelijke, regionale en/of lokale regels onze zelfstandige woningen. Hierop zijn de volgende uitzonderingen:

- De 2.100 woningen in de regio Rotterdam (Rotterdam, Schiedam, Delft, Pijnacker-

Bewoners vinden bewoners

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

Nootdorp en Rijswijk) verhuren wij zelf, zonder tussenkomst van een vastgoedmanager. Dat doen wij omdat wij in deze regio relatief veel woningen in bezit hebben en daarom er ook een eigen kantoor hebben, in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Bovendien kunnen wij zo de prestaties van de vastgoedmanagers benchmarken.

- Van oudsher liggen veel van onze woningen dicht bij een verpleeghuis. Op een aantal locaties verzorgt de daar actieve zorgorganisatie de woningtoewijzing, en niet een vastgoedmanager of wij. Een voorbeeld hiervan zijn woningen voor dove ouderen op de locatie De Gelderhorst in Ede, waar zorgorganisatie De Gelderhorst een intramuraal verpleeghuis van ons huurt.
- Op een beperkt aantal locaties vindt de woningtoewijzing op een afwijkende manier plaats. Zo houden op basis van met de gemeente Zutphen gemaakte afspraken de bewoners van de woongemeenschap Ubuntu een wachtlijst bij voor onze woningen in die gemeente. De gemeente draagt kandidaten aan voor deze lijst die op basis van gemeenschappelijkheid en samenredzaamheid samen oud willen worden.

Voor alle toewijzingen geldt dat Habion ervoor verantwoordelijk is dat de toewijzing voldoet aan de landelijke en lokale regels. Om dat te waarborgen stellen wij jaarlijks een instructie over de woningtoewijzing op. Ook controleren wij of de verhuurdossiers die vastgoedmanagers en zorgorganisaties over de toewijzing van woningen opstellen voldoen aan de landelijke regels voor woningtoewijzing.

Wijze van woningtoedeling

De vastgoedmanagers, zorgorganisaties en (voor de regio Rotterdam & Haaglanden) Habion zelf verdelen onze zelfstandige woningen als volgt:

- *Verdeling via lokaal of regionaal woonruimteverdeling systeem*
Ongeveer de helft van onze zelfstandige woningen wordt verhuurd via een lokaal of regionaal woonruimteverdeling systeem, zoals Woonnet Haaglanden (regio Den Haag) of WoonnetRijnmond (regio Rotterdam). Beschikbare woningen van Habion zijn dan via deze websites te vinden. Woningzoekende kunnen zich inschrijven bij het woonruimteverdeel systeem, en daarna reageren op beschikbare woningen. De woningen worden toegewezen aan de langst wachtende die aangeeft belangstelling te hebben voor de huur van de woning, en voldoet aan de eventueel gestelde criteria ten aanzien van het inkomen en leeftijd. Dit systeem draagt zorg voor voordracht van kandidaten en de verantwoording over de toewijzing.
- *Verdeling zonder lokaal regionaal woonruimteverdeling systeem*
Ongeveer de helft van de woningen wordt niet verhuurd via een lokaal of regionaal woonruimteverdeel systeem. Bijvoorbeeld omdat er geen lokaal of regionaal woonruimteverdeel systeem in een gemeente is of dat we een dermate klein aantal woningen in bezit hebben dat deelname aan een lokaal of regionaal woonruimteverdeling systeem relatief duur is. Beschikbare

woningen van Habion zijn dan te vinden op de website van de vastgoedmanager die de woningen beheert. Bij meerdere geïnteresseerden krijgt de kandidaat met de langste inschrijftijd de woning als eerste aangeboden.

Zoals aangegeven geldt voor een beperkt aantal locaties dat de daar actieve zorginstelling de woningen toewijst. De zorginstelling houdt dan een wachtlijst bij. Zodra een woning leegkomt, wordt de kandidaat bovenaan de wachtlijst benaderd.

Op regionaal/lokaal niveau kunnen gemeenten nadere regels hebben gesteld aan de woonruimteverdeling in een huisvestingsverordening. Ook kunnen afspraken zijn gemaakt in (prestatie-) afspraken of convenanten. Wanneer dat niet het geval is heeft Habion beleidsvrijheid om de woningen toe te wijzen binnen de geldende rijksregels.

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

De Rijksoverheid heeft vanwege Europese wetgeving regels gemaakt over de toewijzing van huurwoningen door woningcorporaties. Woningcorporaties dienen tenminste 92,5% van de in een jaar vrijgekomen woningen met een huurprijs tot € 900,07 (prijsspeil 2025) toe te wijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 55.847 (prijsspeil 2024). Woningcorporaties mogen jaarlijks 7,5% van de vrijgekomen woningen vrij toewijzen. Bijvoorbeeld voor urgente situaties. Wanneer er met gemeenten en huurdersorganisatie afspraken zijn gemaakt over een hoger percentage vrij toe te wijzen woningen mag het percentage vrij toe te wijzen woningen maximaal 15% bedragen. Toewijzingen in verzorgings- en verpleeghuizen op basis van een indicatie vallen niet onder deze regels. Bij Habion was de verdeling over beide categorieën in 2025 respectievelijk 96,4% en 3,6%. Daarmee voldeed Habion in 2025 aan het 92,5%-7,5%-criterium.

3.4.3 Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling

Passend toewijzen

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

Habion richt zich als woningcorporatie voornamelijk op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners die van ons huren bijna 80 jaar (exclusief de leeftijd van de bewoners in de wijk 110-Morgen in Rotterdam, daar verhuren we ook woningen aan andere doelgroepen dan ouderen). Voor ouderen met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen maar met een hoog vermogen is een uitzondering voor passend toewijzen mogelijk, zodat zij wanneer zij dat wensen een duurdere woning kunnen huren die beter past bij hun woonwensen. Deze toewijzing geldt dan als 'passend' en mag bij de 95% worden meegeteld. Voor de hoogte van het vermogen is aangesloten bij de grens zoals die geldt voor de Wet op de zorgtoeslag. Habion komt over 2025 uit op een percentage van 5,1% niet passend toegewezen. Hiermee zitten we 0,1% boven de norm. Voor passend toewijzen geldt dat de inzet van de 5% vrije toewijzingsruimte over het voorgaande of opvolgende jaar gespreid kan worden. Over 2024 bedroeg het percentage niet passend toegewezen 1,7%. Daarmee is de overschrijding geborgd.

Woonlastenbeleid

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

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is gericht op drie aspecten:

1. *Betaalbaarheid*
2. *Prijs/kwaliteitverhouding.*

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

3. *Passend toewijzen.*

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

Servicekostenbeleid

Om onze woningen betaalbaar te houden, streven wij naar zo laag mogelijke servicekosten. Om deze kosten laag te houden, hebben huurders de mogelijkheid om zelf servicewerkzaamheden uit te voeren. We letten erop dat de servicekosten de verhuurbaarheid van woningen niet negatief beïnvloeden en dat de servicekosten geen gevolgen hebben voor het recht van de bewoners op huurtoeslag. Per 1 januari 2026 tellen servicekosten overigens niet meer mee voor de huurtoeslag. Dat betekent dat huurders niet langer huurtoeslag kunnen ontvangen over (een gemaximeerd deel van) de servicekosten. We kennen ook een aantal gemeenschappen, zoals in Kudelstaart en Zutphen, die zelf offertes opvragen bij leveranciers van schoonmaak of tuinonderhoud. Hierdoor hebben zij direct invloed op de hoogte van de servicekosten.

Energiebeleid

De kosten van energie beïnvloeden de woonlasten van huurders. Na uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen en het aanbrengen van zonnepanelen profiteren bewoners van zelfstandige woningen van een lagere energierekening. Bewoners van zorggebouwen profiteren mee door lagere servicekosten vanwege een lagere energierekening door bijvoorbeeld een meer efficiënte verlichting van algemene ruimten of een aansluitpunt voor een scootmobiel.

Jaarlijkse huuraanpassing zelfstandige woningen

Bij de verhuur van zelfstandige woningen worden drie huursegmenten onderscheiden. Deze segmenten zijn gebaseerd op de ingangsdatum van de huurovereenkomst, de aanvangshuurprijs en de daarbij behorende WWS punten (woningwaarderingstelsel). De grenzen worden jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.

Het laagsegment (sociale huur) omvat woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens, overeenkomend met maximaal 143 WWS punten. De in 2025 maximaal toegestane huurverhoging in dit segment bedroeg 5,0%

Het middensegment (middeldure huur) betreft woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale lagehuurgrens tot en met de maximale middenhuurgrens, overeenkomend met meer dan 143 en maximaal 186 WWS punten. De in 2025 maximaal toegestane huurverhoging in dit segment bedroeg 7,7%

Het hoogsegment omvat woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens, overeenkomend met meer dan 186 WWS punten. De in 2025 maximaal toegestane huurverhoging in dit segment bedroeg 4,1%

Het gereguleerde segment bestaat uit het laag en middensegment samen. Voor deze categorieën is het WWS dwingend. Het hoogsegment valt in de vrije sector, waar verhuurders de markthuur kunnen hanteren.

Per 1 juli 2025 pasten wij de huur van de woningen in het laag en middensegment met 5,0% aan en in het hoogsegment met 4,1%. De huren verhoogden we vanwege de stijging van kosten van bijvoorbeeld bouwmaterialen en om te kunnen blijven investeren in vernieuwing van ons vastgoed. Soms golden uitzonderingen die leidden tot een lagere huurverhoging. Zo kregen woningen met energielabel E, F en G label geen huurverhoging. Dit resulteerde in 2025 in een effectieve huurverhoging van 3,90% op de woningportefeuille. Ook wanneer wij de woning na vertrek van een huurder opnieuw verhuren beoordelen wij voor welke huur wij de woning willen verhuren.

We hebben in 2025 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat deden we niet, omdat we bij de nieuwe verhuur van een woning erop letten dat de huurprijs past bij het inkomen van de huurder (passend toewijzen). De meeste van onze huurders zijn gepensioneerd. Zij maken wanneer zij bij ons een woning huren in de regel geen inkomensgroei meer door. Op basis hiervan verwachten we dat het aantal huurders waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging zou kunnen worden toegepast erg beperkt is. De hogere huuropbrengsten staan daarmee niet in verhouding tot de moeite die nodig is om deze opbrengsten te realiseren.

De gemiddelde huurprijs van een woning die wij met een gereguleerd huurcontract verhuurden (exclusief servicekosten) bedroeg op 31 december 2025 € 730,32 per maand (2024: € 685,56).

De gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen in bezit van Habion (sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen, exclusief servicekosten) bedroeg op 31 december 2025 € 738,76 (2024 € 690,50) per maand.

Jaarlijkse huuraanpassing zorgvastgoed en bedrijfsmatig vastgoed

De huur van de zorg- en verpleeghuizen en het bedrijfsmatig vastgoed passen we aan op basis van de afspraken daarover in de huurovereenkomst. Indien wenselijk en mogelijk zetten we

oude (kale)kostprijsuurcontracten met zorgorganisaties om naar indexcontracten of een andere contractvorm.

Leegstand

De (financiële) leegstand van ons vastgoed in 2025 bedroeg 3,1% (= € 2.8 miljoen, 2024: 2,2%=€1.9 miljoen). Dit betreft zowel leegstand vanwege marktomstandigheden, leegstand vanwege mutatie van een woning, leegstand bij te verkopen locaties als leegstand bij projecten. In dat laatste geval geldt dat we er bewust voor kiezen een woning niet te verhuren. Bijvoorbeeld omdat we een gebouw ingrijpend gaan renoveren of slopen.

3.4.4 Duurzaamheid

Habion stuurt ten aanzien van duurzaamheid op (reductie van) de energieprestatie van een gebouw in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Volgens deze methodiek bedroeg de energiebehoefte van onze zelfstandige woningen eind 2025 157 kWh/m² per jaar gemiddeld (2024: 162 kWh/m² per jaar). Dit wordt vertaald in energielabel A. Eind 2025 heeft 2% van de zelfstandige woningen in ons bezit energielabel E, F of G. Dit betreft 157 woningen. Deze woningen staan allemaal gepland voor sloop/nieuwbouw of verkoop.

Aandeel energielabels zelfstandige woningen (ultimo van elk jaar)

Energielabel	2025	2024	2023	2022
A of gunstiger	56%	53%	47%	42%
B	19%	18%	15%	17%
C	19%	22%	22%	22%
D	4%	5%	11%	11%
E, F of G	2%	2%	5%	7%

Bij de duurzaamheidsmaatregelen die we nemen letten wij erop dat de woonlasten voor de bewoners beheersbaar blijven en dat de maatregelen

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

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

In 2025 hebben wij ons duurzaamheidsbeleid geactualiseerd. In het beleid besteden we aandacht aan circulariteit, klimaatadoptatie en energiegebruik. Ook geldt dat wij de mogelijkheid onderzoeken om de ruim 1.000 woningen van Habion in de wijk 110-Morgen aan te sluiten op het warmtenet in Rotterdam, en daarmee gasloos te maken. In Schiedam zijn we bijna klaar met het aansluiten van ons gebouw Spaland op het warmtenet.

3.4.5 Vooruitblik

Habion blijft in 2026 werken aan het verder professionaliseren van de beheer- en verhuurfunctie. We zetten onder meer in op het verhogen van de bewonerstevredenheid. Ook werken we aan het verder versterken van de regierol van Habion.

3.5 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud

3.5.1 Nieuwe woonvormen voor ouderen

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

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

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

3.5.2 Transformaties van Habion

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

In 2025 onderzochten wij de mogelijkheid van een transformatie van zorgvastgoed naar woningen met de mogelijkheid van zorg op de volgende locaties (> interne opdracht):

- Rosengaerde, Dalfsen (betreft transformatie van een bestaand gebouw). Voor meer informatie zie [Rosengaerde Dalfsen | Habion](#)
- De Amerhorst, Amersfoort (betreft sloop-nieuwbouw). Voor meer informatie zie [Amerhorst Amersfoort | Habion](#)
- Nassau-Odijkhof, Driebergen (betreft sloop (reeds plaatsgevonden)-nieuwbouw en renovatie). Voor meer informatie zie [Herontwikkeling Nassau Odijkhof Sparrenheide | Habion](#)
- De Boskamp, Epe (betreft sloop-nieuwbouw)
- Randmeer, Harderwijk (betreft sloop (in 2024 plaats gevonden)-nieuwbouw). Voor meer informatie zie [Randmeer Harderwijk | Habion](#)
- De Bongerd, Hattem (betreft sloop-nieuwbouw). Voor meer informatie zie [De Bongerd Hattem | Habion](#)
- Huis ter Leede, Leerdam (betreft sloop-nieuwbouw). Voor meer informatie zie kader en [Eiland Leerdam | Habion](#)
- De Groene Tuin, Rotterdam (betreft sloop-nieuwbouw, locatie in bezit van zorgorganisatie)
- De Hoge Cingel, Zaltbommel (betreft sloop-nieuwbouw, het gebouw De Wielewaal dat op deze locatie stond sloopten we in 2025). Voor meer informatie zie [De Hoge Cingel Zaltbommel](#)

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

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

Een gezamenlijk antwoord op deze vragen helpt later in het proces om een locatie te kunnen realiseren waar ouderen veilig en comfortabel kunnen wonen. In de dagelijkse praktijk merken we dat het veel inzet en tijd vraagt voordat bewoners, omwonenden, de gemeente en andere betrokkenen overtuigd zijn van het belang en de urgentie van een transformatie. De vergrijzing gaat onverminderd in hoog tempo door en zal na 2040 nog decennialang hoog blijven.

3.5.3 *Kwaliteit van het vastgoed*

Eisen aan bestaand en nieuw vastgoed

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

Om ervoor te zorgen dat onze woningen geschikt zijn voor (kwetsbare) ouderen voorziet ons PvE in maatregelen als een brandmeldinstallatie, schuifdeuren van de slaapkamer naar de woonkamer en van de badkamer naar de slaapkamer en extra oplaadpunten voor scootmobiel. Dit leidt tot ongeveer € 31.000 per woning (inclusief BTW, prijspeil 2024) aan meerkosten ten opzichte van woningen die aan Woonkeur (certificaat voor de woontechnische kwaliteit van woningen) voldoen. Voorzieningen die in een verpleeghuis onder de bekostiging van de overheid vallen, maar in de woonregelgeving niet zijn voorzien, en die wij vanwege de huurgrenzen van het laagsegment niet kunnen doorberekenen in de huur.

Onderhoud bestaande woningen en zorgvastgoed

Het onderhoud aan ons vastgoed hebben we in vijf categorieën onderverdeeld: planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, doelgroeponderhoud en reparatieonderhoud. Planmatig onderhoud betreft onderhoudswerkzaamheden op basis van de meerjarenonderhoudsplanning, bijvoorbeeld schilderwerk. Contractonderhoud betreft periodieke inspecties, keuringen en terugkerend onderhoud van de technische installaties waarvoor Habion onderhoudscontracten heeft afgesloten.

Mutatieonderhoud vindt plaats voorafgaand aan het opnieuw verhuren van een woning of zorgleenheid. Doelgroeponderhoud betreft onderhoud vanwege brandveiligheid (zoals het onderhoud aan een brandmeldinstallatie) en het voorkomen van legionella-besmettingen. Reparatieonderhoud betreft het niet-geplande dagelijkse onderhoud op verzoek van de bewoner. Habion besteedde in 2025 in totaal € 33,0 miljoen (2024: € 39,2 miljoen) aan het onderhoud van woningen en zorgvastgoed.

Unieke samenwerking tussen Habion en vier onderhoudsbedrijven

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



Brandveiligheid in de praktijk

Habion verhuurt in Waalwijk het gebouw Lointhoven. De gemeente Waalwijk legde Habion in 2025 na een aantal waarschuwingen een boete op, omdat er in strijd met brandveiligheidsregels er spullen van bewoners op de gang stonden. Aan de boete gingen een aantal waarschuwingen van de gemeente vooraf. Die waarschuwingen waren voor ons ook mede aanleiding om bewoners (herhaaldelijk) te informeren over die regels. Een aantal bewoners bleef echter hun scootmobiel of fiets op de gang plaatsen.

Habion vond de boete onredelijk. In redelijkheid kan van ons als verhuurder niet worden verwacht dat wij voortdurend in de gaten houden of er objecten in een gang staan die daar niet mogen staan. En is het wel redelijk dat wij als verhuurder een boete krijgen voor zaken die (een klein aantal) bewoners op de gang plaatsen?

Brandveiligheid

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

- Elke woning is een brandcompartiment;
- Horizontaal kunnen vluchten van de bewoners bij brand is mogelijk. Dit is van belang omdat verticaal vluchten door gebruik van trappen voor oudere bewoners moeilijker kan zijn;
- Aanwezigheid brandmeldinstallatie zodat hulp zo snel mogelijk ter plaatse is.
- De bewoners en andere gebruikers van een gebouw weten wat ze moeten doen bij een calamiteit.

Dit beleid geldt als uitgangspunt bij de realisatie of aankoop van nieuw vastgoed, bij grootschalige renovaties, sloop/nieuwbouw en bij de transformatie van zorgvastgoed naar woningen. In 2025 actualiseerden we ons brandveiligheidsbeleid.

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

Legionellabestrijding

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

In 2025 informeerde de Inspectie Leefomgeving & Transport ons dat bij een controle is gebleken dat wij op een tweetal locaties niet voldeden aan regels op het gebied van legionellapreventie. Naar aanleiding hiervan vond in 2026 een gesprek plaats tussen de Inspectie en het bestuur van Habion. Ook heeft de Inspectie besloten om in 2026 een 'systeemtoezicht legionellapreventie' uit te voeren. Er zijn geen overschrijdingen van de norm geconstateerd en de volksgezondheid is niet in gevaar.

Asbest

Asbest is een sterk bouw materiaal. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat wanneer asbest door bijvoorbeeld brand of het doorboren ervan uiteenvalt, de vrijkomende asbestvezels een gezondheidsrisico betekenen. Sinds 1993 is daarom

het gebruik van asbest verboden. Richtinggevend is door de overheid aangegeven dat voor 2028 alle asbestdaken dienen te zijn verwijderd. In 2018 hebben we geïnterviewd om welke daken het bij Habion gaat. Deze zullen zoveel mogelijk voor 2028 worden gesaneerd. De werkzaamheden worden op een logisch moment uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijktijdig aan de uitvoering van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.

3.5.4 Vooruitblik

In 2025 hebben we op diverse locaties overlegd met bewoners, zorgorganisaties en gemeenten over de mogelijkheid van een transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de mogelijkheid van zorg naar behoefte van de bewoners. Wij verwachten dat dit op termijn leidt tot besluitvorming over de start van een aantal nieuwe transformaties. In 2026 en daarna letten we verder goed op de beheersing van de onderhoudskosten.

3.6 Betrekken van bewoners, zorgorganisaties en andere belanghouders

3.6.1 Bewonerstevredenheid

Habion vindt het van groot belang dat onze bewoners tevreden zijn over de woning die zij huren en de dienstverlening die zij ontvangen. Wij meten daarom:

1. De tevredenheid van onze bewoners over hun woning. We meten dan de tevredenheid over de woningkwaliteit, de veiligheid en het plezierig wonen.
2. Drie dienstverleningsprocessen: het betrekken van de woning, reparatieverzoeken en onderhoud. Deze laatste meten wij sinds 2022. Om die reden zijn er van eerdere jaren geen cijfers beschikbaar.

Voor elk onderdeel streven naar een waardering van een 8,0 of hoger en een norm van 7,5 (op een schaal van 1 tot 10). De volgende tabel geeft de ontwikkeling van de bewonerstevredenheid weer in de periode 2020-2025:

Onderstaande tabel geeft aan dat de gemiddelde bewonerstevredenheid een 7,6 bedraagt. We voldeden in 2025 op twee onderdelen niet aan onze norm om op elk onderdeel een 7,5 of hoger te scoren. Dit betreft de woningkwaliteit en de dienstverlening bij het betrekken van een nieuwe woning. De kwaliteit van de woningen verbeteren

wij door onderhoud en te investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Het verbeteren van de dienstverlening bij het betrekken van de nieuwe woning heeft ook onze aandacht, en is erop gericht om vanaf 2026 aan de norm te voldoen.

3.6.2 Habion als gewilde partner

Habion wil graag een gewilde partner zijn voor de bewoners en andere belanghouders van Habion. In de eerste plaats zijn de (toekomstige) bewoners van onze woningen en zorgeenheden onze belanghouders. Maar om onze (toekomstige) bewoners een veilig en comfortabel thuis te bieden hebben we ook de steun en inzet van de lokale gemeenschap waar ons vastgoed staat nodig. Ook leveranciers van diensten om ouderen veilig en comfortabel te laten wonen, zoals zorgorganisaties, vastgoedmanagers, onderhoudsbedrijven en aannemers met wie we samenwerken zijn van belang om ouderen veilig en comfortabel te laten wonen. We onderscheiden verder als onze belanghouders de gemeenten waar we actief zijn, het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Rijksoverheid, inclusief de Aw.

Ontwikkeling klanttevredenheid (norm \geq 7,5)

		2025	2024	2023	2022	2021	2020
Tevredenheid over woning	Kwaliteit van de woning	7,3	7,3	7,2	7,4	7,2	7,5
	Veiligheid	7,8	7,6	7,7	7,8	7,6	7,9
	Plezierig wonen	7,7	7,9	7,8	7,9	7,7	8,0
Tevredenheid over dienstverlening	Betrekken nieuwe woning	7,1	7,2	7,3	7,0	7,3	6,9
	Reparaties	8,0	8,3	7,9	7,9	7,7	7,8
	Onderhoud	7,9	7,6	7,7	7,7	n.v.t.	n.v.t.
Gemiddeld		7,6	7,7	7,6	7,6	7,5	7,6

Contact met belanghouders

Habion organiseerde in de periode 2017-2022 jaarlijks een trefdag voor onze belanghouders. Voor deze trefdag nodigden wij ondermeer bewonersorganisaties, zorgorganisaties en gemeenten uit om mee te denken over het wonen van ouderen. Vanaf 2023 zijn we hiermee gestopt, en gebruiken we andere manieren om met onze belanghouders in contact te blijven. Zo hebben we in de afgelopen jaren het contact met veel gemeenten waar we actief zijn geïntensiveerd door het maken van prestatie-afspraken. Ook nemen we sinds 2025 deel aan de volkshuisvestingsbeurs WOCODA. De beurs vormt een schakel tussen overheid, woningcorporaties en marktpartijen om de woningbouwopgave in Nederland te versnellen. Minister van Volkshuisvesting Mona Keijzer bezocht in 2025 de stand van Habion om met een aantal ouderen in gesprek te gaan. Daarnaast organiseerde Habion een kennissessie over de pijlers om prettig oud worden: gebouw, gemeenschap en leverancier.



Solidariteit tussen woningcorporaties

Woningcorporaties voelen zich samen verantwoordelijk voor de volkshuisvestelijke opgave in Nederland. Habion draagt naar vermogen daaraan bij. Wij richten ons daarbij eerst en vooral op onze eigen opgave om ouderen een veilig en comfortabel thuis te bieden. Door het overnemen van vastgoed van andere woningcorporaties die het op eigen kracht niet meer redden om aan hun volkshuisvestelijke opgave te voldoen helpen we ook andere corporaties. De financiële positie van de woningcorporatie van wie we het vastgoed overnemen verbetert immers, en we nemen een deel van de investeringsopgave van de betreffende woningcorporatie over. Onze solidariteit is gebaseerd op het uitgangspunt dat wij 'investeren, en niet doneren'.

Een aantal voorbeelden hoe wij solidair zijn met andere woningcorporaties:

- Fusie met Onze Woning uit Rotterdam (2021). Onze Woning kon de eigen opgave om het vastgoed in bezit in de wijk 110-Morgen in Rotterdam te vernieuwen niet meer aan. In de komende jaren investeren we als Habion door nieuwbouw en woningverbetering flink in de verdere vernieuwing van de wijk.
- Fusie met Harmonisch Wonen uit Lelystad. De fusie bereidden we in 2025 voor en vond per 5 februari 2026 plaats. Harmonisch Wonen beoordeelde de (beperkte) omvang van de eigen organisatie als te kwetsbaar om de continuïteit van de eigen bedrijfsvoering te waarborgen.
- Leningruil met woningcorporatie Vestia (2021). Habion schoot samen andere woningcorporaties Vestia te hulp vanwege financiële problemen van Vestia. Daarbij hebben we een uitzondering op ons uitgangspunt dat we 'investeren, en niet doneren' gemaakt. Die uitzondering maakten we, omdat anders huurders van Vestia in ernstige mate de dupe dreigden te worden van de financiële problemen en omdat de bedrijfstak woningcorporaties gezamenlijk aan de oplossing bijdroeg.

3.6.3 Bewoners

Overleg met bewoners: landelijk niveau

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

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

In 2025 is met Huurdersplatform 110-Morgen overlegd over onder meer:

- De jaarlijkse huurverhoging
- Leefbaarheid (buurtverbeterplan) in de wijk 110-Morgen
- Projectambitiedocument 110-morgen (herstructurering 110-morgen)
- Prestatieafspraken (monitoring & opstart nieuwe afspraken 2026-2027)
- Parkeerbeleid
- Huurbeleid
- Sociaal plan per sloopcomplex/ingrijpende renovatie
- Communicatie richting bewoners, denk aan de bewonersbrieven regulier en projectmatig
- Technische klachten
- Start en werven van nieuwe bewonerscommissies
- Rechten en plichten van de huurder en verhuurder (o.a. wet goed verhuurderschap)
- Brandveiligheid
- Warmtenet

In 2025 is met Nieuw Elan onder meer overlegd over:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De afrekening van de stook- en servicekosten
- De verkoop van bezit van Habion in de gemeenten Leeuwarden en Waadhoeke.

Daar waar een bewonerscommissie actief is organiseerde Nieuw Elan overleg met de bewonerscommissie, vastgoedmanager, onderhoudsbedrijf en Habion.



De Thuismakersacademie: het huis is er, maar hoe maak je thuis?

Met de Thuismakersacademie brengt Habion bewoners uit alle hoeken van het land met elkaar in contact, zowel fysiek (op locatie) als virtueel. Zo ontstaat een waardevolle leer-gemeenschap van actieve bewoners die elkaar inspireren en helpen bij het thuismaken op hun eigen locatie. De Thuismakersacademie wordt 2 à 3 maal per jaar georganiseerd op een Habion-locatie ergens in het land. Meer informatie is beschikbaar via [Thuismakersacademie | Habion](#).

Lokaal niveau

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

3.6.4 Leveranciers

Habion werkt samen met verschillende zorgleveranciers en andere leveranciers om bewoners de best mogelijke ondersteuning te bieden. Habion vindt het van belang dat de zorgorganisatie dezelfde visie heeft op de toekomst van het wonen van ouderen dan de bewoners. Vanzelfsprekend geldt dat wij gedurende het jaar op een diverse momenten contact hebben met onze zorgorganisaties, zowel op bestuursniveau als dat van de personen die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Op die manier kunnen we tijdig inspelen op ontwikkelingen in de markt en de waarde van ons vastgoed optimaal behouden. We verwachten dat in de toekomst bewoners op een locatie op basis van een door hen opgesteld programma van wensen hun eigen zorgleverancier uitzoeken.

3.6.5 Gemeenten en rijksoverheid

De gemeente als belanghouder

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

Habion nodigt alle gemeenten waar we actief zijn jaarlijks uit voor een gesprek. Mede op basis daarvan doen we jaarlijks voor 1 juli aan alle gemeenten waar we vastgoed in bezit hebben een bod voor invulling van de volkshuisvestelijke opgave, ook wanneer de gemeente niet beschikt over een woonvisie of een vergrijzingsvisie. Ook doen we aan de gemeenten waar we nog geen prestatieafspraken mee hebben een voorstel voor het maken van dergelijke afspraken. Kern van deze prestatieafspraken is dat wij ouderen willen ondersteunen om veilig en comfortabel te blijven wonen.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken realiseren wij ons dat de omvang van de eenheden van Habion in elke gemeente klein is in vergelijking met het woningbezit van de andere lokale woningcorporatie(s). Daarnaast verhuren we in circa 65 gemeenten vastgoed en richten we ons in tegenstelling tot een reguliere woningcorporatie niet op een brede maar op een specifieke doelgroep. Onderstaande tabel geeft het aantal gemeenten aan waar we prestatieafspraken hebben afgesloten. Een overzicht van deze gemeenten is opgenomen in de bijlage.

Aantal gemeenten waarmee Habion prestatieafspraken heeft afgesloten (per 31.12 van jaar)					
	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal gemeenten waar Habion actief is	65	67	67	67	68
Aantal gemeenten waar Habion prestatieafspraken heeft afgesloten	41	47	32	32	26
Aandeel gemeenten waar Habion en gemeente prestatieafspraken hebben afgesloten	63%	70%	48%	48%	38%

Enkele gemeenten gaven aan gezien het geringe bezit van Habion in de gemeente geen behoefte te hebben aan het maken van prestatieafspraken. Andere gemeenten reageren niet op ons voorstel voor het maken van prestatieafspraken. Voor elke gemeente geldt dat we relevante actuele onderwerpen met de betreffende gemeente bespreken, ook als er geen prestatieafspraken zijn.

De rijksoverheid als toezichthouder

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Aw zijn de externe toezichthouders op woningcorporaties, en dus ook Habion.

De Aw stelt jaarlijks voor elke woningcorporatie een brief over de rechtmatigheid van de activiteiten op en een toezichtsbrief.

De Aw geeft ten aanzien van Habion in de meest recente brief over de rechtmatigheid (november 2025) over het jaar 2024 aan geen onrechtmatigheden te hebben geconstateerd.

In maart 2025 ontvingen wij een toezichtsbrief. De Aw geeft daarin aan het risico op het onderdeel beheerkosten niet-daeb tak met een midden risico te beoordelen. De overige onderdelen van het beoordelingskader beoordeelt de Aw met een laag risico. De Aw vraagt blijvende aandacht voor het onderdeel voorspelbaarheid en kwaliteit data en beheerkosten zodat de verantwoording correct blijft en wij alert zijn op de volgens Aw hoge beheerkosten.

In januari 2026 ontvingen wij een nieuwe toezichtsbrief. De brief geeft aan dat de Aw de risico's van Habion op alle onderdelen van het beoordelingskader 'laag' inschat, behalve op de onderdelen 'beheerkosten' (omdat hoger dan bij andere corporaties) en 'Governance volkshuisvestelijk belang' (vanwege niet realiseren van beoogde aantal woningen in bezit). Die beoordeelt de Aw als 'middenrisico'. De Aw vraagt een nadere analyse op te stellen van onze beheerkosten en deze met de Aw delen.

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

Overige correspondentie in 2025 met de Aw betrof onder meer:

- De aanvraag voor goedkeuring van de voorgenomen fusie tussen Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek en Habion (verkregen) en de voorgenomen fusie tussen Harmonisch Wonen en Habion (verkregen).

- De aanvraag voor een vergunning vanwege de beoogde verkoop van een aantal locaties (verkregen)
- De aanvraag van een zienswijze op de voorgenomen benoeming van een nieuwe commissaris (David van Bodegom, per 1 juli 2025, verkregen) en bestuurder (Stella Vos, per 15 november 2025, verkregen).
- In 2024 dienden we verder een verzoek in bij de Aw om goedkeuring om het aflossingsschema van de intern lening van aan de niet-daeb tak te wijzigen. Deze goedkeuring verkregen we begin 2025.
- Beantwoording informatieverzoek Aw naar aanleiding van een (anonieme) melding bij de Aw over woonfraude
- Melding wijziging inbreng VOF Habion Amaris De Veste vanwege te realiseren locatie De Amerhorst in Amersfoort.

Fusie Habion met Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek

Habion en Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek (SON) bereidden in 2025 een fusie voor, die op 9 januari 2026 plaatsvond. De SON, geen woningcorporatie, verhuurde 119 woningen voor ouderen in Krimpen aan de Lek. De SON concludeerde dat zelfstandig voortbestaan geen optie meer was. Zij benaderde (ondermeer) Habion om een fusie te onderzoeken. Onder de vlag van Habion kunnen ouderen in Krimpen aan de Lek ook in de toekomst comfortabel en zelfstandig blijven wonen in HUN vertrouwde omgeving.



Het bestuur van stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek en het bestuur van Habion bij ondertekening van het besluit tot fusie.

Fusie Habion met Harmonisch Wonen

Habion en woningcorporatie Stichting Harmonisch Wonen uit Lelystad bereidden in 2025 een fusie voor. De fusie, waarbij Habion de verkrijgende rechtspersoon is en Harmonisch Wonen de verdwijnende rechtspersoon, vond per 5 februari 2026 plaats. De Autoriteit woningcorporaties heeft de fusie goedgekeurd. Huurdersorganisatie Mediteren en Wonen adviseerde daaraan voorafgaand positief over de fusie.

Harmonisch Wonen beoordeelde de (beperkte) omvang van de eigen organisatie als te kwetsbaar om de continuïteit van de eigen bedrijfsvoering te waarborgen. Zij benaderden Habion om de mogelijkheid van een fusie te onderzoeken.

Harmonisch Wonen, opgericht in 1984, was tot de fusie een unieke woningcorporatie. Zij richtte zich op de verhuur van 220 woningen aan beoefenaars

van de transcendente meditatietechniek in het Sidhadorp in Lelystad. Samen met bewoners en andere organisaties die in de wijk actief zijn, zijn zij erin geslaagd een prachtige, hechte gemeenschap te laten ontstaan.

Harmonisch Wonen, Habion en huurdersorganisatie Mediteren & Wonen hebben afgesproken dat het bijzondere karakter van de wijk ook na de fusie blijft behouden. Dat was voor de huurdersorganisatie een belangrijke reden om positief over de fusie te adviseren. Om de unieke gemeenschap die op deze plek is ontstaan te behouden en te verstevigen werkt de huurdersorganisatie met ondersteuning van Habion aan de oprichting van een coöperatie. Het doel is dat deze coöperatie van bewoners steeds meer taken van Habion overneemt. Onze gezamenlijke droom is dat de coöperatie uiteindelijk de woningen ook in eigendom neemt.



3.6.6 Leefbaarheid

Habion verhuurt in circa 65 gemeenten woningen voor ouderen en zorgvastgoed. Op lokaal niveau is de omvang van ons vastgoed vergeleken met andere woningcorporaties beperkt. Habion richt zich daarom op de leefbaarheid van een gebouw en de directe omgeving, en, met uitzondering van de wijk 110-Morgen in Rotterdam waar we wel veel woningen beheren, niet op de leefbaarheid van een gehele wijk. De bijdrage van Habion aan de leefbaarheid richt zich op de volgende aspecten:

1. De leefbaarheid in een gebouw bevorderen we in de eerste plaats natuurlijk door vastgoed te verhuren waar het veilig en comfortabel wonen is.
2. Samen met bewoners en zorgorganisaties zoeken wij onder de noemer 'thuis is meer dan een huis' naar de verbinding tussen de bewoners van een locatie onderling en met de bewoners in omgeving, en andersom. Voor een nadere toelichting zie § 3.4.1.
3. We zetten ons ervoor in dat voorzieningen zoals zorg, arts, apotheek en fysiotherapeut beschikbaar zijn in of in de directe nabijheid van ons vastgoed. Daarbij geldt dat wij nooit zelf zorg of zorg gerelateerde diensten leveren. Ook de toepassing van het Liv inn concept (zie § 3.3.2) draagt bij aan de leefbaarheid in onze gebouwen.

Habion is graag bereid met gemeenten prestatie-afspraken te maken over de wederzijdse inzet op het gebied van leefbaarheid.

De leefbaarheid van de wijk 110-Morgen in Rotterdam bespreken we met het Huurdersplatform 100-Morgen.

3.6.7 Vooruitblik

In 2026 blijven wij ons richten op het behoud en het verder uitbouwen van een goede relatie met onze belanghouders.

3.7 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit

3.7.1 Financiële sturing

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

De financiële sturing is daarbij gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

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

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

Jaarresultaat

Het operationele jaarresultaat is het resultaat exclusief de marktwaarde mutaties, aangezien de marktwaardemutaties geen positieve of negatieve kasstroom opleveren. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2025 € 28 miljoen (2024: € 21,3 miljoen). Daarmee is het resultaat € 6,7 miljoen hoger dan in 2024.

Opbouw jaarresultaat 2025 en 2024 (bedragen x € 1 miljoen)

	2025	2024
Huuropbrengsten	85,0	84,0
Opbrengsten service contracten	7,5	5,8
Lasten servicecontracten	- 8,5	- 6,1
Lasten verhuur- beheeractiviteiten	- 11,1	- 10,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 33,1	- 39,2
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 4,2	- 4,3
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35,6	29,8
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5,1	- 0,3
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	1,1	1,0
Overige organisatiekosten	- 2,4	- 2,1
Leefbaarheid	- 0,0	- 0,2
Saldo financiële baten en lasten	- 11,23	- 11,2
Resultaat deelnemingen	- 0,2	4,2
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	28	21,3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57,4	45,2
RESULTAAT UIT BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	85,4	66,5
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 5,0	- 7,4
RESULTAAT NA BELASTINGEN	80,4	59,1

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

	2025	2024
Resultaat na Belastingen	80,4	59,1
Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	- 5,0	-7,4
Waardeveranderingen in de vastgoed portefeuille	57,4	- 45,2
Operationeel Resultaat voor Belastingen	28	21,3

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

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

Jaarrekening 2025

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

Treasury

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

Leningen

De totale lening portefeuille van Habion bij kredietinstellingen bedroeg eind 2025 € 410,5 miljoen (2024: € 415,6 miljoen). De gemiddelde rentecoupon van de leningen bedroeg 2,84% (2024: 2,79%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de lening portefeuille was eind 2025 25,4 jaar (202 25,9 jaar).

Habion beschikt voor de financiering van werkkapitaal over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank. De hoogte van de faciliteit is € 10 miljoen. Habion maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van derivaten.

Fiscaliteit en heffingen

Het totaal bedrag dat Habion afdroeg aan belastingen en heffingen, de total tax contribution, bedroeg in 2025 € 15,0 miljoen (2024: € 18,6 miljoen). Het bedrag in 2025 is met name lager door minder BTW afdracht. Dit betekent dat er 2,1 maanden huuropbrengst nodig is om belastingen en heffingen te betalen (2024: 2,7 maanden huuropbrengst). Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen. De volgende tabel geeft een nadere onderverdeling van het bedrag dat wij aan de overheid afdragen.

Wat draagt Habion af aan belastingen en heffingen in 2025

	Belasting-heffingen x € 1.000	Aantal maanden van huuropbrengst
Winstbelasting (acute VPB-last 2025)	5.194	0,7
BTW (aangiftes)	6.034	0,9
OZB belasting	1.968	0,3
Waterschapslasten en rioolrecht	1.699	0,2
Bijdrage Aw	58	0,0
Totaal	14.954	2,1

Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. In de volgende tabel zijn de effecten ervan zichtbaar gemaakt op een aantal ratio's die de Aw en het WSW hanteren, voor de periode tot en met 2029. De ratio's betreffen de begrippen ICR, LTV, solvabiliteit, de dekkingsratio en de onderpand ratio. Zie voor een toelichting op deze begrippen bijlage 1. Basis voor de doorrekening is de meerjarenbegroting waarin voor de komende 15 jaar op basis van onze strategie de verwachte opbrengsten en kosten zijn doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de transformatie van ons zorgvastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met dispositie en acquisitie van vastgoed in de komende jaren.

De hoogte van de ratio's voldoet aan de normen van de Aw en het WSW. Op basis hiervan verwachten wij dat ook in de komende jaren Habion beschikt over een gezonde financiële positie.

Strategie-informatiesystemen

Het portefeuillebeleid en de investeringen van Habion zijn gebaseerd op waardestrategie. Verdienen waar het kan, om uit te geven waar het moet. Habion wil marktgericht werken, om gericht maatschappelijk dividend uit te keren. Hiertoe heeft Habion het zogeheten WALs-model geïmplementeerd en neemt Habion deel aan een aantal benchmarks (zie § 3.3.6).

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

Verwachte ontwikkeling aantal ratio's 2025-2029

	Norm Aw/WSW DAEB	Norm Habion DAEB	Norm Aw/WSW niet DAEB	Norm Habion niet DAEB	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	> 30%	> 35%	> 30%	> 35%	711%	69%	67%	62%	60%
Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)	> 30%	> 35%	> 30%	> 35%	72%	72%	70%	66%	65%
Loan to value (op basis van beleidswaarde)	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	29%	33%	36%	39%	41%
Dekkingsratio	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	26%	27%	30%	32%	33%
Onderpandsratio	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	33%	31%	33%	36%	38%
ICR	> 1,4	> 1,7	> 1,8	> 2,1	2,9	1,6	1,7	1,9	1,5

*ratio's Aw/WSW ultimo 2025.

Getallen 2025 t/m 2029 zijn gesaldeerd (DAEB + niet DAEB)

Borgstelling en risicobeoordeling door WSW

Het WSW staat borg voor leningen die Habion als deelnemer aan het WSW bij banken aangaat ten behoeve van de financiering van DAEB-vastgoed. Vanwege deze extra zekerheid voor banken, zijn banken bereid een lagere rente in rekening te brengen. Wij kunnen onze woningen dan weer voor een lagere huur aanbieden. Habion ontving in 2025 opnieuw een verklaring van het WSW dat het WSW bereid is borg te staan voor leningen die Habion aangaat.

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

Het WSW voert jaarlijkse een risicobeoordeling uit. Het WSW beoordeelt het risicoprofiel van Habion in de meest recente beoordeling als gemiddeld. Die inschatting van het risico is ongewijzigd ten opzichte van de vorige beoordeling.

3.7.2 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2025 hebben vastgoedbeleggingen in woningen en zorgvastgoed in Nederland een stijgend totaal rendement laten zien. Drie belangrijke ontwikkelingen hebben bijgedragen aan dit positieve sentiment, namelijk 1, een hoge leegwaardestijging 2, de stijging van markthuur door blijvende krapte op de huurmarkt, 3, de verhoging van de NHC-tarieven, waardoor duurzaam intramuraal vastgoed een hogere markthuur heeft gekregen. De waarde van onze vastgoedportefeuille nam in 2025 met € 48 miljoen toe tot € 1.471 miljoen. Onderstaand staan de ontwikkelingen in tabelvorm weergegeven:

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

Marktwaarde 2024	1.423.080	
Voorraadmutaties	- 35.538	- 2,5%
Vastgoedgegevens	4.206	0,30%
Methodische wijzigingen	0	0,00%
Marktontwikkelingen	79.682	5,60%
Marktwaarde 2025	1.471.430	103%

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 535,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2024: € 482,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van Habion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 58 miljoen. Dit impliceert dat circa € 58 miljoen, 5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.7.3 Risicosturing

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

Three lines model

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

Vreemde ogen

Bij de beheersing van risico's laten wij diverse 'vreemde ogen' van buiten de organisatie meekijken. Zo kennen we een beleggingscommissie (zie ook kader in § 3.3.1), met daarin ook twee externe leden, die het bestuur adviseert over (risico's bij) renovaties en transformaties van vastgoed en aan- en verkopen van vastgoed. In de treasurycommissie (zie ook § 3.7.1) heeft ook een externe deskundige zitting die ons adviseert over het beheren en optimaliseren van inkomende en uitgaande geldstromen, het

beheren van liquiditeiten en de financiering van onze activiteiten. De Raad van Commissarissen wordt gevraagd wijzigingen in de inrichting van de risicobeheersing en interne controlesysteem goed te keuren. De werking ervan bespreken we ook met de Raad. Ook de accountant bespreekt de risico's die zij zien met ons. Daarnaast is er extern toezicht op Habion door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen die Habion aangaat de risico's die Habion loopt.

Risicomanagement in de praktijk

Een aantal voorbeelden van ons risicomanagement:

Interne normen financiële positie

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

Fraude- en corruptie risico's

Habion is zich ervan bewust dat fraude- en corruptie risico's nagenoeg overal in de organisatie kunnen optreden en mogelijk schade veroorzaken (imago schade, financiële schade, etc.). Periodiek worden de interne beheersmaatregelen voor deze risico's bekeken en waar nodig aangescherpt. Om de 3 jaar gaan we via een speciale fraude en corruptie risico sessie na of relevante risico's op dit gebied in beeld zijn en worden beheerst. In 2023 vond de meest recente verdiepende risicosessie plaats.

De organisatie beheerst fraude- en corruptierisico's op een 'harde' manier (hard controls), bijvoorbeeld door in overeenkomsten met partners afspraken te maken en controles in processen op te nemen, die fraude risico's beperken. Andere voorbeelden zijn het ondertekenen van het integriteitsbeleid voor nieuwe medewerkers, werken volgens de procuratieregeling, hanteren van het vier ogen principe en het vermelden van (o.a.) neven activiteiten van bestuurders en commissarissen.

We beheersen fraude- en corruptierisico's ook via 'soft controls'. Zoals elkaar aanspreken op gedrag en aandacht voor integriteit. Daarnaast wordt een deel van de risico's op integriteitsgebied beheerst door awareness programma's, ingezet vanuit IT, om veilig (digitaal) handelen te borgen en mensen alert te maken op de valkuilen. Voorbeeld gedrag vanuit het bestuur is ook een belangrijke soft control voor fraude en corruptie risico's. Dit wordt gerealiseerd door transparante besluitvorming, die ook plenair wordt teruggekoppeld aan de organisatie, een open cultuur gericht op elkaar aanspreken, complimenteren en stimuleren waar het kan en positief kritisch zijn waar het moet. Wanneer het elkaar aanspreken helaas niet voldoende blijkt te zijn, kan altijd een beroep worden gedaan op de (externe) vertrouwenspersoon.

Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

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

Jaarlijks actualiseren wij onze top risico's in een bijeenkomst met een brede vertegenwoordiging van medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn en enkele leden van de Raad van Commissarissen. Hieruit volgen een aantal top risico's, die ieder een risico-eigenaar toegewezen krijgen. Die risico-eigenaar is gedurende het jaar verantwoordelijk voor het (coördineren van) het implementeren van maatregelen om het betreffende risico te beheersen. Informatie over de voortgang op de risicobeheersing nemen we op in de kwartaalrapportages. Als hier aanleiding toe is, voeren we tussentijds risico's, voegen we risico's toe of rapporteren we uitgebreider erover.

Onderstaande tabel toont de top risico's van Habion voor 2025 (vastgesteld in oktober 2024).

Toprisico's Habion

Externe risico's

- Wonen - betaalbaarheid
- Projecten - stijgende bouwkosten en schaarste aannemers
- Externe factoren - bezwaren omwonenden

- Externe factoren - politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit.

Interne risico's

- Datakwaliteit
- Cyber crime
- Financiële ratio's
- Data management

Risicomanagement naast de top risico's

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

In 2025 is een update van risicomanagementplan vastgesteld. Het plan beschrijft op welke wijze we de top risico's bepalen en beheersen. Er is ook aandacht voor een zestal, meer operationele, risico onderwerpen waar we continue beheersingsmaatregelen voor treffen. Deze onderwerpen zijn:

- Fraude & corruptie
- Informatie Management
- HR / personele omstandigheden
- Financiële risico's
- Privacy en datalekken
- Project risico's

Vanaf 2023 houden we voor minimaal één van deze onderwerpen een verdiepende risico sessie. Dat doen we met deelnemers die vanuit hun functie het meeste met deze risico's te maken hebben. In 2025 vond een verdiepende sessie op project risico's plaats.

Autoriteit Persoonsgegevens en Habion

De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) stuurde ons in 2025 twee brieven.

Een brief ging erover dat wij aan een huurder die daarom vroeg te laat en in eerste instantie onvolledig zijn geweest in het verlenen van inzage in de persoonsgegevens die wij van een huurder verwerkten. De AP geeft daarbij aan dat 'inmiddels voldoende aannemelijk is dat Habion (volledig) inzicht heeft gegeven. Ten aanzien van de rechtmatigheid van de verwerking is aannemelijk dat Habion een rechtmatige grondslag had om een (woonfraude) onderzoek in te stellen.'

Een andere brief ging over dat de cookies op onze website www.habion.nl niet in overeenstemming waren met de geldende wet- en regelgeving. Dat hebben wij aangepast. De AP heeft bevestigd dat de aangepaste cookieverklaring in overeenstemming met wet- en regelgeving is.

3.7.4 Integriteit & governance

Integriteit

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

Integriteit in 2025

Bestuur en Raad van Commissarissen bespreken jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2025. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan (mogelijke) integriteitsdilemma's die zich bij de Raad van Commissarissen, het bestuur of bij de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn hebben voorgedaan. Deze dilemma's leggen we

vast in een integriteitsregister. Dit integriteitsregister geeft daarnaast een overzicht van de overige activiteiten van Habion op het gebied van integriteit en een overzicht van (neven)functies van de bestuurders en commissarissen.

Het bestuur en de Raad zijn van oordeel dat zij hun functie in 2025 onafhankelijk en integer hebben uitgeoefend. Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2025 zich bij de besluitvorming geen onverenigbaarheden voordeden, met één uitzondering. Habion besloot in 2025 woningen over te nemen van woningcorporatie WoonInvest. Yvonne Roghair is commissaris bij Habion en bij WoonInvest. In § 4.7 geven wij aan hoe de Raad hiermee is omgegaan

In 2025 lichtten we de eind 2024 gewijzigde gedragscode en klokkenluidersregeling aan de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn toe. Ook bespraken we met hen een aantal integriteitsdilemma's. De dilemma's waren gebaseerd op de Governancecode woningcorporaties.

Rapportage in kader van melden van vermoeden van misstanden en onregelmatigheden

Habion vindt het van belang dat de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn (vermoedens van) misstanden of onregelmatigheden melden. Alleen dan is het mogelijk dat de misstanden of onregelmatigheden kunnen worden opgelost. Om te bevorderen dat een melding van een misstand of onregelmatigheid adequaat wordt opgelost, en ervoor te zorgen dat de melder geen nadelige gevolgen ondervindt van zijn melding beschikt Habion over een klokkenluidersregeling. De klokkenluidersregeling hebben wij op intranet gepubliceerd en www.habion.nl.

De klokkenluidersregeling in 2025

In 2025 heeft de directie geen meldingen van (mogelijke) misstanden of onregelmatigheden of verzoeken tot onderzoek naar benadeling op basis van de klokkenluidersregeling ontvangen.

Governance

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

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

- Habion heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het bestuur bestuurt Habion. Uitgangspunt is dat besluitvorming binnen het Directieoverleg plaats vindt, waarin naast beide leden van het bestuur ook de adjunct-directeur Portefeuille-management, de adjunct-directeur Wonen en de adjunct-directeur Vastgoed zitting in hebben. Wanneer het bestuur een besluit neemt waar de overige adjunct-directeuren zich niet in kunnen vinden, meldt het bestuur dat aan de Raad van Commissarissen.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting, en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Raad van Commissarissen vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, bezoldiging, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur.
- Habion legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Aw, overlegt met het WSW) en andere belanghouders.
- Habion streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Habion onderschrijft de Governance code Woningcorporaties. Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Er geldt dat het vanwege de hoge leeftijd van onze bewoners en het beperkt aantal woningen dat wij in de gemeenten waar wij actief zijn verhuren het soms een uitdaging is hoe de bepalingen in de code over het betrekken van belanghouders inhoud te geven. De code is in 2024 geactualiseerd. Het bestuur en Raad van Commissarissen bespraken in 2025 de betekenis ervan voor Habion.
- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
 - De statuten*;
 - Het reglement Raad van Commissarissen*;
 - Het profiel van de Raad van Commissarissen;
 - De visie op bestuur & toezicht*;
 - Het bestuursstatuut;
 - Het treasurystatuut;
 - Het investeringsstatuut;
 - Het fiscaal statuut;
 - Het verbindingsstatuut;
 - Het reglement financieel beleid en beheer;
 - De gedragscode Habion, waarin regels over onder meer integriteit zijn opgenomen*.
 - De klokkenluidersregeling*.
 - Het integriteitsregister.

*Een actuele versie van de met een * aangegeven documenten is te vinden op www.habion.nl.*
- Het bestuur legt wijzigingen in de governance-structuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.
- De Raad van Commissarissen heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van de Raad eens in de twee jaar rouleert;
- Een beleggingscommissie (zie § 3.3.1) adviseert het bestuur over (des-)investeringen.
- Een treasurycommissie adviseert het bestuur over treasury-activiteiten;
- Habion is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Governance in 2025

Habion heeft in 2025 volgens de Governancecode woningcorporaties gehandeld. Verder geldt dat de Aw in 2021 een (reguliere) governance-inspectie uitvoerde. De Aw concludeert dat de governance op hoofdlijnen aan de criteria voor goed governance voldoet. Aandacht voor gedrag- en cultuuraspecten kan het functioneren van de Raad van Commissarissen naar een nog hoger niveau tillen volgens de Aw. De Raad besteedde heeft hier ook in 2025 aandacht voor gehad, bijvoorbeeld zoals eerdere jaren ook het geval was aanwezig te zijn bij een aantal informele bijeenkomsten van medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Ook besprak de Raad het onderwerp tijdens de zelfevaluatie. Het volledige rapport van de Aw hebben wij op www.habion.nl geplaatst.

3.7.5 Vooruitblik

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

3.8 Enkele andere onderwerpen

3.8.1 Verbindingen

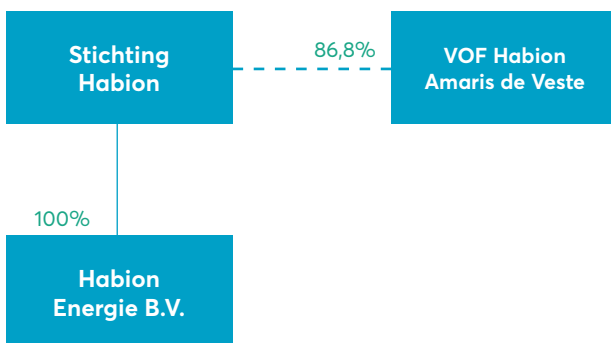
Een verbinding of verbonden onderneming is een rechtspersoon of vennootschap waarin de woningcorporatie deelneemt (in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) of waarmee de woningcorporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan het hebben van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

Habion kent de volgende twee verbindingen:

- Habion Energie BV
- VOF Habion Amaris de Veste

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

Overzicht verbindingen Habion



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

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

Overzicht kerncijfers Habion Energie BV (per 31.12)

	2025	2024	2023	2022
Geplaatst aandelenkapitaal	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Eigen vermogen	- €2,5 miljoen	- €2,6 miljoen	- €2,3 miljoen	- €2,2 miljoen
Jaaromzet	€ 1,2 miljoen	€ 1,1 miljoen	€ 1,6 miljoen	€ 0,4 miljoen
Agioreserve	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat (voor belasting)	€ 0,1 miljoen	€ 0,3 miljoen	- € 43.000	- € 0,3 miljoen
Balanstotaal	€ 0,8 miljoen	€ 0,7 miljoen	€ 0,9 miljoen	€ 0,6 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 3,0 miljoen	€ 2,9 miljoen	€ 2,7 miljoen	€ 2,7 miljoen

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

VOF Habion Amaris de Veste

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

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

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

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

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

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

In 2025 bereidden wij samen met Amaris voor om ook de locatie De Amerhorst in Amersfoort van Amaris onder te brengen in VOF Habion Amaris De Veste. Met de Aw hebben wij in 2025 afgestemd dat de hiervoor benodigde investering past binnen de ontheffing die de Aw in 2021 aan Habion heeft verleend voor het verschaffen van vermogen aan VOF Habion Amaris De Veste.



Nieuwbouw De Amerhorst, Amersfoort

Op woensdagmiddag 28 januari 2026 kwam een grote groep toekomstige bewoners, buurtgenoten en alle zakelijke betrokken partners (Amaris, gemeente Amersfoort, Slokker Bouwgroep en Habion) bij elkaar om letterlijk een hap uit het oude zorggebouw De Amerhorst te nemen: er werd gesloopt! De bijeenkomst vond plaats in een verwarmde tent vol lekkernij zoals warme soepen. Er was volop ruimte om met elkaar in gesprek te gaan. Het tekenmoment om de gebouwen nu eindelijk, na meer dan 10 jaar voorbereiding en gerechtelijke procedures om bezwaren af te handelen, te realiseren bracht een groot applaus met zich mee. Wanneer de nieuwbouw gereed is, is er in gebouw A plek voor bewoners van 40 zorggeschikte woningen en 4 ruimtes voor ontmoeten. In gebouw B zijn er dan 36 woningen en 1 ruimte voor ontmoeten.

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

Overzicht kerncijfers VOF Habion Amaris de Veste (per 31.12)

	2025	2024	2023	2022
Eigen vermogen	€ 32,5 miljoen	€ 36,5 miljoen	€ 43,4 miljoen	€ 42,1 miljoen
Jaaromzet	€ 2,6 miljoen	€ 2,5 miljoen	€ 2,4 miljoen	€ 2,3 miljoen
Resultaat (voor belasting)	- € 4,0 miljoen	€ 1,2 miljoen	€ 1,2 miljoen	€ 1,1 miljoen
Balanstotaal	€ 37,9 miljoen	€ 36,5 miljoen	€ 43,3 miljoen	€ 42,1 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

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

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

Zeggenschap

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

- Aedes. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Het stemrecht in de algemene vergadering is gebaseerd op het gewogen aandeel in de contributie;
- In diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's) beschikken wij over stemrecht omdat wij (mede-)eigenaar zijn van een deel van het betreffende gebouw;
- Het WSW. Het WSW is een stichting en kent dus geen algemene ledenvergadering. Habion kan wel stemmen op de leden

van de Deelnemersraad van het WSW. De Deelnemersraad heeft deels zeggenschap over belangrijke besluiten aangaande de deelnemers van het WSW.

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

Verbindingenstatuut

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

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

3.8.2 Scheiding DAEB-niet DAEB

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

In 2024 bedroeg de verdeling van ons Daeb/Niet Daeb-bezit 84%-16% (2023: 84%-16%, verdeling gebaseerd op de waarde van het vastgoed per 1 oktober van elk jaar). In 2024 vroegen we de Aw toestemming om het aflossingschema van de interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB aan te mogen passen. De Aw gaf die toestemming begin 2025.

3.8.3 Sponsoring

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

3.8.4 Organisatie

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



4 Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Beschouwing

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

4.2 Toezichts-, advies- en werkgeversrol

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Visie op bestuur en toezicht

De Raad van Commissarissen en het bestuur hebben een 'visie op bestuur en toezicht' opgesteld, die periodiek wordt geactualiseerd.

Deze visie bevat de volgende onderdelen:

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

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

Visie op bestuur en toezicht

De Visie op bestuur en toezicht gaat in op hoe het bestuur en de Raad van Commissarissen tegen het besturen en toezicht houden aankijken. Het bestuur bestuurt Habion. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Habion en de met haar verbonden ondernemingen. Deze toezichthoudende taak krijgt onder meer vorm doordat het bestuur een aantal in de statuten aangegeven besluiten vooraf ter goedkeuring aan de Raad voorlegt. De Raad staat verder het bestuur met raad terzijde. De Raad vervult ook de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur.

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

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

Houding & gedrag

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

Compliance en risicosturing

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

Jaarplan

Om de toezichtvisie naar de praktijk te vertalen, stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks een jaarplan op. Het jaarplan bevat onder meer een evaluatie van de werkzaamheden van de Raad van het voorafgaande jaar en een jaarkalender van de onderwerpen die de Raad wil bespreken. Ook geeft het jaarplan eventuele accenten aan die de Raad in het komende jaar wil plaatsen.

Toezichtskader

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

Extern toezichtskader

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

Intern toezichtskader

- Statuten;
- Reglement Raad van Commissarissen (inclusief profielschets);
- Reglementen van commissies van de Raad van Commissarissen;
- Bestuursreglement;
- Visie op bestuur en toezicht;
- Integriteitscode;
- Beoordelingen WSW en Aw.

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

Toetsingskader

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

Besturing

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

Beheersing

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

4.4 Governance

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

4.5 Besluitvorming Raad van Commissarissen in 2025

De Raad van Commissarissen in 2025

De Raad van Commissarissen kwam in 2025 zes keer in vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen:

- Besprak de Raad met het bestuur het vestigingskader van Habion, de betekenis van de een mogelijke (maar uiteindelijk niet doorgevoerde) huurbevrozing per 1 juli 2025.
- Maakte de Raad middels een property-tour langs locaties van Habion in Tilburg en Waalwijk verder kennis met diverse belanghouders en het bezit van Habion.

Alle leden van de Raad vervulden een actieve rol in de bijeenkomsten van de Raad. Wanneer een commissaris niet aanwezig kon zijn bij een vergadering, gaven zij voorafgaand aan de

vergadering hun opmerkingen over de diverse stukken door aan de voorzitter van de Raad. Ook gaven zij aan of zij zich in het bij de agenda-punten voorgestelde besluit konden vinden.

In 2025 nam de Raad van Commissarissen onder meer besluiten over:

- Opdrachtverlening van controle van de jaarstukken aan de accountant;
- De jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen over 2024;
- De prestatie-indicatoren, beoordeling en de bezoldiging van de bestuurders;
- Aanwijzen vice-voorzitter per 1 januari 2026 (David van Bodegom);
- Benoeming van een nieuwe bestuurder;
- Benoeming van een nieuwe commissaris;
- Internal control & auditplan 2025 en 2026;
- Het aanwijzen van twee personen die bij belet of ontstentenis van de gehele raad optreden als waarnemen commissaris. In 2025 vervulden de heer J. van Hoof en de heer A. Klerkx deze rol. Vanaf 2026 heeft de Raad de heer J. van Hoof en de heer A. Loogman hiervoor aangewezen;
- De prestatie-indicatoren ten aanzien van het beoordelen van het functioneren van de leden van het bestuur.

In 2025 keurde de Raad van Commissarissen onder meer goed:

- Jaarverslag 2024;
- (Des)investeringen in vastgoed;
- Model-bod aan gemeenten en model prestatie-afspraken;
- Meerjarenbegroting 2026-2039, waarin opgenomen de taakstellende begroting 2026;
- Treasuryjaarplan 2025 en 2026;
- Een fusie van Habion met Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek in Krimpen aan de Lek en een fusie met Stichting Harmonisch Wonen in Lelystad.

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen verder onder meer over de volgende onderwerpen het bestuur gesproken en/of advies gegeven:

- De (ontwikkeling van) de bewonerstevredenheid;
- Meerjarenbegroting VOF Habion Amaris de Veste 2026-2039;
- Internal control- & auditplan 2026;
- Kwartaalrapportages;
- Management letter en accountantsverslag;
- Integriteit (zie ook § 3.7.4);
- Betekenis gewijzigde Governancecode woningcorporaties;
- Geactualiseerde brandveiligheidsvisie;
- Geactualiseerd duurzaamheidsbeleid;
- Mogelijke betekenis val kabinet voor Habion;
- Resultaten bewonerstevredenheidsonderzoek, monitor maatschappelijke bijdrage en Aedes-benchmark;
- De correspondentie met de Aw en WSW en de adviezen van de klachtencommissie aan het bestuur;
- Diverse marktverkenningen.

4.6 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

Risicobeheersing

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks met het bestuur de inrichting en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. Een vertegenwoordiging van de Raad nam deel aan een risicobijeenkomst om te komen tot een selectie van de toprisico's die Habion loopt. Via de kwartaalrapportage informeert het bestuur de Raad over de voortgang in de beheersing van deze toprisico's.

Toezicht op verbindingen

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

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

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

4.7 Integriteit en onafhankelijkheid

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

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2025. Tijdens de bespreking werden de situaties die tot een mogelijke belangentegenstelling zouden kunnen leiden geïnventariseerd en besproken. Het resultaat ervan is vastgelegd in een integriteitsregister.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden zijn van oordeel dat de Raad zijn functie in 2025 onafhankelijk en integer heeft uitgeoefend. De leden van de Raad hebben in overeenstemming met de integriteitscode van Habion gehandeld. Daarbij geldt dat Habion in 2024 overwoog om mede in het kader van collegiale ondersteuning vastgoed over te nemen van woningcorporatie WoonInvest. Een besluit van het bestuur tot het overnemen van het vastgoed dient door de Raad te worden goedgekeurd. Yvonne Roghair is zowel commissaris bij Habion als bij WoonInvest. In overeenstemming met het reglement van de Raad van Commissarissen heeft zij deze belangentegenstelling gemeld aan de voorzitter van de Raad. Als beheersmaatregel is afgesproken dat Yvonne Roghair over het onderwerp geen informatie ontvangt en niet aanwezig bij de beraadslaging over het onderwerp. Ook neemt zij niet deel aan de besluitvorming over het onderwerp. In 2024 is in overeenstemming met deze afspraken gehandeld. In 2025 besloot de Raad buiten aanwezigheid van Yvonne Roghair tot goedkeuring van het besluit van het bestuur om via taakoverdracht vastgoed van WoonInvest over te nemen.

Meer informatie over integriteit is opgenomen § 3.7.4. Een overzicht van (neven)functies van de leden van de Raad is opgenomen in § 4.12. Een actueel overzicht is te vinden op www.habion.nl.

Vastgoed in bezit van commissarissen en bestuurders

Nieuwsuur besteedde in 2023 aandacht aan het onderwerp vastgoed in bezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Naar aanleiding daarvan hebben bestuur en Raad van Commissarissen het vastgoed in eigen bezit besproken. Daarbij zijn ondermeer de volgende afspraken gemaakt:

- Bestuurders en commissarissen informeren de Raad van Commissarissen bij aan- of verkoop van vastgoed anders dan vastgoed van de eigen woning.
- Voorafgaand aan de benoeming van nieuwe commissarissen en bestuurders is er inzicht in het vastgoed dat zij in bezit hebben.
- Bestuurders en commissarissen vinden dat het bezit van vastgoed onder voorwaarden verenigbaar kan zijn met de functie van een lid van de Raad of bestuurder. Deze voorwaarden hebben betrekking op of er sprake is van een reële belangentegenstelling, of verhuur van het vastgoed plaats vindt op basis van het principe van goed verhuurderschap en of verhuur past binnen de geldende regelgeving.
- Aedes en VTW hebben een handreiking uitgebracht voor het beoordelen van vastgoedbezit. Deze handreiking is gebaseerd op het principe van 'pas toe of leg uit'. Bestuur en de Raad van Commissarissen onderschrijven de uitgangspunten voor het beoordelen van vastgoedbezit zoals in die handreiking opgenomen, met uitzondering van het onderdeel in de handreiking dat uitgangspunt voor bestuurders en commissarissen is dat het niet is toegestaan om vastgoed, dat niet voor privégebruik is, binnen de eigen woningmarktregio van de (eigen) woningcorporatie in bezit te hebben. De Raad vindt dat dit wel mogelijk kan zijn. De Raad van Commissarissen interpreteert dit onderdeel anders omdat Habion in tegenstel-

ling tot de meeste andere woningcorporaties landelijk actief is en vastgoed verhuurt in diverse woningmarktregio's. Daarbij geldt dat het vastgoedbezit van Habion in de gemeenten die onderdeel uitmaken van een woningmarktregio in afwijking van reguliere woningcorporaties zeer beperkt is, of zelfs afwezig. Dat maakt dat de kans op een reële belangenstelling in de praktijk klein is. Wanneer daar toch sprake van is of dreigt te zijn, meldt de betrokken bestuurder of commissaris dit aan de Raad, op basis waarvan nagegaan wordt welke beheersingsmaatregelen worden genomen.

De Raad van Commissarissen heeft op basis van het bovenstaande het vastgoed in bezit van bestuurders en commissarissen geïnventariseerd en getoetst. De Raad concludeert op basis daarvan dat er geen sprake is van een reële (mogelijke) belangenstelling.

4.8 Relatie met belanghouders

De Raad van Commissarissen vindt het van belang dat de koers en de activiteiten van Habion mede zijn gebaseerd op de inbreng van belanghouders. De Raad houdt toezicht op dat proces en op de kwaliteit van de relatie tussen bestuurder en belanghouders. De Raad bespreekt jaarlijks de omgang met belanghouders met het bestuur. De Raad van Commissarissen staat open voor signalen van belanghouders, en informeert zich hierover ook actief.

Relatie met huurders

Een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen heeft tweemaal per jaar contact met Huurdersplatform 110-Morgen in Rotterdam en Huurdersplatform Nieuw Elan in Leeuwarden. Nieuw Elan vertegenwoordigt onze huurders in Leeuwarden en Menaam. Vanwege de verkoop van de woningen in Leeuwarden heeft de Raad aan Commissarissen met het huurdersplatform Nieuw Elan besproken dat vanwege de verkoop het reguliere overleg met hen te beëindigen.

De Raad van Commissarissen ontmoet verder bewoners tijdens bezoeken aan locaties waar Habion vastgoed bezit.

Relatie met de Aw

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

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) kent een meldingsplicht voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties. Als de Raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de woningcorporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de Raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Aw. Ook informeert de Raad van Commissarissen de Aw als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft in 2025 geen meldingen aan de Aw gedaan. Hiertoe is naar overtuiging van de Raad geen aanleiding geweest.

De Raad van Commissarissen voerde in 2025 een regulier gesprek met de Aw.

Relatie met accountant

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

4.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

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

De Raad van Commissarissen heeft ForvisMazars Accountants op basis van een selectieprocedure per juli 2023 aangewezen als controlerend accountant. De jaarrekening 2023 zoals in juni 2024 door de Raad vastgesteld is de eerste jaarrekening die door ForvisMazars is gecontroleerd.

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

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2025 is in onderstaande tabel aangegeven.

Commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. De totale periode dat een persoon commissaris kan zijn bedraagt maximaal 8 jaar.

Commissaris André Loogman trad per 1 juli 2025 af. Hij was na 8 jaar niet meer herbenoembaar. Na het volgen van een openbare wervingsprocedure benoemde de Raad per 1 juli 2025 David van Bodegom tot commissaris.

Samenstelling Raad van Commissarissen Habion in 2025

Naam	A. Azouz	T.G. van Beek	D. van Bodegom	W.M. de Jong	A.J.M. Loogman	Y. Roghair	G. de Ruiter
Geboortjaar	1977	1969	1978	1960	1962	1972	1958
Geslacht	man	vrouw	man	man	man	vrouw	man
Functie	Lid	Vice-voorzitter (tot 31.12-25)	Lid (vanaf 01.01.26 vice-voorzitter)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Benoemd op voordracht van	Huurdersorganisatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Huurdersorganisatie
Datum eerste benoeming	01.07.24	01.01.2021	01.07.25	01.08.2019	01.07.17	01.08.19	01.07.24
Herbenoemd per	n.v.t.	01.01.25	n.v.t.	01.08.23	01.07.21	01.08.23	n.v.t.
Benoemd tot	01.07.28	01.01.29	01.07.29	01.08.27	01.07.25	01.08.27	01.07.28
Herbenoeming mogelijk	ja	nee	ja	nee	nee	nee	ja
Profiel	ICT, digitalisering en data	Vastgoed & (maatschappelijk) beleggersperspectief	Toekomst wonen van ouderen	Volkshuisvesting, governance & algemeen bestuurlijke aspecten	Financiën, bekend met het systeem en de werking van de zorg	Financiën & risico-beheer	Ouderen, zorg & innovatie

De Raad besloot in 2025 om in 2026 de werving te starten voor een commissaris met een financiële achtergrond, gericht op benoeming in de tweede helft van 2026. De Raad nam dat besluit zodat de nieuwe commissaris de gehele financiële jaarcyclus kan 'meelopen', voordat de benoemingsperiode van de huidige commissaris met een financiële achtergrond, Yvonne Roghair, per 1 augustus 2027 eindigt.

4.10 Commissies Raad van Commissarissen

Vorbereidingsoverleg

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen bereiden periodiek samen met de bestuurders de vergaderingen van de Raad voor. Deze voorbereiding vindt plaats in het zogeheten 'voorbereidingsoverleg'. Dit overleg heeft een voorbereidende taak en beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. Het Vorbereidingsoverleg kwam in 2025 vier keer bij elkaar.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

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

De Selectie- en remuneratiecommissie besprak onder meer:

- De voorbereiding van de mid-term gesprekken met de bestuurders;
- Een voorstel voor wijziging van het bezoldigingsbeleid van het bestuur;
- De voorbereiding van de beoordeling van de bestuurders en de mogelijke gevolgen daarvan van de bezoldiging;
- De voorbereiding van de benoeming van een nieuwe commissarissen en nieuwe bestuurder;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen.

Auditcommissie

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

Yvonne Roghair (voorzitter), André Loogman (lid, tot 1 juli 2025) en Abdelilah Azouz vormden in 2025 de auditcommissie. De bestuurder met financiën in de portefeuille (in de eerste helft van 2025 Ton de Rond en in de tweede helft van 2025 Peter Boerenfijn), de concern-controller en de bestuurssecretaris waren bij vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De accountant is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie over het controlplan, de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. Eens per jaar spreekt de auditcommissie met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. Stella Vos was als aankomend bestuurder bij de vergadering van de auditcommissie van 14 november 2025 aanwezig.

De auditcommissie vergaderde in 2025 vijfmaal.

De commissie besprak onder meer:

- De (concept-)jaarstukken 2024 van Habion, VOF Habion Amaris de Veste, Habion Energie BV, accountantsverslag en bijbehorende position-papers;
- De (meerjaren)begroting 2026-2039, en de uitgangspunten daarvan;
- De managementletter;
- Diverse kwartaalrapportages;
- Risicomanagementplan 2025-2027
- Wijziging aflossingsschema interne lening Daeb-Niet Daeb
- Stand van zaken ICT
- Fiscaliteiten;
- Onderhoud;
- Controleplan accountant;
- Internal control & auditplan 2025 en 2026;
- Treasuryjaarplan 2025 en 2026;
- Opgeleverde audits;
- Diverse brieven van het WSW.

Commissie Vastgoed

De commissie Vastgoed bereidt de besluitvorming van de Raad voor, en adviseert de Raad en het bestuur over onderwerpen ten aanzien van het vastgoed in bezit van Habion, waaronder het (des-)investeringsproces en de (voortgang) van (voorgenomen) (des-)investeringen. Tia van Beek (voorzitter) en Guido de Rooter (lid) vormden in 2025 de vastgoedcommissie. De leden van het bestuur en de bestuurssecretaris zijn bij de vergaderingen van de commissie aanwezig.

De vastgoedcommissie vergaderde in 2025 vijfmaal.

De commissie besprak onder meer:

- Kostenraming PvE
- Duurzaamheidsbeleid
- Onderhoud
- Actualisatie rendementsbeleid
- Wijziging investeringsstatuut
- Vastgoedagenda 2026
- De voortgang van een aantal (mogelijke) nieuwbouw of renovatieprojecten of aankopen.
- Een aantal voorgenomen (des-)investeringen (taakoverdracht Scheveningen, sloop-nieuwbouw De Amerhorst (Amersfoort), sloop-nieuwbouw De Bongerd (Hattem), aankoop De Waterburcht (Helmond), aankoop en transformatie Stads Kantoor Oudewater).

4.11 Eigen functioneren Raad van Commissarissen

Deskundigheid en scholing

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

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

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft bepaald dat een commissaris die lid is van de VTW in 2021 minimaal 5 PE-punten dient te behalen. Daarbij geldt dat wanneer in een bepaald jaar meer PE-punten zijn behaald dan het geldende minimum, deze overige punten mee kunnen worden overgedragen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. Een overzicht van de in 2025 behaalde PE-punten is in het volgende overzicht aangegeven. Alle commissarissen hebben het minimaal aantal benodigde PE-punten behaald.

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. De Raad doet dit om het jaar onder leiding van een externe deskundige en de tussenliggende jaren zonder externe begeleiding. De Raad besprak in december 2025 zijn eigen functioneren over het jaar 2025, dit keer met begeleiding van een externe deskundige. De Raad besprak ondermeer de balans in kracht/tegenkracht tussen bestuur en toezicht en de accenten in het toezicht die de Raad in 2026 wil plaatsen.

Overzicht permanente educatie commissarissen (per 31.12.25)

Naam commissaris	Bijeenkomst/cursus/opleiding	Aantal PE-punten
A. Azouz	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	6
	Behaalde PE-punten in 2025	12
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja
T.G. van Beek	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	5
	Behaalde PE-punten in 2025	5
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja
D. van Bodegom	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	n.v.t.
	Behaalde PE-punten in 2025	3
	Norm 2025	2
	Voldaan	Ja
W.M. de Jong	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	5
	Behaalde PE-punten in 2025	5
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja
A.J.M. Loogman	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	5
	Behaalde PE-punten in 2025	0
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja
Y. Roghair	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	5
	Behaalde PE-punten in 2025	21
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja
G. de Ruiter	Overdracht PE-punten uit 2024 naar 2025	5
	Behaalde PE-punten in 2025	18
	Norm 2025	5
	Voldaan	Ja

4.12 (Neven)functies leden Raad van Commissarissen

Commissarissen vervulden in 2025 diverse (neven) functies. In deze paragraaf zijn de nevenfuncties in 2025 aangegeven. Een actueel overzicht is opgenomen op www.habion.nl. In de overzichten is ook het aantal punten in het kader van de Wet bestuur en toezicht opgenomen. De Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek) beperkt het aantal functies dat een commissaris kan uitoefenen. De wet stelt de volgende beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten:

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

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

De heer A. Azouz

Abdelilah Azouz is eigenaar van Dignovation. Hij vervulde in 2025 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Raad van Commissarissen Woonforte	1
• Lid Raad van Toezicht Arkin (vanaf 13.11.25)	1
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	1
• Lid Raad van Commissarissen Habion	0

Mevrouw mr. T.G. van Beek

Tia van Beek is tot 31 december 2025 managing director - asset management europe bij Principal Real Estate, een organisatie die investeert in vastgoed. Zij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Raad van Toezicht Vivium zorggroep	1
• Voorzitter Raad van Commissarissen De Sleutels	2
• Lid Raad van Commissarissen businesspark Aviolanda	0
• Lid Raad van Commissarissen stichting Vecht en IJssel	1
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

De heer prof. dr. D. van Bodegom

David van Bodegom is in het dagelijks leven hoofd onderzoek van Leyden Academy on Vitality and Ageing. Ook is hij bijzonder hoogleraar Vitaliteit in een verouderende populatie aan het Leids Universitair Medisch Centrum. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Raad van Toezicht Gezondheidscentrum Kersenboogerd	0
• Lid Raad van Advies, Nationaal Ouderenfonds	0
• Lid Raad van Toezicht stichting Omring	1
• Lid stichtingsbestuur Parnassia Groep (vanaf 01.04.25)	1
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector (vanaf 01.07.25)	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion (vanaf 01.07.25)	1

De heer drs. W.M. de Jong

Wouter de Jong is in het dagelijks leven geassocieerd partner van het adviesbureau Necker van Naem en van Boerenverstand consultancy. Ook is hij eigenaar van Communitas, toezicht en advies. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep	2
• Voorzitter curatorium Groen van Prinstererstichting, wetenschappelijk bureau ChristenUnie	0
• Voorzitter bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Voorzitter Raad van Commissarissen Habion	2

De heer A.J.M. Loogman RA

André Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezichthouder in de publieke sector. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis	1
• Lid Raad van Toezicht Vivium zorggroep	1
• Penningmeester Team Alzheimer	0
• Strategisch partner EQili Nederland	0
• Lid Raad van Toezicht ASVZ	1
• Lid Raad van Commissarissen Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht	0
• Externe vertrouwenspersoon bij toetsingen door DNB en AFM op geschiktheid en betrouwbaarheid van te benoemen commissarissen en bestuurders (vanaf 2025)	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector (tot 01.07.25)	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion (tot 01.07.25)	1

Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Yvonne Roghair is Hoofd Finance & Control bij de Stichting Nederlandse Wetenschappelijke Onderzoek Instituten. Zij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

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

De heer G. de Ruiter

Guido de Ruiter werkte als zelfstandig adviseur op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Hij vervulde in 2025 de volgende relevante nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Landelijk expertteam huisvesting aandachtsgroepen, ondergebracht bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland	0
• Lid Raad van Commissarissen Bazalt Wonen (tot 15.02.25)	1
• Lid Raad van Toezicht Welzijn Capelle aan den IJssel	0
• Docent/trainer bij de Finance Ideas Academie en de Corporatie Academie.	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

4.13 Werkgeversrol

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

Samenstelling bestuur Habion

Naam	Functie	Datum in dienst-treding	Als bestuurder benoemd tot	Geboortjaar
De heer mr. P. Boerenfijn MRE	Directeur-bestuurder (voorzitter)	15.04.08	15.04.28	1963
De heer drs. A.P.L. de Rond RC	Directeur-bestuurder (tot 01.07.25)	01.10.16	01.10.28	1965
Mevrouw S.B. Vos-Van Daatselaar	Directeur-bestuurder (vanaf 15.11.25)	15.11.25	15.11.25	1971

De bestuurders zijn integraal bestuurlijk verantwoordelijk voor de gang van zaken bij Habion. Peter Boerenfijn heeft onder meer Wonen, innovatie, HR en communicatie als primair aandachtsgebied. Ton de Rond (tot 1 juli 2025) en Stella Vos (vanaf 15 november 2025) richt zich onder meer op financiën, vastgoed, interne beheersing, portefeuillemanagement, ICT en bedrijfsvoering.

De bestuurders zijn als bestuurder benoemd voor steeds een periode van 4 jaar. De Raad heeft, na een evaluatie van hun functioneren, een analyse van (gewenste) toekomstige ontwikkelingen en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de voorgenomen herbenoeming besloten in 2024 besloten om beide bestuurders te herbenoemen als bestuurder voor een nieuwe periode van vier jaar. Definitieve besluitvorming vindt plaats na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op deze voorgenomen herbenoeming.

Peter Boerenfijn heeft als directeur een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met Habion. Stella Vos heeft een arbeidsovereenkomst voor vier jaar.

Ton de Rond stopte per 1 juli 2025 als bestuurder bij Habion, vanwege het aanvaarden van een functie bestuurder bij een andere woningcorporatie. De Raad van Commissarissen

benoemde mevrouw Stella Vos per 15 november 2025 als directeur-bestuurder. De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening gaf voorafgaand aan deze benoeming een positieve zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van haar als bestuurder van Habion. Een extern bureau heeft de openbare werving begeleid.

Beoordeling leden bestuur

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

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

Vanwege het vertrek van Ton de Rond voerde de Raad van Commissarissen een exitgesprek met hem, en geen beoordelingsgesprek. Vanwege de korte tijd dat Stella Vos in 2025 in dienst was, voerde de Raad een startgesprek met haar en geen beoordelingsgesprek.

Bezoldigingsbeleid en bezoldiging

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

Nevenfuncties bestuur

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

Lid bestuur	Nevenfunctie	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Bezoldiging
P. Boerenfijn	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector	0	Nee
	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Filmtheater Hilversum (tot 31.12.25)	0	Nee
	Lid bestuur Amsterdam Federatie van Woningcorporaties (tot 24.01.25)	Nee	Nee
T. de Rond (bestuurder tot 01.07.25)	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector (tot 30.06.25)	0	Nee
	Lid bestuur Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties	0	Nee
	Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties	0	Nee
	Lid Raad van Commissarissen Patijnenburg BV	0	Ja
	Lid Raad van Toezicht Stichting Zonnehuisgroep Vlaardingen	1	Ja
	Penningmeester VVE Zekkenstraat	0	Nee
S. Vos (bestuurder vanaf 15.11.25)	Lid Raad van Toezicht MBO Amersfoort	1	Ja
	Directeur Stichting Vastgoed zorgsector (vanaf 15.11.25)	0	Nee

Scholing bestuur

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De Raad van Commissarissen vindt het daarom met de leden van het bestuur van belang dat de bestuursleden investeren in hun eigen deskundigheid. De Raad en de bestuurders hanteren daarbij als uitgangspunt dat elke bestuurder in een periode van 3 jaar minimaal 108 Permanente Educatie (PE)-punten behaalt. Elk uur levert één PE-punt op. In afwijking van het PE-kader dat door Aedes is opgesteld hanteren de Raad van Commissarissen en het bestuur de lijn dat de PE-punten niet hoeven te worden behaald door een aanbieder van PE-punten die is geaccrediteerd door een organisatie die aanbieders van PE-activiteiten accrediteert, zolang de scholing maar bijdraagt aan de kennis en/of ontwikkeling van de bestuurder. Onderstaande tabel geeft het aantal behaalde PE-punten in de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025 aan.

4.14 Besluitvorming jaarstukken

De Raad van Commissarissen heeft de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2025 en het jaarverslag 2025 (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en aangegeven deze te voorzien van een controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde op 29 juni het jaarverslag goed en heeft, nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur 2023-2025

	Peter Boerenfijn	Ton de Rond	Ton de Rond	
2023	54	57,5		n.v.t.
2024	61	47		n.v.t.
2025	114	38		0
Totaal	229	142	0	
Norm	108	90		5
Voldaan	Ja	Ja	Stella Vos trad per 15.11.25 in dienst. Er is voorrang gegeven aan het kennis maken met de organisatie. Vanaf 2026 neemt zij deel aan de PE-systematiek. De Raad van Commissarissen kan zich hierin vinden.	

4.15 Tot slot

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

Utrecht, 29 juni 2026

Raad van Commissarissen Stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
Voorzitter

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom
Vice-voorzitter

w.g. de heer A. Azouz
Lid

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
Lid

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid

w.g. de heer G. de Ruiter
Lid



5 Verslag klachtencommissie

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

Het bestuur van Habion heeft een klachtencommissie ingesteld om het bestuur te adviseren over de afhandeling van aan de commissie voorgelegde klachten. De commissie brengt jaarlijks een verslag van haar werkzaamheden uit. Het verslag over 2025 is hieronder opgenomen.

Samenstelling klachtencommissie

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

Samenstelling en rooster van aftreden klachtencommissie

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Herbenoemd per	Benoemd tot
Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten	Voorzitter	01.10.18	01.01.21	28.09.26
De heer R. van der Post	Lid	01.04.23	n.v.t.	01.04.27
De heer A.T.J.M. Zuure	Lid	04.09.19	01.09.22	04.09.26

Roland van der Post is benoemd op voordracht van huurdersorganisatie 110-Morgen.

Reglement klachtencommissie

De klachtencommissie handelt op basis van het Reglement Klachtencommissie Habion. Het reglement is te vinden op www.habion.nl.

De klachtencommissie in 2025

De ontwikkeling van het aantal klachten dat bij de klachtencommissie in 2025 terecht kwam is in onderstaande tabel samengevat:

Soort klacht	2025	2024	2023	2022
Aantal ontvangen klachten die commissie ontving	41	52	46	36
Aantal klachten die commissie in behandeling nam	6	3	8	9
Adviezen aan bestuur n.a.v. in behandeling genomen klacht	4	3	8	7
Waarvan gegrond	1	0	2	4
Waarvan deels gegrond	1	1	2	3
Waarvan ongegrond	2	0	3	0
Geen advies over gegrondheid klacht, wel advies	0	1	1	0
Behandeling gestaakt	0	1	0	0
Overige adviezen aan bestuur	1	0	0	0
Klachten op 01.01.26 nog in behandeling	2	0	0	0

De commissie constateert dat het aantal klachten dat de commissie in 2025 ontving afnam ten opzichte van 2024. Daarbij geldt dat de commissie evenals eerdere jaren een groot aantal de klachten niet in behandeling nam. Dit omdat het de commissie onduidelijk was of Habion (voldoende) op de hoogte was van de klacht, of omdat de commissie de indruk had dat de klacht met een verzoek van de commissie aan Habion om nogmaals naar de klacht te kijken, deze naar tevredenheid van de klager kon worden opgelost. In beide situaties heeft de commissie, conform het reglement, de klachten doorgestuurd naar Habion, met het verzoek deze klachten op te pakken. In veel gevallen noemde de commissie daarbij ook een datum waarop de klager opnieuw contact op kon nemen met de commissie wanneer de klager geen reactie van of namens Habion had ontvangen, of daarover niet tevreden was. In de praktijk geldt dat een groot aantal klachten op deze wijze worden afgehandeld, zonder dat daarna nog sprake was van verdere betrokkenheid van de klachtencommissie.

De commissie behandelde in 2025 vier klachten. De commissie adviseerde het bestuur één van deze klachten deels gegrond te verklaren en twee klachten ongegrond. Het bestuur nam deze adviezen over. Eén klacht beoordeelde de commissie als gegrond. Het bestuur nam dat advies deels over. De commissie stuurde daarnaast een advies aan het bestuur naar aanleiding van een overlastsituatie. Ook gaf de commissie voorlichting aan Habion over het werk van de klachtencommissie.

Aard van de klachten

De aard van de klachten die de commissie in 2025 ontving was als volgt:

	Soort klacht	Aantal
1	Overlast (bijvoorbeeld geluidsoverlast, stankoverlast of overlast van dieren)	5
2	Huur & servicekosten en facturen (niet tijdige afrekening, hoogte en onderbouwing kosten)	7
3	Onderhoud (bijvoorbeeld vocht- en schimmel, lekkage, niet functioneren lift)	11
4	Bejegening (bijvoorbeeld geen of niet tijdig een reactie ontvangen)	9
5	Overig (bijvoorbeeld weigeren schadevergoeding of verhuiskostenvergoeding, woningtoewijzing)	9
	Totaal	41

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de klachten divers van aard zijn. Een aantal klachten betreft verschil van inzicht over de afrekening van de stook- en servicekosten of andere kosten die Habion in rekening brengt. Aan deze kwestie heeft de commissie in het recente verleden extra aandacht besteed. Daarnaast spelen relatief veel klachten in Rotterdam. De commissie heeft de indruk dat dit wordt veroorzaakt door de relatief oudere en gehorige woningen in de wijk 110-Morgen in Rotterdam, de 'grote stadsproblematiek' die in Rotterdam groter is dan in diverse andere gemeenten waar Habion actief is en de relatief jonge en mondiger bewoners van de wijk 110-Morgen.

Gesprek met bestuur

De klachtencommissie voert jaarlijkse een gesprek met het bestuur over de werkzaamheden en de bevindingen van de commissie. De commissie besprak ondermeer het deels niet overnemen van een advies van de commissie door het bestuur, het belang van goede communicatie intern (inclusief de onderhoudsbedrijven die in opdracht van Habion werkzaam zijn) en naar klagers, het belang van concrete afspraken met huurders over de afhandeling en het belang van een tijdige afhandeling van de stook- en servicekosten door Habion en de bedrijven die in opdracht van Habion werkzaam zijn.

Vergoeding klachtencommissie

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

- Voorzitter: vergoeding van € 386 per klacht die de commissie in een hoorzitting behandeld of advies dat de klachtencommissie geeft + vaste vergoeding van € 1.652 per jaar
- Lid: vergoeding van € 330 per klacht die de commissie in een hoorzitting behandeld of advies dat de klachtencommissie geeft.
- Reiskosten kunnen worden gedeclareerd op basis van € 0,23 per kilometer of kosten openbaar vervoer (klasse 1).

Amersfoort, februari 2026

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



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

Lijst van gebruikte afkortingen

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

Verklaring enkele begrippen

Direct rendement:

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

Dekkingsratio:

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

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

Indirect rendement:

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

Interest coverage ratio (ICR):

De ICR beoordeelt de liquiditeitspositie van de corporatie.

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

Loan to Value (LTV):

De LTV beoordeelt de vermogenspositie van de corporatie.

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

Onderpandsratio:

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

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

Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. Uitgangspunt voor de leningen is de marktwaarde van de leningen.

Solvabiliteit:

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

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de woningcorporatie, rekening houdende met het woningcorporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de woningcorporatie. Om de eigen vermogenspositie van de woningcorporatie te bepalen, rekening

houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Weighted average cost of capital:

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

Overig

Optellingen kunnen niet optellen tot totaal vanwege afrondingsverschillen.



Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is

(aantal eenheden per 31.12)

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2025	Bijzonderheden
Aa en Hunze	82		Nee	
Aalsmeer	115	149	Nee	
Alkmaar	182		Nee	
Almere	63	130	Nee	
Amersfoort	53		Nee	Nieuwbouw locatie 'De Amerhorst'.
Amsterdam	201		Ja	In gesprek over mogelijk nieuwe locatie 'Robert Koch'/RK19.
Apeldoorn	307		Ja	
Arnhem	21		Ja	
Baarn	76		Ja	De locatie 'Schoonoord' is in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigen van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.
Berkelland	96	69	Ja	Verkoop Meergaarden I.
Beverwijk	114		Nee	
Bronckhorst	97	60	Ja	De locatie De Bongerd hebben wij in 2026 verkocht. Ook ons vastgoed in Hengelo zijn wij voornemens te verkopen.
Bunnik	66	71	Ja	
Dalfsen	74	59	Nee	In gesprek over toekomst locatie 'Rosengaerde'.
De Bilt	118		Ja	
Delft	144		Nee	Transformatie Liv inn de Vijverhof. Samenwerking gemeente – Habion – Woonnet Haaglanden m.b.t. toewijzing woningen op basis van woonconcept.
Dijk en Waard	130		Nee	
Dordrecht		77	Ja	Wens van de gemeente dat Habion actief wordt in de gemeente Dordrecht voor nieuwbouwwoningen
Ede	100	161	Ja	
Elburg	60	48	Ja	
Epe	96	83	Nee	
Gooise Meren	130	24	Ja	De locaties De Veste, 'De Basteien' (beide in Naarden) en 'Florisberg' (Muiderberg) zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.
Harderwijk	171	77	Ja	De locaties Randmeer en Klaverblad zijn gesloopt. In gesprek over nieuwbouw op deze locatie.
Hattem	74	78	Nee	In gesprek over sloop-nieuwbouw van de locatie De Bongerd.
Heerde	48	156	Ja	

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2025	Bijzonderheden
Heerenveen	42		Nee	
Hilversum	191		Ja	
Houten	17		Nee	
Huizen	161	46	Ja	Onderzoek sloop-nieuwbouw locaties Voor Anker I, De Boei en Havenzicht.
Kampen	116	74	Ja	
Leeuwarden			Nee	Verkoop De Helling, Eezicht, Hofwijck & Huize St. Jozef. Daarmee is Habion niet meer actief in de gemeente Leeuwarden.
Lochem	98	24	Ja	
Molenlanden	14		Nee	
Neder-Betuwe	71		Nee	
Noordenveld		57	Nee	Start verkoop locatie De Wiekslag.
Nunspeet	52		Ja	
Oldebroek	35	56	Ja	
Ooststellingwerf		92	Ja	Verkoop Sinnehiem II (21 vhe).
Oude IJsselstreek			Nee	Verkoop De Baander I (33 vhe) en ook De Baander II (20 vhe). Habion beschikte t.a.v. De Baander II alleen over het juridisch eigendom. Het economisch eigendom lag bij Stichting Vastgoed zorgsector. Habion is met deze verkoop niet meer actief in de gemeente Oude IJsselstreek.
Oudewater	42	70	Ja	Aankoop en transformatie van het voormalig stadskantoor van Oudewater in voorbereiding.
Overbetuwe	40		Ja	
Pijnacker-Nootdorp	120		Ja	
Putten	81	45	Nee	
Raalte	44	14	Nee	Wij zijn voornemens de locaties Staten I en II in Heino te verkopen.
Rheden	61	51	Ja	
Rijswijk	133		Ja	Onderzoek groot onderhoud complexen Van Vredenburgplantsoen.
Rotterdam	1.592	77	Ja	In de wijk 110-Morgen realiseren wij twee nieuwbouw woonblokken (Apollo & Aphrodite). Voorbereiding sloop-nieuwbouw Cliostraat, Achillesstraat, Icarusstraat. Renovatie/groot onderhoud Herastraat en Medusastraat. Inventarisatie mogelijkheden aansluiten wijk 110-Morgen op warmtenet Rotterdam.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2025	Bijzonderheden
Schiedam	100	84	Ja	
's-Gravenhage	91		Nee	Overdracht locaties De Nieuwe Haven & Parkrust.
Stichtse Vecht	103		Ja	
Tilburg	56		Nee	
Twenterand	95		Nee	Verkoop Heemsteresch & Het Liefderdink I.
Tynaarlo			Nee	Verkoop Nieuw Laarhof I & II. Daarmee is Habion niet meer actief in de gemeente Tynaarlo.
Utrecht	331	93	Ja	Wij besloten tot aankoop van 81 nieuw te realiseren woningen voor ouderen op de locatie Utrecht Terwijde kavel E (De Dirigent).
Utrechtse Heuvelrug	91	117	Ja	In 2021 sloopten wij de (leegstaande) locatie Nassau Odijkhof. Wij zijn met omwonenden en gemeente in gesprek over een nieuwe invulling van deze locatie.
Veendam	74		Ja	
Vijfheerenlanden	167	89	Ja	Beoogde transformatie van voormalig verzorgingshuis in Leerdam. Het verzorgingshuis wordt verhuurd als antikraak.
Voorst	73	16	Nee	
Waadhoeke	141	82	Nee	Verkoop Galda State II & III.
Waalwijk	70		Ja	
Wijdmeren	20	51	Ja	
Woerden	43		Ja	
Zaltbommel	25	86	Ja	Sloop bestaande De Wielewaal en start nieuwbouw De Hoge Cingel.
Zeist	128		Ja	
Zevenaar	25		Ja	
Zoeterwoude	119		Nee	
Zutphen	36		Ja	
Zwolle	144		Ja	
Totaal	7.460	2.466		

Colofon

Uitgave

Stichting Habion
Postbus 429
3500 AK UTRECHT
info@habion.nl
Website www.habion.nl
KVK 30038801

Kantoor Utrecht

Parijsboulevard 143G, Utrecht

Kantoor Rotterdam

Minervaplein 1, Rotterdam

Kantoor Sidhadorp, Lelystad

Rivierenlaan 230, Lelystad

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.studiocapaz.nl

Foto-verantwoording:

- De foto op de voorpagina en de foto's aan het einde van elk hoofdstuk zijn gemaakt op de locatie De Kazernehof in Tilburg. Maarten Zeehandelaar Film & Fotografie maakte de foto's in opdracht van Habion.
- De overige foto's in het jaarverslag zijn gemaakt op of bij andere locaties waar Habion woningen verhuurt.



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2025

forvis
mazars

Forvis Mazars Accountants N.V.
Groningermarkt 100A
1017 CA Amsterdam
FM | 29-06-2026

Stichting Habion

JAARREKENING 2025

INHOUDSOPGAVE**Pagina****JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2025	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	6
3	Kasstroomoverzicht 2025	7
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	25
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	28
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	28
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	29
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	47
11	Overige informatie	53
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	54
13	WNT Verantwoording	59

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	69
2	Verklaring van de onafhankelijke accountant	69

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025
Winst-en-verliesrekening over 2025
Kasstroomoverzicht 2025
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2025
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025
Overige informatie
Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb
WNT-verantwoording 2025 Stichting Habion

Stichting Habion te Utrecht

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025

(voor resultaatbestemming x € 1.000)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.126.163	1.100.049
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		345.268	323.032
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.189	4.764
		<u>1.480.620</u>	<u>1.427.845</u>
Materiële vaste activa	(2)	384	416
Financiële vaste activa	(3)		
Andere deelnemingen		41.980	42.249
Latente belastingvordering(en)		3.725	6.599
		<u>45.706</u>	<u>48.848</u>
		<u>1.526.710</u>	<u>1.477.109</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)	866	818
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		741	640
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		437	293
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.815	1.075
Overige vorderingen		1.257	241
Overlopende activa		2.677	1.767
		<u>7.927</u>	<u>4.016</u>
Liquide middelen	(6)	40.551	8.118
		<u>49.344</u>	<u>12.952</u>
		<u>1.576.053</u>	<u>1.490.061</u>

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	549.437	492.966
Overige reserves	501.790	499.245
Onverdeeld resultaat	80.442	59.016
	<u>1.131.669</u>	<u>1.051.227</u>
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	14.798	2.392
Latente belastingverplichtingen	2.471	2.574
Pensioenverplichtingen	-	5
Overige voorzieningen	12	41
	<u>17.282</u>	<u>5.012</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan overheid	435	514
Schulden aan kredietinstellingen	406.900	398.527
Waarborgsommen	272	372
	<u>407.607</u>	<u>399.413</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan overheid	79	76
Schulden aan kredietinstellingen	3.558	17.113
Schulden aan leveranciers	4.317	4.899
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.840	2.976
Overlopende passiva	9.703	9.345
	<u>19.496</u>	<u>34.409</u>
	<u>1.576.053</u>	<u>1.490.061</u>

Stichting Habion te Utrecht

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

x € 1.000		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	84.885	83.979
Opbrengsten servicecontracten	(12)	7.506	5.755
Lasten servicecontracten	(13)	-8.513	-6.086
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-11.149	-10.377
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-33.016	-39.208
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-4.145	-4.313
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.568	29.750
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	58.915	12.244
Toegerekende organisatiekosten		-545	-498
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-53.285	-12.024
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		5.086	-278
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-22.270	-14.946
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	79.682	60.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(20)	48	74
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		57.460	45.272
Opbrengst overige activiteiten	(21)	1.164	981
Nettoresultaat overige activiteiten		1.164	981
Overige organisatiekosten	(22)	-2.275	-2.101
Leefbaarheid	(23)	-44	-196
Bedrijfsresultaat		96.958	73.428
Financiële baten en lasten	(24)	-11.329	-11.207
Resultaat voor belastingen		85.629	62.221
Belastingen	(25)	-4.984	-7.393
Resultaat deelnemingen	(26)	-203	4.188
Resultaat na belastingen		80.442	59.016

Stichting Habion te Utrecht

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

x € 1.000

Ref:	2025		2024	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten zelfstandige woningen	59.407		56.455	
Huurontvangsten intramuraal	22.453		24.374	
Huurontvangsten BOG	3.228		3.425	
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	124		231	
Vergoedingen	7.504		5.768	
Overige bedrijfsontvangsten	627		291	
Ontvangen interest	1.121		1.895	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		94.465		92.439
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	400		454	
Onderhoudsuitgaven	30.952		34.082	
Overige bedrijfsuitgaven	25.703		28.924	
Betaalde interest	12.323		13.164	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	296		287	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	24		93	
Vennootschapsbelasting	3.954		2.404	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-73.651		-79.408
Kasstroom uit operationele activiteiten		20.814		13.031
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		59.171		12.609
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	23.219		33.659	
Verbeteruitgaven	2.634		2.281	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	16.003		9.075	
Investerings overig	-		32	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-41.856		-45.047
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		17.315		-32.438

Stichting Habion te Utrecht

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
<i>FVA</i>					
Ontvangsten verbindingen		-		6.979	
Ontvangsten overig		-		2.534	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>			-		9.513
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			17.315		-22.925
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			15.000		2.900
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen		20.516		9.464	
Aflossing ongeborgde leningen		180		180	
Aflossing interne lening		-		2.534	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>			-20.696		-12.178
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-5.696		-9.278
			32.433		-19.172
Liquide middelen					
Liquide middelen per 1 januari		8.118		27.290	
Liquide middelen per 31 december		40.551		8.118	
			32.433		-19.172

Stichting Habion te Utrecht

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Stichting Habion is een woningcorporatie met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Habion is werkzaam in circa 65 gemeenten in Nederland.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Habion is feitelijk en statutair gevestigd op Parijsboulevard 143G te Utrecht en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30038801.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 29 juni 2026.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stelselwijziging

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Stichting Habion heeft een verbonden partij (Habion Energie BV), 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 te Utrecht

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

De vennootschap heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd:

Naam, statutaire zetel	Aandeel/ economisch belang
	%
VOF Habion Amaris de Veste Naarden	86,80
Habion Energie BV Utrecht	100,00

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.

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.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 heeft zich een schattingswijziging voorgedaan. De schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie zijn geactualiseerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Stichting Habion zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien 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 desbetreffende jaarrekeningposten.

Stichting Habion te Utrecht

Presentatiewijziging

In het verslagjaar is de totstandkoming van de jaarrekening overgezet naar een geautomatiseerd rapportagesysteem. Door deze overgang kunnen beperkte afrondingsverschillen zijn ontstaan ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast heeft de automatisering ertoe geleid dat bepaalde onderdelen van de jaarrekening een gewijzigde plaats of vorm van presentatie hebben gekregen. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het resultaat, het vermogen of de vergelijkbaarheid van de financiële informatie.

Verbonden partijen

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.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

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.

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.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

- woongelegenheden (eensgezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- intramuraal zorgvastgoed;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden.

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.

Stichting Habion te Utrecht

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.

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 van 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).

Stichting 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 waarden marktwaarde 2025).

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft 31 oktober 2025 de nieuwe versie van het Handboek Marktwaardering 2025 gepubliceerd. De marktwaarde 2025 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld. De update van het handboek, gecommuniceerd op 15 maart 2026 door de Autoriteit woningcorporaties, heeft geen impact op de waardering van Stichting Habion. Immers is bij de waardering gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad en zijn alle disconteringsvoeten overruled.

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering 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.

Uitgaven na eerste verwerking

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.

Stichting Habion te Utrecht

Verbetering

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.

Onderhoud

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.

Stichting Habion te Utrecht

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

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

Stichting Habion te Utrecht

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030	2031ev
Prijsinflatie	2,60%	2,60%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld	€ 1.995	€ 2.061	€ 2.129	€ 2.200	€ 2.255	€ 2.311
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld	€ 1.852	€ 1.914	€ 1.977	€ 2.042	€ 2.093	€ 2.145
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorgenheid (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	€ 584	€ 599	€ 612	€ 626	€ 638	€ 651
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	€ 573	€ 588	€ 601	€ 614	€ 626	€ 639
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgenheid (extramuraal)	€ 528	€ 542	€ 554	€ 566	€ 577	€ 589
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%					
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	vervallen					
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%
Mutatiekans bij uitponden	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%	4,0% - 41%
Mutatiekans bij uitponden gemiddeld	10,0%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%					
Disconteringsvoet	3,00% - 19,46%					

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woonelegenheden 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 € 675,55 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Stichting Habion te Utrecht

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2026	2027	2028	2029	2030	2031ev
Prijsinflatie	2,6%	2,6%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 7,69	€ 7,89	€ 8,06	€ 8,24	€ 8,41	€ 8,57
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 12,90					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur	3,0%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%					
Disconteringsvoet	3,71% - 29,98%					
Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2026	2027	2028	2029	2030	2031ev
Prijsinflatie	2,6%	2,6%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 9,35	€ 9,59	€ 9,80	€ 10,02	€ 10,22	€ 10,42
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 15,62					
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	3,35% - 9,47%					

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	2026	2027	2028	2029	2030	2031ev
Prijsinflatie	2,6%	2,6%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 70,99	€ 73,33	€ 75,75	€ 78,25	€ 80,21	€ 82,21
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 238,98	€ 246,87	€ 255,01	€ 263,43	€ 270,01	€ 276,76
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 35,49	€ 36,41	€ 37,21	€ 38,03	€ 38,79	€ 39,57
Beheerkosten - garagebox	€ 48,51	€ 49,77	€ 50,87	€ 51,99	€ 53,02	€ 54,09
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,23%					
Disconteringsvoet	3,8% - 15,0%					

Stichting Habion te Utrecht

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 675,55 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)	2026	2027	2028	2029	2030	2031ev
Prijsinflatie	2,6%	2,6%	2,2%	2,2%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 12,42	€ 12,83	€ 13,25	€ 13,69	€ 14,03	€ 14,38
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 15,62					
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	3,57% - 39,42%					

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

Stichting Habion te Utrecht

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	Niet van toepassing	Niet afgeweken van Handboek.	
Markthuurl	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 240 voor een extramurale eenheid buiten vestigingsgebied - € 1.930 per maand voor een courant appartement in de Randstad.
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.	3,05% - 10,79%
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 78.000 voor een kleine extramurale eenheid buiten vestigingsgebied - € 795.000 voor een courant appartement in de Randstad.
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	3% - 19,46%
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponden	Voor de onderhoudskosten in het doorexploteerscenario is niet afgeweken van het waarderingshandboek. In het uitpondscenario is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur.	€ 976 - € 2.594
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% - 41%
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 doorexploteeren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.	
BOG/MOG/ZOG			
Schematische vrijheid	Niet van toepassing	Niet afgeweken van Handboek.	
Markthuurl	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 41 per m2 wo per jaar tot € 568 per m2 wo per jaar
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.	6,28% - 20,99% (één outlier op 74,45%)
Leegwaarde	Niet van toepassing		
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	3,35% - 29,98% (één outlier op 39,42)
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	Niet van toepassing	Niet afgeweken van het waarderingshandboek	
Markthuurl	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 25 voor een parkeerplaats - € 230 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.	3,2% - 12,0%
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties	€ 2.500 voor een parkeerplaats buiten vestigingsgebied - € 52.500 voor een parkeerplaats in garage in Amsterdam
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties).	4,0% - 15,0%
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 doorexploteeren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponden (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.	

Stichting Habion te Utrecht

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 bezichtiging 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.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, waarom een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd:

- I 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.
- II 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 Habion bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- III Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, is gebaseerd op de kasstromen uit de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) die zijn verwerkt in de vastgestelde MJB 2026-2040. Er is uitgegaan van een norm op basis van het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten met als basis de eerste 15 jaar van de MOB 2026-2040.
- IV 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
- V De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat, vastgesteld op 4,22 % voor het DAEB vastgoed (2024: gemiddeld 4,17%) en op 4,76% voor het niet-DAEB vastgoed (2024: gemiddeld 4,70%).

In tegenstelling tot de marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woonegelegenheden.

Stichting Habion te Utrecht

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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.

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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.

Stichting Habion te Utrecht

Overige financiële vaste activa

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.

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 waardeverminderverslies 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.

Vorraden

Vorraad woningen bestemd voor verkoop

Lege woningen uit exploitatie worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Waarbij de kostprijs wordt bepaald als de laatste bekende boekwaarde toen de woning nog verhuurd werd.

Vorraad 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.

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.

Stichting Habion te Utrecht

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.

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.

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.

Stichting Habion te Utrecht

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 herstructurerings 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 medewerkers van Stichting Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening.

De pensioenregeling wordt uitgevoerd door SPW. In 2025 is de bestaande middelloonregeling ongewijzigd gebleven. In het kader van de Wet toekomst pensioenen bereiden cao partijen en SPW de overstap naar een solidaire premieregeling voor, met een beoogde ingangsdatum van 1 januari 2026.

Deze wijziging heeft in 2025 geen effect op de waardering of verwerking van de pensioenlasten, maar kan in toekomstige verslagjaren invloed hebben op de presentatie en toelichting.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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.

Stichting Habion te Utrecht

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.

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 contractoverneming). 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.

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.

Stichting Habion te Utrecht

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

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

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

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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.

Stichting Habion te Utrecht

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) 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

De overige waardeveranderingen betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangevane 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.

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

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.

Rentebaten en rentelasten

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 ontvangsten leningen.

Stichting Habion te Utrecht

Belastingen

Vennootschapsbelasting

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

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

Aandeel in resultaat van deelnemingen

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.

Stichting Habion te Utrecht

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN 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.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Habion heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

De niet-DAEB activiteiten van Stichting 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 Stichting Habion een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

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

Wanneer activiteiten toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 83%/17% (2024: 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.

Stichting Habion bezit 2.356 niet-DAEB verhuureenheden (2024: 2.389). 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 Stichting Habion.

Stichting Habion te Utrecht

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	811.620	775.440	239.996	241.233
Herwaardering	372.590	342.899	109.654	87.966
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-84.161	-84.458	-26.618	-34.150
Stand per 1 januari	<u>1.100.049</u>	<u>1.033.881</u>	<u>323.032</u>	<u>295.049</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	6.025	11.585	436	54
Investerings onrendabel	-	10.652	-	-
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	1.208	26.657	13	-
Aankopen	15.698	9.092	896	-
Verkopen	-52.930	-8.958	-354	-2.552
Ottrekking voorz. onrendabele investering	-	-10.652	-	-
Niet-geraliseerde waardeveranderingen	53.264	33.465	17.522	22.633
Afwaarderingen	6.492	-2.254	2.405	6.300
Overige herrubriceringen	-1.319	-184	1.318	1.548
Projecten naar in ontwikkeling	-2.325	-3.235	-	-
Totaal mutaties	<u>26.113</u>	<u>66.168</u>	<u>22.236</u>	<u>27.983</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	781.868	811.620	242.004	239.996
Herwaarderingen	408.342	372.590	127.160	109.654
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-64.046	-84.161	-23.896	-26.618
	<u>1.126.163</u>	<u>1.100.049</u>	<u>345.268</u>	<u>323.032</u>

Stichting Habion te Utrecht

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 %
Contracthuur	+ 1%	€ 5.830	-0,10%
	- 1%	-€ 5.889	0,10%
Markthuur	+ 1%	€ 6.140	0,42%
	- 1%	-€ 6.363	-0,43%
Leegwaarde	+ 1%	€ 3.397	0,23%
	- 1%	-€ 3.371	-0,23%
Mutatiegraad	+ 1%	€ 4.645	1,30%
	- 1%	-€ 4.714	-0,85%
Disconteringsvoet	+ 1%	-€ 129.357	-8,78%
	- 1%	€ 142.573	9,67%
Huurstijging eerste jaar	+ 1%	€ 4.645	0,32%
	- 1%	-€ 4.714	-0,32%
Onderhoud	+ 1%	-€ 1.475	-0,10%
	- 1%	€ 1.475	0,10%
Exit yield	+ 1%	-€ 84.142	-5,71%
	- 1%	€ 136.691	9,28%

Beleidswaarde

(x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Beleidswaarde DAEB vastgoed in exploitatie	1.084.743	1.088.699
Beleidswaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	328.870	318.488
Totaal beleidswaarde	1.413.613	1.407.187

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.414 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stichting Habion te Utrecht

Uitgangspunt gemiddeld per eenheid		2025	2024
Disconteringsvoet	DAEB	4,22%	4,17%
	niet-DAEB	4,76%	4,70%
Streefhuur per maand	€	869	€ 815
Lasten onderhoud per jaar	€	2.622	€ 2.431
Lasten beheer per jaar	€	1.490	€ 1.323

Meerjarenbegroting beleidswaarde

Stichting Habion maakt voor de beleidswaardeberekening 2025 gebruik van de uitzonderingssituatie die volgens het Handboek nog is toegestaan voor 2025 door te werken met een onderhoudsnorm. Stichting Habion heeft nog een flinke uitdaging om tot een scherpere en betere onderbouwing te komen van het in te rekenen onderhoudsbeleid.

Stichting Habion is vanaf medio 2025 aan de slag gegaan met verbeteren/herijken van het begrotingsproces op basis van duidelijke kaders. Daarbij wordt ook, samen met onze onderhoudspartners, kritisch gekeken naar de hoogte van de onderhoudskosten. Dit zal voor de jaarrekening 2026 moeten leiden tot een 60-jaars onderhoudsbegroting die meer gericht is op control en risicobeheersing.

Stichting Habion heeft een projectteam samengesteld om vorm te geven aan de overgang van marktwaarde naar beleidswaarde in de jaarrekening. Een belangrijke werkstroom is de meerjarenonderhoudsbegroting. De stappen die nodig zijn om te komen tot een complexgestuurde onderhoudsbegroting waarin de te verwachten uitgaven zijn opgenomen voor instandhouding van het bezit naar de staat per balansdatum zijn met elkaar gedeeld en in de tijd uitgezet.

De bewaking van dit traject vindt plaats door het projectteam.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welk effen een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)
Disconteringsvoet wonen	+0,5%	€ 129.784 lager
Disconteringsvoet wonen	-/-0,5%	€ 152.115 hoger
Streefhuur per maand	+ € 25	€ 22.801 hoger
Streefhuur per maand	-/- € 25	€44.778 lager
Lasten onderhoud per jaar	+ € 50	€ 13.246 lager
Lasten onderhoud per jaar	-/- € 50	€ 13.246 hoger
Lasten beheer per jaar	+ € 50	€ 13.246 lager
Lasten beheer per jaar	-/- € 50	€ 13.246 hoger

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 2.178,72 miljoen (2024: 2.240,00 miljoen).

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 € 1.024 miljoen, de cumulatieve waardevermeerderingen en waardeverminderingen zijn gesaldeerd € 448 miljoen. Dit resulteert in een boekwaarde per 31 december 2025 van € 1.471 miljoen.

Stichting Habion te Utrecht

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 € 687 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 € 1.425 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 € 2.111 miljoen (2024: € 2.037 miljoen). De wijziging van herbouwwaarde wordt veroorzaakt door aan- maar met name verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

Taakoverdracht

In 2025 zijn twee complexen in Scheveningen overgedragen in het kader van taakoverdracht aan Stichting Habion van een collega woningcorporatie voor € 16 miljoen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	17.087	26.561
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.323	-801
	4.764	25.760
Correctie saldering voorziening	12.323	-
Herrekende stand per 1 januari	17.087	25.760
Mutaties		
Investerings	13.651	16.219
Vrijval voorzieningen	-9.524	415
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-1.518	-26.657
Overige mutaties	-2.254	-431
Onrendabel deel nieuwbouw	-	-11.938
Overige waardeveranderingen	-8.253	-1.839
Overboeking vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	3.235
Totaal mutaties 2025	-7.898	-20.996
Boekwaarde per 31 december	9.189	4.764

In de jaarrekening 2024 is de boekwaarde per abuis gesaldeerd met de cumulatieve afschrijvingen en waarderverminderingen. Voor het boekjaar 2025 is dit gecorrigeerd. De onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling zijn voor het boekjaar 2025 opgenomen onder de voorziening onrendabele (nieuwbouw) investeringen.

Stichting Habion te Utrecht

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	572	541
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-156	-124
Herrekende stand per 1 januari	416	417
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	31
Afschrijvingen	-32	-32
Totaal mutaties 2025	-32	-1
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	572	572
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-188	-156
	384	416

3. Financiële vaste activa

	Andere deel-nemingen	Latente belasting-vordering (en)	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	42.249	6.599	48.848
Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	3.167	-	3.167
Dotatie/vrijval	-	-2.873	-2.873
Bij: voorziening ten gunste van vordering per 1 januari	-2.599	-	-2.599
Resultaat boekjaar	-3.369	-	-3.369
Af: voorziening ten gunste van vordering per 31 december	2.531	-	2.531
Stand per 31 december 2025	41.980	3.725	45.706

Stichting Habion te Utrecht

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Andere deelnemingen		
VOF Habion Amaris de Veste te Naarden (87%)	41.980	42.249
Habion Energie BV te Utrecht (100%)	-	-
	<u>41.980</u>	<u>42.249</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%.

	2025	2024
	€	€
<i>VOF Habion Amaris de Veste</i>		
Stand per 1 januari	42.249	44.695
Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	3.167	3.474
Aandeel in het resultaat	-3.436	1.059
Kapitaaluitkering resultaat voorgaande jaren	-	-6.979
Stand per 31 december	<u>41.980</u>	<u>42.249</u>

Habion Energie BV

Stand per 1 januari	-	-
Bij: voorziening ten gunste van vordering per 1 januari	-2.599	-2.255
Aandeel in het resultaat	67	-345
Af: voorziening ten gunste van vordering per 31 december	2.531	2.600
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Latente belastingvordering(en)

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar.

De actieve latentie 2024 bedroeg € 6.598.421. De latentie 2025 bedraagt voor Stichting Habion € 3.725.143.

De last over 2025 bedraagt daarmee € 2.873.478. De actieve latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

ATAD

Ultimo 2025 is er (naar verwachting) € 26,4 miljoen aan nog niet afgetrokken rente. Vanaf 2025 is het percentage aangepast naar 24,5%.

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 24,5%. Er is 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.

Actieve belastinglatentie

Stand per 1 januari	6.599	8.120
Dotatie/vrijval	-2.873	-1.521
Stand per 31 december	<u>3.725</u>	<u>6.599</u>

Stichting Habion te Utrecht

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
4. Voorraden		
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	356	308
Voorraad grondposities	510	510
	<u>866</u>	<u>818</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.).

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	1.618	1.238
Voorziening wegens oninbaarheid	-877	-598
	<u>741</u>	<u>640</u>

Alle ultimo 2025 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar. De overige debiteuren bestaan vanuit verkopen van vastgoedbeleggingen.

Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

R/C vordering Habion Energie B.V.	<u>437</u>	<u>293</u>
-----------------------------------	------------	------------

Dit 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 2025 bedroeg het percentage 2,748% (2024: 3,832%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Acute belastingen boekjaar	<u>2.815</u>	<u>1.075</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.

Overige vorderingen

Vorderingen op instellingen	173	171
Overigen	1.082	70
	<u>1.255</u>	<u>241</u>

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

Stichting Habion te Utrecht

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overlopende activa		
Vooruit gemaakte kosten verkopen	142	615
Overigen	2.535	1.152
	<u>2.677</u>	<u>1.767</u>

6. Liquide middelen

ING Bank N.V.	<u>40.551</u>	<u>8.118</u>
---------------	---------------	--------------

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2025 € 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.

De algemene bankvoorwaarden zijn van toepassing.

In het kader van de overeengekomen kredietfaciliteit zijn zekerheden verstrekt aan de financier. Ten behoeve hiervan is een hypotheekrecht gevestigd tot een bedrag van € 12 miljoen.

Stichting Habion te Utrecht

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	492.966	439.093
Dotatie	69.564	55.765
Mutatie herwaarderingsreserve deelneming	3.166	3.474
Onttrekking	-16.260	-5.366
Stand per 31 december	<u>549.437</u>	<u>492.966</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	499.245	669.798
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	59.016	-116.680
	<u>558.261</u>	<u>553.118</u>
Ten laste van herwaarderingsreserve	-69.564	-55.765
Ten laste van herwaarderingsreserve deelneming	-3.166	-3.474
Gerealiseerde herwaarderingsreserve door verkoop	16.260	5.366
Stand per 31 december	<u>501.790</u>	<u>499.245</u>

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2025 van € 80,4 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	59.016	-116.680
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-59.016	116.680
Resultaat boekjaar	80.442	59.016
Stand per 31 december	<u>80.442</u>	<u>59.016</u>

8. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorziening onrendabele (nieuwbouw)investeringen	<u>14.798</u>	<u>2.392</u>

Stichting Habion te Utrecht

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening onrendabele (nieuwbouw)investeringen</i>		
Stand per 1 januari	2.392	10.953
Correctie saldering voorziening	12.323	-
	<u>14.716</u>	<u>10.953</u>
Dotatie nieuwbouw investeringen	15.977	-
Dotatie investeringen bestaand bezit	249	-
Vrijval voorziening nieuwbouw investeringen	-4.227	-8.561
Onttrekking nieuwbouw investeringen	-9.524	-
Onttrekking investeringen bestaand bezit	-2.392	-
Stand per 31 december	<u><u>14.798</u></u>	<u><u>2.392</u></u>

Pensioenverplichtingen*Voorziening pensioenen*

Stand per 1 januari	5	6
Onttrekking	-5	-1
Stand per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>5</u></u>

Latente belastingverplichtingen

Stand per 1 januari	2.574	2.630
Onttrekking	-103	-56
Stand per 31 december	<u><u>2.471</u></u>	<u><u>2.574</u></u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Leningen o/g en u/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 2,84% en een VPB-tarief van 25,8%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2,11%. De nominale waarde bedraagt € 3,5 mln (2024: € 3,6 mln).

Stichting Habion te Utrecht**Overige voorzieningen**

	2025	2024
	€	€
<i>Overigen</i>		
Stand per 1 januari	41	39
Dotatie	-	2
Onttrekking	-28	-
Stand per 31 december	<u>12</u>	<u>41</u>

De voorziening heeft betrekking op vervanging LED lampen.

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	514	79	342	93
Leningen	410.458	3.558	48.259	358.641
Waarborgsommen	272	-	-	-
	<u>411.243</u>	<u>3.637</u>	<u>48.601</u>	<u>358.734</u>

Schulden aan overheid

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Gemeente Rotterdam	<u>435</u>	<u>514</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Gemeente Rotterdam</i>		
Stand per 1 januari	590	663
Aflossing	-76	-73
Stand per 31 december	<u>514</u>	<u>590</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-79	-76
Langlopend deel per 31 december	<u>435</u>	<u>514</u>

Stichting Habion te Utrecht

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen o/g	401.435	393.220
Agio leningen	5.465	5.307
	<u>406.900</u>	<u>398.527</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	410.139	416.726
Opgenomen gelden	15.000	2.900
Aflossing lopend boekjaar	-20.620	-9.486
Overlopend naar kortlopende schulden	-3.084	-16.920
Langlopend deel per 31 december	<u>401.435</u>	<u>393.220</u>
<i>Agio leningen</i>		
Stand per 1 januari	5.307	5.500
Dotatie	820	-
Vrijval	-188	-
Overlopend naar kortlopende schulden	-474	-193
Langlopend deel per 31 december	<u>5.465</u>	<u>5.307</u>

Het WSW heeft voor 2025 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 416,7 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,84 % (2024: 2,79%).

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 0,16% en 0,38%.

Stichting Habion te Utrecht

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

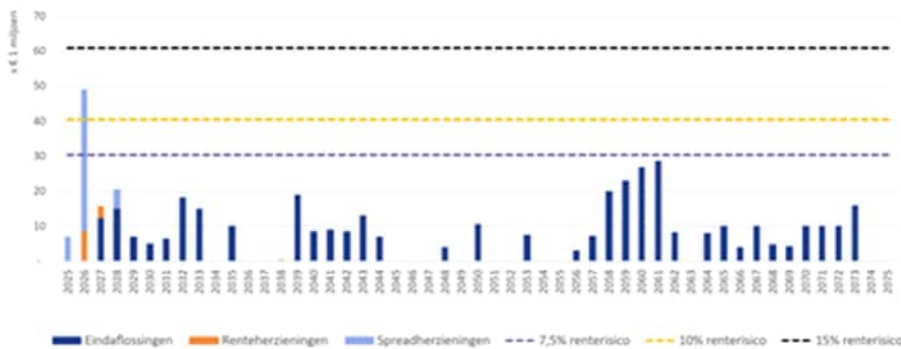
De kengetallen van de leningenportefeuille voor Habion zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion	2,84%	25,4	24,5

De gemiddelde rentecoupon bedroeg 2,79% ultimo 2024 en bedraagt 2,84 % ultimo 2025. De gemiddelde restant looptijd van de leningen is gedaald van 25,9 jaar ultimo 2024 naar 25,4 jaar ultimo 2025.

De gemiddelde rentevaste periode is korter geworden van 25,0 jaar ultimo 2024 naar 24,5 jaar ultimo 2025. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen.

De leningenportefeuille is afgenomen van € 410,7 miljoen ultimo 2024 tot € 405,0 miljoen ultimo 2025. 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:

	2025	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	311.047	316.223
Nederlandse Waterschapsbank	82.011	82.276
ING	11.460	11.640
Gemeente Rotterdam	514	590
	<hr/>	<hr/>
	405.032	410.729
Agio gedeelte leningen	5.657	5.500
	<hr/>	<hr/>
	410.689	416.229

Stichting Habion te Utrecht

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 2025 € 382,0 miljoen (2024: € 446,6 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 405,0 miljoen (2024: € 410,7 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2025 € 10,0 miljoen (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. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2025 heeft Habion geen derivaten in portefeuille.

Taakoverdracht

In 2025 heeft 1 taakoverdracht plaats gevonden. Met deze taakoverdracht is 1 lening overgenomen van een collega woningcorporaties (nominale waarde: € 15.000.000, overdrachtswaarde: € 15.820.00).

Habion heeft in 2025 geen leningen overgedragen in verband met taakoverdracht.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	272	372

10. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	79	76
Leningen	3.558	17.113
	<u>3.637</u>	<u>17.189</u>

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2025 € 10,0 miljoen (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. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Stichting Habion te Utrecht

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	4.317	4.899
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.840	2.976
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	5.031	5.244
Vooruitontvangen huur	2.020	2.802
Nog te betalen vergoedingen	171	6
Te verrekenen servicekosten met bewoners	2.481	1.293
	<u>9.703</u>	<u>9.345</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN**Algemeen**

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het debiteurenrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en valutarisico.

Het beleid van Stichting Habion om deze risico's te beperken is als volgt.

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.

Stichting Habion te Utrecht

Liquiditeitsrisico

Stichting 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. Stichting 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 2025 € 10,0 miljoen (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. 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.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting 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.

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 2025 heeft Stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De gemeenten waarin Stichting Habion bezit heeft hebben met het WSW een achtervang overeenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Stichting Habion. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Habion in 2025 een obligo-lening afgesloten van € 10.345.000. 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.

Stichting Habion te Utrecht

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 Stichting Habion en het gehele bezit van voormalig Onze Woning. Dit betreft € 1.667 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum WOZ waarde 1-1-2024).

Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2025 € 392.946.000. 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.

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.

Afspraken met gemeenten

Stichting 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.

Fiscale eenheid

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

Stichting Habion vormt met Habion Energie B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Verkoop woningen

Ultimo 2025 heeft Stichting Habion verkoopovereenkomsten gesloten met betrekking tot twee vastgoedcomplexen. De overeengekomen totale verkoopprijs bedraagt circa € 8,1 miljoen. De juridische levering van deze complexen zal plaatsvinden in 2026.

Aansprakelijkheid VOF- en CV-belangen

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

Stichting Habion te Utrecht

Meerjarige financiële verplichtingen

Verplichting Stichting Habion aan Stichting Vastgoed Zorgsector

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

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa ter hoogte van € 42,7 miljoen (2024: € 27,1 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.

Onderhoudsverplichtingen

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten voor onderhoud ter hoogte van € 1,9 miljoen (2024: € 2,4 miljoen).

Stichting Habion te Utrecht

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	60.246	57.475
Bedrijfsruimten	3.802	3.344
Zorgvastgoed	24.099	25.162
Parkeergelegenheden en overig	439	403
	<u>88.586</u>	<u>86.384</u>
Huurderving	-3.379	-2.313
Mutatie voorziening oninbaar	-339	-95
Huren voorgaande jaren	17	3
	<u>84.885</u>	<u>83.979</u>
12. Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengst servicekosten voorzieningen	73	178
Af te rekenen voorschotten servicekosten	7.432	5.577
	<u>7.506</u>	<u>5.755</u>
13. Lasten servicecontracten		
Af te rekenen servicekosten	8.046	5.878
Niet verrekenbare servicekosten	467	208
	<u>8.513</u>	<u>6.086</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Beheervergoedingen	2.110	1.964
Juridische kosten complexen	46	32
Dotatie RVG voorziening	-11	-1
Overige beheerkosten	1.226	1.293
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	7.777	7.089
	<u>11.149</u>	<u>10.377</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Stichting Habion te Utrecht

	2025	2024
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	321	377
Sociale lasten	21	24
Pensioenlasten	49	58
Overige personeelskosten	9.210	9.145
	<u>9.601</u>	<u>9.604</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2025 had Habion gemiddeld 2 werknemers in dienst (2024: 2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: Geen).

Pensioenlasten

De directeur-bestuurders van Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties).

De pensioenregeling wordt uitgevoerd door SPW. In 2025 is de bestaande middelloonregeling ongewijzigd gebleven. In het kader van de Wet toekomst pensioenen bereiden cao partijen en SPW de overstap naar een solidaire premieregeling voor, met een beoogde ingangsdatum van 1 januari 2026.

Deze wijziging heeft in 2025 geen effect op de waardering of verwerking van de pensioenlasten, maar kan in toekomstige verslagjaren invloed hebben op de presentatie en toelichting.

Toerekening organisatiekosten

Lonen en salarissen	391	459
Overige personeelskosten	9.210	9.145
Huisvestingskosten	844	574
Afschrijvingskosten activa t.d.v. exploitatie	252	247
Algemene kosten	4.561	3.669
Overige bedrijfslasten	485	292
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>15.743</u>	<u>14.386</u>

Organisatiekosten toegerekend aan:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.758	7.089
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.272	4.817
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	545	498
- Overige organisatiekosten	2.168	1.982
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>15.743</u>	<u>14.386</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	12.368	18.216
Dagelijks & contract onderhoud	15.377	16.175
Toegerekende onderhoudskosten	5.272	4.817
	<u>33.016</u>	<u>39.208</u>

Stichting Habion te Utrecht

	2025	2024
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Zakelijke lasten	3.778	3.695
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-101	95
Verzekeringen	393	450
Contributie Aedes	74	73
	<u>4.145</u>	<u>4.313</u>
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
<i>Verkoop vastgoed (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	59.812	12.412
Af: Verkoopkosten	-897	-168
Af: Boekwaarde verkocht vastgoed	-53.285	-12.024
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>5.631</u>	<u>220</u>
<i>Toegerekende organisatiekosten</i>		
Af: Toegerekende organisatiekosten	<u>-545</u>	<u>-498</u>
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>5.086</u>	<u>-278</u>
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabel deel nieuwbouw en aankoop vastgoed	-15.979	-11.847
Andere overige waardeveranderingen	-6.291	-3.099
	<u>-22.270</u>	<u>-14.946</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardemutatie vastgoed in exploitatie	8.897	4.046
Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.785	56.098
	<u>79.682</u>	<u>60.144</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>48</u>	<u>74</u>
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	<u>57.460</u>	<u>45.272</u>
21. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten overige activiteiten	<u>1.162</u>	<u>982</u>

Stichting Habion te Utrecht

	2025	2024
	€	€
22. Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	2.275	2.101
23. Leefbaarheid		
Kosten omtrent leefbaarheid	44	196
24. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	763	503
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.092	-11.710
	-11.329	-11.207
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten	763	503
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.092	-11.710

25. Belastingen*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. 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 2025 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-5.405	-5.057
Aanpassingen belastingen vorige boekjaren	3.192	-871
Mutatie latente belastingen	-2.771	-1.465
	-4.984	-7.393

Stichting Habion te Utrecht

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

	€	VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen	85.444.475	-22.044.674	-25,80%
<i>Permanente verschillen</i>			
Niet-afrekbare bedragen	-	-	0,00%
Resultaat voor tijdelijke verschillen	85.444.475	-22.044.674	
<i>Tijdelijke verschillen</i>			
Verkoopresultaat	7.097.226	-1.831.084	-2,10%
Herinvesteringsreserve	-13.428.091	3.464.448	4,10%
Afschrijvingen: activa ten dienste van de exploitatie	28.422	-7.333	0,00%
Afschrijvingen: vastgoed in exploitatie	-3.934.352	1.015.063	1,20%
Overige waardeveranderingen	22.269.602	-5.745.557	-6,70%
Onderhoudslasten	-686.240	177.050	0,20%
Activering rente op projecten	-	-	0,00%
(dis)Agio leningen	380.590	-98.192	-0,10%
overige bedrijfslasten	-1.009.522	260.457	0,30%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-79.729.847	20.570.301	24,10%
Resultaat deelneming VOF	4.905.146	-1.265.528	-1,50%
Herwaardering deelneming VOF	-3.166.002	816.829	1,00%
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	2.831.140	-730.434	-0,90%
Belastbare winst (+) / verlies (-)	21.002.546	-5.418.657	-6,30%
Verliesverrekening	-	-	0,00%
Belastbaar bedrag	21.002.546	-5.418.657	-6,30%
	-		
Effect van afwijkende belastingschijven		13.600	0,00%
Mutatie latente belasting huidig jaar		-2.770.636	-3,20%
Acute belasting voorgaande jaren		3.191.764	3,70%
Totale belastingdruk bate (+) / last (-)	21.002.546	-4.983.929	5,80%

26. Resultaat deelnemingen

	2025	2024
	€	€
Aandeel resultaat VOF Habion Amaris de Veste	-270	4.533
Aandeel resultaat Habion Energie BV	67	-345
	<u>-203</u>	<u>4.188</u>

Stichting Habion te Utrecht

Transacties met verbonden partijen

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

Stichting Habion te Utrecht

11 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting Habion fuseerde na 31 december 2025 met twee kleine rechtspersonen.

Stichting Habion fuseerde per 9 januari 2026 met Stichting Ouderenvoorzieningen Nederlek (SON). De SON, geen woningcorporatie, verhuurde 119 woningen voor ouderen in Krimpen aan de Lek.

Stichting Habion fuseerde per 5 februari 2026 met woningcorporatie Stichting Harmonisch Wonen uit Lelystad. Harmonisch Wonen was tot de fusie een woningcorporatie die 220 woningen verhuurde aan beoefenaars van de transcendente meditatietechniek in het Sidhadorp in Lelystad.

Voor beide fusies geldt dat:

- De Autoriteit woningcorporaties fusies heeft goedgekeurd;
- Stichting Habion de verkrijgende rechtspersoon is, en de fusiepartner de verdwijnende rechtspersoon. Stichting Habion verkreeg het vermogen van de verdwijnende rechtspersonen onder algehele titel.
- Gezien de omvang van de verdwijnende rechtspersonen hebben beide fusies geen invloed op de waarderingen en toelichtingen zoals opgenomen in deze jaarrekening. De financiële gevolgen van de fusies worden verwerkt in de jaarrekening van het volgende verslagjaar.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2025. De Raad heeft ingestemd met de bestemming van het resultaat conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van de winst 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om de winst over 2025 ad € 80,4 miljoen in het boekjaar 2026 toe te voegen aan de overige reserves.

In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel is dit voorstel nog niet in de jaarrekening verwerkt maar opgenomen onder de post onverdeelde winst.

	2025	2024
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	314	174
Andere controlewerkzaamheden	11	11
	<u>325</u>	<u>185</u>

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

Stichting Habion te Utrecht

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)
x € 1.000

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.126.163	-	1.100.049	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	345.268	-	323.032
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.189	-	4.764	-
	<u>1.135.352</u>	<u>345.268</u>	<u>1.104.813</u>	<u>323.032</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	384	-	416	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepmaatschappijen	317.151	-	292.877	-
Andere deelnemingen	32.660	9.321	32.864	9.385
Latente belastingvordering(en)	3.083	642	5.468	1.131
Vorderingen op groepsmaatschappijen	46.199	-	48.733	-
	<u>399.093</u>	<u>9.963</u>	<u>379.942</u>	<u>10.516</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	356	-	308	-
Voorraad grondposities	510	-	510	-
	<u>866</u>	<u>-</u>	<u>818</u>	<u>-</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	617	125	427	213
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	437	1	293
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.360	455	640	435
Overige vorderingen	1.054	201	238	3
Overlopende activa	120	2.557	1.767	-
	<u>4.151</u>	<u>3.775</u>	<u>3.073</u>	<u>944</u>
Liquide middelen	23.059	17.492	-11.974	20.091
	<u>1.562.905</u>	<u>376.498</u>	<u>1.477.088</u>	<u>354.583</u>

x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	549.437	130.408	492.966	112.142
Overige reserves	501.790	162.657	499.245	147.504
Onverdeeld resultaat	80.442	24.086	59.016	33.231
	<u>1.131.669</u>	<u>317.151</u>	<u>1.051.227</u>	<u>292.877</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	14.798	-	2.392	-
Latente belastingverplichtingen	2.471	-	2.574	-
Pensioenverplichtingen	-	-	5	-
Overige voorzieningen	11	1	40	1
	<u>17.281</u>	<u>1</u>	<u>5.011</u>	<u>1</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	435	-	514	-
Schulden aan kredietinstellingen	395.620	11.280	387.112	11.415
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	46.199	-	48.733
Waarborgsommen	80	192	180	192
	<u>396.135</u>	<u>57.671</u>	<u>387.806</u>	<u>60.340</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	79	-	76	-
Schulden aan kredietinstellingen	3.378	180	16.933	180
Schulden aan leveranciers	3.590	726	4.329	569
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.527	313	2.501	475
Overlopende passiva	9.247	456	9.204	141
	<u>17.821</u>	<u>1.675</u>	<u>33.043</u>	<u>1.365</u>
	<u>1.562.905</u>	<u>376.498</u>	<u>1.477.088</u>	<u>354.583</u>

Stichting Habion te Utrecht

Gescheiden winst-en-verliesrekening

x € 1.000	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	68.334	16.551	67.980	15.999
Opbrengsten servicecontracten	6.042	1.463	4.686	1.069
Lasten servicecontracten	-6.996	-1.517	-4.475	-1.611
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.021	-2.127	-8.403	-1.975
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.266	-5.750	-32.870	-6.337
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.220	-925	-3.454	-858
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.873	7.695	23.465	6.286
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	58.287	628	8.859	3.385
Toegerekende organisatiekosten	-452	-93	-418	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-52.930	-354	-9.472	-2.552
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.904	182	-1.031	754
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.208	-62	-14.946	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.944	19.738	31.211	28.933
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	48	-	74	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.784	19.676	16.338	28.933
Opbrengst overige activiteiten	1.105	57	865	117
Overige organisatiekosten	-1.907	-369	-1.784	-317
Leefbaarheid	-28	-16	-175	-21
Financiële baten en lasten	-9.052	-2.277	-9.135	-2.072
Belastingen	-4.119	-865	-6.201	-1.192
Resultaat deelnemingen	23.881	2	36.675	742
Resultaat na belastingen	80.442	24.086	59.016	33.231

Stichting Habion te Utrecht

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

x € 1.000

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten zelfstandige woningen	47.679	11.728	45.452	11.003
Huurontvangsten intramuraal	22.285	168	24.202	172
Huurontvangsten BOG	-	3.228	-	3.425
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	1	122	-	231
Vergoedingen	6.042	1.463	4.750	1.017
Overige bedrijfsontvangsten	544	83	186	105
Ontvangen interest	2.971	49	1.874	21
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	79.522	16.842	76.464	15.974
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	332	68	381	73
Onderhoudsuitgaven	25.522	5.431	27.650	6.432
Overige bedrijfsuitgaven	21.227	4.476	23.950	4.973
Betaalde interest	11.880	2.341	10.966	2.198
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	266	30	258	29
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	20	4	81	12
Vennootschapsbelasting	3.263	692	2.019	385
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-62.510	-13.041	-65.305	-14.102
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.012	3.801	11.159	1.872

Stichting Habion te Utrecht

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	58.676	496	9.355	3.254
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	19.524	3.696	33.659	-
Verbeteruitgaven	2.452	181	1.988	293
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	15.698	305	9.075	-
Investerings overig	-	-	26	6
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-37.674	-4.182	-44.748	-299
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	21.002	-3.686	-35.393	2.955
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	5.304	1.675
Ontvangsten overig	2.534	-	2.534	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.534	-	7.838	1.675
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	23.536	-3.686	-27.555	4.630
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000	-	2.900	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	20.516	-	9.464	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	180	-	180
Aflossing interne lening	-	2.534	-	2.534
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-20.516	-2.714	-9.464	-2.714
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.516	-2.714	-6.564	-2.714
	35.032	-2.599	-22.960	3.788
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	-11.974	20.091	10.986	16.304
Liquide middelen per 31 december	23.058	17.492	-11.974	20.092
Mutatie liquide middelen	35.032	-2.599	-22.960	3.788

Stichting Habion te Utrecht

WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING HABION

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting 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 2025 van bestuurders, commissarissen en eventuele overige (top)functionarissen.

1. *Bezoldigingsbeleid Bestuur*

De Raad van Commissarissen hanteert ten aanzien van de leden van het bestuur vanaf 1 juli 2025 het volgende beleid:

1. 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, de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector, de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten, het functioneren als categorale woningcorporatie gericht op de huisvesting van ouderen in Nederland en het zijn van een algemene woningcorporatie in de wijk 110-Morgen in Rotterdam.
2. De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting mogelijk is. De bezoldiging van bestuurders van Habion is op grond van deze regelgeving ingedeeld in bezoldigingsklasse H. De Raad van Commissarissen kiest ervoor om als uitgangspunt bij de bezoldiging van de bestuurders het (lagere) bezoldigingsmaximum te hanteren van het gemiddelde van het maximum van bezoldigingsklasse G en het maximum van bezoldigingsklasse H.
3. De Raad kan bij bijzondere prestaties van bestuurders incidenteel besluiten van het onder 2 aangegeven maximum af te wijken, waarbij de bezoldiging nooit meer zal bedragen dan het maximum van bezoldigingsklasse H.
4. De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

Stichting Habion te Utrecht

Aanleiding om het bezoldigingsbeleid in 2025 te heroverwegen was de werving van een nieuwe bestuurder per 1 juli 2025. Belangrijkste wijziging ten opzichte van het beleid dat tot 1 juli 2025 gold is dat de maximale bezoldiging die bestuurders ontvangen gebaseerd is op gemiddelde van het maximum van bezoldigingsklasse G en het maximum van bezoldigingsklasse H. Tot 1 juli 2025 was dat het maximum van bezoldigingsklasse G.

Bezoldigingsbeleid Raad van Commissarissen

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

1. De WNT-norm en de VTW-beroepsregel zijn van toepassing 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 2025*

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.

Stichting Habion te Utrecht

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Habion kent een bestuur bestaande uit twee personen: de heer P. Boerenfijn (in dienst per 15 april 2008), de heer T. de Rond (in dienst per 1 oktober 2016 tot en met 30 juni 2025) en mevrouw S. Vos-Van Daatselaar (in dienst per 15 november 2025). De bezoldiging van de leden van het bestuur past binnen de geldende wet- en regelgeving.

Tabel A geeft de bezoldiging van de bestuurders in 2025 aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging aangegeven van de bestuurders in 2024 wanneer zij ook in 2024 in dienst van Habion waren.

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).

Stichting Habion te Utrecht

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

TABEL A: Bezoldiging leden bestuur

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	P. Boerenfijn (ten laste van Stichting Habion)	P. Boerenfijn (ten laste van exploitatie Stichting Habion)	S. Vos (ten laste van Stichting Habion)	S. Vos (ten laste van exploitatie Stichting Habion)
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/11 - 31/12	15/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,85	1,0	0,85
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.382	170.324	27.600	23.460
Beloningen betaalbaar op termijn	33.617	28.575	3.046	2.589
<i>Subtotaal</i>	233.999	198.899	30.646	26.049
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	209.100	31.677	26.925
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	233.999	198.899	30.646	26.049
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom deze al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024				
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0	0,85		
Dienstbetrekking?	ja	ja		
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	188.825	160.501	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	34.094	28.980	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	198.050	-	-
Bezoldiging	222.919	189.481	-	-

Stichting Habion te Utrecht

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	T. de Rond (ten lasten van Stichting Habion)	T. de Rond (ten laste van exploitatie Stichting Habion)
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 30/06	1/1 - 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,85
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.248	94.560
Beloningen betaalbaar op termijn	11.862	10.083
<i>Subtotaal</i>	123.110	104.644
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	121.989	103.691
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	123.110	104.644
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom deze al dan niet is toegestaan. <i>Toegestaan op basis van artikel 3, lid 2 Uitvoeringsregeling WNT.</i>	€ 1.121	€ 953
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0	0,85
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	198.875	169.044
Beloningen betaalbaar op termijn	24.123	20.505
<i>Subtotaal</i>	222.998	189.548
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	198.050
Bezoldiging	222.998	189.548

De overschrijding van de bezoldiging van de heer De Rond wordt veroorzaakt door zijn uitdiensttreding per 1 juli 2025. De overschrijding is toegestaan omdat het conform artikel 3 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT mogelijk is om een bezoldigingscomponent dat in een bepaald jaar wordt uitgekeerd toe te rekenen aan het jaar waarop het betrekking heeft. In 2025 hebben wij de vakantietoeslag die is opgebouwd over de periode juni t/m december 2024 van € 8.110 uitgekeerd meegenomen in de verantwoording van de WNT over het boekjaar 2025.

Daarbij is in het kader van de WNT-verantwoording deze betaling toegerekend aan het jaar 2024, het jaar waarin deze toeslag opgebouwd. Er is geen sprake van een onverschuldigde betaling.

Stichting Habion te Utrecht

1b. Bezoldiging leden Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad per 1 januari 2025 te indexeren met 5,5%. Deze indexatie is gelijk aan het indexatiepercentage van de WNT-norm van bezoldigingscategorie G in 2025. De bezoldiging van commissarissen in 2025 bedroeg op jaarbasis:

Functie	Bezoldiging 2025
Voorzitter	€ 23.062
Vice-voorzitter/lid	€ 16.277

Tabel B geeft per commissaris de ontvangen bezoldiging in 2025 aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van de commissarissen in 2024 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.

Stichting Habion te Utrecht

Tabel B: Bezoldiging leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	A. Azouz	T. van Beek	D. van Bodegom	W. de Jong
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.277	16.277	8.139	23.062
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.600	24.600	12.401	36.900
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW	19.680	19.680	9.920	29.52
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>16.277</u>	<u>16.277</u>	<u>8.139</u>	<u>23.062</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

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 2024

Bedragen x € 1	A. Azouz	T. van Beek	D. van Bodegom	W. de Jong
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	n.v.t.	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.715	15.429	-	21.860
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.713	23.300	-	34.950

Stichting Habion te Utrecht

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	A. Loogman	Y. Roghair	G. de Ruiter
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.139	16.277	16.277
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.199	24.600	24.600
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW	9.759	19.680	19.680
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	8.139	16.277	16.277

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

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.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	A. Loogman	Y. Roghair	G. de Ruiter
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.429	15.429	7.715
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	11.713

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-percentage van de WNT-norm, bezoldigingsklasse G.

Overig

Er waren in 2025:

- 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.

Stichting Habion te Utrecht

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld door het bestuur van Stichting Habion:

Utrecht, 29 juni 2026

w.g. mr. P. Boerenfijn MRE, directeur-bestuurder

w.g. S. Vos, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Stichting Habion:

Utrecht, 29 juni 2026

w.g. de heer drs. W.M. de Jong, voorzitter RvC

w.g. de heer prof. dr. D. van Bodegom, vice-voorzitter RvC

w.g. de heer A. Azouz, lid RvC

w.g. mevrouw. mr. T.G. van Beek, vice-voorzitter RvC

w.g. mevrouw dr. Y. Roghair RA, lid RvC

w.g. de heer G. de Ruiter, lid RvC

OVERIGE GEGEVENS

Stichting Habion te Utrecht

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming.

2 Verklaring van de onafhankelijke accountant

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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2025 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 € 31 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen en is gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (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 2025.

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 € 930.000 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 onderdelen 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 hierop toezicht uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Habion heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 3.7.3 en 3.7.4 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van het integriteitsbeleid, 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 en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- 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 die mogelijke conflicterende belangen voorkomen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie, en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de concerncontroller.

We hebben 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 door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).
- Het risico op onrechtmatige betalingen door onvoldoende functiescheiding bij aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens

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
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Persoonlijke verrijking van het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.</p>	<p>Wij hebben kennisgenomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Habion en van de door Stichting Habion gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen met betrekking tot de investeringen in vastgoed.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
	<p>Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie en de controller of zich in het afgelopen</p>

	boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
Onrechtmatige betalingen door onvoldoende functiescheiding bij aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens	Wij hebben data-analyse uitgevoerd op de uitgaande betalingen via de bankrekeningen van Stichting Habion. Hierbij hebben wij onder meer vastgesteld of onrechtmatige betalingen hebben plaatsgevonden aan medewerkers met autorisaties voor het aanmaken en wijzigen van crediteurenstamgegevens.
	Daarnaast hebben wij met behulp van data-analyse vastgesteld of betalingen hebben plaatsgevonden aan wederpartijen met meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben wij door middel van detailcontroles vastgesteld of betalingen zijn verricht aan de juiste wederpartij.
	Wij hebben op basis van een logboek van mutaties in crediteurenstamgegevens gedurende het boekjaar vastgesteld of sprake is geweest van mutaties die zijn verwerkt en goedgekeurd zonder vereiste functiescheiding.

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 2025 € 1.471 miljoen hetgeen neerkomt op 93% 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 volgens het Handboek modelmatig waarden zoals toegelicht op pagina 11 tot en met 19 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 NRV (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, waarderingmethodiek 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 waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingmethodiek en de waarderingssuitkomsten 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 middels een DCF-berekening waarin verschillende parameters worden ingevoerd die deels afhankelijk zijn van het interne beleid zoals weergegeven in de interne begroting en deels worden overgenomen van de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven.

Het Handboek modelmatig waarderen schrijft voor de beleidswaarde voor dat alleen lasten die toezien op het in stand houden van het bezit onderdeel mogen zijn van de beleidswaarde-berekening in de jaarrekening. Het bestuur heeft op basis van de begroting een inschatting gemaakt welk deel van de lasten alleen toezien op het in stand houden van het bezit. De inschattingen ten aanzien van de toekomstige onderhoudsuitgaven, algemene beheeruitgaven en de aanpassingen die zijn gedaan om te komen tot een begroting op basis van de veronderstelling 'instandhouding' kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

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, waarbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting zijn aangepast zodat deze alleen de uitgaven voor het in stand houden van het bezit bevatten in overeenstemming met hetgeen vereist door het Handboek, 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 2025 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 2025, 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Apeldoorn, 29 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA

Colofon

Uitgave

Stichting Habion
Postbus 429
3500 AK UTRECHT
info@habion.nl
Website www.habion.nl
KVK 30038801

Kantoor Utrecht

Parijsboulevard 143G, Utrecht

Kantoor Rotterdam

Minervaplein 1, Rotterdam

Kantoor Sidhadorp, Lelystad

Rivierenlaan 230, Lelystad

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.studiocapaz.nl

Foto-verantwoording:

De foto op de voorpagina is gemaakt op de locatie De Kazernehof in Tilburg.
Maarten Zeehandelaar Film & Fotografie maakte de foto.

