



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2020

Stichting Habion

JAARREKENING 2020

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2020	6
2	Winst- en verliesrekening over 2020	8
3	Kasstroomoverzicht	9
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2020	11
	<i>Algemene toelichting</i>	11
4.1	Toegelaten instelling	11
4.2	Continuïteit	11
4.3	Grondslagen voor de waardering deelnemingen en verbindingen	11
4.4	Gebruik van schattingen	11
4.5	Vergelijking met 2019	11
4.6	Schattingswijziging	12
4.7	Saldering	12
	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	12
4.8	Toegepaste standaarden	12
4.9	Verwerking verplichtingen	13
4.10	Financiële instrumenten	13
4.11	Vastgoedbeleggingen	13
4.12	Voorzieningen	24
4.13	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen	24
	<i>Grondslagen voor de resultaatbepaling</i>	25
4.14	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25
4.15	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26
4.16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26
4.17	Leefbaarheid	26
4.18	Saldo financiële baten en lasten	26
4.19	Resultaat deelneming	26
4.20	Belastingen	27
	<i>Kasstroomoverzicht</i>	27
	<i>Wet Normering Topinkomens</i>	27
5	Toelichting op de balans	28
	<i>Financiële vaste activa</i>	31
	<i>Actieve latentie</i>	31
	<i>Vlottende activa</i>	33
5.1	Vorraden	33
5.2	Vorderingen	33
5.3	Overlopende activa	35
5.4	Liquide middelen	35

<i>Passiva</i>	36
5.5 Eigen vermogen	36
5.6 Voorzieningen	37
5.7 Langlopende schulden	38
5.8 Kortlopende schulden	41
5.9 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen	43
5.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing	44
5.11 Gebeurtenissen na balansdatum	45
6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	46
6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	46
6.2 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	47
6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47
6.4 Resultaat overige activiteiten	47
6.5 Overige organisatiekosten en leefbaarheid	48
6.6 Saldo financiële baten en lasten	48
6.7 Organisatiekosten	49
6.8 Belasting	49
6.9 Resultaat deelnemingen	51
Balans 2020, scheiding Daeb en Niet Daeb 2020	52
Winst- en verliesrekening 2020, scheiding Daeb en Niet Daeb 2020	54
Enkelvoudig kasstroomoverzicht Daeb/Niet Daeb	56
A. Overige gegevens	66
Colofon	67

1 Balans per 31 december 2020

(voor resultaatverdeling x € 1.000)

Activa		31.12.2020	31.12.2019
		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	5.0	923.610	919.287
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	5.0	213.874	212.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie Daeb	5.0	17.581	8.645
Totaal vastgoedbeleggingen		1.155.065	1.140.497
Financiële vaste activa			
Deelneming	5.0	37.178	35.899
Latente belastingvorderingen	5.0	3.954	7.842
Totaal financiële vaste activa		41.132	43.741
Totaal vaste activa		1.196.197	1.184.238
Vlottende activa			
Vorraden	5.1	510	510
Vorderingen			
Debiteuren	5.2	442	2.998
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	1.287	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen		477	412
Overige vorderingen	5.2	106	922
Overlopende activa	5.3	566	183
		2.878	4.515
Liquide middelen	5.4	20.360	17.865
Totaal vlottende activa		23.748	22.890
Totaal ACTIVA		1.219.945	1.207.128

Passiva		31.12.2020	31.12.2019
		€	€
Groepsvermogen			
Herwaarderingsreserve	5.5	319.341	300.945
Overige reserves	5.5	448.469	197.490
Resultaat na belastingen van het boekjaar		39.323	269.375
		807.133	767.810
Voorzieningen			
Latente belastingverplichtingen	5.6	2.734	2.352
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.6	1.077	-
Overige voorzieningen	5.6	93	110
		3.904	2.462
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	5.7	368.801	391.546
Waarborgsommen	5.7	151	152
		368.952	391.698
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	5.8	22.336	26.194
Schulden aan leveranciers	5.8	1.490	2.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.8	2.353	1.602
Schulden ter zake van pensioenen	5.8	51	-
Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.8	-	106
Overlopende passiva	5.9	13.726	15.134
		39.956	45.158
Totaal PASSIVA		1.219.945	1.207.128

2 Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
		€	€
Huuropbrengsten		75.416	75.330
Opbrengsten servicecontracten		36	49
Lasten servicecontracten		-474	-394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-8.613	-9.461
Lasten onderhoudsactiviteiten		-23.144	-17.703
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.271	-5.486
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.1	35.950	42.335
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		35.369	20.416
Toegerekende organisatiekosten		-270	-188
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-35.862	-18.208
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.2	-763	2.020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.693	253.192
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.547	-2.517
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.3	21.146	250.675
Opbrengsten overige activiteiten		231	285
Lasten overige activiteiten		- 228	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	6.4	3	258
Overige organisatiekosten	6.5	-1.449	-1.368
Leefbaarheid	6.5	-251	-148
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		73	5
Rentelasten en soortgelijke kosten		-11.125	-13.940
Saldo financiële baten en lasten	6.8	-11.052	-13.935
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.584	279.864
Belastingen	6.9	-7.781	-8.597
Resultaat deelnemingen	6.10	3.520	-1.892
RESULTAAT NA BELASTINGEN		39.323	269.375
TOTAAL RESULTAAT		39.323	269.375

3 Kasstroomoverzicht (x € 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	74.349	74.013
Vergoedingen	2.444	1.079
Overige bedrijfsontvangsten	14	50
Saldo ingaande kasstromen	76.807	75.142
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-450	-483
Onderhoudsuitgaven	-22.330	-18.871
Overige bedrijfsuitgaven	-13.413	-19.939
Betaalde interest	-12.457	-13.760
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-56	-54
Verhuurderheffing	-4.112	-2.640
Vennootschapsbelasting	-6.235	-2.678
Saldo uitgaande kasstromen	-59.053	-58.425
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.754	16.717
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	35.454	20.431
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	25	321
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	35.479	20.752
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-17.542	-9.810
Verbeteruitgaven	-	-1.625
Aankoop	-	-11.478
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-8.612	-112
Verwerving van materiële vaste activa	-26.154	-23.025
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	9.325	-2.273

vervolg tabel op volgende pagina

Kasstroomoverzicht	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
FVA		
Ontvangsten verbindingen	2.170	1.129
Ontvangsten overig	-95	605
Uitgaven verbindingen	-	-350
Uitgaven overig	-54	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.021	1.384
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.021	1.384
Nieuwe te borgen leningen	-	29.700
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000	-
Aflossing geborgde leningen	-26.017	-33.220
Aflossing ongeborgde leningen	-5.588	-565
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-26.605	-4.085
Toename/Afname van geldmiddelen	2.495	11.743
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.865	6.122
Geldmiddelen aan het einde van de periode	20.360	17.865
Toename (afname) van geldmiddelen	2.495	11.743

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2020

Algemene toelichting

4.1 Toegelaten instelling

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht op de Parijsboulevard 143G, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 15 tweede lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten: alle gemeenten in Nederland.

4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Voor wat betreft het Covid-19 virus wordt verwezen naar het jaarverslag (zie www.habion.nl).

4.3 Grondslagen voor de waardering deelnemingen en verbindingen

Habion heeft nog enkele verbonden partijen die een te verwaarlozen betekenis hebben op het balanstotaal en het eigen vermogen. De impact is 0,05% op het balanstotaal en 0,26% op het eigen vermogen. Gezien de geringe impact op de jaarcijfers van Stg Habion is besloten geen geconsolideerde jaarrekening op te stellen, maar een enkelvoudige jaarrekening. Op basis van BW2 titel 9 artikel 407 is deze beslissing genomen, en verder uitgewerkt op grond van artikel 2:407 Burgerlijk Wetboek en de nadere guidance volgens RJ 115.

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

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

De verbindingen zijn de volgende rechtspersonen en vennootschappen:

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

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- Vof Habion Amaris de Veste te Naarden.

De Vof Habion Amaris de Veste is niet meegenomen in de consolidatie aangezien de Stichting Habion en Amaris Zorggroep een gelijke zeggenschap (50%/50%) hebben.

4.4 Gebruik van schattingen

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

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.5 Vergelijking met 2019

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn, ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het ministerie

van BZK publiceerde op 31 oktober 2020 een nieuwe versie van het Handboek marktwaardering 2020. De marktwaarde 2020 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld.

4.6 Schattingswijziging

Het Handboek marktwaardering schrijft in het geval van Habion de 'full versie' voor (zie paragraaf 4.11).

De taxateur geeft aan dat de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille eind 2020 € 1,1 miljard bedroeg, een stijging van circa 5,6 miljoen ten opzichte van eind 2019.

4.7 Saldering

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.8 Toegepaste standaarden

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

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

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

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

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

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's.

4.9 Verwerking verplichtingen

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

4.10 Financiële instrumenten

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

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

4.11 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

Habion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 zoals gepubliceerd door het ministerie van BZK.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Stelselwijziging (na eerste verwerking)

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt

uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

Complexindeling

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

Door exploiteer- en uitpondscenario

Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Het door exploitatie scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuur-

eenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woning waarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groei-voet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studenten-complexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorg-vastgoed is alleen het door exploitatie scenario van toepassing.

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve

verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd waarbij geen rekening wordt gehouden met de invloed van belastingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,7% tot 9,7%	5,3% tot 11%	3,7% tot 6,5%	2,0%				
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld		€ 1.139,00	€ 1.173,17	€ 1.202,50	€ 1.232,56	€ 1.263,38	€ 1.294,96	€ 1.327,33
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld		€ 1.160,00	€ 1.194,80	€ 1.224,67	€ 1.255,29	€ 1.286,67	€ 1.318,84	€ 1.351,81
Instandhoudingsonderhoud per vhe wordt ingerekend op basis van m2 bvo – studenten-eenheid gemiddeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorg-eenheid (extramuraal) gemiddeld		€ 1.391,00	€ 1.432,73	€ 1.468,55	€ 1.505,26	€ 1.542,89	€ 1.581,47	€ 1.621,00
Vanaf het handboek 2019 geldt dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen. Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.								
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - EGW		€ 458,00	€ 464,41	€ 471,84	€ 480,34	€ 489,94	€ 499,74	€ 509,74
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - MGW		€ 450,00	€ 456,30	€ 462,69	€ 469,17	€ 475,73	€ 482,39	€ 489,15
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - studenteneenheid		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten wordt ingerekend met een vast bedrag - zorg-eenheid (extramuraal)		€ 415,00	€ 420,81	€ 426,70	€ 432,68	€ 438,73	€ 444,87	€ 451,10
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,08%				

	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ-waarde	0,562%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%		
Huurstijging boven prijs- inflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Huurderving, als percentage van de huursom			1,0%			
Mutatiekans bij doorexploiteren	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%
Mutatiekans bij uitponden	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%	4% - 35%
Mutatiekans bij uitponden gemiddeld	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde			1,3%			
Disconteringsvoet			3,46% - 12,52%			

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfs- matig onroerend goed (BOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonder- houd wordt ingerekend op basis van m2 bvo		€ 5,80	€ 5,97	€ 6,12	€ 6,28	€ 6,43	€ 6,59	€ 6,76
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 9,70				
Marketing wordt inge- rekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur				3%				
Belastingen, verzekerin- gen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,12%				
Disconteringsvoet				7,82% - 23.51%				

Parameters maat- schappelijk onroerend goed (MOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonder- houd wordt ingerekend op basis van m2 bvo		€ 7,00	€ 7,21	€ 7,39	€ 7,58	€ 7,76	€ 7,96	€ 8,16
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 11,80				
Marketing wordt inge- rekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten - maat- schappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur				2%				
Belastingen, verzekerin- gen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,12%				
Disconteringsvoet				2,08% - 13,95%				

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

Parameters parkeer- gelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonder- houd - parkeerplaats		€ 54,00	€ 55,62	€ 57,01	€ 58,44	€ 59,90	€ 61,39	€ 62,93
Instandhoudingsonder- houd - garagebox		€ 179,00	€ 184,37	€ 188,98	€ 193,70	€ 198,55	€ 203,51	€ 208,60
Beheerkosten - par- keerplaats		€ 28,00	€ 28,39	€ 28,85	€ 29,37	€ 29,95	€ 30,55	€ 31,16
Beheerkosten - gara- gebox		€ 39,00	€ 39,55	€ 40,18	€ 40,90	€ 41,72	€ 42,55	€ 43,41
Belastingen, verzekerin- gen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)				0,23%				
Disconteringsvoet				4,08% - 10,5%				

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramu- raal zorgvastgoed (ZOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonder- houd wordt ingerekend op basis van m2 bvo			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo				€ 11,80				
Marketing wordt inge- rekend als percentage van de markthuur				14%				
Beheerkosten wordt ingerekend als percen- tage van de markthuur				2,5%				
Belastingen en verze- keringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx) incl. OZB				0,34%				
Disconteringsvoet				4,82% - 44,6%				

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

Inschakeling taxateur

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

Conform het waarderingshandboek geldt de taxatiecyclus dat in 2019 100% van het vastgoed full wordt gewaardeerd, in de jaren 2020 en 2021 volgt een taxatie-update van deze full waardering. In 2019 is er gewisseld van taxateur, waardoor de taxatiecyclus start bij jaar 1. Dus 100% van het vastgoed in exploitatie is in 2019 getaxeerd. In 2020 is een derde van het vastgoed getaxeerd conform het waarderingshandboek.

De taxaties zijn uitgevoerd door Capital Value. Deze is aangesloten bij de NRVt en de door ons ingeschakelde taxateur is ingeschreven bij de Kamer Groot Zakelijk.

Gebruik vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraad	Invulling	Toelichting taxateur
Schematische vrijheid	Niet toegepast	N.v.t.
Markthuur	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) huurtransacties herleid uit de markt.
Exit yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Leegwaarde(stijging)	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) kooptransacties herleid uit de markt.
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) beleggingstransacties herleid uit de markt.
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponen	De onderhoudsnormen in het scenario uitponen conform Handboek Marktwaaardering zijn door taxateur uitvoerig bestudeerd en niet marktconform (veelal te laag) bevonden. Verhoogd/verlaagd tot 70% ten opzichte van onderhoudsnormen voor het scenario doorexpluiten. Aanpassing op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer, uitgebreide marktstudie en ervaringsgetallen.
Technische splitsingskosten	Niet toegepast	N.v.t.
Mutatie- en verkoopkans	Verhoogd/verlaagd	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens. Daarnaast zijn er ten tijde van de taxatie door opdrachtgever diverse verbeteringen doorgevoerd in de brongegevens, derhalve zijn niet alle aanpassingen in de vrijheidsgraad mutatie- en verkoopkans als gevolg van aanpassing taxateur.
Bijzondere uitgangspunten	Niet toegepast	N.v.t.
Erfpacht	Niet toegepast	N.v.t.
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van doorexpluiten. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponen (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complex-niveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Beleidswaarde

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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitatie-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

Habion heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	5,64%	5,97%
Streefhuur per maand	€ 667 per woning	€ 615 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.988 per woning	€ 2.577 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 61,1 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 139,5 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 20,7 mln lager

Onroerende zaken in ontwikkeling

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

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van

dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Deelnemingen

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

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

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

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

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

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

Actieve belastinglatenties

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorraad grond en ontwikkelposities

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

Kortlopende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden

gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Habion, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

4.12 Voorzieningen

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

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

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

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

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

Voor de overige werknemers heeft Stichting Habion een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het

middellood. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstak pensioenfonds heeft Habion geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2020 is 109,4%. De dekkingsgraad is in 2021 (maart 2021) toegenomen.

4.13 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De waardering van de belastinglatenties vindt tegen contante waarde plaats. Contant making geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het 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 indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Fiscale eenheid

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de

geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88%/12% (2019: 88%/12%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

4.14 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor energielevering, huismeester, schoonmaakkosten etc. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van werkelijke kosten afrekening c.q. verrekening plaats. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Stichting Habion heeft de

verwerking van servicecontracten en het bijbehorende risico uitbesteed aan derden. Derhalve worden geen opbrengsten verantwoord en alleen lasten verantwoord van leegstaande panden. Dit betreffen tevens de lasten van de leegstaande woningen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

4.15 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

4.16 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

4.17 Leefbaarheid

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

4.18 Saldo financiële baten en lasten

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

4.19 Resultaat deelneming

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

4.20 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Kasstroomoverzicht

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

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

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

Wet Normering Topinkomens

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

5 Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

In exploitatie	Daeb Vastgoed	2020 Niet-Daeb Vastgoed	Totaal	Daeb Vastgoed	2019 Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	764.820	181.838	946.658	770.843	181.406	952.249
Cumulatieve waardeveranderingen	154.467	30.726	185.194	-72.000	-3.384	-75.384
Boekwaarde per 1 januari	919.287	212.564	1.131.852	698.843	4.042	876.865
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb						
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb						
Overige herrubriceringen				-424	424	
Projecten naar in ontwikkeling	-3.647		-3.647			
Investerings	3.177		3.177	69	8	77
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	9.587		9.587	7.992		7.992
Aankoop	3.683		3.683	11.478		11.478
Desinvestering						
Verkoop	-29.114	-6.748	-35.862	-17.751		-17.751
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	20.637	8.056	28.693	219.080	34.111	253.191
Overige waardeveranderingen				166		166
Totaal mutatie	4.323	1.308	5.631	220.444	34.543	254.987
Boekwaarde per 31 december	923.610	213.874	1.137.483	919.287	212.564	1.131.852
Aanschafwaarde	748.773	176.845	925.618	764.820	181.838	946.658
Cumulatieve waardeveranderingen	174.837	37.029	211.866	154.467	30.726	185.194
Boekwaarde per 31 december	923.610	213.874	1.137.484	919.287	212.564	1.131.852

Onroerende zaken In ontwikkeling	Daeb Vastgoed	2020 Niet-Daeb Vastgoed	Totaal	Daeb Vastgoed	2019 Niet-Daeb Vastgoed	Totaal
Aanschafwaarde	11.862	78	11.940	22.215		22.215
Saldering voorziening	-3.218	-78	-3.296	-101		-101
Boekwaarde per 1 januari	8.645		8.645	22.115		22.115
Herrubricering Daeb naar Niet-Daeb						
Herrubricering Niet-Daeb naar Daeb						
Boekwaarde per 1 januari	8.645		8.645	22.115		22.115
Overboeking van activa in exploitatie	3.647		3.647			
Investerings	23.609		23.609	7.371	78	7.449
Opleveringen ontwikkeld vastgoed	-9.588		-9.588	-7.993		-7.993
Overige mutaties	-1.877	-78	-1.955			
Desinvestering	-179		-179	-9.731		-9.731
Verkoop	-127		-127			
Mutatie voorziening	-6.549	78	-6.471	-3.117	-78	-3.195
Totaal mutatie	8.936		8.936	-13.470		-13.470
Boekwaarde per 31 december	17.581		17.581	8.645		8.645
Aanschafwaarde	27.347		27.347	11.862	78	11.940
Saldering voorziening	-9.767		-9.767	-3.218	-78	-3.296
Boekwaarde per 31 december	17.581		17.581	8.645		8.645

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	Toelichting	Effect op marktwaarde in 1.000 €	Effect op totale marktwaarde in %
Contracthuur	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere contracthuur	4.182	0,37%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere contracthuur	-4.167	-0,37%
Mutatiegraad	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere mutatiegraad	7.585	0,67%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere mutatiegraad	-7.790	-0,68%
Onderhoud	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere onderhoudspercentage	-1.022	-0,09%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere onderhoudspercentage	1.022	0,09%
Disconteringsvoet	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere disconteringsvoet percentage	-101.090	-8,89%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere disconteringsvoet percentage	117.036	10,29%
Exit yield	+ 1%	Aanpassing van 1% hogere exit yield percentage	-63.292	-5,56%
	- 1%	Aanpassing van 1% lagere exit yield percentage	103.376	9,09%

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 316,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 301 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Habion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 195 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2020		31-12-2019
	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.137		€ 1.132
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 98		€ 24
Betaalbaarheid (huren)	-€ 92		-€ 118
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 104		-€ 50
Beheer (beheerkosten)	-€ 97		-€ 60
	-€ 195	-€ 204	
Beleidswaarde	€ 942		€ 928

Dit impliceert dat circa € 195 miljoen, 24,22% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Hypothecaire zekerheden Daeb vastgoed in exploitatie

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

Herwaardering

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 316,8 miljoen.

WOZ waarde

De WOZ-waarde 2020 voor het totale bezit bedraagt € 1.217 miljoen met peildatum 01-01-2019, (01-01-2018 was € 1.150,9 miljoen).

Brand- en stormverzekering

De activa zijn minimaal verzekerd tegen vervaardigings- of verkrijgingsprijs c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 1.654 miljoen (2019: € 1.705 miljoen).

Financiële vaste activa

	VOF Habion Amaris de Veste	Habion Energie bv	31-12-2020	31-12-2019
	€	€	€	€
Stand per 1 januari	35.897	-	35.897	26.776
- Bij: voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari	-	-2.185	-2.185	-
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren	-2.170	-	-2.170	-
- Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	2.492	-	2.492	-
- Resultaat boekjaar	959	69	1.028	1.893
- Af: voorziening ten gunste van de vordering per 31 december	-	2.117	2.117	-
Stand per 31 december	37.178	-	37.178	28.668

Het financieel belang van Habion in de 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 netto-vermogenswaarde. Het financieel belang in Habion Energie BV is 100%.

Actieve latentie

Het verloop van de actieve belastinglatenties is als volgt:

	Afschrijvingen potentieel	Groot onderhoud	ATAD	Totaal
	€	€	€	€
- Bij: voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari	7.842	-	-	7.842
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren	-1.474	-2.912	498	-3.888
Stand per 31 december	6.368	-2.912	498	28.668

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar, naar verwachting valt € 1,4 mln binnen een jaar vrij. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 28,99 mln.

Groot onderhoud

De looptijd van de latentie grootonderhoud bedraagt eveneens 15 jaar, waarvan binnen 1 jaar € 0,2 mln vrijvalt. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 13,6 mln.

ATAD

De looptijd van de latentie is 3 jaar, naar verwachting valt € 0,1 mln binnen een jaar vrij. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 2,1 mln.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De volgende disconteringsvoeten zijn gebruikt, rekening houdend met de verlaging van het VPB tarief:

Jaar	Rente	VPB tarief	Disconteringsvoet
2021	2,75%	25,0%	2,06%
2022	2,75%	2,1%	2,69%
2023 en verder	2,75%	0,0%	2,75%

Afschrijving potentieel vastgoed in beleggingen in exploitatie

Voor zowel het DAEB vastgoed als het niet-Daeb vastgoed in exploitatie is een latente belastingvordering tegen contante waarde verantwoord i.v.m. afschrijving van het vastgoed. Dit betreft het afschrijvingspotentieel dat voornamelijk betrekking heeft op verzorgingshuizen. Afgeschreven kan worden tot de bodemwaarde (100% van de hoogste WOZ-waarde of marktwaarde).

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente.

Voor de bepaling is een disconteringsvoet van 2% gebruikt, rekening houdend met de verlaging van het VPB tarief van 25%. Het gehanteerde rentepercentage is 2,66%.

ATAD regeling

Het betreft de geactiveerde niet aftrekbare rente in het boekjaar 2019/2020 welke contant gemaakt is tot het moment dat deze wel verrekend kan worden op basis van de meerjarenbegroting.

Latente belastingen niet tot waardering gebracht

Voor de Vastgoedbeleggingen in exploitatie is voor wat betreft het afschrijving potentieel een latentie gevormd. Voor het overige verschil

tussen fiscale waardering en waardering in de jaarrekening is geen latentie opgenomen. Dit vanwege de onzekerheid van realisatie hiervan. Het verschil waarover geen latentie is gevormd bedraagt het nominale verschil tussen de marktwaarde en fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen en bedraagt € 232,9 mln. Het uitgangspunt op basis van het beleid van Habion is dat het vastgoed in exploitatie blijvend wordt verhuurd.

Vlottende activa

5.1 Voorraden

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Voorraad grondposities	510	510
	510	510

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 alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc).

5.2 Vorderingen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Debiteuren	442	2.998
Belastingen en sociale verzekeringen	1.287	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	477	412
Overige vorderingen	106	922
Overlopende activa	566	183
Totaal vorderingen	2.878	4.515

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Overige debiteuren	-	3.645
Huurdebiteuren	694	-82
Af: voorziening huurdebiteuren	-252	-565
Totaal debiteuren	442	2.998

Debiteuren

Alle ultimo 2020 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar.

Belastingen en premies en sociale verzekeringen

	31.12.2020	31.12.2019
Vennootschapsbelasting	€ 1.287	€ -
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	1.287	-

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31.12.2020	31.12.2019
Groepsmaatschappijen	€ 477	€ 412
Totaal groepsmaatschappijen	477	412

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 twaalfs maand Euribor rente met een opslag van 0.300%. Over 2020 bedroeg het percentage (negatief) 0.199%.

Overige vorderingen

	31.12.2020	31.12.2019
Vorderingen op instellingen	€ 97	€ 81
Overigen	9	841
Totaal overige vorderingen	106	922

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

5.3 Overlopende activa

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Investeringen en WTZI	126	93
Voorraad tbv onderhoud	74	17
Vooruit gemaakte kosten verkopen	304	-
Nog te verrekenen salariskosten	-	11
Overigen	62	62
Totaal overlopende activa	566	183

5.4 Liquide middelen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Liquide middelen	20.360	17.865
Totaal liquide middelen	20.360	17.865

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2020 € 15,0 miljoen, hiervan is ultimo 2020 niets opgenomen en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. Er zijn geen zekerheden verstrekt voor deze faciliteit. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand. De algemene bankvoorwaarden zijn van toepassing.

Passiva

5.5 Eigen vermogen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Totaal eigen vermogen		
Eigen vermogen voor resultaatsbestemming		
Herwaarderingsreserve	319.341	300.946
Overige reserves	448.469	197.489
Resultaat boekjaar	39.323	269.375
Stand per 31 december	807.133	767.810

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Beginbalans per 1 januari	300.946	180.133
Niet gerealiseerde herwaardering	24.422	123.502
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-8.519	-2.689
Mutatie niet-gerealiseerde resultaten deelneming	2.492	-
Stand per 31 december	319.341	300.946

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

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Overige reserves		
Beginbalans per 1 januari	197.489	227.146
Resultaat vorig boekjaar	269.375	91.156
	466.864	318.302
Niet gerealiseerde herwaardering	-24.422	-123.502
Niet gerealiseerde herwaardering deelneming	-2.492	-
Gerealiseerde herwaardering verkoop	8.519	2.689
Stand per 31 december	448.469	197.489

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2020 van € 39 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

5.6 Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Betreft disagio leningen o/g		
Stand per 1 januari	2.352	2.245
Dotatie/vrijval	382	107
Stand per 31 december	2.734	2.352

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

Agio leningen o/g

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

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Gerekend is met een rente van 2,66% en een VPB tarief van 25%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2%. De nominale waarde bedraagt € 3.9 mln.

Voorzieningen onrendabele (nieuwbouw)investeringen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Stand per 1 januari	0	710
Onttrekkingen/dotatie	1.077	-710
Stand per 31 december	1.077	0

De voorziening betreft het niet rendabele deel van een project dat Habion heeft aangekondigd te gaan bouwen.

Overige voorzieningen

	Pensioenen	Overigen	31.12.2020
	€	€	€
Stand per 1 januari	10	100	110
Onttrekkingen/dotatie	-1	-16	-17
Stand per 31 december	9	84	93

De overige voorziening heeft betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Stichting Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten.

5.7 Langlopende schulden

Leningen

	Looptijd > 5 jaar	31.12.2020	31.12.2019
Kredietinstellingen	287.610	319.137	417.740
Totaal leningen	287.610	319.137	417.740

Het verloop van de leningen was als volgt:	31.12.2020	31.12.2019
Stand per 1 januari	417.740	421.826
Toename leningen	5.000	14.400
Afname ivm oversluiten	-	-15.300
Toename ivm oversluiten	-	15.300
Aflossing	-31.603	-18.486
Stand per 31 december	391.137	417.740
Aflossing volgend boekjaar	-22.336	-26.194
Extra aflossingen	-	-
Stand per 31 december	368.801	391.546

De leningportefeuille bestaat uit de volgende leningen:	31.12.2020	31.12.2019
Vastrentende leningen	284.637	311.240
Basisrenteleningen	106.500	106.500
	319.137	417.740

Het WSW heeft voor 2020 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 403,8 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,75% (2019: 3,04%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,10% en 0,40 %. In 2013 heeft storting op nieuwe basisrenteleningen plaatsgevonden. Deze leningen zijn afgesloten voor inwerking-treding van de derivatenbeleidsregel.

Rente- risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van stichting Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% rente- risico 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 jaar- lijkse 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

Per primo 2021 is Habion gefuseerd met BVOW. Dit is relevant voor het inzichtelijk maken van de kengetallen van de leningenportefeuille en het herfinancieringsrisico ultimo 2020 en primo 2021.

De kengetallen van de leningenportefeuille voor Habion (pre-fusie). BVOW en Habion zijn weergegeven in onderstaande tabel:

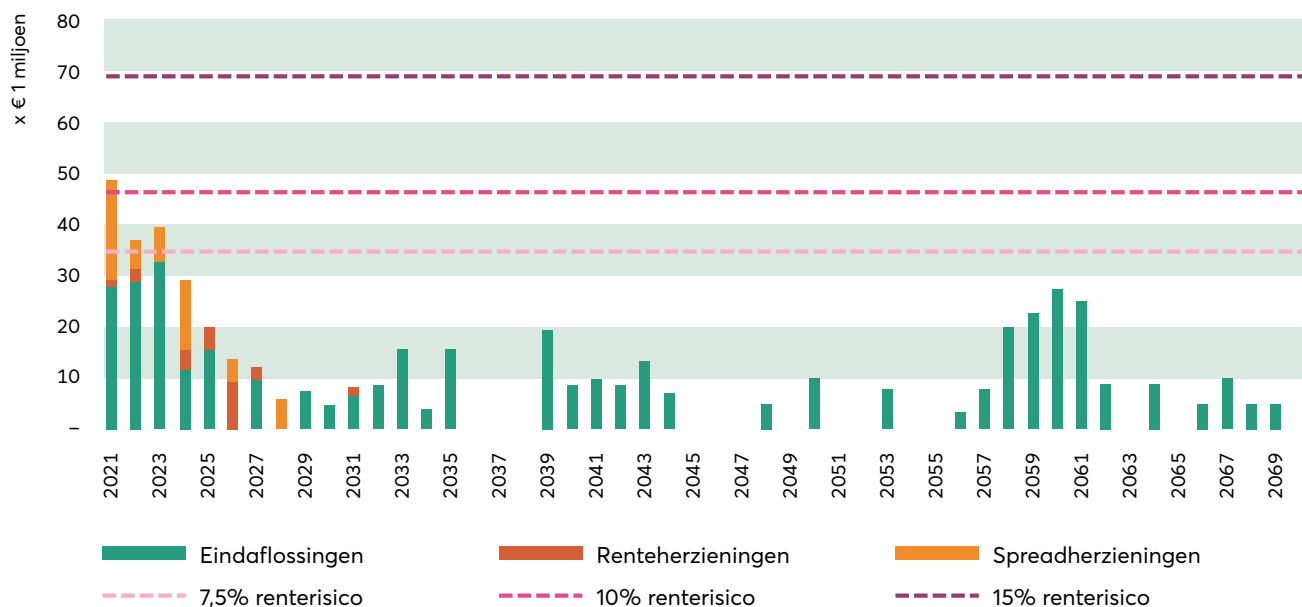
	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion (pre-fuse)	2,66%	21,6 jaar	20,0 jaar
BVOW	3,71%	17,5 jaar	15,7 jaar
Habion	2,81%	21,0 jaar	19,4 jaar

De gemiddelde rentecoupon is gedaald van 2,81% ultimo 2019 naar 2,66% ultimo 2020. Gecombineerd met de gemiddelde rentecoupon van BVOW (3,71%) resulteert dit in een gemiddelde rentecoupon van 2,81% per primo 2021.

De gemiddelde restant looptijd van de leningen is licht gestegen van 21,3 jaar ultimo 2019 naar 21,6 jaar ultimo 2020. Gecombineerd met de kortere restant looptijd van BVOW (17,5 jaar) is de gemiddelde restant looptijd van de leningen gedaald naar 21 jaar per primo 2021.

De gemiddelde rentevaste periode is verkort van 20,4 jaar ultimo 2019 naar 20,0 jaar ultimo 2020. Gecombineerd met de kortere gemiddelde rentevaste looptijd van BVOW (15,7 jaar) is deze verkort naar 19,4 jaar per primo 2021. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen.

De leningenportefeuille is afgenomen van € 417,6 miljoen ultimo 2019 tot € 391,1 miljoen ultimo 2020. Gecombineerd met de leningenportefeuille van BVOW (€ 64,5 miljoen) bedraagt de leningenportefeuille € 455,6 miljoen per primo 2021. Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er na fusie als volgt uit:



Geldgevers

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

Bank Nederlandse Gemeenten	304.231
Nederlandse Waterschapsbank	71.698
Depfa	14.500
NN-PF/ING Bank	708
	391.137

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 stichting 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 2020 € 615,1 miljoen (2019: € 585,5 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 391,1 miljoen (2019: € 417,6 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2020 € 15,0 miljoen (2019: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2020 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Waardeborgsommen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Stand per 1 januari	152	152
Mutatie	-1	0
Stand per 31 december	151	152

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

5.8 Kortlopende schulden

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	22.336	26.194
Schulden aan leveranciers	1.490	2.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.353	1.602
Schulden ter zake van pensioenen	51	-
Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	106
Overlopende passiva	13.726	15.134
Totaal kortlopende schulden	39.956	45.158
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	22.336	26.194
Totaal kredietinstellingen	22.336	26.194

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2020 € 15,0 miljoen (2019: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Schulden aan leveranciers

Totaal schulden aan leveranciers	1.490	2.122
---	--------------	--------------

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	-	1.434
Omzetbelasting	2.353	168
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.353	1.602

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

Schulden ter zake van pensioenen

Schulden ter zake van pensioenen	51	-
Totaal schulden ter zake van pensioenen	51	-

Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

VOF Habion Amaris de Veste	-	106
Totaal schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	106

Overlopende passiva

Nog te betalen vergoedingen	722	1.025
Niet vervallen rente leningen	4.665	5.748
Vooruit ontvangen huur	7.311	7.689
Diversen	800	672
Totaal Overlopende passiva	13.498	15.134

5.9 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen

Verplichting korter dan 1 jaar:

Verplichting Habion aan Vastgoed Zorgsector

Vergoeding van 85% te betalen voor de kosten die Vastgoed Zorgsector maakt voor het in standhouden van de eigen organisatie (conform management overeenkomst).

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten onderhoud € 1,1 miljoen (2019 € 2,8 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa € 11,7 miljoen (2019 € 4,0 miljoen).

Verplichting langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar:

VOF Amaris de Veste

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

Obligoverplichting WSW

Habion neemt deel aan de obligoverplichting van het WSW. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden. Ultimo boekjaar bedraagt het obligoverplichting van Stichting Habion € 14.927.219. Dit bedrag is opgebouwd uit het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen van € 387.719.980 vermenigvuldigd met het obligotarief van 3,85%. (2019: € 15,9 miljoen).

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 is het hele bezit € 1.217 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2020). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2019 € 387.719.980.

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.

Claims

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

Fiscale eenheid

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

Afspraken met gemeenten

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

5.10 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Stichting Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasury commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van stichting 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.

Debiteurenrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2020 € 15,0 miljoen (2019: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euriborpercentage op het moment van gebruik met een opslag van 35 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd van een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

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

Renterisico en kasstroomrisico

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

Valutarisico

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

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan (voor een toelichting op de reële waarde van de leningsportefeuille zie paragraaf 5.8).

Rentederivaten

Ultimo 2020 heeft stichting Habion geen derivaten in portefeuille.

Leningruil Vestia

Vanuit Aedes is een beroep gedaan op de woningcorporaties om bij te springen in de problematiek bij Vestia. Bij het opstellen van de jaarrekening was nog onbekend wat de (financiële) impact gaat zijn voor St. Habion.

Huurbevriezing / Huurverlaging

De regering heeft besloten een huurverhoging per 1 juli a.s. te bevroren dit in het kader van de COVID gebeurtenissen in Nederland. Habion zal hierdoor geen meer huurinkomsten ontvangen.

5.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie met BVOW te Rotterdam

Stichting Habion is per 1 januari 2021 gefuseerd met de toegelaten instelling Stichting Onze Woning (BVOW) uit Rotterdam. Bij de fusie is St. Habion de verkrijgende rechtspersoon en Stichting Onze Woning de verdwijnende rechtspersoon. De vermogensbestanddelen van St. Onze Woning worden met ingang van 1 januari 2021 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Habion. Ultimo 2020 is Stichting Onze Woning verhuurder van 1.319 woningen en 245 overige vastgoedeenheden in de Gemeente Rotterdam. Op basis van de jaarrekening 2020 bedraagt ultimo 2020 het eigen vermogen van Stichting € 167.977.000,=. De fusie heeft geen invloed op de positieve continuïteitsveronderstelling.

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Huuropbrengsten	79.341	77.953
Huren overig	18	-84
Mutatie voorziening debiteuren	1	608
Huren voorgaande jaren	-	-668
Huurderving wegens leegstand	-3.944	-2.479
Totaal huuropbrengsten	75.416	75.330
Opbrengsten servicecontracten	36	49
Totaal opbrengsten servicecontracten	36	49
Lasten servicecontracten	-474	-394
Totaal lasten servicecontracten	-474	-394
Beheervergoedingen	-2.125	-2.274
Juridische kosten complexen	-3	11
Overige beheerkosten	-543	-385
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-5.942	-6.813
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-8.613	-9.461
Planmatig onderhoud	-9.488	-8.250
Dagelijks & contractonderhoud	-10.894	-7.302
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-2.762	-2.151
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-23.144	-17.703
Zakelijke lasten	-2.489	-2.259
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-70	-145
Verzekeringen	-546	-495
Contributie Aedes	-57	-54
Verhuurdersheffing	-4.108	-2.533
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-7.271	-5.486
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.950	42.335

Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Zorgvastgoed	33.415	33.226
Woningen	43.531	42.393
Overig:		
Bedrijfsruimten	2.204	2.167
Parkeergelegenheden	192	167
Totaal huuropbrengsten	79.341	77.953

6.2 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Opbrengst verkocht vastgoed	35.369	20.416
Boekwaarde verkopen	-35.862	-18.208
Toerekende organisatiekosten	-270	-188
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-763	2.020

6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	28.693	253.192
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	-1.077	-2.517
Mutatie onrendabel deel renovatie voorgaande jaren	-6.200	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.416	250.675

6.4 Resultaat overige activiteiten

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Overige opbrengsten overige activiteiten	231	285
Kosten overige activiteiten	-228	-
Resultaat overige activiteiten	231	285

6.5 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Kosten leefbaarheid	-251	-149
Overige organisatiekosten	-1.449	-1.368
Resultaat overige organisatiekosten	-1.700	-1.517

6.6 Saldo financiële baten en lasten

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	73	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.125	-13.940
Saldo financiële baten en lasten	-11.052	-13.935

6.7 Organisatiekosten

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
<i>Personeelskosten:</i>		
Lonen en salarissen	-305	-334
Sociale lasten	-20	-22
Pensioenlasten	-110	-51
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-6.427	-6.144
Huisvestingskosten	-295	-176
Afschrijvingskosten t.d.v. exploitatie	-211	-236
Algemene kosten	-2.587	-2.497
Overige bedrijfslasten	-469	-450
Totaal organisatiekosten	-10.424	-9.910
<i>Toerekening organisatiekosten:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.941	-6.203
Lasten onderhoud	-2.763	-2.151
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-271	-188
Overige organisatiekosten	-1.449	-1.368
Totaal toerekening	-10.424	-9.910

6.8 Belasting

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-4.691	-6.146
Betalingskorting	74	-
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	1.105	-62
Mutatie latente belastingen	-4.269	-2.389
Totale belasting	-7.781	-8.597

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en

verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en het vormen van een onderhoudsvoorziening. De voor de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2020 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

			VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening		43.584	10.896	25,0%
<i>AF: tijdelijke verschillen</i>				
Afschrijvingen	-8.673			
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-21.416			
Verkoopresultaat nieuwbouw en materiële vaste activa in exploitatie	492			
		-29.597	-7.399	-17,0%
<i>Fiscale correcties:</i>				
Onderhoudslasten	3.006			
Vrijval/dotatie agio leningen	431			
Correctie inzake ATAD (niet aftrekbare rente)	-394			
Overige tijdelijke verschillen	1.735			
		4.778	1.195	2,7%
Acute belastinglast:		18.765	4.691	10,8%
Correctie voorgaande jaren:			-1.113	-2,6%
Betalingstekort acute belastingen			-74	-0,2%
Mutaties belastinglatenties			4.277	9,8%
Fiscaal resultaat 2020, effectieve belastingdruk		18.765	7.781	17,9%

Transacties met verbonden partijen

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

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt stichting Habion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Personeel van Habion wordt doorbelast tegen kostprijs, dit geldt zowel voor de baten als de lasten. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

6.9 Resultaat deelnemingen

Transacties met verbonden partijen

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

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt stichting Habion goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Personeel van Habion wordt doorbelast tegen kostprijs, dit geldt zowel voor de baten als de lasten. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Habion Energie bv	69	-5.168
VOF Habion Amaris de Veste	3.451	3.276
Totale resultaat deelnemingen	3.520	-1.892

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

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

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

Balans 2020, scheiding Daeb en Niet Daeb 2020

(x € 1.000)

ACTIVA (voor resultaatbestemming)	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
Daeb vastgoed in exploitatie	923.610	-	-	923.610	919.287	-	-	919.287
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	-	213.874	-	213.874	-	212.565	-	212.565
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.581	-	-	17.581	8.645	-	-	8.645
Totaal van vastgoedbeleggingen	941.191	213.874	-	1.155.065	927.932	212.565	-	1.140.497
<i>Financiële vaste activa</i>								
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	208.621	8.614	-180.057	37.178	193.346	7.933	-165.380	35.899
2. Latente belastingvordering(en)	3.013	941	-	3.594	6.901	941	-	7.842
3. Leningen u/g	48.461	-	-48.461	-	59.230	-	-59.230	-
Totaal van financiële vaste activa	290.095	9.555	-228.518	41.132	259.477	8.874	-224.610	43.741
Totaal vaste activa	1.201.286	223.429	-228.518	1.196.197	1.187.409	221.439	-224.610	1.184.238
Vlottende activa								
<i>Voorraden</i>	510	-	-	510	510	-	-	510
<i>Vorderingen</i>								
1. Debiteuren	364	78	-	442	2.920	78	-	2.998
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	477	-	477	-	412	-	412
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.284	3	-	1.287	-	-	-	-
4. Overige vorderingen	106	-	-	106	709	213	-	922
5. Overlopende activa	566	-	-	566	183	-	-	183
Totaal van vorderingen	2.320	558	-	2.878	3.812	703	-	4.515
<i>Liquide middelen</i>	15.537	4.823	-	20.360	14.512	3.353	-	17.865
Totaal vlottende activa	18.367	5.381	-	23.748	18.834	4.056	-	22.890
Totaal ACTIVA	1.219.653	228.810	-228.518	1.219.945	1.206.243	225.495	-224.610	1.207.128

PASSIVA (voor resultaatbestemming)	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
1. Herwaarderingsreserve	319.341	44.864	-44.864	319.341	300.945	46.619	-46.619	300.945
2. Overige reserves	448.469	120.516	-120.516	448.469	197.490	85.090	-85.090	197.490
3. Resultaat van het boekjaar	39.323	14.677	-14.677	39.323	269.375	33.671	-33.671	269.375
Totaal eigen vermogen	807.133	180.057	-180.057	807.133	767.810	165.380	-165.380	767.810
Voorzieningen								
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.734	-	-	2.734	2.352	-	-	2.352
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	1.077	-	-	1.077	-	-	-	-
Voorziening pensioenen	9	-	-	9	10	-	-	10
Overige voorzieningen	84	-	-	84	100	-	-	100
Totaal Voorzieningen	3.904	-	-	3.904	2.462	-	-	2.462
Langlopende schulden								
1. Schulden aan kredietinstellingen	368.801	-	-	368.801	391.546	-	-	391.546
2. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	48.461	-48.461	-	-	59.230	-59.230	-
3. Waarborgsommen	98	53	-	151	99	53	-	152
Totaal Langlopende schulden	368.899	48.514	-48.461	368.952	391.645	59.283	-59.230	391.698
Kortlopende schulden								
1. Schulden aan kredietinstellingen	22.336	-	-	22.336	26.194	-	-	26.194
2. Schulden aan leveranciers	1.311	179	-	1.490	1.867	255	-	2.122
3. Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	106	-	-	106
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.353	-	-	2.353	1.410	192	-	1.602
5. Schulden ter zake van pensioenen	51	-	-	51	-	-	-	-
6. Overlopende passiva	13.667	59	-	13.726	14.749	385	-	15.134
Totaal Kort lopende schulden	39.718	238	-	39.956	44.326	832	-	45.158
Totaal PASSIVA	1.219.653	228.810	-228.518	1.219.945	1.206.243	225.495	-224.610	1.207.128

Winst- en verliesrekening 2020, scheiding Daeb en Niet Daeb 2020 (x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	64.429	10.987	-	75.416	64.660	10.670	-	75.330
Opbrengsten servicecontracten	35	1	-	36	46	3	-	49
Lasten servicecontracten	-438	-36	-	-474	-365	-29	-	-394
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.307	-1.306	-	-8.613	-8.226	-1.235	-	-9.461
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.644	-2.500	-	-23.144	-15.888	-1.815	-	-17.703
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.766	-505	-	-7.271	-4.969	-517	-	-5.486
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.309	6.641	-	35.950	35.258	7.077	-	42.335
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.114	8.255	-	35.369	20.416	-	-	20.416
Toegerekende organisatiekosten	-239	-31	-	-270	-166	-22	-	-188
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-29.114	-6.748	-	-35.862	-18.208	-	-	-18.208
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2.239	1.476	-	-763	2.042	-22	-	2.020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.636	8.057	-	28.693	219.079	34.113	-	253.192
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	-1.077	-	-	-1.077	-2.515	-2	-	-2.517
Mutatie onrendabel deel renovatie voorgaande jaren	-6.470	-	-	-6.470	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.089	8.057	-	21.146	216.564	34.111	-	250.675
Opbrengsten overige activiteiten	228	3	-	231	277	8	-	285
Lasten overige activiteiten	-228	-	-	-228	-	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	-	3	-	3	277	8	-	285
Overige organisatiekosten	-1.277	-172	-	-1.449	-1.204	-164	-	-1.368
Leefbaarheid	-241	-10	-	-251	-141	-7	-	-148

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2020				31-12-2019			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-		-	2.424	852		3.276
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.057	-	-1.984	73	1.988	1	-1.984	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.106	-2.003	1.984	-11.125	-13.928	-1.996	1.984	-13.940
Saldo financiële baten en lasten	-9.049	-2.003	-	-11.052	-9.516	-1.143	-	-10.659
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	29.592	13.992	-	43.584	243.280	39.860	-	283.140
Belastingen	-7.237	-544	-	-7.781	-7.578	-1.019	-	-8.597
Resultaat deelnemingen	16.968	1.229	-14.677	3.520	33.672	-5.169	-33.671	-5.168
RESULTAAT NA BELASTINGEN	39.323	14.677	-14.677	39.323	269.374	33.672	-33.671	269.375

Enkelvoudig kasstroomoverzicht

Daeb/Niet Daeb (x € 1.000)

Operationele activiteiten	Boekjaar 2020			Boekjaar 2019		
	Enkelvoudig	Daeb	Niet-Daeb	Enkelvoudig	Daeb	Niet-Daeb
Ontvangsten						
Huurontvangsten	74.349	63.535	10.814	74.013	63.594	10.419
Vergoedingen	2.444	2.354	90	1.079	1.013	66
Overige bedrijfsontvangsten	14	14	0	50	49	1
Saldo ingaande kasstromen	76.807	65.903	10.904	75.142	64.656	10.486
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers	-450	-396	-54	-483	-425	-58
Onderhoudsuitgaven	-22.330	-19.529	-2.801	-18.871	-16.202	-2.669
Overige bedrijfsuitgaven	-13.413	-9.566	-3.847	-19.939	-15.559	-4.380
Betaalde interest	-12.457	-10.473	-1.984	-13.760	-11.766	-1.994
Sectorspecifieke heffing						
onafhankelijk van resultaat	-56	-48	-8	-54	-47	-7
Verhuurderheffing	-4.112	-4.112	-	-2.640	-2.640	-
Vennootschapsbelasting	-6.235	-5.799	-436	-2.678	-2.357	-321
Saldo uitgaande kasstromen	-59.053	-49.923	-9.130	-58.425	-48.996	-9.429
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.754	15.980	1.774	16.717	15.660	1.057
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur	35.454	27.179	8.275	20.431	20.431	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	25	-	25	321	321	-
Ontvangsten uit hoofde van vreemding van materiële vaste activa	35.479	27.179	8.300	20.752	20.752	-
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur	-17.542	-17.542	-	-9.810	-9.810	-
Verbeteruitgaven	-	-	-	-1.625	-1.625	-
Aankoop	-	-	-	-11.478	-11.910	432
Investerings overig	-8.612	-8.612	-	-112	-112	-
Verwerving van materiële vaste activa	-26.154	-26.154	-	-23.025	-23.457	432
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	9.325	1.025	8.300	-2.273	-2.705	432

Operationele activiteiten	Boekjaar 2020			Boekjaar 2019		
	Enkelvoudig	Daeb	Niet-Daeb	Enkelvoudig	Daeb	Niet-Daeb
FVA						
Ontvangsten verbindingen	2.170	-	2.170	1.129	779	350
Ontvangsten overig	-95	10.675	-1	605	492	113
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-350	-	-350
Uitgaven overig	-54	-50	-4	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.021	10.625	2.165	1.384	1.271	113
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.021	10.625	2.165	1.384	1.271	113
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	29.700	29.700	-
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000	5.000	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-26.017	-26.017	-	-33.220	-33.220	-
Aflossing ongeborgde leningen	-5.588	5.181	-10.769	-565	-565	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-26.605	-15.836	-10.769	-4.085	-4.085	-
Toename/Afname van geldmiddelen	2.495	1.025	1.470	11.743	10.141	1.602
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.865	14.512	3.353	6.122	4.371	1.751
Geldmiddelen aan het einde van de periode	20.360	15.537	4.823	17.865	14.512	3.353
Toename (afname) van geldmiddelen	2.495	1.025	1.470	11.743	10.141	1.602

Toelichting op de aard van Niet-Daeb activiteiten

Habion bezit de volgende Niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb activiteit	Aantal VHE 2020	Aantal VHE 2019
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	43	45
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	1062	1106
Maatschappelijk /Zorgvastgoed in exploitatie	-	-
Projectontwikkeling koopwoningen	-	-
Projectontwikkeling Bedrijfs Onroerend Goed	-	-
Projectontwikkeling Maatschappelijk/Zorg Vastgoed	-	-
Totaal	1105	1151

Deze verhuureenheden worden in eigendom van Habion aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken, doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Habion.

Fiscale eenheid

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

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2020 van de (voormalige) topfunctionarissen van Habion. Meer informatie over het bestuur en de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen, onderdeel 'werkgeversrol'. Het verslag van de Raad is opgenomen in het jaarverslag van Habion. Het jaarverslag is te vinden op www.habion.nl.

Bezoldigingsbeleid bestuur

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

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 40% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.

- Inschaling van de bestuurders vindt bij voorkeur onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.
- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar. Dit betreft een onbelaste vergoeding die geen deel uitmaakt van de WNT-bezoldiging.
- De leden van het bestuur maken gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.

De Raad bespreekt in 2021 een actualisatie van het bezoldigingsbeleid.

Bezoldiging bestuur in 2020

De WNT is van toepassing op Habion. De WNT en de Regeling maximeren de bezoldiging van bestuurders van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties in, in verschillende klassen. Daarbij komt de maximale bezoldiging in de hoogste klasse van de Regeling (bezoldigingsklasse H) overeen met de maximale bezoldiging op grond van de WNT. Habion is op basis van de Regeling ingedeeld in bezoldigingsklasse G (bezoldigingsmaximum in 2020 € 189.000).

A. Bezoldiging topfunctionarissen

Inleiding

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

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

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

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

- A. Bezoldiging leden bestuur en leden directieoverleg (leidinggevende topfunctionarissen)

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de (voormalige) leidinggevende topfunctionarissen is in de tabellen op pagina's 62 en 63 aangegeven.

- B. Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2020 en 2019

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

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor een andere rechtspersoon. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan deze andere rechtspersoon. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. 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 de tabel over de bezoldiging van de leden van het bestuur 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). Jaarlijks geven wij de WNT-verantwoording via een website aan het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties door. Wij geven daarin de bezoldiging die ten laste komt van Habion aan als de bezoldiging die voor de leden van bestuur geldt, ondanks dat wij 15% van deze bezoldiging doorbelasten aan een andere rechtspersoon.

- C. Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (leden directieoverleg) in 2020 en 2019
Naast beide bestuurders zijn de heer drs. J.P. van Berkel (adjunct-directeur Portefeuillemanagement) en mevrouw ir. A.W.H.A. Damen (adjunct-directeur Asset & Klantmanagement) belast met de dagelijkse leiding van Habion. Om deze reden zijn zij ook topfunctionaris. Zij zijn niet in dienst van Habion. De bezoldiging die zij ontvangen komt voor 85% ten laste van Habion. Daarom is in de tabel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van de exploitatie van Habion.

Vanaf 1 januari 2021 is de heer E. Remmerswaal als adjunct-directeur Vastgoed mede belast met de dagelijkse leiding van Habion en zal als topfunctionaris functioneren. Hij is dan evenals de overige leidinggevende topfunctionarissen niet in dienst van Habion. De heer Remmerswaal is tot eind 2020 bestuurder van Stichting Onze Woning. Stichting Onze Woning is op 1 januari 2021 gefuseerd met Stichting Habion.

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

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen

Bezoldigingsbeleid

De Raad van Commissarissen heeft een bezoldigingsbeleid opgesteld. Onderdeel daarvan zijn dat:

- De hoogte van de bezoldiging is gebaseerd op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet.
- De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van commissarissen.
- De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. De Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting deelt de bezoldiging van bestuurders en commissarissen bij woningcorporaties in verschillende bezoldigingsklassen. Habion valt op grond van de Regeling in klasse G. De VTW-beroepsregel geeft nadere regels over de toegestane hoogte van de bezoldiging van commissarissen en geldt voor leden van de VTW. De commissarissen van Habion zijn lid van de VTW.
- De bezoldiging is exclusief BTW.
- De opleidingskosten van commissarissen komen ten laste van Habion.
- De commissarissen declareren geen reiskosten.
- De Raad van Commissarissen legt via het verslag van de Raad -opgenomen in het jaarverslag-verantwoording af over de bezoldiging.
- De Raad van Commissarissen besluit jaarlijks over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel.

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2020 en 2019

Leidinggevende topfunctionaris	De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC	
Gegevens 2020				
Functiegegevens				
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2020 (functiecontract in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging 2020				
Bezoldiging gaat	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	Ten laste van Stichting Habion	Ten laste van de exploitatie van Stichting Habion
Verdeling kosten dienstverband	100%	85%	100%	85%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 156.012	€ 132.610	€ 162.963	€ 138.518
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 32.988	€ 28.040	€ 25.994	€ 22.095
Subtotaal	€ 189.000	€ 160.650	€ 188.956	€ 160.613
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 189.000		€ 189.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.	
Bezoldiging	€ 189.000	€ 160.650	€ 188.956	€ 160.613
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.	
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.	
Gegevens 2019				
Functiegegevens				
De heer mr. P. Boerenfijn MRE		De heer drs. A.P.L. de Rond RC		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	Ja		Ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 161.604	€ 137.363	€ 162.098	€ 137.783
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 30.066	€ 25.556	€ 20.902	€ 17.767
Totaal bezoldiging 2019	€ 191.669	€ 162.919	€ 183.000	€ 155.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 183.000 (overgangsregeling WNT van toepassing)		€ 183.000	
Bezoldiging	€ 191.669	€ 162.919	€ 183.000	€ 155.550

Tabel B: Bezoldiging overige leidinggevende topfunctionarissen (overige leden directieoverleg) in 2020 en 2019

Leidinggevende topfunctionaris	De heer drs. J.P. van Berkel	Mevrouw ir. A.W.H.A. Damen
Gegevens 2020		
Functiegegevens		
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management
Aanvang en einde functievervulling in 2019	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,85 fte vervuld
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 115.397	€ 122.080
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2020	€ 160.650	€ 160.650
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 115.397	€ 122.080
Gegevens 2019		
Functiegegevens		
Functie(s)	Adjunct-directeur Portefeuillemanagement	Adjunct-directeur Asset & Klant-management
Aanvang en einde functievervulling	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam	Niet in dienst, van 01/01 – 31/12 t.b.v. Habion werkzaam
Omvang dienstverband in fte	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld	Niet in dienst, voor 0,850 fte vervuld
Dienstverband	Nee	Nee
Bezoldiging 2019		
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	n.v.t.
<i>Subtotaal</i>	€ 107.061	€ 111.240
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 155.550	€ 155.550
<i>Totaal bezoldiging 2019</i>	€ 107.061	€ 111.240

Bezoldiging commissarissen in 2020

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2020 te indexeren met 3,2%, het indexatiepercentage van de WNT en de VTW-beroepsregel. De commissarissen ontvingen in 2020 op jaarbasis de volgende bezoldiging:

Functie	Bezoldiging 2020
Voorzitter	€ 18.979
Vice-voorzitter/lid	€ 13.397

Het volgende schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2020 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2019 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Tabel C: bezoldiging leden Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2020 en 2019

	De heer dr. ir. J. van Hoof	De heer drs. W.M. de Jong	De heer drs. A.W.H. Klerkx	De heer A.J.M. Loogman	Mevrouw drs. Y. Roghair	Mevrouw drs. F.J. Zijlstra	
Gegevens 2020							
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging 2020							
Bezoldiging	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 18.979	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/ Regeling	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 28.350	
Individueel maximum op basis van beroeps- regel VTW 2020	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	€ 14.550	€ 18.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet te- rugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 13.397	€ 18.979	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de over- schrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vor- dering wegens onver- schuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2019							
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	01/01 - 31/03	01/04 -31/12
Bezoldiging	€ 12.982	€ 5.409	€ 12.982	€ 12.982	€ 5.409	€ 3.245	€ 13.793
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 18.300	€ 7.670	€ 18.300	€ 18.300	€ 7.670	€ 4.512	€ 20.681

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Habion bedroeg in 2020 in totaal € 85.964 (2019: € 76.269).

Evenals in 2019 zijn er in 2020 geen beloningen betaalbaar op termijn voor commissarissen ter beschikking gesteld. Ook is er geen sprake van onverschuldigde betalingen aan commissarissen.

C. Overig

Er zijn verder:

- geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 tot en met 12.
- geen overige topfunctionarissen.
- geen topfunctionarissen waarop de anticumulatiebepaling van de WNT van toepassing is.
- geen uitkeringen verstrekt wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt
- geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Honoraria van de accountant

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

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening	177	135
Andere controleopdrachten	16	16
Totaal honoraria	193	151

Utrecht, 25 juni 2021

Opgesteld door het bestuur van stichting Habion:

mr. P. Boerenfijn MRE
Directeur/bestuurder

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

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van stichting Habion:

De heer drs. W.M. de Jong
voorzitter Raad van Commissarissen

De heer drs. R. van der Post
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw mr. T.G. van Beek
Lid van de Raad van Commissarissen

De heer dr. ir. J. van Hoof
Lid van de Raad van Commissarissen

De heer drs. A.W.H. Klerkx
Lid van de Raad van Commissarissen

De heer A.J.M. Loogman
Lid van de Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. Y. Roghair
Lid van de Raad van Commissarissen

A. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de : de raad van commissarissen van Stichting Habion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Habion te Utrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden 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 (Wta), 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,9 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 97.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Habion alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

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 VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.137 miljoen wat neerkomt op 93% van het balanstotaal van Stichting Habion. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Habion waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 4.11 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 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).	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Habion aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Habion toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 4.11 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Habion gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.

	Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
INTERNE BEHEERSING PRESTATIELEVERING ONDERHOUD	
Sinds 1 januari 2020 besteedt Stichting Habion het onderhoud uit aan vier als copartner geselecteerde onderhoudsbedrijven. Huurders nemen rechtstreeks contact op met deze bedrijven voor reparatieverzoeken en bij storingen. De geselecteerde onderhoudsbedrijven verrichten naast reparatieonderhoud ook mutatie-onderhoud, planmatige onderhoud en contractonderhoud. De verantwoordelijkheid voor het regelen van dit onderhoud ligt bij deze copartners. 2020 is hiermee het eerste jaar dat op deze wijze qua onderhoudsactiviteiten wordt samengewerkt. Door de significantie van onderhoudskosten voor de jaarrekening, de inherent hogere risico's rondom prestatielevering in combinatie met het gedurende het jaar inbedden van (documentatie van) interne beheersingsmaatregelen, hebben wij de controle hiervan aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen rondom onderhoud, waaronder prestatielevering, vastgesteld. Voorts hebben wij onderzocht of de (documentatie van) interne beheersingsmaatregelen gedurende 2020 met onderhoud samenhangende risico's adequaat hebben gemitigeerd. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Habion afgesloten contracten met de vier als copartner geselecteerde onderhoudsbedrijven voldoende bepalingen bevatten om interne beheersing hierop mogelijk te maken. Tevens hebben wij middels een steekproef getoetst of onderkende risico's tot een acceptabel niveau zijn gereduceerd.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijke aspecten);
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Habion vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn sinds dat boekjaar 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.

D. 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 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 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ 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 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 het auditcomité 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 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.

Utrecht, 30 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave

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

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.capaz.nu

Fotografie

Omslag, Lia Zaal

