

Bestuursverslag 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Welkom.....	2
1 Voorwoord.....	3
2 Kengetallen.....	5
3 Context en Ambities: Ontwikkelingen in 2023.....	6
3.1 Druk op woningmarkt neemt verder toe.....	6
3.2 Goede prestaties, ondanks personeelwisselingen.....	6
3.3 Nieuw Koersplan 2023-2026.....	7
4 Maatschappelijke prestaties.....	7
4.1 Bouwen voor Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn.....	7
4.2 Verduurzamingsopgave met oplossingen die bij onze kernen passen.....	9
4.3 Betaalbaar en comfortabel wonen in vitale en leefbare dorpen.....	10
4.4 Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen.....	14
4.5 Door samenwerking maken wij het verschil.....	16
5 Randvoorwaarden.....	19
5.1 Organisatie en corporate governance.....	19
5.2 Financiële resultaten.....	19
5.3 Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit.....	22
5.4 Risicoparagraaf.....	22
6 Verklaring van het bestuur.....	26
7 Verslag van de raad van commissarissen over 2023.....	27
7.1 Algemeen.....	27
7.2 Visie en klankbordrol raad van commissarissen.....	28
7.3 Toezicht en verantwoording raad van commissarissen.....	28
7.4 Governancecode woningcorporaties.....	29
7.5 Taak en werkwijze.....	29
7.6 Zelfevaluatie.....	30
7.7 Besluiten en onderwerpen raad van commissarissen.....	31
7.8 Commissies binnen de raad van commissarissen.....	32
7.9 Deskundigheid en samenstelling.....	34
7.10 Honorering raad van commissarissen.....	35
7.11 Werkgeversrol raad van commissarissen.....	36
7.12 Tot slot.....	37
Jaarrekening 2023.....	38



Welkom

Habeko wonen is dé woningcorporatie van deelgebied Rijnwoude in de gemeente Alphen aan den Rijn. Ons woningbezit bestaat uit bijna 2000 woningen in de kernen Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn.

Wij staan voor betaalbaar en prettig wonen in vitale dorpen. Dit doen wij vanuit passie voor onze omgeving en onze maatschappelijke betrokkenheid. Onze belanghouders zien dat wij thuis zijn in de dorpen. Dankzij het vertrouwen van onze huurders en de contacten met onze belanghouders kan ons team het verschil maken.

Wij werken vanuit drie kernwaarden: Thuis in de dorpen, Persoonlijk en Samen aanpakken. Deze waarden vormen het DNA van onze organisatie.

- **Thuis in de dorpen:** Wij houden rekening met wat nodig is voor de dorpen en onze doelgroepen/huurders in deze dorpen. Dit doen wij vanuit onze passie voor onze omgeving en onze maatschappelijke betrokkenheid.
- **Persoonlijk:** Wij staan voor persoonlijk contact en een persoonlijke en vriendelijke benadering.
- **Samen aanpakken:** Wij werken samen als een team waarin iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt. Een open houding, respect en positiviteit zijn hierbij essentieel.

Onze missie

Habeko speelt met volle overtuiging in op de opgaven en uitdagingen in de dorpen. Wij richten ons op behoud en versterking van de vitaliteit van de vier kernen. Voor mensen die niet in staat zijn de vrije marktprijs te betalen, zorgen wij voor huisvesting. Onze maatschappelijke taken zijn duidelijk: huren betaalbaar houden, ons bezit vergroten met nieuwbouw en zorgen voor goed onderhouden en duurzame woningen.

[In dit verslag zetten wij onze prestaties van 2023 uiteen.](#)

I Voorwoord

Terugkijkend op het jaar 2023 zie ik twee grote thema's die veel tijd en aandacht van ons hele team hebben gevraagd. Namelijk: het onderzoek naar de vraag hoe wij in de toekomst onze ambities kunnen waarmaken en de vele personeelwisselingen in een krappe arbeidsmarkt. Ondanks de grote druk die ons team het afgelopen jaar heeft ervaren, is er heel veel werk verzet waar onze huurders de komende jaren de vruchten van plukken.

Het was ook een onrustig jaar, en niet alleen binnen onze organisatie. Met de voortdurende oorlog in Oekraïne, de militaire dreiging vanuit Rusland en de opgelaaide strijd tussen Hamas (Gaza) en Israël, bestaat er grote onrust in de wereld.

In eigen land zijn de inflatie en prijzen voor onder meer gas en elektriciteit, die in 2022 nog flink stegen, weer wat gestabiliseerd. Dat is vooral een goede ontwikkeling voor onze huurders.

Ook ontstond stevige turbulentie in politiek Den Haag, waar Kabinet Rutte IV in juli struikelde over het asielbeleid. Vervolgens leverden de Tweede Kamerverkiezingen in november een zeer verrassende uitkomst op met de PVV als de grootste partij. Hoe het nieuwe kabinet eruit gaat zien is nu nog niet bekend. Wel ervaren wij dat de onzekerheid over de plannen voor woningbouw en verduurzaming, en vooral de rol die woningcorporaties daarin gaan spelen, almaar toeneemt.

De vele personeelwisselingen en de gevolgen hiervan zorgde voor onrust in de organisatie. Het kost veel moeite en tijd in deze arbeidsmarkt om de juiste mensen te vinden. Vertrek van collega's zorgt voor onrust en levert extra werkdruk op. Het is moeilijk om dan alles volgens planning op te pakken.

Ondanks die verschuivingen en constante zoektocht naar nieuwe collega's kijk ik met trots naar de prestaties die het team in 2023 heeft geleverd. De organisatie heeft ongelooflijk hard gewerkt en veel gepresteerd. De kwaliteit van de dienstverlening aan nieuwe en bestaande huurders blijft onveranderd hoog. Dit komt ook terug in de goede KWH-cijfers en de Aedes benchmark.

Er is veel werk verzet, vooral op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw, waarvan we in 2024 en de jaren erna de resultaten gaan zien. In 2024 leveren we waarschijnlijk 67 woningen op en in 2025 62 woningen. Daarnaast is veel tijd gestoken in de ontwikkeling van projecten die na 2025 gerealiseerd en opgeleverd worden.

Ook zijn we ver gekomen in de voorbereidingen om de verduurzaming de komende jaren op te pakken via resultaat gestuurde samenwerking. Daarop vooruitlopend liep er al een aantal projecten via het traditionele opdrachtgeverschap. Deze projecten zouden in 2023 starten, maar dat hebben we helaas niet gehaald. De onderzoeken en maatregelen in het kader van de Flora- en Faunawet/Natuurbeschermingswet en problemen bij de aannemer zijn hier debet aan. Vanaf 2024 kunnen we wel vaart maken met de verduurzaming.

Na het opstellen van onze nieuwe Uitvoeringsagenda 2023-2026 zijn wij ook gaan nadenken over de ambities die wij willen realiseren in relatie tot onze mogelijkheden. We hebben daarom onderzoek gedaan naar de toekomst van Habeko wonen, de raad van commissarissen heeft hiertoe een opdracht voor de bestuurder geformuleerd. Binnen deze opdracht staan onze opgaven centraal en het is het daarom belangrijk te komen tot een robuuste organisatie die deze opgaven kan realiseren. Dat onze medewerkers positief zijn over werken bij Habeko wonen, blijkt uit ons MTO in 2023. Een goede score, maar mét aandachtspunten. Door onze schaal kunnen wij immers niet iedereen de gewenste mogelijkheid voor ontwikkeling bieden. Dat leidt ontegenzeggelijk tot personeelsmutaties. Tegelijk maakt onze schaal het weer lastig om de vacatures duurzaam in te vullen. Zo bouwen we niet aan een robuuste organisatie; het laat vooral onze kwetsbaarheid zien.

In het kader van het onderzoek hebben wij diverse opties onderzocht en met verschillende potentiële partners gesproken. De conclusie van het onderzoek naar onze toekomst is dat een fusie de beste oplossing is. Zelfstandig blijven maakt de organisatie te kwetsbaar. Ook een samenwerking met een collega corporatie levert geen realistische oplossing op. De meest geschikte fusiepartner, waarbij onze opgaven worden gerealiseerd, de lokale verbinding blijft en er een robuuste organisatie ontstaat, is Stichting MeerWonen uit Roelofarendsveen. Het haalbaarheidsonderzoek naar de fusie, dat onderzoeksbureau Atrivé in het najaar heeft uitgevoerd, heeft begin 2024 ook een positief advies opgeleverd.

In 2024 start het formele fusieproces. Onze aandacht gaat hierbij ook uit naar de goede begeleiding van onze medewerkers. Een fusie brengt naast kansen immers ook vragen en onzekerheid met zich mee. Hierover blijven we met iedereen in gesprek. Onze huurders mogen niet aan onze dienstverlening merken dat we met de fusie bezig zijn. De winkel blijft open tijdens de verbouwing.

In het bestuursverslag 2023 zetten we de behaalde resultaten uiteen aan de hand van onze ambities en Uitvoeringsagenda 2023-2026. Voor de financiële resultaten verwijst ik graag naar de jaarrekening en het financiële deel van het bestuursverslag 2023.

Martin Bogerd

Directeur-bestuurder Habeko wonen

2 Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
• Sociale huurwoningen	1.861	1.854	1.851	1.844	1.826
• Commerciële woningen	34	32	34	33	38
• Woningen bestemd voor sloop	0	0	0	0	0
• Overige wooneenheden	63	63	51	51	51
• Overige gebouwen	1	1	1	1	1
• Garages	13	13	13	13	13
Subtotaal	1.972	1.963	1.950	1.942	1.929
• In aanbouw woningen	49	49	0	6	12
• In aanbouw overige wooneenheden	0	0	0	0	0
Totaal	2.021	2.012	1.950	1.948	1.941
Voorraad woningen Verkoop onder voorwaarden	39	40	41	44	49
WOZ-waarde per woning	€ 276.230	€ 237.841	€ 207.698	€ 197.734	€ 185.588
Marktwaaarde per woning	€ 194.821	€ 198.728	€ 181.658	€ 162.694	€ 151.010
Beleidswaarde per woning	€ 79.424	€ 128.106	€ 102.895	€ 85.037	€ 72.610
Aanschafwaarde per woning	€ 59.373	€ 58.438	€ 59.773	€ 56.653	€ 54.949
Prijs- en kwaliteit woningen					
Gemiddelde netto huurprijs	€ 614	€ 604	€ 584	€ 584	€ 564
Huur ten opzichte van max. toegestane huur	62%	67%	67%	68%	67%
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,14	1,17	1,38	1,28	1,03
Kosten dagelijks en mutatieonderhoud per woning*	€ 661	€ 664	€ 855	€ 571	€ 695
Kosten planmatig onderhoud per woning*	€ 1.210	€ 1.216	€ 575	€ 568	€ 948
Totaal onderhoud per woning*	€ 1.871	€ 1.879	€ 1.430	€ 1.139	€ 1.642
Verhuren van woningen					
Huurachterstand in verhouding tot netto jaarhuur	0,32%	0,27%	0,43%	0,48%	0,33%
Huurderving in verhouding tot netto jaarhuur	0,51%	0,57%	0,48%	0,33%	0,37%
Aantal mutaties (excl. nieuwbouw en garages)	104	106	103	99	123
Mutatiegraad op jaarbasis	5,5%	5,6%	5,5%	5,3%	6,6%
Financiële continuïteit					
Loan to Value (leningen / beleidswaarde bezit)	27%	15%	20%	20%	26%
ICR (rentedekkingsgraad)**	5,3	5,8	3,0	5,5	2,9
Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	66%	79%	76%	66%	65%
Dekkingsratio (leningen / marktwaaarde bezit)	11%	10%	11%	11%	12%
Personeel					
Aantal fte's	14,4	16,7	14,0	13,1	13,8
Aantal bediende woningen per fte	136,9	117,5	139,3	148,2	139,8
Ziekteverzuimpercentage in %	8,7%	6,2%	1,6%	2,9%	10,4%

* Exclusief toegerekende organisatiekosten

** De ICR is berekend op basis van de operationele kasstromen plus rentelasten minus rentebaten te delen door de rentelasten minus rentebaten.

3 Context en Ambities: Ontwikkelingen in 2023

Wonen staat weer hoog op de politieke agenda. Denk aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, verduurzaming van het woningbezit en bevordering van leefbaarheid in dorpen en steden. Hierbij wordt veel verantwoordelijkheid gelegd bij woningcorporaties. Onze sector moet vooral bouwen én verduurzamen.

In de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn getekend hebben overheid, corporaties en huurders gezamenlijk de lijnen uitgezet waarlangs we de belangrijke opgaven kunnen behalen. Vanaf 2023 vertaalt de sector deze lijnen in uitvoerbaar beleid aansluitend bij de provinciale en gemeentelijke opgaven. De opgaven sluiten goed aan bij de stevige ambities uit ons koersplan.

3.1 Druk op woningmarkt neemt verder toe

Onze ambities waren al in lijn met wat nu gevraagd wordt. Tot en met 203 realiseren van ruim 300 woningen zoals afgesproken in de prestatieafspraken en in de jaren daarna jaarlijks 30 woningen. Wij zien ook dat de mogelijkheden om de opgaven te realiseren toenemen. Zo biedt de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023 ruimte. Hoewel een deel van de vrijgekomen financiële ruimte alweer is opgegaan aan bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huurverlaging en de stijgende loon- en materiaalkosten.

Daarbij loopt de spanning op de woningmarkt verder op, met lange wachttijden voor woningzoekenden en doorstromers tot gevolg. Niet alleen landelijk maar ook binnen de regio Holland Rijnland. Er is en wordt te weinig gebouwd om de extra behoefte aan woningen op te vangen. Die groeiende vraag naar woningen komt onder meer door het stijgend aantal kleine huishoudens en de instroom van arbeidsmigranten en asielzoekers. Voor Habeko wonen geldt dat in 2023 7% van de woningen naar statushouders is gegaan.

In 2023 gingen Rusland en Oekraïne hun tweede oorlogsjaar in. Deze oorlog op Europees grondgebied leidt tot een grote politieke en maatschappelijke onzekerheid in de hele wereld. Dit uit zich bijvoorbeeld in fluctuerende markten, stijgende energieprijzen en hoge inflatie. De toegenomen onvoorspelbaarheid vraagt van corporaties om sneller strategisch en tactisch te handelen.

3.2 Goede prestaties, ondanks personeelwisselingen

Als we naar onze eigen organisatie kijken kenmerkt 2023 zich ook door veel personeelwisselingen en daardoor gaten in de vaste bezetting. In 2023 hebben wij dit opgevangen door prioriteiten te stellen en veel personeel in te huren. Dit laatste is wel duur.

Toch stellen we vast dat huurders en belanghouders er in de dagelijkse processen weinig van gemerkt hebben. Zie ook de verbeterde KWH-cijfers. Nieuwbouw en verduurzaming zijn voortvarend opgepakt. De resultaten hiervan zijn in 2024 en 2025 merkbaar: dan leveren we veel nieuwbouwprojecten op en starten we een groot aantal verduurzamingsprojecten.

Eind 2023 zijn de woningen van project Nieuw Rein in de verhuur gegaan. Vijftien woningen in Groenendijk die allemaal lokaal zijn toegewezen.



3.3 Nieuw Koersplan 2023-2026

2023 was het eerste jaar op basis van het nieuwe Koersplan 2023-2026. In het Koersplan houden we vast aan de drie pijlers waarop ons beleid is gestoeld:

Pijler 1: Thuis in betaalbaar wonen. Dit betreft onze primaire taak als woningcorporatie.

Pijler 2: Habeko is van de dorpen. Vanuit onze missie spelen wij met volle overtuiging in op de opgaven en uitdagingen in de dorpen.

Pijler 3: Door samenwerking maken wij het verschil. Door een intern goede samenwerking en meer samenwerking met

collega-corporaties en belanghouders realiseren wij onze ambities en opgaven.

In hoofdstuk 4 zetten we de prestaties van 2023 uiteen. Onze resultaten zijn gekoppeld aan de drie pijlers uit de Uitvoeringsagenda 2023-2026.

4 Maatschappelijke prestaties

Pijler 1: Thuis in betaalbaar wonen

De spanning op de woningmarkt is de afgelopen jaren verder opgelopen. Ook in onze regio is de vraag naar sociale huurwoningen toegenomen. Voldoende nieuwbouw en de verduurzaming van ons woningbezit zijn onze grootste opgaven; zowel financieel als voor ons team. Daarbij moet de betaalbaarheid overeind blijven. Op dit moment is onze financiële situatie zo gezond dat wij al onze ambities kunnen oppakken.

4.1 Bouwen voor Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn

In 2023 hebben we vijftien woningen gebouwd in het nieuwbouwproject Nieuw Rein in Hazerswoude-Rijndijk (Groenendijk). De woningen zijn eind 2023 in de verhuur gegaan en in januari 2024 opgeleverd aan de nieuwe huurders. Alle woningen zijn lokaal toegewezen: negen woningen aan doorstromers uit ons bezit en zes woningen aan starters uit de Groenendijk. Onze doelstelling om in 2023 dertig woningen op te leveren is niet gehaald. Er zijn wel flinke stappen gezet om deze ambities in 2024 en 2025 ruim te behalen. In die jaren gaan we nog 114 woningen opleveren. Daarmee zitten we op koers om de ambities van 300 nieuwe woningen eind 2031 te behalen.

4.1.1 Grote bouwprojecten voorbereid!

Dit jaar hebben we veel tijd geïnvesteerd in de voorbereidingsfasen van grote nieuwbouwprojecten die grotendeels in 2024 en 2025 lopen. Het betreft Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk (totaal 96 woningen), Oostvaarderskwartier in Hazerswoude-Dorp (58 woningen) en Bentwijck in Benthuizen (18 woningen).

De bouw van deelproject Rijnplot in de nieuwbouwwijk Westvaartpark (Hazerswoude-Rijndijk) is in 2023 gestart. Deze eerste fase betreft een appartementengebouw met 34 appartementen voor een brede doelgroep. Met het slaan van de eerste betonnen paal op 14 februari 2023 is de bouw gestart. Verwachte oplevering in het tweede kwartaal 2024.

Voor de projecten Bentwijck en NII-plot zijn overeenkomsten voor realisatie getekend.

Project NII-plot is het tweede deelproject van de nieuwbouwwijk Westvaartpark en telt 40 appartementen en 22 grondgebonden woningen. We bouwen een mix van verschillende type woningen: tweekamerappartementen (PMC 1*) voor jonge starters en alleenstaanden, driekamerappartementen (PMC 2 en 3*) en grondgebondenwoningen bedoeld voor gezinnen (PMC 5 en 6*).

Bentwijk is het nieuwbouwproject in Benthuizen en telt achttien grondgebonden woningen. De woningen in Bentwijk zijn bedoeld voor gezinnen (PMC 5*) en kennen een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens. Bentwijk wordt gebouwd met bouwbedrijf Fijn Wonen.

Voor alle woningtypen in deze twee projecten geldt dat er veel behoefte aan is.

In 2023 is ook acquisitie gedaan om nieuwe projecten binnen te halen. Een concreet resultaat is Van der Werf in Hazerswoude-Dorp. Acquisitie blijft net als andere jaren zeer belangrijk om continuïteit in de nieuwbouwproductie te kunnen houden en om vertraging of zelfs planuitval te kunnen opvangen.

PMC-indeling	
1.	Goedkope appartementen voor eenpersoonshuishoudens
2.	Betaalbare appartementen voor een- of tweepersoonshuishoudens, huur onder de laagste aftoppingsgrens.
3.	Betaalbare appartementen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens.
4.	Kleine grondgebonden woning, huur onder de laagste aftoppingsgrens
5.	Grondgebonden woning voor gezinnen met een huur onder de hoogste aftoppingsgrens
6.	Grondgebonden woning voor gezinnen met een huur onder de liberalisatiegrens
7.	Vrije sector huur.

4.1.2 Sloop-nieuwbouw in Koudekerk aan den Rijn

In 2023 is ook een voorlopig besluit genomen voor sloop en nieuwbouw van woningen in Koudekerk aan den Rijn (complex 5001). Hierover gaan wij in gesprek met de bewoners. Het betreft 27 eengezinswoningen (gebouwd in de jaren 40/50) aan de Hoogewaard, Julianastraat en Willem de Zwijgerlaan. Wij verwachten niet dat deze woningen nog eens 40 jaar aan de woonwensen voldoen. Dat maakt renoveren en verduurzamen te kostbaar. Na de sloop kunnen we nieuwe woningen bouwen die aansluiten bij de woonbehoefte van Koudekerk.

In december 2023 hebben wij met Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw) een sociaal statuut en participatieovereenkomst gesloten. En we starten een uitgebreid traject met de huidige bewoners van complex 5001. De verwachte sloop is in 2028.

4.1.3 Projecten in onze ontwikkelportefeuille

Habeko wonen is naast eerdergenoemde locaties betrokken bij diverse ontwikkelingen. In onderstaande tabel lichten we deze kort toe. Het betreft projecten in de initiatieffase, de ontwikkeling is nog onzeker. Zij geven echter wel een beeld van de ontwikkelportefeuille en passen in ons strategisch voorraadbeheer. Hierin is in het bijzonder gekeken naar onze nieuwbouwopgave en hoe we onze ambities kunnen realiseren.

Nieuwbouwlocaties	Stand van zaken
Vreugdenhil II (Hazerswoude-Dorp) 6 starterswoningen	Kent een beperkte voortgang in 2023 en wordt in 2024 verder uitontwikkeld.

Basisschool Arnoldus van Os (Benthuizen) 14 appartementen	In 2023 koopovereenkomst vastgesteld, wordt in 2024 getekend. Daarna verdere planuitwerking in samenwerking met de gemeente.
Voorweg / Van Wijnen Hazerswoude Dorp (18 woningen)	Betreft turnkeyproject waarbij Habeko afneemt van Van Wijnen. Bestemmingsplanprocedure gestart en vastgesteld in 2023. Besluit ligt ter inzage. In 2024 overeenstemming met Van Wijnen bewerkstelligen.
Westvaartpark (Hazerswoude-Rijndijk) 12 beneden-bovenwoningen (bebo's)	Ontwikkelaar Konkreet heeft ons benaderd met de vraag of wij de 12 woningen willen overnemen. Begin 2024 gesprekken voortzetten en haalbaarheid berekenen.
Het Anker (Hazerswoude-Rijndijk): 50 appartementen	Opgave niet haalbaar. Gebouw heeft status 'gemeentelijk monument' gekregen, waardoor project bij gemeente ligt voor nader haalbaarheidsonderzoek.

4.2 Verduurzamingsopgave met oplossingen die bij onze kernen passen

Het is onze ambitie om in 2050 een CO₂-neutraal en (aard)gasloos woningbezit te hebben. Daarvoor verduurzamen we de komende tien jaar 1.021 woningen (54% van totaal). Stap voor stap dragen wij bij aan de energietransitie. De weg van verduurzaming is complex en kostbaar. Het vereist samenwerken en bijstellen op basis van onze ervaringen. We zoeken hierin actief de samenwerking met partners en andere woningcorporaties.

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In de Nationale Prestatieafspraken staat onder meer wat woningcorporaties moeten doen met de vrijkomende investeringsruimte van 1.7 miljard na de afschaffing van de verhuurdersheffing per 1 januari 2023. Dit geld moet onder meer worden ingezet voor:

- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen
- Opheffen van E-, F- en G-labels in corporatiesector voor einde 2028
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen

4.2.1 Verduurzamen met betaalbaarheid huren voorop

Het is aan de corporaties om te bepalen tot welk niveau zij hun bestaande woningen verduurzamen. Wij volgen hierin ons Uitvoeringsplan Verduurzaming, dat in 2022 is vastgesteld. Het beleid en de strategie zijn verwerkt in een routekaart die we als leidraad gebruiken. De opstart ging door de tijd die de Flora- en Faunawet/Natuurbeschermingswet vraagt en problemen bij een aannemer niet zo snel als gewenst. In 2023 zijn daardoor geen woningen aangepakt. De voorbereidingen zijn nu wel zover dat we in 2024 67 woningen kunnen aanpakken en in 2025 150 woningen.

We pakken woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) als eerste aan en richten ons op isoleren naar de Standaard. Op dit moment hebben wij 85 woningen met een E label, 22 met een F label en 23 met een G label. De Standaard is ontstaan uit het Klimaatakkoord. Een commissie bestaande uit onder meer de VNG, Bouwend Nederland en de Woonbond heeft deze opgesteld. De Standaard is een advies voor de isolatiegraad van de woning en geeft aan wanneer deze goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. Dit biedt ons de tijd om op een later moment te kiezen voor bijvoorbeeld een warmtepomp, eventueel een waterstofinstallatie of all-electric.

Het is verstandig om de ontwikkelingen in de markt af te wachten en tegelijk te zorgen dat de

woningen zijn voorbereid. Voorop staat dat een woning huren betaalbaar blijft en de woonlasten van de huurder niet stijgen door onze maatregelen.

4.2.2 Nu woningen verduurzamen die dat nodig hebben

De wens van Habeko is dat zoveel mogelijk bewoners profiteren van de stappen die we zetten om de woningen te verduurzamen. Dat betekent dat we kleinere stappen bij meer complexen gaan zetten. Ook koppelen we tijdelijk verduurzamingswerkzaamheden los van de logische onderhoudsmomenten. Dat geeft ons de flexibiliteit om die woningen te verduurzamen die het nu nodig hebben.

Tegelijk kijken we ook naar de verwachte exploitatie van onze complexen. We moeten keuzes maken: óf verduurzamen en nog lange tijd verhuren óf slopen en nieuwe woningen bouwen.

4.2.3 Voldoende middelen, toch blijvende zorg om financiële haalbaarheid

Duurzaamheid vraagt een grote investering. Zorgen over de financiële haalbaarheid zijn er nog steeds. De verhuurdersheffing is weliswaar afgeschaft en biedt ruimte, maar wel minder dan eerst gedacht door andere zaken, zoals de matiging van de jaarlijkse huurverhoging. Ook hebben we te maken met hogere kosten: arbeid en materialen zijn een stuk duurder geworden.

Vooralsnog beschikken wij over voldoende financiële middelen om onze ambitie op het gebied van verduurzaming te realiseren. Op de langere termijn is dit niet het geval. We zetten de komende jaren een groot deel van onze investeringscapaciteit in voor de nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit. Onze financiële positie verzwakt hierdoor, maar wij beschouwen dit als een noodzakelijke bijdrage aan de volkshuisvesting, passend binnen de Nationale Prestatie Afspraken. Deze ontwikkeling is zichtbaar in de gehele sector en vraagt om een verbetering van het verdienmodel voor de corporaties om de ambitie CO2 neutraal in 2050 te realiseren. In 2023 zijn voor de verduurzamingsprojecten voor de komende 2 jaren de voorbereidingen gestart. De start van de uitvoering is wat vertraagd. Dat had te maken met de onderzoeken en maatregelen in het kader van de Flora- en Faunawet/Natuurbeschermingswet en wijzigingen bij de beoogde aannemer. De problemen rond flora en fauna ondervangen we nu door deze eerder in het traject uit te voeren. Daarnaast hebben we de planning voor het komende jaar aangepast om te zorgen dat een inhaalslag wordt gemaakt vanaf 2024.

4.3 Betaalbaar en comfortabel wonen in vitale en leefbare dorpen

Wij zorgen voor betaalbare woonlasten met een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding in vergelijking met collega-corporaties in de regio. Dat betekent betaalbare huurprijzen en comfortabel wonen in goed onderhouden en geïsoleerde woningen.

Ons woningbezit is kwalitatief goed. Dat is de uitkomst van de conditiemeting conform NEN2767 die in 2022 plaatsvond. De informatie die we hieruit hebben verkregen vormde de basis voor onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de duurzaamheidsopgave. Vanaf 2023 hebben we de conditiemeting geïntegreerd in de jaarlijkse cyclus. De jaarlijkse metingen vormen nu de basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting. Wanneer grote uitgaven moeten worden gedaan leggen we een koppeling met de verduurzaming en krijgt een complex een hogere prioriteit. Voor 2023 geldt dat 75% van de MJOB is gerealiseerd. De resterende 25% ging om projecten in complexen waar de verduurzaming is doorgeschoven. Het planmatig onderhoud is onderdeel van de totale aanpak.

4.3.1 Samenwerking onderhoud en resultaat gericht samenwerken

In 2022 zijn we gestart met de nieuwe samenwerkingsvorm voor het Niet Planmatig Onderhoud. We sloten een driejarig contract af met twee aannemers voor alle mutatiewerkzaamheden en een groot deel van de onderhoudswerkzaamheden. Centraal hierin staan vaste prijsafspraken. We hebben tot in detail de onderhoudskwaliteit en vaste prijzen bepaald. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dat er bij gelijke reparatieverzoeken verschillende keuzes worden gemaakt. Dat is prettig voor de huurders en kostentechnisch interessant voor Habeko. In 2022 zijn we ook gestart met het traject Resultaat

Gericht Samenwerken (RGS). Deze manier van samenwerken zetten we in bij verduurzaming van ons bezit en het groot onderhoud dat daarmee gecombineerd wordt. We stappen hiermee af van het traditionele aanbesteden van opdrachten, het maken van bestekken en werkbeschrijvingen.

We werken voortaan prestatie- en garantiegericht, volgens kwaliteitseisen en eenheidsprijzen. Ook hierin gaan we een langdurige samenwerking aan met twee vaste aannemers.

In 2023 werken we RGS verder uit en starten dan in 2024 met zes pilots: allemaal verduurzamingsprojecten. Als dit een succes is rollen we het verder uit en wordt het een vaste samenwerking met de RGS-partners.

Naast de kostenbeheersing is deze manier van werken ook een absolute voorwaarde om aan onze verduurzamingsopgave te kunnen voldoen, zoals omschreven in het nieuwe Koersplan 2023-2026. De traditionele manier van werken is daarvoor te omslachtig en onvoldoende effectief. Bovendien kunnen wij niet alle benodigde kennis in huis hebben; die expertise binden we nu via onze samenwerkingspartners aan ons.

Bij opdrachtgeverschap en RGS hoort niet alleen het selecteren van een partij, maar ook het evalueren van zijn prestaties. Dit betekent dat contractmanagement veel belangrijker wordt voor onze organisatie. Komend jaar gaan we de organisatie hierop voorbereiden en inrichten.

Deze nieuwe manier van werken krijgt ook binnen Holland Rijnland Wonen meer aandacht. Inkoop samenwerking en uitwisseling van ervaringen tussen de woningcorporaties in onze regio dragen positief bij aan dit traject en professioneel opdrachtgeverschap in het algemeen. Dit leidde bijvoorbeeld tot een gezamenlijk inkooptraject voor cv-onderhoud. Zeven van de veertien woningcorporaties namen deel aan het traject. Vier daarvan, waaronder Habeko, hebben het contract getekend. Het zijn de eerste stappen op weg naar meer samenwerking. Wij beschouwen het als een positieve ontwikkeling.

4.3.2 Andere aanpak vervanging BKT's

Het planmatig vervangen van badkamer, keuken en toilet (BKT) deden we tot 2022 voornamelijk complexgewijs. Dit zorgde voor een grote belasting op onze organisatie. Er moest immers steeds opnieuw een project worden opgestart, met een projectleider, aanschrijven van de huurders, grote druk aan de kant van de aannemers, etc.

Sinds 2022 pakken we dit vraaggestuurd aan: op verzoek van de huurders zelf. Ook kan het verzoek komen van onze opzichter bij een inspectie of komt het voort uit een reparatieverzoek. Valt het verzoek binnen de kaders die wij ervoor hebben gesteld, bijvoorbeeld de leeftijd van een badkamer, dan voeren we de vervanging uit.

Vraaggestuurd werken heeft de volgende voordelen:

Als de huurder er zelf om vraagt kan hij beter met de overlast omgaan waarmee hij te maken krijgt. Het proces verloopt daardoor ook vlotter.

Het is goed planbaar voor de twee vaste aannemers dagelijks onderhoud en dankzij de prijsafspraken met de vaste bouwkundige aannemers weten we welke kosten we kunnen verwachten. Het vraaggestuurd onderhoud op BKT is een succes, veel huurders maken gebruik van deze mogelijkheid. Nadeel van vraaggestuurd werken is wel dat de bewoner er zelf om moet vragen. Dit betekent dat we aandacht moeten hebben voor minder mondige bewoners, waarvoor de ingreep wel wenselijk is.

4.3.3 Overschrijding budget mutatie- en reparatieonderhoud

In 2023 is het budget voor zowel mutatie als reparatieonderhoud overschreden. We constateren dat de overschrijving vooral in de laatste maanden van het jaar heeft plaatsgevonden. Bij reparatieonderhoud hadden we veel te maken met lekkages eind 2023. Daarnaast zijn de loon- en materiaalkosten sneller gestegen als verwacht bij het opstellen van de begroting. Bij het

mutatieonderhoud zagen we in de laatste maanden duidelijk meer opzeggingen van huurders met een hele lange woonduur. De gemiddelde kosten bij deze mutaties ligt duidelijk hoger dan het gemiddelde bij alle woningen. Daarbij blijven wij sturen op de door ons vast gelegde basiskwaliteit om die te blijven behouden, maar blijven we ook sterk letten op de kosten.

4.3.4 Druk op woningmarkt merkbaar: 95 nieuwe verhuringen in 2023

In 2023 hadden we 103 huuropzeggingen en 95 verhuringen, voor 8 woningen is het nieuwe huurcontract nog niet ingegaan. In 2022 waren dit nog 106 nieuwe verhuringen.

De 95 verhuringen betroffen 89 sociale huurwoningen en 6 vrije sector woningen. Dat zijn relatief veel mutaties in de vrije sector dit jaar.

Van deze vrijkomende woningen hebben we 51% onder de eerste aftoppingsgrens verhuurd en 75% onder de tweede aftoppingsgrens. Dat is lager dan in de prestatieafspraken is vastgelegd: respectievelijk 60% en 80%. In de laatste vier maanden van 2023 kwamen relatief meer woningen met een hoge huur vrij. Dit zijn ook woningen met een hoge woonkwaliteit en daarom is er in het beleid niet voor gekozen deze af te toppen. In 2024 moeten we bepalen of we bij meer woningen de huur aftoppen tot de eerste of tweede aftoppingsgrens.

Voor de inkomensgroep boven de EU-grens is er binnen wettelijke regels via de 85-15 regeling ruimte gecreëerd. Dit is mogelijk dankzij de gemaakte prestatieafspraken in Alphen aan den Rijn. 15% van de woningen mogen wij toewijzen aan hogere inkomens en de overige 85% gaat naar de sociale doelgroep. De toewijzing aan inkomensgroepen voldoet daarom aan de wettelijke regels. Ons beleid is erop gericht ook lage middeninkomens een kans op een betaalbare woning te geven. Met 9% procent zitten wij net onder de 10% tot 15% die wij hiervoor willen benutten.

4.3.5 Wonen blijft betaalbaar: gematigde huurverhoging 2023

Ondanks de stijgende lasten en de uitdagingen die voor ons liggen staat Habeko voor betaalbaar wonen. Wij voeren al jaren een gematigd huurprijsbeleid. Vooral voor onze doelgroep: huurders met een inkomen tot € 44.035 (1-persoonshuishoudens) en € 48.625 (meerpersoonshuishoudens). De gemiddelde huurverhoging voor de doelgroep bedroeg in 2023: 2,6%. Als de huur bij de jaarlijkse huurverhoging op of boven de streefhuur van een woning zou uitkomen, volgde minder of geen huurverhoging.

Ook hebben huurders van woningen met een E-, F- of G-label in 2023 geen huurverhoging gekregen. Zelfs als de huur nog ver onder de streefhuur zat.

4.3.6 Eenmalige huurverlaging in 2023

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een huurverlaging krijgen als hun inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum. Dit is vervolgens begin 2023 verwerkt in een wetsvoorstel Eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging.

De inkomensgrenzen zijn:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 23.250 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens tot AOW-leeftijd: € 30.270 per jaar
- Eenpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 24.600 per jaar
- Meerpersoonshuishoudens vanaf AOW-leeftijd: € 32.730 per jaar

De regeling is dat in 2023 de huur verlaagd moet worden naar € 575,03. Daarbij gaat het om huurders die op 1 maart 2023 de woning huren. In totaal hebben wij bij 382 huishoudens bericht gekregen dat huurverlaging nodig is. Het aantal huishoudens met huurverlaging bedraagt ongeveer 20% van onze huurders. Wij hadden een inschatting gemaakt van 10%. Deze inschatting was te laag. Voor een belangrijk deel heeft dat ook te maken met de gekozen aanpak. Er is gekeken naar het inkomen van 2021 ten opzichte van 120% van het sociaal minimum in 2023. Hierdoor komen landelijk en ook bij Habeko aanzienlijk meer huishoudens in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverlaging.

4.3.7 Inkomensafhankelijke huurverhoging 2023

Bij 116 huishoudens is aangegeven dat zij een hoog inkomen hebben en bij 175 huishoudens dat zij een middeninkomen hebben.

Voor de hoge middeninkomens hanteren wij in 2023 een huurverhoging van € 35 per maand en voor de hoge inkomens een verhoging van €70 per maand. Indien een woning op de streefhuur van 86% zit voor middeninkomens, wordt de reguliere huurverhoging toegepast.

De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging kan geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden en inkomen. Voor 2023 is dit:

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 48.836 - € 57.573	Hoger dan € 57.573
Meerpersoonshuishoudens	€ 56.513 - € 76.764	Hoger dan € 76.764
Huurverhoging	Maximaal € 50*	Maximaal € 100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

4.3.8 Strak beleid draagt bij aan laag percentage huurachterstand

De huurachterstand bedroeg dit jaar 0,32%. Ter vergelijking: in 2021 was dit 0,43% en 2022 0,27%. De norm is 0,40%.

We volgen al een aantal jaar een strak beleid als het om huurachterstanden gaat, waarbij het vooral draait om snel contact op te nemen met de huurders als er een huurachterstand ontstaat. En we houden zicht op huurders die mogelijk in de problemen komen. Ook bezoeken we huurders met een huurachterstand thuis. Met onze aanpak ligt het huurachterstandspercentage al jaren ver onder de norm.

We werken ook al een paar jaar samen met de gemeente Alphen aan den Rijn op het gebied van de schuldenproblematiek. Door het tijdig signaleren van schulden kan de gemeente mensen met beginnende schulden hulp aanbieden voordat zij zelf aan de bel trekken.

We hoefden in 2023 niemand te ontruimen vanwege huurschuld. De enige ontruiming was wegens woonfraude.

4.3.9 Minder uitstroom bewoners instellingen, taakstelling statushouders behaald

In 2023 boden we drie woningen aan voor mensen die uitstroonden uit een instelling, maatschappelijke opvang of speciale woonvorm. Voor de uitstroom gelden regionale afspraken.

De afspraak is dat Habeko wonen zes woningen levert in 2023. Door het ontbreken van de vraag vanuit de instelling is dit bij drie woningen gebeven. Overigens is er in de regio Rijnstreek als geheel wel voldaan aan de vraag vanuit de instellingen.

De instellingen geven zelf als reden dat de doelgroep complexer is geworden, minder personen geschikt waren voor uitstroom en de verplichting om kandidaten terug te laten keren naar hun woonplaats. Dit laatste maakt het lastig om te matchen tussen kandidaten en beschikbare plekken.

Verder hebben wij met zeven woningen bijgedragen aan de huisvesting van statushouders. Hiermee zijn inclusief nareizigers 48 statushouders gehuisvest. Daarmee hebben wij ons aandeel in de taakstelling voor 2023 van 46 statushouders gehaald.

Pijler 2: Habeko is van de dorpen

Wij werken in kleine dorpen. De problematiek is hier anders dan in het stedelijk gebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor onze dorpen gaat het vooral om het behoud van de vitaliteit, waarin de inbreng van vrijwilligers van groot belang is. Om de vitaliteit te behouden is het belangrijk dat ons beleid en uitvoering

afgestemd zijn op wat nodig is in de dorpen. In het contact met onze belanghouders zijn wij de stem van de dorpen.

4.4 Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen

Onze deelname aan de diverse lokale netwerken is vanzelfsprekend en heeft als doel bij te dragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. In de contacten met onze belanghouders vertolken wij de stem van de dorpen.

In 2023 hadden we regelmatig contact en gesprekken met belanghouders, waaronder een van onze belangrijkste: de gemeente. Zo voerden we periodiek overleg met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen, bouwen en verduurzaming. Daarnaast was er ook ambtelijk overleg over de projecten, prestatieafspraken en verduurzaming.

Onder de noemer 'Benen op tafel' hebben we ook dit jaar weer politieke fracties uit Alphen aan den Rijn uitgenodigd bij op ons kantoor. We spraken in een informele sfeer over onderwerpen als nieuwbouw, flexibel bouwen, verduurzaming en energiearmoede. Dergelijke initiatieven maken dat we elkaar beter en sneller weten te vinden.

4.4.1 Meerjarenafspraken met gemeente Alphen aan den Rijn

De in 2021 vastgestelde meerjarenprestatieafspraken lopen tot en met 2026 en zijn dit jaar niet aangepast. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor tussentijdse aanpassingen. De Nationale Prestatieafspraken zijn uitgewerkt in een regiodeal voor Holland Rijnland. Het was echter niet nodig om de lokale prestatieafspraken in 2023 aan te passen. In 2024 bekijken we dit opnieuw.

4.4.2 Lokaal maatwerk werkt!

Met lokaal maatwerk creëren wij kansen voor lokale woningzoekenden op een woning in hun dorp. Dit vinden wij belangrijk voor de vitaliteit van de kernen. In 2023 is 54% van de via Huren in Holland Rijnland verhuurde woningen aan lokale kandidaten toegewezen. Dit doel is behaald door 39 woningen toe te wijzen via lokaal maatwerk. Twee woningen zijn daarnaast regulier verhuurd aan bewoners uit de dorpen en twee via woningruil.

Via lokaal maatwerk krijgen bewoners uit het eigen dorp voorrang op een dergelijke woning. Uiteraard geldt hierbij ook de passendheidstoets en de inschrijfduur. Een verklaring voor het niet behalen van ons doel - 60% toewijzen via lokaal maatwerk - is de stijgende druk op de woningmarkt in Holland Rijnland. Woningen die op inschrijftijd zonder lokaal maatwerk worden aangeboden gingen in 6% van de gevallen naar een lokale kandidaat.

4.4.3 Versterkte organisatie Holland Rijnland Wonen

De regionale samenwerking binnen Holland Rijnland Wonen, de samenwerking van de 14 corporaties actief in de regio, krijgt steeds meer vorm. In 2023 is de verdere uitbouw van de organisatie zichtbaar, onder meer met het aanstellen van een directeur en strategisch adviseur. Er is ook een start gemaakt met het werken met denktanks voor onder meer woonruimteverdeling, wonen en zorg, verduurzaming en de nieuwbouwopgave. Het belang van regionale afspraken groeit en daarmee ook de noodzaak van corporaties om zich gezamenlijk regionaal te laten horen.

Habeke wonen neemt actief deel aan het bestuur (penningmeester) en de denktank woonruimteverdeling (voorzitter). Een concreet resultaat is de vernieuwde huisvestingsverordening die per 1 januari 2024 ingaat. De belangrijkste verandering is dat door het laten behouden van een deel van de inschrijftijd het aantrekkelijker wordt om een kleine stap naar een nieuwe woning te zetten. Nu laten doorstromers zich nog weerhouden om een woning te accepteren die niet volledig aan hun wensen voldoet, omdat ze dan alle inschrijftijd kwijt zijn.

Een andere belangrijke aanpassing is dat bij doorstromers ook de woonduur in de huidige woning tot een maximum van vijf jaar gaat meetellen. De bedoeling is dat doorstroming makkelijker wordt en dat er daarmee meer beweging komt en meer mensen een passende woning vinden. Door

doorstroming komt er uiteindelijk altijd een woning voor starters beschikbaar. Dit moet helpen bij het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Natuurlijk staat voorop dat nieuwbouw de belangrijkste oplossing is voor het vlottrekken van de woningmarkt.

4.4.4 Contacten met belanghouders

> Vijf dorpsoverleggen

Habeko wonen heeft regelmatig overleg met de vijf dorpsoverleggen in onze kernen. De dorpsoverleggen zijn onmisbaar voor ons. Hun bijdrage en kennis wordt ook door de inwoners van de dorpen zeer gewaardeerd. Zij dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en zijn onze oren en ogen in de dorpen.

Juist door samen op te trekken kunnen wij hun positie binnen de gemeente versterken.

> Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

De onafhankelijke huurdersorganisatie van Habeko is een van onze belangrijkste belanghouders. We overleggen regelmatig, stellen samen prioriteiten als het gaat om de realisering van de prestatieafspraken en de uitdagingen waar we voor staan. SBHw is een kritische huurdersorganisatie, met wie we een constructieve relatie hebben opgebouwd die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Verder ondersteunen wij SBHw in hun rol als sterke en professionele huurdersvertegenwoordigers met een actief en voltallig bestuur. De manier waarop het bestuur zich in 2023 heeft herpakt na het plotse overlijden van hun voorzitter, verdient alle lof.

> Gemeente

Als woningcorporatie dragen wij bij aan het realiseren van de woonvisie van de Gemeente Alphen aan den Rijn. Met wethouders en ambtenaren op voor ons relevante terreinen hebben wij regelmatig overleg.

> Gemeenteraad

Met bijna alle raadsfracties hebben wij tenminste één keer per jaar een benen op tafelgesprek. Hier halen wij op wat voor de raadsfractie belangrijk is en wij brengen wat voor ons belangrijk is om de in de prestatieafspraken gerealiseerde ambities te realiseren.

> Ook met onze andere belanghouders, waaronder de netwerkorganisatie Prettig Ouder worden in Rijnwoude (POR), welzijnsorganisaties Actief Rijnwoude en Participe en Overleg Samenwerkende Ouderen Alphen aan den Rijn (OSO) hadden we in 2023 regelmatig contact. Deze partijen dragen eraan bij dat wij een goede volkshuisvester voor de dorpen en onze doelgroep kunnen zijn.

4.4.5 Zichtbaar in de kernen

> In maart hebben we alle nieuwe huurders van het seniorencomplex aan de Dorpsstraat in Hazerswoude-Dorp, dat is overgenomen van Woonzorg Nederland, verwelkomd met een bloemetje.

> In de laatste week van de zomervakantie hebben we traktaties uitgedeeld bij de huttenbouw en de jeugdvakantieweek.

> Samen met Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen hebben we een bewonersavond georganiseerd. Deze vond plaats op 20 november in het vrijetijdscentrum de Ridderhof in Koudekerk aan den Rijn. In twee presentaties ging directeur-bestuurder Martin Bogerd in op de verduurzaming van bestaande woningen en het haalbaarheidsonderzoek naar de fusie met MeerWonen dat op dat moment heel actueel was.

> De huurders van De Deel in Koudekerk aan den Rijn vierden in oktober samen met Habeko wonen burendag. De opkomst was groot: zo'n 60 mensen hadden een leuke dag samen.

Verder

> Via de maandelijkse pagina in de Groene Hart Koerier zijn wij goed zichtbaar en herkenbaar bij de bewoners van de dorpen. In december 2023 verscheen de krant voor het laatst op papier. Vanaf

2024 bestaat de Groene Hart Koerier alleen nog digitaal. Wij steunen deze stap en plaatsen de Habeko pagina ook in de online versie.

4.4.6 Functie wijkbeheerder verder ontwikkelen

Een wijkbeheerder is de aangewezen persoon om signalen van eenzaamheid of vervuiling op te pakken en draagt bij aan leefbaarheid en welzijn in onze kernen. Wanneer nodig zoekt hij samen met onze netwerkpartners naar oplossingen. In 2023 heeft er een wisseling van wijkbeheerder plaatsgevonden. In de tussenperiode werkten wij met een interim wijkbeheerder tot de vacature weer vervuld was. Wijkbeheer is wel gegroeid in 2023 maar is nog niet zoals wij het willen. Er is al veel geleerd en in 2024 zetten we verder in op een gestructureerde aanpak.

4.4.7 Klachtencommissie Habeko

De klachtencommissie bestaat uit drie leden en heeft in 2023 geen klachten behandeld.

Pijler 3: Door samenwerking maken wij het verschil

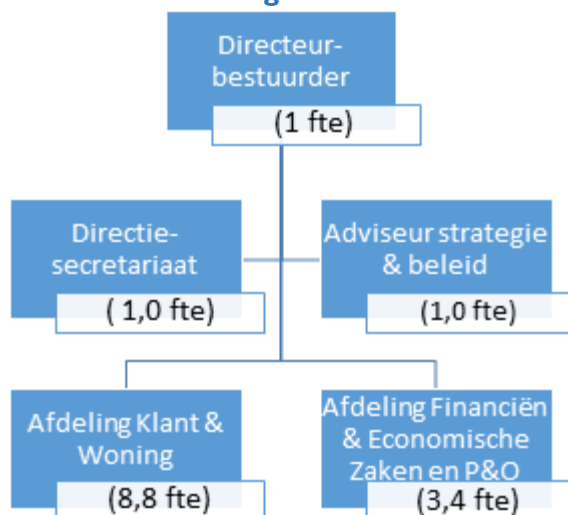
Om onze doelen te realiseren bouwen we verder aan onze organisatie, onze netwerken en de samenwerking met partners. Want meer nog dan in het verleden hebben we partners nodig om onze ambities te realiseren. Wij willen een organisatie zijn die in staat is haar doelen te realiseren. Primair zorgen onze medewerkers hiervoor. We werken effectief, efficiënt en eenieder pakt zijn rol op. Een belangrijke randvoorwaarde voor het succesvol realiseren van onze plannen is dat we financieel gezond blijven.

4.5 Door samenwerking maken wij het verschil

4.5.1 Algemeen

Door de personeelswisselingen, het haalbaarheidsonderzoek naar de fusie met Stichting MeerWonen en de behoefte aan de nodige specialistische kennis hebben wij veel personeel ingehuurd. Eind 2023 werkten acht externen in de organisatie. Voor de toekomst is het belangrijk om weer een goed evenwicht te krijgen tussen vast personeel en inhuur.

4.5.2 Personeel en organisatie



Eind 2023 komt onze ingevulde formatie uit op 15,2 fte (2022: 16,7) en was 4,7 fte 2022: 2,9 fte) ingevuld via inhuur. De vaste formatie is als volgt verdeeld over de organisatie:

Bezetting	Eind 2023	Eind 2022
Vrouwen	8	9
Mannen	8	9
Totaal bezetting	16	18
Formatie (fte)	15,2	16,7
Gemiddelde leeftijd	47,4	52,0
Gemiddeld dienstverband in jaren	8,3	8,5

4.5.3 Krappe arbeidsmarkt vraagt veel inspanning

2023 was op personeelsgebied een turbulent jaar te noemen. In het voorjaar vonden de twee managers allebei een baan die bij hun toekomstambities past. Dit had grote impact op de sturing van de organisatie en bracht veel onrust met zich mee. Nog twee collega's verlieten de organisatie. Daarnaast ging één collega ziek uit dienst en werd met één medewerker het contract niet verlengd. Dit had grote invloed op de personeelsmobiliteit: uitstroom van maar liefst bijna 40%, en een instroom van bijna 30%. We hebben hier in eerste instantie zoveel mogelijk op geanticipeerd door inhuurpersoneel voor zowel de functie van manager Klant & Woning als voor de andere vacante functies.

De krapte op de arbeidsmarkt is groot en het vraagt veel inspanning om de vacatures duurzaam te vervullen. Daarbij komt het lopende onderzoek naar een mogelijke fusie met Stichting MeerWonen. Gedurende het onderzoek geven we in principe geen werkgarantie voor nieuwe medewerkers meer af. Toch is het ons gelukt om een aantal vacante functies op de afdeling Klant & Woning door eigen werving en selectie in te vullen. Voor de werving van de managersfuncties hebben we een recruitmentbureau ingeschakeld. Het ging hier om tijdelijke en wat lastiger in te vullen functies. Beide functies zijn inmiddels ingevuld, de laatste begin 2024.

De uitdaging op het gebied van onze bezetting heeft ook gevolgen voor de mogelijkheden voor bijvoorbeeld stagiaires. We kunnen minder stageplekken aanbieden omdat we onvoldoende begeleiding kunnen bieden.

4.5.4 Hoog ziekteverzuim

Ook het ziekteverzuim had impact op de bezetting. We hadden te kampen met twee langdurig zieken wat is terug te zien in het verzuimcijfer over 2023 8,6% (vorig jaar 6,2%). Voor beide verzuimen loopt nog een re-integratietraject.

4.5.5 Onboarding programma en opleidingen

We willen onze medewerkers binden aan de organisatie en bouwen aan de professionaliteit van ons personeelsbestand. Zodat we voorbereid zijn op de mogelijke fusie of voldoende capaciteit hebben om zelfstandig door te gaan. Dit doen we door nieuwe medewerkers een onboarding (inwerk) programma aan te bieden en het personeel te faciliteren in alle benodigde opleidingen. In 2023 werden onder meer de volgende cursussen gevolgd: agressietraining, helder schrijven, time management, Excel training basis en omgaan met de functionaliteiten van ChatGPT.

4.5.6 Ondernemingsraad opnieuw gestart

Nadat de ondernemingsraad (OR) in 2022 is opgeheven is in 2023 een nieuwe OR opgestart. Hiervoor is een externe adviseur ingeschakeld om te ondersteunen bij adviesaanvragen o.a.. in het licht van het mogelijke fusieproces. Ook het continueren van bedrijfsregelingen verloopt nu via de OR.

Er vindt regelmatig informeel overleg plaats met het dagelijks bestuur. Vier keer per jaar is er een formeel OR-overleg samen met het dagelijks bestuur en de P&O-adviseur. Er is ook overleg van de OR met de OR van de mogelijke fusiepartner MeerWonen.

4.5.7 Goede resultaten KWH 2023

Onderdeel KWH	Score 2023	Score 2023 landelijk	Score 2022	Score 2022 landelijk
Nieuwe huurder (Nieuwe woning)	7,8	7,7	7,9	7,7
Reparatieverzoek (Reparaties)	7,7	7,9	7,2	7,6
Vertrokken huurder (Huur opzeggen)	7,8	7,9	7,5	7,5
Onderhoud	7,4	7,5	6,3	7,5
Algemene waardering	7,1	7,1		

Breed scoren wij in 2023 beter dan in 2022. Bijna alle onderdelen laten een duidelijke verbetering zien. Alleen bij nieuwe huurder is een lichte afname. De verbeterplannen bij reparaties en onderhoud hebben succes gehad.

4.5.8 Aedes benchmark

Ook in 2023 heeft Habeko wonen weer meegedaan met de Aedes benchmark en de scores waren als volgt:

Prestatieveld	2023	2022	2021	2020
Huurdersoordeel	B	C	B	B
Bedrijfslasten	B	B	B	B
Onderhoud & verbetering	B	B	A	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C	B	C	C

Het huurdersoordeel scoort in 2023 weer een B door de verbeteracties die wij na de lage score in 2022 hebben opgepakt.

Op het onderdeel beschikbaarheid en betaalbaarheid scoren wij weer een C. Vorig jaar een B, dat was een toevaligheid. De belangrijkste reden voor score C is dat wij relatief minder woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de passendtoewijzengrens. Dit komt doordat wij lokaal minder woningzoekenden hebben met een uitkering en meer met werk. Daardoor komt het inkomen vaak wat boven de passendtoewijzengrens, maar het zijn huishoudens onder de DAEB-grens en daarmee onze doelgroep.

4.5.9 Optimalisatie gebruik systemen

In 2023 hebben we gewerkt aan de optimalisatie van ons primaire systeem DE-online. Daarvoor is externe ondersteuning ingehuurd. We proberen het externe systeem te benutten. Na een jaar werken met het nieuwe ERP-systeem vond begin 2023 een evaluatie plaats. Over het algemeen zijn we tevreden. Wel valt er nog het een en ander te verbeteren aan kennis door middel van opleidingen.

Het DocumentManagement-traject om afspraken te maken over opslag, opschoning van documenten en het opzetten van een nieuwe structuur was van 2022 doorgeschoven naar 2023. Dat is ook deels opgepakt: het is voor de klant- en pandgelinkte informatie gerealiseerd.

Door de personeelwisselingen zijn wij niet gekomen tot verbeteringen in Sharepoint en Office 365. Een update van SKARP hebben we uitgesteld, maar de dVi-scan hebben we wel uit laten voeren. Daaruit blijkt dat onze dataset voldoet aan alle dVi-definities en daarmee geschikt is om de dVi in te vullen. Dus hier zijn slagen gemaakt om data beter te benutten.

5 Randvoorwaarden

5.1 Organisatie en corporate governance

Habeko wonen is een organisatie met een verenigingsstructuur. In 2023 spraken we met de Algemene Ledenvergadering onder meer over: het bestuursverslag 2022, de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2025 – 2033 en over organisatie ontwikkelingen waaronder een mogelijke fusie.

Habeko wonen leeft de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties volledig na. De directeur-bestuurder wordt aangesteld en jaarlijks beoordeeld door de raad van commissarissen (rvc). Hij geeft leiding aan de werkorganisatie en vormt samen met de managers het managementteam. Alle belangrijke besluiten worden voorbereid in het managementteam, waarbij het management de directeur-bestuurder adviseert en de directeur-bestuurder het besluit neemt. Bij besluiten met een grote impact, zoals verkoop en aankoop van onroerend goed en de definitieve besluitvorming rond nieuwbouwprojecten, is goedkeuring vereist van de rvc. Natuurlijk geldt dit ook voor het vaststellen van de begroting en het jaarverslag.

Voor een goede corporate governance is het essentieel dat de rvc als toezichthouder het werk van de directeur-bestuurder kritisch beoordeelt. Om een goed beeld te hebben van het functioneren van de organisatie volgens onze huurders gaan de twee “huurders” commissarissen regelmatig in gesprek met onze huurdersorganisatie SBHw. De rvc ontvangt ook direct rapportages van de interne controller en van onze accountant, Baker Tilly N.V., als externe controleur. De raad heeft hier ook rechtstreeks contact mee. De accountant wordt aangesteld door de rvc.

In 2023 werd door een onderzoek door de Actualiteitenrubriek van de NPO, Nieuwsuur, onderzoek gedaan naar het vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties. Naar aanleiding van deze uitzending is aan het bestuur en medewerkers gevraagd naar hun eventuele vastgoedportefeuille. Deze uitvraag heeft geen betrokkenheid aangetoond bij een commerciële vastgoedportefeuille in de woningmarktregio waarin Habeko is gevestigd. Daarnaast zijn ook vanuit de functie(s) van bestuurder en/of functionarissen geen tegengestelde belangen geconstateerd. Voor de overige medewerkers is dit uitgevoerd op basis van een uitvraag per email.

Geen van de medewerkers en/of directeur-bestuurder van Habeko wonen hebben een nevenfunctie in het werkgebied van Habeko wonen op het gebied van vastgoed. De onafhankelijkheid is niet in het geding en er spelen geen tegenstrijdige belangen.

5.2 Financiële resultaten

Het resultaat over 2023 bedraagt na belastingen € 3,6 miljoen negatief (2022: € 31,8 miljoen positief). De enorme daling is het gevolg van de ontwikkeling in de marktwaarde van het vastgoed van Habeko, dat conform de basisvariant rekenregels van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde is bepaald. Het resultaat kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

(bedragen x € 1.000)

	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 7.024	€ 6.281
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ - 7.430	€ 27.771
Nettoresultaat overige activiteiten	€ 147	€ 66
Overige organisatiekosten	€ -376	€ -218
Leefbaarheid	€ -71	€ -76
Financiële baten en lasten	€ -887	€ -850
Belastingen	€ - 2.021	€ - 1.215
Resultaat na belastingen	€ - 3.614	€ 31.760

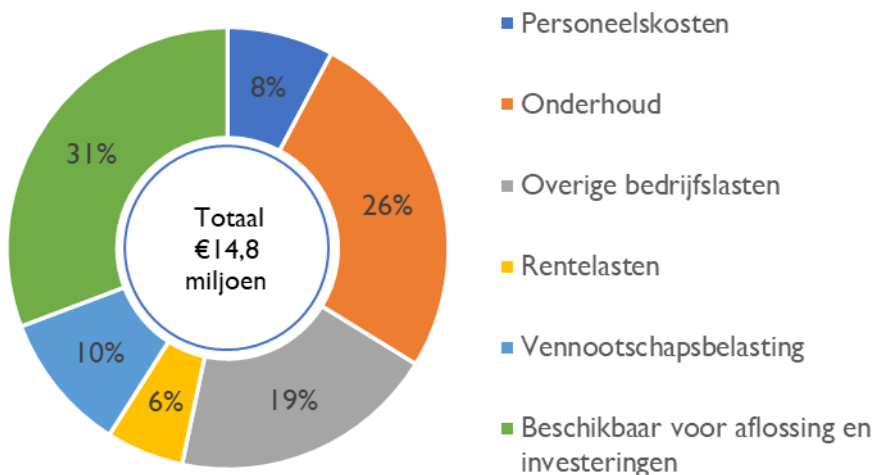
De stijging van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in het boekjaar (€ 7,0 miljoen) ten opzichte van vorig boekjaar (€ 6,3 miljoen) wordt met name veroorzaakt door het wegvallen van de verhuurderheffing (€ 1 mln) in combinatie met hogere huuropbrengsten en toegenomen bedrijfslasten.

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten en de niet-gerealiseerde waardeinstijgingen van het bestaande vastgoed. Evenals voorgaande jaren hebben de waardeveranderingen van het vastgoed een groot effect op onze resultaten. De waardering van het bezit is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat en hangt nauw samen met de verandering op de huizenmarkt. Pas bij eventuele verkoop van het vastgoed wordt deze stijging ook daadwerkelijk gerealiseerd. Tot dan leidt de waardeinstijging of -daling tot een fictief resultaat en wordt het in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De belastingen betreft de vennootschapsbelasting. Het fiscale resultaat over 2023 bedraagt € 5,9 miljoen (2022: € 5,7 miljoen) en hierover dient 25,8% vennootschapsbelasting betaald te worden.

5.2.1 Besteding huuropbrengsten

In het onderstaande cirkeldiagram is aangegeven hoe de huurinkomsten van Habeko wonen besteed worden. Wij hebben dit uitgedrukt in procenten:



5.2.2 Financiële continuïteit

Volgens de richtlijnen wordt het jaarresultaat en het vermogen bepaald op basis van marktwaarde. Dat leidt in 2023 tot een negatief resultaat. Na jaren van stijgende prijzen op de woningmarkt lijkt

een (tijdelijke) stabilisering op te treden. De ruimte om beleidskeuzes te maken is echter feitelijk afhankelijk van de kasstromen gedurende het jaar, maar zeker ook op langere termijn. Wij sturen in onze bedrijfsvoering daarom op operationele kasstromen. Deze en de daarvan afgeleide Interest Coverage Ratio (ICR) laten voor de komende periode van vijf jaar een positief beeld zien. Dit komt met name door de beperkte rentelasten op onze leningenportefeuille. Als we de financiële resultaten en kengetallen voor de komende vijf jaar, inclusief 2023, op een rij zetten ziet het beeld er als volgt uit:

	Normen	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Resultaat na belastingen (x € 1.000)		-5.156	17.000	8.934	4.694	7.990	4.207
Operationele kasstroom (x € 1.000)		4.016	3.056	2.885	3.467	3.985	5.108
Investeringskasstroom (x € 1.000)		-6.148	-20.555	-33.958	-26.380	-8.358	-6.181
Benodigde financiering (x € 1.000)		5.143	17.499	31.073	22.913	4.373	1.073
ICR (rentedekkingsgraad)	<i>min. 1,9</i>	5,3	4,1	2,9	2,5	2,3	2,7
LtV (Leningen / beleidswaarde)	<i>max. 78%</i>	27%	24%	34%	39%	40%	40%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	<i>min. 21%</i>	65%	73%	64%	58%	58%	57%
Dekkingsratio (Leningen / Marktwaarde)	<i>max. 66%</i>	11%	13%	20%	24%	24%	24%

De verwachte ontwikkelingen van resultaat en vermogen zijn gebaseerd op de begroting van 2024 en de meerjarenbegroting van 2025-2033. De in de tabel opgenomen normen zijn de interne normen van Habeko wonen. Wij hanteren scherpere interne normen ter signalering, om tijdig bij te kunnen sturen en zo overschrijding van de externe normen te voorkomen. Op basis van de doorrekeningen gemaakt bij de begroting blijkt dat Habeko wonen een gezonde kasstroom heeft. De investeringen in nieuwbouw en verduurzaming hebben de komende jaren grote invloed op de kengetallen. Wel blijven deze voldoen aan onze interne normen.

5.2.3 Inflatie en renterisico

De inflatie en de rente blijven voorsnog op een niveau dat hoger ligt dan de langjarige economische verwachtingen toegepast in de begroting. De gevolgen van de inflatie zien wij terug in de stijging van kosten. De hoge rente heeft als effect een stijging van de rentelasten op nieuwe leningen. Door het ambitieuze investeringsprogramma dalen de kengetallen dan ook op middellange termijn.

Bij het opstellen van de begroting 2023 heeft Habeko wonen scenarioberekeningen gemaakt voor eventueel langdurig stijgende inflatie, rentelasten en bouwkosten. Hieruit is naar voren gekomen dat de rentestijging de grootste impact heeft op onze kengetallen. Onze ambities in nieuwbouw en renovatie leiden de komende jaren ook tot een grote behoefte aan financiering. Een stijging van rente heeft daarom een groot effect op onze kasstromen. Daarbij zijn rentelasten sinds de invoering van ATAD boven een bepaald volume slechts beperkt aftrekbaar voor de vennootschapsbelasting. Door uitbreiding van onze leningenportefeuille en stijging van de rente lopen wij eerder tegen de grens aan en zijn ook voor ons niet alle rentelasten meer aftrekbaar.

5.2.4 Liquiditeit

De doelstellingen in het treasurystatuut en het jaarplan is het bewaken en zeker stellen van de financierbaarheid van de activiteiten en zorgen voor tijdig en voldoende liquiditeit. Hierbij is van belang om voldoende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt op zowel korte als lange termijn te behouden. Met name voor de DAEB-activiteiten is de bereidheid tot borgstelling van het WSW van belang.

Het WSW heeft in juli 2023 Habeko wonen een borgingsplafond en borgstellingsverklaring afgegeven voor de periode 2023 tot en met 2024. Voor 2025 is, evenals bij andere corporaties, nog geen aanvullende borgingsruimte afgegeven. Het WSW is voor dat jaar terughoudend, omdat zij binnen de

sector onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognosticeerde kasstromen en dus een verhoogd risico voor het borgstelsel. Het afgegeven borgingsplafond, van € 76,7 miljoen ultimo 2024, is toereikend voor ons investeringsprogramma van komend jaar.

De treasuryactiviteiten in 2023 bestonden uit een aflossing van een lening en het aantrekken van financiering voor twee nieuwbouwcomplexen. De gemiddelde rente daalt hierdoor naar 2,47% (2022: 2,60%).

5.3 Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit

De totale omvang van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening is met € 5,9 miljoen afgenomen tot een waarde van € 384,2 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 1,5%. In de “Toelichting op de balans van de jaarrekening” is onder paragraaf “2. Vastgoedbeleggingen” een verloopoverzicht opgenomen van de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit van Habeko ten opzichte van 2022.

De waardeontwikkeling is vooral een gevolg van de gestegen overdrachtsbelasting in combinatie met een (tijdelijke) afvlakking van de waardegroei als gevolg van gestegen hypotheekrente.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2022 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

5.3.1 Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het vastgestelde normenkader is de norm voor de LtV (leningen versus beleidswaarde van het bezit) 85% geworden. De norm voor de solvabiliteit (eigen vermogen versus totaal vermogen op basis van beleidswaarde) is vastgesteld op 15%.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 251,4 miljoen in 2022 naar € 156,6 miljoen in 2023. Deze afname wordt vooral veroorzaakt door de gestegen norm voor de onderhouds- en beheerlasten. In het afgelopen jaar is veel tijd en energie ingezet op het voorbereiden van de verduurzamingsactiviteiten, waardoor actueel beeld is ontstaan van de toekomstige onderhoudslasten. De norm voor onderhoudslasten was jaren relatief laag ten opzichte van de sectorgemiddelden.

De ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde laat, vergeleken met sectorgemiddelden, een hogere afslag voor betaalbaarheid zien. Dit komt door het naar verhouding grote aantal eengezinswoningen in portefeuille in combinatie met een relatief lage streefhuur. Hierdoor is de marktwaarde van Habeko hoger dan het sectorgemiddelde en wordt vanwege de betaalbaarheid een lagere streefhuur gehanteerd, waardoor de afslag voor betaalbaarheid hoger is dan het sectorgemiddelde.

De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is hierdoor gedaald naar 40 % (2022: 64,5%).

5.4 Risicoparagraaf

Bij elke rapportage is er aandacht voor de risico's, zoals in de jaarrekening, begroting, tussentijdse rapportage en fase/beslisdocumenten nieuwbouw. De hierin benoemde risico's worden continue geanalyseerd en geactualiseerd. Uitgangspunt voor de aanpak risicobeheersing is de methodiek van de COSO Enterprise Risk Management (ERM). Kort samengevat gaat deze methodiek uit van een sterke verbintenis tussen strategie en inventarisatie van risico's. De focus ligt daarbij op de risico's die de realisatie van de strategie belemmeren.

Doelstellingen van het risicoregister zijn:

- Inventariseren welke gebeurtenissen of omstandigheden mogelijk kunnen verhinderen dat Habeko wonen haar missie en visie kan uitvoeren;
- Inventariseren welke maatregelen genomen kunnen worden om deze risico's te verkleinen;
- De maximale omvang bepalen van de schade/impact van de gebeurtenis.

5.4.1 Type risico's

Wij onderkennen als Habeko wonen de navolgende risico's:

Risicogebied	Omschrijving
Strategische	Risico dat betrekking heeft op de missie en globale doelen van de organisatie en de route die fasegewijs moet worden gevolgd om de doelstellingen daadwerkelijk te bereiken.
Operationele	Niet slagen in het realiseren van de bedrijfs- of organisatiedoelstellingen, als gevolg van menselijke fouten, systeemstoringen en inadequate procedures en beheer.
Financiële	Het risico dat een bedrijf loopt bij gebruik van (veel) vreemd vermogen.
Markt	Marktrisico (ook bekend als volatiliteit) is het voortdurende risico dat onze vastgoedportefeuille verliezen lijdt als gevolg van risicofactoren van de markt. Deze factoren zijn vaak volatiel en kunnen de prijzen aanzienlijk beïnvloeden.
Macro-economische	Dit betreft risico's als gevolg van geaggregeerde economische grootheden. Dit zijn economische indicatoren die gelden voor grote groepen, bijvoorbeeld alle woningcorporaties, alle huishoudens of een land als geheel.
Project	Een risico in een project is de kans op een niet-geplande gebeurtenis die een nadelig effect heeft op scope, tijd en/of geld.

5.4.2 Risicoregister bij afsluiten boekjaar

In 2023 heeft Habeko wonen de risicomatrix op hoofdlijnen geüpdatet.

Over de risico's is binnen de organisatie verschillende malen gediscussieerd. Dat doen we onder andere bij het opstellen van de tussentijdse cijfers, jaarrekening en begroting. Echter, in werkelijkheid kunnen zaken zich afwijkend ontwikkelen. Op dit moment is dat met name de volatiliteit van de macro economische omstandigheden die zich uit in de inflatie- en renteontwikkeling. Alle onderkende risico's worden door middel van kans maal impact ingeschaald. Hieruit volgt de mate van risico (4 zeer klein tot 16 zeer groot). Na de inschatting wordt de risicoreactie beschreven (accepteren of reduceren) met de eventuele te nemen beheersmaatregelen en het geschatte financiële effect. Wat overblijft is het restrisico.

Hierna worden de elf grootste risico's toegelicht.

1: risico top elf

Nr.	Risico-omschrijving	Kans	Impact	Risico-grote	Risicoreactie	Beheersmaatregel	Rest-risico
1	Het niet kunnen realiseren van doelstellingen uit het Koersplan door oplopende inflatie en rente.	4.Groot	4. Ernstig	16	Accepteren / reduceren	Scenario's doorrekenen en bij grote gevolgen, tijdig planning en doelstellingen aanpassen en belanghouders informeren. Op zoek naar alternatieven, bijvoorbeeld anti-cyclisch bouwen, gezamenlijke inkoop en standaard bouwconcepten.	12
2	Onjuiste keuzes / investeringen bij duurzaamheid.	4.Groot	4. Ernstig	16	Reduceren	Conformereren aan Uitvoeringsplan verduurzaming, waarbij eerste focus ligt op isolatie (no-regret maatregelen). Inhuur expertise bij grote projecten.	12
3	Huidige omvang onze organisatie maakt ons kwetsbaar. Het beperkt de mogelijkheden tot specialisatie en zorgt voor afhankelijkheid van met name bij functies waar er maar één van is. Daarbij zorgt de krapte op de arbeidsmarkt dat de vacatures lang open staan en is onze personeelsbezetting niet op orde.	4.Groot	4. Ernstig	16	Reduceren	Inzet op werving geschikte kandidaten niet alleen binnen, maar ook buiten sector. De werving ook uit handen geven. Samenwerking met andere corporaties zoeken om gezamenlijk stages / leertrajecten aan te bieden. In 2023 is een haalbaarheidsonderzoek naar fusie uitgevoerd, dat heeft geleid tot een voorgenomen fusie eind 2024.	8
4	Om een zelfstandige corporatie te blijven moeten wij toegevoegde waarde aan kunnen blijven tonen.	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Reduceren	Blijvend dialoog voeren over wat de missie en visie zijn en wat Habeko wonen betekent voor de dorpen. Realiseren doelstellingen Koersplan, waarin activiteiten benoemd zijn om meerwaarde aan te kunnen tonen.	8
5	Vertraging nieuwbouwprojecten door stikstof / Pfas. Op middellange termijn zijn de gevolgen onbekend, terwijl Habeko wonen een grote nieuwbouwopgave heeft.	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Accepteren	Projecten en planning regelmatig bespreken met gemeente en belanghouders, zodat tijdig geanticipeerd kan worden op problemen.	12

Nr.	Risico-omschrijving	Kans	Impact	Risico-grote	Risicoreactie	Beheersmaatregel	Rest-risico
6	Daling huizenprijzen. Waardeontwikkeling van woningen heeft een groot effect op onze investeringsruimte.	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Accepteren	Opstellen scenarioberekeningen. Bij verslechtering van de ratio's tijdig besluiten nemen / keuzes maken in investeringen, door bijv. temporisering.	12
7	Oplopende huurachterstanden door de energiecrisis en de interne werkzaamheden die hiermee gepaard gaan.	4.Groot	3.Gemiddeld	12	Accepteren / reduceren	Netwerk met gemeente en energiemaatschappijen, zodat tijdige signalering is van achterstanden. Maandelijks monitoring, tijdig in contact treden met huurder en op zoek gaan naar oplossingen (bijvoorbeeld goedkoper wonen). En eventueel doorzetten naar deurwaarder van de vorderingen.	9
8	Beveiligingsrisico automatisering. Het hacken en dus lekken van data van bedrijven gebeurt steeds vaker.	4.Groot	3.Gemiddeld	12	Reduceren	Monitoring en testen van dienstverlening leveranciers. Bij onze ICT-beheerder is een back-up recovery geregeld. Hard- en software zijn goed beveiligd. Training en opleiding collega's in databeveiliging en herkenning.	9
9	Het renterisico, langdurig hogere rente heeft grote gevolgen voor de operationele kasstroom en fiscale aftrekbaarheid (ATAD) van rentelasten.	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Reduceren	Spreiding van financiering en looptijd leningen. Monitoring en doorrekening, zodat bij verslechtering ratio's tijdig keuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld uitstel of eerder aan gaan grote projecten.	9
10	Collectieve verevening. Het beleid van de overheid is dat de sector als collectief de broek omhoog moet houden.	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Reduceren	Zorgen voor voldoende investeringsmogelijkheden en tijdig uitvoeren plannen, zodat verevening zo minimaal mogelijk een nadeel vormt.	9
11	Vorming nieuw kabinet en daardoor mogelijk wijzigen overheidsbeleid waardoor genomen besluiten moeten worden herzien (politiek risico)	3.Gemiddeld	4. Ernstig	12	Accepteren	Inbouwen van voldoende maatregelen om bij te kunnen sturen in geval van wijzigende regelgeving: o.a. temporiseren uitvoering projecten.	12

6 Verklaring van het bestuur

Als directeur-bestuurder verklaar ik dat alle middelen van de vereniging Habeko wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Habeko wonen kent geen verbonden ondernemingen. Habeko wonen maakt gebruik van het verlicht regime (artikel 49 vierde lid Woningwet). Habeko wonen onderschrijft en voldoet aan de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak.

In deze verklaring wil ik nadrukkelijk al onze belanghouders, onze medewerkers en de raad van commissarissen bedanken voor het in mij gestelde vertrouwen.

Ook wil ik deze partijen bedanken voor hun inzet die er veelal toe heeft bijgedragen dat wij samen in 2023 opnieuw een wezenlijke bijdrage konden leveren aan de sociale volkshuisvesting en de leefbaarheid in de dorpen waarmee wij ons sterk verbonden voelen.

Het blijvende tekort aan (huur-)woningen brengt ook de betaalbaarheid van het wonen in gevaar. De druk om te verduurzamen blijft onveranderd hoog. In ons koersplan hebben wij voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Voor het jaar 2024 verwacht ik dat de vergaande samenwerking met Stichting MeerWonen verder vorm gaat krijgen, maar ook de in 2023 gestarte realisatie van onze nieuwbouwopgave stevig doorzet. Daarnaast spreek ik de hoop uit dat we de geplande versnelling van de verduurzaming van de grond krijgen.

Hazerswoude-Dorp, 22 mei 2024

Bestuur:

M. Bogerd
directeur-bestuurder

7 Verslag van de raad van commissarissen over 2023

7.1 Algemeen

Het jaar 2023 stond voor Habeko Wonen in het licht van veel beweging en verandering, zowel buiten als binnen de organisatie.

In de buitenwereld is het de oorlog in Oekraïne, die in 2023 nog steeds veel impact heeft gehad. Niet alleen door de stroom vluchtelingen die een veilige plek in ons land zocht, maar ook door de prijsstijgingen door tekorten aan grondstoffen en energie, die het gevolg daarvan waren. Gelukkig zijn deze in 2023 enigszins getemperd met het prijsplafond dat door de overheid is ingevoerd. De sinds 2022 snel stijgende inflatie, ook van eerste levensbehoeften zoals dagelijkse boodschappen heeft grote impact voor onze huurders die voor het overgrote deel een bescheiden inkomen hebben. Mede door de zachte winter, het stabiliseren van de energie-markt en de rente-ingrepen van de ECB lijken we in de tweede helft van 2023 in wat rustiger vaarwater te komen.

Daar staat tegenover dat kort voor de zomer het Kabinet is gevallen, en er in het najaar een verrassende verkiezingsuitslag is gekomen. Daardoor is de onzekerheid toegenomen of en hoe ingezette plannen, ook op het gebied van volkshuisvesting en duurzaamheid, verder doorgezet zullen worden.

Bij Habeko wonen intern is de agenda in 2023 in belangrijke mate bepaald door het onderzoek naar de wijze waarop Habeko door versterking van de samenwerking met andere corporaties beter toegerust zou kunnen worden om haar volkshuisvestelijke doelen te realiseren. De focus ligt daarin niet primair op de financiën, want Habeko wonen is financieel solide, maar op het verminderen van de organisatorische kwetsbaarheid, die een kleine corporatie met hoge ambities en doelen in de steeds complexer wordende omgeving ervaart. In de eerste helft van 2023 is verkend met welke potentiële partners een verdergaande samenwerking het beste zou kunnen passen. Dat heeft geresulteerd in de keuze voor Meerwonen uit Roelofarendsveen als beoogde fusiepartner. In het najaar is door Atrivé, met inbreng van alle betrokkenen een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de meerwaarde van zo'n fusie verder te verkennen. Eind februari 2024 hebben de beide bestuurders een voorstel het formele fusieproces te gaan starten ingebracht en hebben de RvC's dat goedgekeurd. De rest van het jaar 2024 zal worden benut om het fusieproces verder vorm te geven, waarna de beoogde fusie volgens de planning per 1 januari 2025 wordt geëffectueerd.

Dit onderzoek en alles wat daarmee samenhangt heeft veel inspanning van de medewerkers van Habeko wonen in 2023 gevraagd. Een compliment is op zijn plaats dat zij de dienstverlening aan onze huurders ondanks dat op een goed en passend niveau hebben weten uit te voeren. Want daarnaast heeft Habeko ook afgelopen jaar weer ervaren dat personele mutaties, ook in het management, leiden tot extra druk op de organisatie. Dit nog los van de inhuur die sowieso al nodig is om geplande projecten uit te kunnen voeren. Daar waar nodig werden processen aangepast en effectief ingespeeld en bijgestuurd op de veranderende omstandigheden.

Ondanks veel nieuwe mensen en vacatures is toch een topprestatie geleverd.

Ook is de raad zeer verheugd dat in 2023 forse voortgang is geboekt in de realisatie van een drietal volkshuisvestelijke projecten. Het betreft de bouw van 15 kleinere eengezinswoningen in het project Nieuw Rein in Groenendijk (opgeleverd januari 2024), 18 eengezinswoningen in het project Bentwijck in Benthuizen en 34 appartementen in het project Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk. Door (de start van de bouw van) deze projecten levert Habeko wonen in 2023/2024 weer een flinke bijdrage aan de zo noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad in de dorpen in het westen van de gemeente Alphen aan den Rijn. Een extra compliment hiervoor is op zijn plaats.

De raad van commissarissen heeft ook in 2023 zijn toezichthoudende en klankbordrol vanuit een grote mate van betrokkenheid en met passie voor de volkshuisvesting uitgevoerd.

7.2 Visie en klankbordrol raad van commissarissen

De focus van de raad ligt op de rol en de toegevoegde waarde van Habeko wonen in de gemeente Alphen aan den Rijn, in het bijzonder in de dorpen ten westen van de stad Alphen aan den Rijn. De raad bewaakt ook de voortgang en realisatie van de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het lange termijn koersdocument Thuis in betaalbaar wonen. Het koersdocument is in 2022 in samenspraak met belanghebbenden opgesteld en vastgesteld. De strategie en doelstellingen voor de komende jaren zijn daarin vastgelegd. Habeko wonen richt zich daarin op een drietal pijlers, te weten: het realiseren van nieuwbouw en het verduurzamen van haar bestaande bezit, het leveren van een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen en de versterking van de samenwerking met partners om zo het verschil te maken en de klanttevredenheid verder te verhogen.

De raad hecht, samen met het bestuur, sterk aan betrokkenheid en transparantie en dus open communicatie met huurders, gemeente en andere belanghebbenden.

De raad bewaakt daarnaast de financiële gezondheid van de organisatie en de uitbreiding en verduurzaming van het woningbezit. Bijzondere aandacht gaat uit naar een evenwichtige en efficiënte inrichting van de organisatie, medewerkerstevredenheid en integriteit.

Habeko wonen werkt goed samen met Woonforte, de collega-corporatie in Alphen aan den Rijn, en met andere corporaties in de regio Holland-Rijnland.

In het kader van de klankbordfunctie sprak de raad van commissarissen ook regelmatig diepgaand met de bestuurder en het management-team over de toekomstige potentiële samenwerkingspartners en organisatie van Habeko wonen, het versterken van de realisatiekracht, de invulling van het opdrachtgeverschap, verduurzamingsopgaven en uitvoering van het jaarplan 2023 en de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda.

7.3 Toezicht en verantwoording raad van commissarissen

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad zijn in artikel 16 van de statuten van de vereniging omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de raad d.d. 18 februari 2022 dat op habekowonen.nl staat.

In dit jaarverslag legt de raad, als onderdeel van een maatschappelijke organisatie, verantwoording af over de wijze waarop deze invulling gaf aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezicht- en toetsingskader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de raad:

- de relevante regelgeving zoals de Woningwet en de nadere uitwerking hiervan zoals opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en WNT;
- de visie op bestuur en toezicht;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW;
- de door de raad goedgekeurde missie, zoals opgenomen in de termijn koersdocument 2023-2026: Thuis in Betaalbaar wonen;
- interne documenten zoals de meerjarenbegroting 2023-2031, de begroting 2023, het vigerende strategisch voorraadbeheerplan, de uitgangspunten van het treasurystatuut, de notitie

risicomanagement en het investeringsstatuut. Ook het Reglement financieel beleid en beheer behoort tot deze documenten;

- afspraken met externe belanghebbenden zoals prestatieafspraken en afspraken en contacten met de leden van de vereniging, de huurdersorganisatie SBHw en andere belanghouders;
- integriteitsbeleid en de Meldprocedure Habeko wonen (geactualiseerd in 2022) ;
- de richtlijnen en handreikingen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)

De raad houdt onder meer toezicht op:

- de continuïteit van de corporatie, strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- realisatie van de (maatschappelijke) doelstellingen van de corporatie en realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de relatie met de belanghouders, de belangen van de omgeving, (toekomstige) huurders, gemeente, etc. en de tevredenheid van de huurders;
- kwaliteitsbeleid en personeelsbeleid;
- financieel verslaggevingsproces en kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- integriteit;
- de bestuurder.

Binnen deze kaders nam de raad in 2023 besluiten, bewaakte de realisatie van de corporatiedoelstellingen en beoordeelde de bestuursvoorstellen.

7.4 Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties is in 2020 gewijzigd en in 2022 op enkele punten aangepast. In deze code zijn de basisregels voor goed bestuur en toezicht vastgelegd. Als lid van Aedes en de VTW heeft Habeko wonen zich te houden aan deze code. Habeko wonen past alle bepalingen van de Governancecode toe.

Onafhankelijkheid

De samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de Governancecode, waarin is bepaald dat alle leden onafhankelijk moeten zijn in de zin van de statuten. De raad is van mening dat zij in 2023 op een onafhankelijke wijze heeft kunnen vergaderen.

Er wordt volledig voldaan aan de Governancecode op het punt van de onafhankelijkheid van alle leden van de raad van commissarissen, alsmede op het punt van de maximale zittingstermijn van acht jaar. Er is geen sprake van tegenstrijdige belangen.

7.5 Taak en werkwijze

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk informeren door het bestuur. Dit betreft de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De raad ondernam in het afgelopen boekjaar het volgende om zich op de hoogte te stellen van wat er speelde in het speelveld van Habeko wonen.

- In aanvulling op de formele toezichhoudende taak van de raad, bevroeg deze de directeur-bestuurder kritisch over de te bereiken resultaten, het profiel van de corporatie en de brede maatschappelijke invulling van de taken van Habeko wonen.
- De raad informeerde regelmatig naar de overwegingen met betrekking tot de strategische keuzes van de bestuurder en het MT. In 2023 in het bijzonder in het kader van de verkenning naar verdergaande samenwerkingspartners en (het haalbaarheidsonderzoek naar) de voorgenomen fusie met Meerwonen .
- De raad overlegde met: de externe accountant en de SBHw.
- De raad gaf de drie pijlers van het Koersplan van Habeko wonen, 'Thuis in betaalbaar wonen', 'Habeko is van de dorpen' en 'Door samenwerking maken wij het verschil' aandacht
- De raad belegde samen met de bestuurder een thema-bijeenkomst over de aandachtspunten bij een fusieproces. Daarbij werd aan de hand van case in het bijzonder stil gestaan bij het proces van overgang van vereniging naar stichting.
- Alle leden van de raad volgden dit jaar diverse cursussen en woonden bijeenkomsten bij, georganiseerd door onder meer de VTW en het Nationaal Register.
- De raad overlegde in 2023 tweemaal met de Algemene Ledenvergadering over de jaarrekening en de begroting en een derde maal om informatie over het haalbaarheidsonderzoek naar fusie te delen en bespreken.
- De raad heeft gezamenlijk met de bestuurder deelgenomen aan een inspiratiebijeenkomst van bestuurders en RvC's van de corporaties van de Regio Holland-Rijnland. Daar stonden de toekomstige mogelijkheden van meer biobased bouwen ('van land tot pand') als onderwerp centraal.
- De raad heeft een lunchbijeenkomst met het voltallige personeel van Habeko wonen gehad waarin in informele setting informatie-uitwisseling plaatsvond.
- De raad volgde lokale ontwikkelingen via de persberichten, bijeenkomsten en netwerkcontacten.
- De raad heeft samen met de bestuurder haar periodieke overleg met het voltallige college van B&W en beleids-ambtenaren van de gemeente Alphen aan de Rijn gevoerd. Daarin zijn actuele ontwikkelingen, plannen en knelpunten over en weer met elkaar besproken.

De raad kwam in het afgelopen jaar achtmaal bijeen en overlegde tussentijds regelmatig via e-mail, Whatsapp en telefoon.

7.6 Zelfevaluatie

In een bijeenkomst eind oktober besprak de raad het eigen functioneren, evenals dat van de individuele leden. De zelfevaluatie werd dit jaar onder externe begeleiding gedaan, en voorbereid aan de hand van individuele interviews met de afzonderlijke leden en de bestuurder. De resultaten zijn in een plenaire bijeenkomst met alle leden van de raad en de bestuurder besproken. Bijzondere aandacht is daarbij uitgegaan naar de samenhang van onderlinge beelden op het functioneren van de raad, de wijze waarop elkaars kennis en competenties aanvullend zijn en de wijze waarop de raad als team onderling en met de bestuurder in de vergaderingen en bijeenkomsten interacteert.

De conclusie is dat expertises, soft skills en rollen binnen de raad van commissarissen van Habeko evenwichtig zijn verdeeld. De raad weet als een team te opereren en van elkaars kracht gebruik te maken. De afgesproken acties uit de voorgaande evaluatie zijn grotendeels opgepakt en hebben tot een efficiëntere en effectievere manier van werken geleid.. Ook is vooruitgeblikt naar 2024 en de het proces van de samenstelling van de raad in het kader van de voorgenomen fusie met Meerwonen. Vanuit de evaluatie zijn een aantal afspraken gemaakt die in een loop van 2024 verder worden aangepakt.

Met deskundigheidsbevordering en persoonlijke ontwikkeling werkte de raad bewust aan zijn eigen rol. Hieraan is met gerichte opleidingen opgenomen in het gezamenlijk professionaliseringsplan in 2023 verder invulling gegeven .

7.7 Besluiten en onderwerpen raad van commissarissen

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de raad. Besluiten van de raad worden altijd gevraagd in combinatie met een document ter onderbouwing van de besluitvorming. Op de agenda van de vergaderingen van de raad staan echter niet uitsluitend zaken ter besluitvorming, maar veelal ook onderwerpen die ter bespreking of ter informatie worden voorgelegd. Het interne besluitvormingsproces begint bij het agenderen van de onderwerpen voor de vergadering door de voorzitter van de Raad en de directeur-bestuurder tijdens de agenda voorbereidingsvergadering. Vervolgens worden twee weken voor de vergaderingen de agenda en de stukken toegestuurd naar de commissarissen. Direct voorafgaand aan de RvC vergaderingen hebben de RvC-leden een kort vooroverleg zonder de bestuurder. Met uitzondering van het overleg over het functioneren van de bestuurder, vinden de vergaderingen altijd plaats in het bijzijn van de directeur-bestuurder van Habeko wonen. Wanneer nodig en nuttig nemen ook andere Managementteamleden deel aan het overleg. Tijdens de vergaderingen werkt de voorzitter toe naar het nemen van een zo veel mogelijk gezamenlijk gedragen besluit.

De raad nam in het afgelopen jaar de volgende besluiten en besprak de volgende onderwerpen.

- De raad sprak regelmatig met de bestuurder over de strategie van Habeko wonen voor de komende jaren. Dit jaar met name in relatie tot het onderzoek naar strategische samenwerking met collega-corporaties en andere belanghebbende organisaties.
- De raad sprak in dit kader ook over de consequenties van een mogelijke fusie voor de verenigingsstructuur van Habeko wonen en de stappen die gezet moeten worden om dit met de leden en andere belanghebbenden te bespreken.
- De raad stelde het beloningsbeleid en de doelen 2023 van de bestuurder vast
- De raad keurde de bestuurlijke opdracht met betrekking tot onderzoek naar samenwerking met collega-corporaties goed.
- De raad stelde de jaarstukken 2022 vast en besprak de managementletter van de Accountant en de bestuurlijke reactie daarop.
- De raad gaf goedkeuring aan de overgang naar de uitvoeringsfase van het nieuwbouwproject Westvaartpark (NII-plot)
- De raad besprak de resultaten van het onderzoek naar samenwerking en ging akkoord met het voorstel om verder onderzoek te starten naar een fusie met MeerWonen.
- De raad besprak de herbenoemingen van de commissarissen De Koeijer, Koster en de Vries en ging akkoord met deze herbenoemingen.
- De raad gaf goedkeuring aan (de kadernotitie voor) de begroting 2024, de meerjarenbegroting 2025-2034, de uitvoeringsagenda 2024 en het Treasuryjaarplan 2024.
- De raad toetste de voortgang en behaalde resultaten aan de hand van de tussentijdse 4 maandrapporthages, interne controles en de Rapportage inzake projectrisico's, alsmede de voortgang van de projecten.
- De raad keurt het memo Toekomstbesluiten complexen goed en in samenhang daarmee het besluit tot sloop van complex 5001 te Koudekerk aan den Rijn.
- De raad had aandacht voor de integriteit in de organisatie. De raad stelde de vernieuwde Meldprocedure Habeko Wonen (voorheen klokkenluidersregeling) vast. Desgevraagd meldde de bestuurder dat er in 2023 geen meldingen zijn geweest met betrekking tot vermoedens van of schendingen van integriteit.

- In 2023 werd door een onderzoek door de Actualiteitenrubriek van de NPO, Nieuwsuur, onderzoek gedaan naar het vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties. Naar aanleiding van deze uitzending is aan het bestuur, de leden van de Raad van Commissarissen gevraagd naar hun eventuele vastgoedportefeuille. Deze uitvraag heeft géén betrokkenheid aangetoond bij een commerciële vastgoedportefeuille in het werkgebied van Habeko wonen, met uitzondering van een enkel appartement dat tegen een sociale huurprijs wordt verhuurd. Daarnaast zijn ook vanuit de functie(s) van bestuurder en/of functionarissen geen tegengestelde belangen geconstateerd.
- Ook had de raad aandacht voor interne en externe klachten. Het klachtenoverzicht, de aard van de klachten en de opvolging werden door de bestuurder toegelicht.
- De raad sprak periodiek met de bestuurder over het gevoerde personeels- en opleidingsbeleid en de organisatieontwikkeling. Hierin zijn ook de mutaties in het personeelsbestand, de medewerkerstevredenheid, de werkdruk, het ziekteverzuim en de afronding van de implementatie en het gebruik en beheer van het nieuwe informatiesysteem meegenomen.
- In 2023 stond de raad regelmatig stil bij de voortgang van de nieuwbouwprojecten en (groot) onderhoud; daarbij kwam ook de vernieuwing van de invulling van het opdrachtgeverschap ter sprake. Tevens kwam het vinden en acquireren van nieuwe bouwlocaties aan de orde, in het bijzonder in de kern Koudekerk, waar de behoefte daaraan groot is.
- De raad besprak de uitslagen van de KWH-metingen en de Aedes benchmark.
- De raad nam in aanwezigheid van de bestuurder de resultaten van de zelfevaluatie door.
- De raad sprak met de bestuurder over:
 - het huurprijsbeleid en de effecten 2023 mede in relatie tot de stijgende energieprijzen,
 - het beschikbare vermogen en de indicatieve bestedingsruimte (IBW),
 - (de voortgang van) de prestatieafspraken richting de gemeente.
- De raad overlegde met de bestuurder en controller over het interne controleplan, de Notitie risico-management 2023 en de samenwerking rond de controlfunctie met Woondiensten Aarwoude.
- De raad besprak de ambities voor 2023 en de voortgang van de uitvoeringsagenda.
- De raad besprak het professionaliseringsplan en de aanpassing van de vergoedingen van de raad en de bestuurder
- De commissarissen Meulman en Koster overlegden met de huurdersorganisatie SBHw; Meulman en Koster zijn benoemd op voordracht van de huurders.

7.8 Commissies binnen de raad van commissarissen

De raad van commissarissen stelt uit zijn midden een selectie/remuneratie- en auditcommissie samen.

Deze commissies waren in 2023 als volgt samengesteld:

Commissie	Commissaris	rol
Selectie / remuneratie	Dhr. E.J. de Vries	voorzitter
Selectie / remuneratie	Dhr. T.P.S. Dijt	lid
Audit	Mevr. L. Koster	voorzitter
Audit	Mevr. K. de Koeijer	lid

De leden Mevr. M.M. Meulman en K. de Koeijer geven in het bijzonder aandacht aan de vastgoedontwikkeling, gelet op de omvangrijke nieuwbouw-/verduurzamingsopgave en de veranderende invulling van opdrachtgeverschap.

Het is de taak van de commissies om de besluitvorming van de raad op onderdelen voor te bereiden.

De selectie/remuneratiecommissie doet voorbereidend werk om de raad te ondersteunen bij het selecteren van het bestuur en commissarissen, alsmede het opstellen en het uitvoeren van het beloningsbeleid van Habeko wonen. Deze commissie richt zich in ieder geval op:

1. het doen van een voorstel aan de raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en het doen van een voorstel aan de raad inzake de beloning van de bestuurder ter vaststelling door de raad, in welk voorstel in ieder geval aan de orde komen: de hoogte van de vaste beloning, de eventueel toe te kennen variabele belonings-componenten en de secundaire arbeidsvoorwaarden en de wettelijke kaders die hiervoor gelden;
2. het beoordelen van het functioneren van de bestuurder en het opmaken van een beoordelingsrapport over de bestuurder waarin ten minste een evaluatie van de prestaties over het afgelopen jaar en de doelstellingen voor het komende jaar zijn opgenomen;
3. voorbereiden van herbenoemingen van commissarissen en het werven, selecteren en voordragen van nieuwe commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen;
4. het doen van een voorstel voor profielschets, selectiecriteria en benoemingsprocedure betreffende de bestuurder en het werven, selecteren en voordragen van bestuurder ter benoeming door de raad.

De remuneratiecommissie kwam in 2023 driemaal bijeen. In 2023 heeft de commissie onder meer het jaarlijkse evaluatie- en doelstellingsgesprek met de bestuurder voorbereid en gevoerd en een tussentijds voortgangsgesprek gevoerd. Daarnaast het proces van de herbenoemingen van de commissarissen De Koeijer, Koster en de Vries voorbereid, besproken en in gang gezet. Voorts heeft de remuneratiecommissie ook overleg met de in 2023 nieuw geformeerde OR gevoerd.

De leden van de remuneratiecommissie hebben sinds het najaar van 2023 tevens zitting in de begeleidingscommissie voor het haalbaarheidsonderzoek van de fusie met Meerwonen (samen met twee leden van de RvC van Meerwonen). Deze tijdelijke commissie heeft tot taak het gehele proces en alle governance-aspecten van de (haalbaarheid en voorbereiding van de) beoogde fusie te begeleiden, en fungeert daarin als eerste aanspreekpunt en sparringpartner voor de beide bestuurders en externe adviseurs. De begeleidingscommissie is in het najaar 3 maal bijeengekomen en er heeft veel tussentijdse afstemming plaatsgevonden.

De auditcommissie ondersteunt de raad bij het toezicht op de volgende zaken:

1. werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen, waaronder het toezicht op naleving van de relevante wet- en regelgeving en de werking van de gedragscode;
2. de financiële informatieverstrekking door de corporatie;
3. naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant;
4. de relatie met de externe accountant;
5. de financiering van de corporatie;

De auditcommissie kwam in 2023 driemaal bijeen en adviseerde de raad onder meer over de invulling van de controlfunctie binnen de uitwisselingsafpraak met Woondiensten Aarwoude. De commissie voerde eenmaal direct overleg met de externe accountant en de controller. Een andere belangrijke taak was het voorbereiden van de vergaderingen tussen de directeur-bestuurder en de raad, waarin de begroting, de jaarrekening en het jaarverslag van de corporatie werden besproken.

7.9 Deskundigheid en samenstelling

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. De raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de raad. De samenstelling van de raad in 2023 was als volgt:

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheidsgebied	Beroep	Nevenfuncties
T.P.S. Dijt	28-06-1956	Voorzitter	Governance, bedrijfsvoering en risicomanagement	directeur	Voorzitter bestuur Stichting Werken zonder Grenzen Lid raad van advies Possibilize Lid van bestuur Coöperatie Groene Hart Oase U.A.
K. de Koeijer	05-06-1959	Lid	Financiën en projectontwikkeling	directeur	Lid bestuur Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop Lid bestuur Stichting Parkvilla Voorzitter bestuur Stichting Rijnkade 1630 Voorzitter Platform Recreatie en Toerisme Lid van raad van commissarissen Midglas
L. Koster	13-02-1968	Lid, (voordracht huurders)	Juridisch, financieel, vastgoed en zorg	adviseur	Lid raad van commissarissen Woningcorporatie Thius
E. J. de Vries	20-05-1969	Lid	Volkshuisvesting, wonen en zorg, HRM	directeur-bestuurder	Voorzitter stichting Steun Banningvereniging Lid raad van toezicht Stichting De Regenboogcanon Voorzitter a.i. Roze Netwerk PvdA Voorzitter van de VTW, sinds 20 juni 2023
M. Meulman	13-11-1965	Vice-voorzitter (voordracht-huurders)	Marketing en communicatie. Vastgoed	directeur	Lid raad van toezicht en vice-voorzitter Amstelwijs tot 01.11.23 Lid raad van toezicht en vice-voorzitter Cedergroep Lid raad van raad van commissarissen HWW zorg

Nevenfuncties

Er is geen sprake van onverenigbare nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen.

Onafhankelijke en kritisch toezicht

De raad van commissarissen stelt vast dat alle commissarissen in staat zijn om onafhankelijk en kritisch toezicht te kunnen houden.

Leden van de raad van commissarissen kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de raad van commissarissen voor een periode van vier jaar worden benoemd. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar. Het rooster van aftreden is als volgt:

Naam	(her)Benoemd per	Einde huidige termijn	Uiterlijk aftredend per
Dhr. T.P.S. Dijt (Voorzitter)	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2025
Mevr. M.M. Meulman (Vice-voorzitter)	01-01-2021	01-01-2025	01-01-2025
Mevr. J. de Koeijer	01-09-2019	01-09-2023	01-09-2027
Mevr. L. Koster	01-01-2020	01-01-2024	01-01-2028
Dhr. E.J. de Vries	01-01-2020	01-01-2024	01-01-2028

In 2023 hebben de toezichthouders van Habeko wonen het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	aantal behaalde PE-punten
Dhr. T.P.S. Dijt	9
Mevr. M.M. Meulman	15
Mevr. J. de Koeijer	5
Mevr. L. Koster	11
Dhr. E.J. de Vries	12

Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Het introductieprogramma is opgebouwd uit kennismakingsactiviteiten, een uitgebreid informatiepakket en permanente educatie (PE-punten).

In de introductie wordt onder meer aandacht gegeven aan de volgende zaken:

- Volkshuisvesting in het algemeen
- Algemene financiële en juridische zaken
- De financiële vastlegging door de corporatie
- De strategische visie
- Taak, rolomvatting en good governance
- Investeringsopgave werkgebied
- Relatie met stakeholders
- Specifieke aspecten die eigen zijn aan de corporatie en haar activiteiten

7.10 Honorering raad van commissarissen

De raad van commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de rvc, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van prestaties van de corporatie.

In 2015 is de eigen honorering van raad van commissarissen vastgesteld in lijn met de beroepsregel beloning commissarissen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daar vond per 2023 een aanpassing van 2,9 % aan inflatie op plaats, in lijn met de actuele kaders van die beroepsregel van 2022 en de WNT.

Over 2023 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 13.513,50 en voor de leden € 9.009 op jaarbasis. Naast de bezoldiging stelt Habeko wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

7.11 Werkgeversrol raad van commissarissen

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2023 bleef de samenstelling van het bestuur ongewijzigd. De heer M. Bogerd is de bestuurder. De bestuurder wordt telkens voor een periode van vier jaar benoemd en is laatstelijk per 1 juli 2020 herbenoemd.

De remuneratiecommissie beoordeelt, onder verantwoording van de gehele raad, het functioneren van de bestuurder en maakt een beoordelingsrapport op over de bestuurder.

De raad besprak in een vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur en na schriftelijk overleg het functioneren van de directeur-bestuurder. De uitkomsten van dit overleg zijn teruggekoppeld met de directeur-bestuurder, in de vorm van een beoordelingsgesprek en gekoppeld aan concrete afspraken voor het nieuwe jaar.

In de Governance Code is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. In 2023 heeft de heer Bogerd 90 PE punten behaald, het totaal over de afgelopen drie jaar komt daarmee op 239.

7.11.1 Nevenfuncties bestuurder

In het kader van zijn functie als directeur-bestuurder van woningbouwvereniging Habeko wonen vervult de heer Bogerd de volgende (onbezoldigde) nevenfuncties:

- Penningmeester Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland
- Penningmeester van Holland Rijnland Wonen
- Voorzitter VVE Pr. Amaliastraat te Benthuizen
- Voorzitter VVE 't Regthuys te Hazerswoude-Dorp2

Daarnaast vervult de heer Bogerd privé de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht van de Stichting Montessori Onderwijs Zuid-Holland
- Lid Raad van Toezicht Scala College Coenecoop College

7.11.2 Honorering directeur-bestuurder

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in het kader van de WNT bedroeg in 2023 € 140.000 (2022: € 136.000). Dit betreft tevens het maximum van klasse regeling D. De details van de verantwoording van de bezoldiging zijn opgenomen onder de jaarrekening.

7.12 Tot slot

De raad van commissarissen heeft veel waardering voor de inzet van de directeur-bestuurder en de medewerkers in het kader van de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven in de dorpen van Alphen aan den Rijn. Ook in 2023 is op uitstekende wijze gezorgd voor de (financiële) continuïteit van Habeko wonen, de goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten. In het bijzonder een woord van extra waardering voor de inspanningen in het kader van het onderzoek naar de toekomstige samenwerkpartner voor Habeko wonen. Wij danken de directeur-bestuurder en de medewerkers van Habeko wonen voor de bereikte resultaten in het belang van onze (toekomstige) huurders en wensen hen veel succes voor 2024, gelet op de beoogde fusie het laatste jaar van Habeko wonen als zelfstandige organisatie.

Hazerswoude-Dorp, 22 mei 2024

de heer T.P.S. Dijt
voorzitter

mevrouw M.M. Meulman
vice-voorzitter

mevrouw J. de Koeijer
lid

de heer E.J. de Vries
lid

mevrouw L. Koster
lid

Jaarrekening 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	40
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	42
3	Kasstroomoverzicht 2023	43
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	45
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	47
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	57
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	60
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	61
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	62
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	79
11	Overige toelichtingen	87

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling omtrent de resultaatbestemming	95
2	Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2023	95
3	Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	95

BIJLAGEN

4	Bijlage 1: Overzicht toewijzingen naar inkomenscategorie	96
5	Bijlage 2: Overzicht toewijzingen conform Daeb-regelgeving	97
6	Bijlage 3: Passendheid toewijzingen	98

I BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	(1)	
Software	337	442
Vastgoedbeleggingen	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	374.653	380.663
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.534	9.441
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.659	10.634
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.801	1.895
Totaal	400.647	402.633
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	715	808
Financiële vaste activa	(4)	
Deelnemingen	2	2
Overige financiële activa	897	940
	899	942
Totaal Vaste Activa	402.598	404.825
Vlottende activa		
Voorraden	(5)	
	253	-
Vorderingen	(6)	
Huurdebiteuren	53	37
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	276	193
Totaal	330	231
Liquide middelen	(7)	
	5.478	2.468
Totaal Vlottende Activa	6.061	2.699
TOTAAL ACTIVA	408.659	407.524

		31 december 2023	31 december 2022
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserve		274.418	283.142
Overige reserves		72.661	67.550
Totaal		<u>347.079</u>	<u>350.692</u>
Voorzieningen	(9)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		4.019	5.126
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.399	1.888
Overige voorzieningen		26	28
Totaal		<u>6.444</u>	<u>7.042</u>
Langlopende schulden	(10)	50.945	42.605
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden aan kredietinstellingen		885	4.848
Schulden aan leveranciers		1.578	800
Belastingen en premies sociale verzekering		951	679
Schulden terzake van pensioenen		16	18
Overige schulden en overlopende passiva		761	840
Totaal		<u>4.191</u>	<u>7.185</u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>408.659</u></u>	<u><u>407.524</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(12) 14.324	13.924
Opbrengsten servicecontracten	(13) 274	254
Lasten servicecontracten	(14) -276	-251
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15) -1.860	-1.583
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16) -4.788	-4.448
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17) -650	-1.615
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.024	6.281
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) 825	-7.274
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) -8.255	35.045
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.430	27.771
Opbrengst overige activiteiten	(20) 243	221
Kosten overige activiteiten	(21) -96	-155
Nettoresultaat overige activiteiten	147	66
Overige organisatiekosten	(22) -376	-218
Leefbaarheid	(23) -71	-76
Bedrijfsresultaat	-706	33.824
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(24) -44	98
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25) 89	22
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26) -932	-969
Financiële baten en lasten	-887	-849
Resultaat voor belastingen	-1.593	32.975
Belastingen	(27) -2.021	-1.215
Resultaat na belastingen	-3.614	31.760

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen Daeb	13.143		12.832	
Zelfstandige woningen	436		392	
Intramuraal vastgoed	674		639	
Maatschappelijk onroerend goed	34		31	
Parkeervoorzieningen	15		14	
Vergoedingen	-137		54	
Overige bedrijfsontvangsten	225		150	
Ontvangen interest	68		1	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		14.458		14.113
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.197		-1.286	
Onderhoudsuitgaven	-3.958		-3.463	
Overige bedrijfsuitgaven	-2.808		-1.812	
Betaalde interest	-939		-994	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-63		-30	
Verhuurderheffing	-		-1.023	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-24		-40	
Vennootschapsbelasting	-1.454		-720	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-10.443		-9.368
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.015		4.745
transporteren		4.015		4.745

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		4.015		4.745
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)		-		80
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-3.658		-2.190	
Verbeteruitgaven	-512		-234	
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-1.968		-980	
Investeringen overig	-10		-313	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-6.148		-3.717
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-6.148		-3.637
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.148		-3.637
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuw te borgen leningen		10.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-4.857		1.118
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.143		1.118
MUTATIE GELDMIDDELEN		3.010		2.226
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		3.010		-9
Liquide middelen per 1 januari	2.468		2.477	
Liquide middelen per 31 december	5.478		2.468	
		3.010		-9

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Habeko wonen is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Alphen aan den Rijn, de feitelijke vestigingsplaats is dorpsstraat 50 te Hazerswoude-Dorp. Habeko wonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 28023105. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (aangepast in 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De waardering van vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor vastgoed in exploitatie. De overige activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering van de overige activa en verplichtingen plaats tegen de verkrijgingsprijs. De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's (x €1.000).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gebruik van schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, mutatiegraad, markthuren, exit yield en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn modelmatig bepaald en het management heeft daar geen invloed op.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Habeko zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces van Habeko. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie, het prijsniveau van leveranciers en de daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten, bepaling fiscale waarde grond- en ontwikkelposities, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

Software

De externe kosten ten behoeve van implementatie van software zijn onder de immateriële vaste activa opgenomen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Voor de software geldt primair een afschrijvingstermijn van 5 jaar, welke gelijk is aan de looptijd van de licenties. De afschrijving (lineair) vindt plaats vanaf moment van ingebruikname.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Habeke wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject op landelijk niveau een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2023 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2023. Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van de geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Habeko wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging OostZuid-Holland	5,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (1)	Jaarlijks € 1.318 - € 2.044						
Beheerkosten per vhe	Jaarlijks € 499 - € 509						
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten als percentage van de WOZ (2)	Jaarlijks 0,07%						
Huurindexatie gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurindexatie geliberaliseerde woningen		4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	Jaarlijks 1,00%						
Mutatiekans	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% – 20,0%						
Mutatieleegstand	Gereguleerde woningen 0 maanden						
	Geliberaliseerde woningen 3 maanden						
Juridische splitsingskosten per vhe	€ 604						
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde						
Erfpacht	Niet van toepassing						
Disconteringsvoet (3)	5,15% - 6,37%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

Macro economische parameters

Het inschatten van de kosten en opbrengsten is gebaseerd op het handboek modelmatig waarden marktwaarde. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

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

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

- 1) Instandhoudingsonderhoud per vhe is afhankelijk van bouwjaar, oppervlakte, type en waarderingsscenario.
- 2) Exclusief gemeentelijke OZB en is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2021.
- 3) Afhankelijk van bouwjaar, type, regio en waarderingsscenario.

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

De belangrijkste wijzigingen in het handboek 2023 zijn:

- De verhuurderheffing vervalt met ingang van 1 januari 2023.
- Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggersobjecten is per 1 januari 2023 gewijzigd van 8,0% naar 10,4%.
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving in de marktwaarde en beleidswaarde. Belangrijkste aandachtspunten zijn:
 - a De indexatie van de contracthuur vóór harmonisatie.
 - b Het toevoegen van het onderscheid tussen gereguleerde en niet-gereguleerde woningen.
 - c Flexwoningen zijn met ingang van dit handboek een aparte vastgoedcategorie, die de definitie volgt zoals opgenomen in de DVI 2021, te weten: Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie worden geplaatst. Tevens worden Flexwoningen gecategoriseerd als "niet-reguliere woongelegenheden". Hierdoor tellen ze mee voor de materialiteitsgrens, zoals opgenomen in bijlage 2 van het handboek.
 - d De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2023.
 - e De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,88 per m2 BVO ex.btw MOG: € 8,36 per m2 BVO ex.btw ZOG: € 11,11 per m2 BVO ex.btw						
Technische mutatiekosten	BOG: € 11,53 per m2 BVO ex.btw MOG: € 13,97 per m2 BVO ex.btw ZOG: € 13,97 per m2 BVO ex.btw						
Marketingkosten bij mutatie	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	BOG: 3,0% van de markthuur op jaarbasis MOG: 2,0% van de markthuur op jaarbasis ZOG: 2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten	BOG en MOG: 0,13% van de WOZ-waarde ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Disconteringsvoet	7,82% – 8,89%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	Jaarlijks € 214						
Beheerkosten	Jaarlijks € 43						
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten als percentage van de WOZ (2)	Jaarlijks 0,23%						
Mutatiekans	7,69%						
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604						
Verkoopkosten per eenheid	€ 604						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Erfpacht	Niet van toepassing						
Disconteringsvoet	7,43%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Habeko wonen een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de actuele waarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Indien 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden deze afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden op dezelfde post verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a Daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.
- b Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie.
- c Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop.
- d Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie, zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Habeko wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Habeko wonen hanteert in haar beleid, afhankelijk van het energielabel, een streefhuur van 70% tot 75% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor de gehanteerde onderhoudsnorm heeft Habeko wonen aansluiting gezocht bij de methode conform de functionele winst- en verliesrekening, waarbij in de onderhoudsnorm rekening is gehouden met de kosten voor technisch beheer en de uitgaven voor duurzaamheid en andere investeringen zijn gecorrigeerd.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te verbinden aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is specificieerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend 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 opgenomen in RTiV artikel 151.

Habeko wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Overige

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

- de bedrijfsgebouwen over 50 jaar;
- de verbouwing over 10 jaar;
- de inventaris over 3 tot 10 jaar; en
- de bedrijfsauto's over 5 jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Overige financiële activa

Hieronder zijn begrepen de verkochte woningen onder Koopgarant voorwaarden met een terugkoopverplichting. De waardering van de onder Koopgarant verkochte woningen is op basis van actuele waarde. Hierbij wordt uitgegaan van een waarde die gelijk is aan de meest recente WOZ-waarde, rekening houdend met een geschatte stijging over het verslagjaar.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Overige voorraden

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Ten behoeve van de huurvorderingen en overige vorderingen (anders dan huur) op (ex)huurders, is een voorziening voor oninbaarheid gevormd. Deze wordt in de balans rechtstreeks in mindering gebracht op de stand van de vorderingen. Vorderingen hebben een looptijd die korter is dan één jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de Herwaarderingsreserves en overige reserves. Het eigen vermogen wordt op nominale waarde gewaardeerd.

Herwaarderingsreserve

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd op waarderingscomplexniveau. Hierbij wordt geen rekening gehouden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht voor zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie, wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij bepaling van de herwaarderingsreserve is conform artikel 390 BW de latentie niet in mindering gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen. Vanwege de beperkte impact van het tijdseffect heeft waardering op contante waarde slechts beperkte effecten. De voorziening voor latente belastingen is wel op contante waarde gewaardeerd.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'.

Voorziening latente belastingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de verplichtingen aan het personeel in het kader van de individuele budgetten loopbaanontwikkeling (conform de CAO woondiensten).

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings- en vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden hebben een looptijd van maximaal één jaar.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten en lasten worden ten gunste c.q. ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht in het jaar waarop zij betrekking hebben, ongeacht of ze tot ontvangsten of uitgaven hebben geleid. Voorwaarde voor verantwoording is dat er in het jaar van verantwoorden een onderliggende prestatie is geleverd. Bij de exploitatie van onroerende en roerende vaste activa worden alle baten en lasten in aanmerking genomen vanaf de (gemiddelde) dag van oplevering.

De resultatenrekening is opgebouwd uit verschillende exploitaties conform de functionele indeling. Per exploitatie worden directe en indirecte kosten toegerekend. Toerekening vindt plaats op basis van een vooraf bepaalde verdeelsleutel.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als het deel van de organisatiekosten dat via verdeelsleutels wordt toegerekend onder verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, reparatieonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Een deel van de organisatiekosten wordt via verdeelsleutels toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit en de voorraadwaarde met betrekking tot verkopen uit voorraad). Opbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille wordt de mutatie in de marktwaarde verhuurde staat verantwoord. De waardemutatie wordt per marktwaardecomplex bepaald.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post wordt de waardeverandering verantwoord indien de vervaardigingskosten van nieuw gebouwde onroerende zaken of initiële investering (tezamen met eerste investering) hoger zijn dan de marktwaarde in verhuurde staat. In het verleden verantwoorde negatieve waardeveranderingen worden hier bij een gunstige ontwikkeling van de actuele waarde als positieve waardeverandering verantwoord.

Indien de actuele waarde van de ingenomen grondpositie lager ligt dan de boekwaarde vindt afwaardering van de grondpositie plaats ten laste van deze post.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van nieuwe huurders, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. Het betreft hier de niet-primaire activiteiten, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woonegelegenheden van Habeko wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Het verleende uitstel van betaling van een gedeelte van de koopprijs in het kader van Koopstart, 20% van de verkoopprijs, wordt gewaardeerd op basis van de actuele waarde. De compensatie van verleend uitstel in de vorm van deling van toekomstige waardeontwikkeling, wordt ook gewaardeerd op basis van de actuele waarde.

Waardeveranderingen worden bepaald op basis van contante waarde.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Onder deze post worden onder meer de op het boekjaar betrekking hebbende baten inzake liquiditeiten in de vorm van tegoeden (rekening courant en spaarrekening) bij onze bankier, externe beleggingen en vorderingen verantwoord. Ook ontvangen heffingsrente van de belastingdienst in het kader van de verschillende belastingvormen wordt hier verantwoord (nominaal).

De opbrengsten uit geactiveerde rente nieuwbouwprojecten worden hier ook verantwoord. De hierbij gehanteerde rentevoet voor activering, is gebaseerd op de rentevergoeding zoals ontvangen op onze spaartegoeden.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Onder deze post zijn de verschuldigde rentelasten op langlopende leningen opgenomen, waarbij rekening is gehouden met transitorische rente. Eventueel verschuldigde heffingsrente aan de belastingdienst in het kader van de verschillende belastingvormen wordt hier ook verantwoord (nominaal).

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. 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.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Uitgangspunten

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. De kostenfactoren zijn als volgt op basis van eenheden bepaald: Woning, overige wooneenheden en overige gebouwen tellen als 1,00 en garages als 0,20;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Software		
Verkrijgingsprijs	525	417
Cumulatieve afschrijvingen	-83	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>442</u>	<u>417</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	-	108
Afschrijvingen	-104	-84
	<u>-104</u>	<u>24</u>
Verkrijgingsprijs	525	525
Cumulatieve afschrijvingen	-189	-83
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>337</u>	<u>442</u>

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	113.638	111.869	8.632	4.952
Herwaardering	267.026	233.272	809	4.141
Stand per 1 januari	<u>380.664</u>	<u>345.141</u>	<u>9.441</u>	<u>9.093</u>

	2023	2022	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>				
Investerings	2.370	1.118	-	-
Herwaarderingen	-7.874	33.754	-414	809
Herclassificaties	-507	461	507	-461
Terugkoop VOV naar Daeb vastgoed in exploitatie	-	190	-	-
Totaal mutaties 2023	-6.011	35.523	93	348
Boekwaarde per 31 december	374.653	380.664	9.534	9.441

Al het vastgoed is verzekerd tegen de financiële gevolgen van brand- en stormschade. Deze verzekering is niet gebaseerd op een verzekerde waarde per vastgoed eenheid, maar op basis van een vaste premie per eenheid. Onderverzekering is in de dekkingsvoorwaarden uitgesloten.

Marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde, welke is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2023. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant. Hieronder is een overzicht van de veranderingen in de marktwaarde over 2023 opgenomen:

(bedragen x €1.000)	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
Marktwaarde per 1 januari 2023	390.104	380.698	9.406
Aankoop woningen	1.424	1.424	-
Wijziging overige objectgegevens	-1.387	-1.538	151
Classificatiewijziging	-	-578	578
Hogere overdrachtsbelasting	-4.766	-4.766	-
Overige mutaties Handboek Marktwaarde met name wijziging normen en macro-economische parameters	-1.188	-587	-601
Totaal mutaties in 2023	-5.917	-6.045	128
Marktwaarde per 31 december 2023	384.187	374.653	9.534

De marktwaarde is in 2023 in totaal met € 5,9 mln gedaald ten opzichte van 2022. Dit komt met name door:

- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans, WOZ-waarde, contractuur en leegstand.
- Overige wijzigingen in de waardering modeljaar 2023 versus 2022 bestaan uit met name gewijzigde macro-economische parameters en de gestegen overdrachtsbelasting.

Dit betreft dus de wijziging van de marktwaarde berekend conform onze waarderingsgrondslagen op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Zie hoofdstuk 5 "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva".

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 553,5 miljoen (2022: € 467,4 miljoen).

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is totaal € 275,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves opgenomen (2022: € 240,8 miljoen). Dit uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habeko wonen. 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 het 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 slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Verder 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 Habeko wonen 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 Daeb- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 227 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 156,6 miljoen in totaal voor Habeko wonen.

De opbouw van de beleidswaarde van Habeko wonen per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

(bedragen x € 1.000)	2022 Totaal	2023 Totaal	2023 DAEB	2023 niet-DAEB
Marktwaarde ultimo boekjaar	390.104	384.187	374.653	9.534
Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren)	66.025	52.812	51.159	1.653
Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)	-184.210	-188.062	-186.452	-1.610
Afslag Kwaliteit (onderhoud)	3.327	-66.420	-66.470	50
Afslag Beheer (beheerkosten)	-23.773	-25.892	-25.463	-429
Totaal verloop	-138.631	-227.562	-227.226	-336
Beleidswaarde ultimo boekjaar	<u>251.473</u>	<u>156.625</u>	<u>147.427</u>	<u>9.198</u>

Het bovenstaande overzicht impliceert dat € 227 miljoen van het totale eigen vermogen ad € 345 miljoen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde en de beleidswaarde, is de omvang van de beklemming aan fluctuaties onderhevig.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 251,5 miljoen in 2022 naar € 156,6 miljoen in 2023. Deze afname wordt vooral veroorzaakt door:

- De lagere marktwaarde (- € 6 miljoen);
- De verlaging voor de afslag beschikbaarheid (- € 13 miljoen) wordt met name verklaard door de verhoging van de overdrachtsbelasting;
- De hogere afslag voor betaalbaarheid (-/- € 4 miljoen) valt te verklaren door de lagere stijging van de beleidshuren (door de toegekende huurverlagingen) ten opzichte van de markthuren;
- De hogere afslag kwaliteit (- € 69 miljoen) hangt samen met hogere begrote onderhoudskosten. Dit wordt veroorzaakt doordat in het afgelopen jaar veel tijd en energie is ingezet op het verbeteren van de onderhoudsbegroting en het voorbereiden van de verduurzamingsactiviteiten, waardoor een actueler beeld is ontstaan van de toekomstige onderhoudslasten. Deze normen waren jaren relatief laag ten opzichte van de sectorgemiddelden;
- De hogere afslag voor beheerskosten (-/- € 2 miljoen) komt doordat de kosten van beheer zijn toegenomen. Dit valt te verklaren door hogere uitgaven voor personeel en ook automatisering mede door uitbreiding van prestatie-afspraken en toegenomen ambities van onze organisatie.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2023 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Beleidshuur per maand per woning	€ 649
- Lasten onderhoud per woning	€ 2.781
- Lasten beheer per woning	€ 1.216

De effecten van een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten zijn als volgt te kwantificeren:

1. Aanpassing van streefhuur per maand per woning van € 25 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk plus € 10.592 c.q. minus € 9.409.
2. Aanpassing van lasten onderhoud per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 7.190 c.q. plus € 7.191.
3. Aanpassing van lasten beheer per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 7.223 c.q. plus € 7.223.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	10.634	9.695
<i>Mutaties</i>		
Waarderingsverschillen	-689	1.129
Overboeking naar Voorraad te verkopen vastgoed	-286	-
Terugkoop VOV naar Daeb vastgoed in exploitatie	-	-190
Totaal mutaties 2023	-975	939
Boekwaarde per 31 december	9.659	10.634

Van 2009 tot en met begin 2014 heeft Habeko wonen woningen uit de bestaande voorraad onder de Koopgarantregeling met terugkoopverplichting verkocht. Habeko wonen verkocht deze woningen met een korting op de marktprijs en heeft de verplichting de woning (te allen tijde) terug te kopen. Habeko wonen deelt bij terugkoop voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning. De onder Koopgarant verkochte woningen blijven feitelijk door deze terugkoopverplichting altijd ter beschikking van Habeko wonen, alleen het moment van terugkoop is onzeker.

In 2023 is er 1 woning op basis van de regeling Koopgarant door Habeko wonen teruggekocht. Deze woning is opgenomen in de Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Totaal zijn er nog 39 woningen die via de regeling Koopgarant zijn verkocht en waarvoor Habeko wonen een terugkoopverplichting heeft.

De actuele waarde van de 39 verkochte woningen (rekening houdend met gegeven kortingspercentage) is met circa 7% gedaald. Deze is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde rekening houdend met de geschatte stijging over het boekjaar.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	3.877	1.629
Herwaarderingen	-1.982	-
Herrekenende stand per 1 januari	1.895	1.629
<i>Mutaties</i>		
Investerings	4.936	2.248
Waardeveranderingen	-30	-1.982
Totaal mutaties 2023	4.906	266
Boekwaarde per 31 december	6.801	1.895

De waardeveranderingen betreffen het onrendabele deel van de investeringen in projecten nieuwbouw.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 0,3 miljoen (2022: € 1,5 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	650	714
Vervoermiddelen	50	69
Overige	15	25
Totaal	<u>715</u>	<u>808</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Kantoorpand	/vervoermiddeleer	Overige	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.155	92	48	1.295
Cumulatieve afschrijvingen	-441	-23	-23	-487
Boekwaarde begin boekjaar	<u>714</u>	<u>69</u>	<u>25</u>	<u>808</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	3	3
Afschrijvingen	-64	-18	-13	-95
Totaal mutaties 2023	<u>-64</u>	<u>-18</u>	<u>-10</u>	<u>-92</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.155	92	51	1.298
Cumulatieve afschrijvingen	-505	-42	-36	-583
Boekwaarde einde boekjaar	<u>650</u>	<u>50</u>	<u>15</u>	<u>715</u>

De WOZ-waarde van het kantoorpand is € 493.000 (peildatum 1-1-2023)

4. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Deelnemingen		
Deelneming	2	2

De deelneming betreft aandelen in WoningNet NV waarbij Habeko wonen een belang heeft dat kleiner is dan 5% van het totaal geplaatste aandelenkapitaal. Er rust nog een volstortingsplicht op het aandeel ter grootte van € 298.

Overige financiële activa

Habeko wonen verkoopt vanaf 2015 onder de voorwaarden van Koopstart, woningen aan starters op de koopwoningmarkt. De voorwaarden houden in dat Habeko wonen 20% van de verkoopprijs financiert. Deze voorfinanciering rekenen de kopers af bij verkoop van de woning en in ruil hiervoor deelt Habeko wonen voor 30% mee in de waarde ontwikkeling. Bij doorverkoop is notarieel geregeld dat dit bedrag direct aan Habeko wonen toekomt. In 2023 zijn geen woningen doorverkocht onder deze voorwaarden.

Het totaal aantal verkochte woningen onder Koopstart blijft hiermee op 13 woningen ultimo 2023.

De overige financiële activa zijn gewaardeerd tegen netto contante waarde (gemiddelde woonduur 7 jaar en 4,62% rente).

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige financiële vaste activa</i>		
Stand per 1 januari	941	923
Mutatie waardering netto contante waarde	-44	84
Voorfinanciering (nominaal)	-	-66
	897	941
Stand per 31 december	897	941

De nominale waarde van de 13 woningen verkocht onder voorwaarden Koopstart bedraagt ultimo boekjaar € 1,8 miljoen (2022: € 1,8 miljoen)

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
5. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	253	-

6. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	99	85
Voorziening wegens oninbaarheid	-46	-48
	<u>53</u>	<u>37</u>

Overige vorderingen

Overige vorderingen		
Totaal	<u> </u>	<u> </u>

De overige vorderingen betreffen vorderingen op huurders en ex-huurders. Deze betreffen voornamelijk kosten gemaakt bij woningmutaties of uitzettingen. Per openstaande vordering is bepaald in hoeverre het waarschijnlijk is dat de vordering daadwerkelijk geïnd zal worden. Op basis van deze afwegingen is een voorziening voor oninbaarheid gevormd. Deze voorziening is rechtstreeks op het totaal te vorderen bedrag in mindering gebracht.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	95	40
Nog te ontvangen vergoedingen	180	152
Totaal	<u>275</u>	<u>192</u>

7. Liquide middelen

Rabobank	1.772	298
BNG	3.706	2.170
Totaal	<u>5.478</u>	<u>2.468</u>

De banktegoeden staan ter vrije beschikking. Bij de BNG heeft Habeko wonen een kredietfaciliteit van € 1 miljoen.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
Vastgoed in exploitatie	267.489	275.525
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.929	7.618
	<u>274.418</u>	<u>283.143</u>

De herwaarderingsreserve wordt per complex bepaald als het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs zonder afschrijvingen.

Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 269,7 miljoen opgenomen in het eigen vermogen, dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habeko. 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 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 slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2022	240.796	8.162	248.958
Mutatie herwaardering	34.728	-544	34.185
Stand per 31 december 2022	<u>275.524</u>	<u>7.618</u>	<u>283.143</u>
Stand per 1 januari 2023	275.524	7.618	283.143
Mutatie herwaardering	-8.034	-689	-8.725
Stand per 31 december 2023	<u>267.490</u>	<u>6.929</u>	<u>274.418</u>
		2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000

Overige reserves

Stand per 1 januari	67.550	69.974
Resultaatbestemming boekjaar	5.111	-2.424
Stand per 31 december	<u>72.661</u>	<u>67.550</u>

De overige reserves betreffen het gerealiseerde vrij besteedbaar eigen vermogen.

Het bestuurdersvoorstel resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2023 van € 3,6 miljoen negatief is als volgt aan de reserves onttrokken:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 van € 5,1 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 van € 8,7 miljoen negatief is aan de herwaarderingsreserve onttrokken.

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

9. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen in nieuwbouw	4.019	5.126
	<u>4.019</u>	<u>5.126</u>
	Stand per 1 januari 2023	Stand per 31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
	Dotatie	Onttrekking
	x € 1.000	x € 1.000
Onrendabele investeringen in nieuwbouw	5.126	-1.077
	<u>5.126</u>	<u>-1.077</u>
	-30	4.019
	<u>-30</u>	<u>4.019</u>

Van de voorziening voor onrendabele investeringen in nieuwbouw is de verwachting dat € 2,0 miljoen van de voorziening binnen 1 jaar zal worden aangewend. De overige € 2,0 miljoen zal binnen 5 jaar wordt aangewend.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	2.847	2.421
Latente belastingvorderingen	-448	-533
Voorziening latente belastingen	2.399	1.888
	<u>2.399</u>	<u>1.888</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft de verplichtingen in het kader van de vennootschapsbelasting. Deze voorziening is gevormd in verband met tijdelijke verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering. De voorziening is de saldering van actieve en passieve belastinglatenties. De voorziening is berekend tegen het vigerende vpb-tarief van 25,8%.

De voorziening latente belastingverplichtingen is contant gemaakt tegen een netto rente van 1,47% (2022 : 1,93%). De gemiddelde looptijd van de verplichtingen is ongeveer 15 jaar.

De nominale waarde van de belangrijkste latenties ultimo 2023 is:

- Vastgoed in exploitatie: ongeveer € 0,4 miljoen actief;
- Onderhoudsvoorziening en verkoop onder voorwaarden: € 2,8 miljoen passief.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2023:

	Stand per 1 januari 2023	Bij	Af	Stand per 31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen	2.421	440	-13	2.847
Latente belastingvorderingen	-533	85	-	-448
Voorziening latente belastingen	<u>1.888</u>	<u>525</u>	<u>-13</u>	<u>2.399</u>

De latente vorderingen en verplichtingen hebben naar verwachting een looptijd van langer dan een jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen	<u>26</u>	<u>28</u>

Conform de CAO Woondiensten is een budget beschikbaar ten behoeve van de individuele loopbaanontwikkeling van de werknemers. Dit budget heeft tot doel om doorstroom in de sector en individuele ontplooiing mogelijk te maken. Het maximale budget bedraagt per werknemer € 4.500.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige voorzieningen</i>		
Stand per 1 januari	28	67
Dotatie	13	11
Onttrekking	-15	-9
Overige mutaties	-	-41
Stand per 31 december	<u>26</u>	<u>28</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
10. Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	42.549	33.454
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.396	9.151
	<u>50.945</u>	<u>42.605</u>

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	43.434	885	2.307	40.242
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.396	-	8.396	-
	<u>51.830</u>	<u>885</u>	<u>10.703</u>	<u>40.242</u>

Het schuldrestant van de leningen met een resterende looptijd per 31 december 2023 van langer dan vijf jaar bedraagt € 40,2 miljoen. De aflossingen in het volgend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden per jaareinde.

De leningen van de kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW.

Het gemiddelde financieringspercentage over 2023 is 1,98% (2022: 2,60%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2023 € 44,2 miljoen (2022: € 36,7 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij als rentequote de 6-maands Euribor wordt gebruikt.

Vestia lening

Vorig boekjaar heeft de leningruil met Vestia plaats gevonden. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio. Het agio is verwerkt onder de lening. Jaarlijks wordt het agiodeel van de lening herzien middels de effectieve rentemethode. Dit houdt in dat het agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van de rente in de resultatenrekening.

Het saldo van de agio op de Vestia lening bedraagt ultimo 2023 € 866.628 (2022: € 887.145).

31-12-2023	31-12-2022
x € 1.000	x € 1.000

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>8.396</u>	<u>9.151</u>
---	--------------	--------------

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2023 de betalingsplicht van Habeko wonen aan de eigenaren van 39 Koopgarant woningen aan. De waardering is gebaseerd op basis van de actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, rekening houdend met het vooraf overeengekomen aandeel van Habeko wonen in de waarde ontwikkeling van deze verkochte woningen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	9.151	8.528
Waardeveranderingen VOV	-482	792
Terugkooptransacties	-273	-169
Stand per 31 december	8.396	9.151
Boekwaarde per 1 januari	9.151	8.528
Saldo mutaties boekjaar	-755	623
Boekwaarde per 31 december	8.396	9.151

De reële stijging van de verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is veroorzaakt door het participeren in de waardeontwikkeling. De actuele waarde van de verkochte woningen wordt jaarlijks bijgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een waarde die gelijk is aan de meest recente WOZ-waarde, rekening houdend met een geschatte stijging over het verslagjaar. De terugkoopverplichting betreft 39 woningen, in 2023 is er 1 woning teruggekocht.

11. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	885	4.848
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.578	800
Belastingen en premies sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	475	391
Omzetbelasting	437	248
Loonbelasting en sociale verzekering	39	40
	951	679

Schulden terzake van pensioenen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	<u>16</u>	<u>18</u>

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva	<u>762</u>	<u>840</u>
---	------------	------------

Overige schulden en overlopende passiva

Vakantiedagen	45	48
Accountantskosten	50	56
Nog te ontvangen facturen vastgoed in ontwikkeling	5	127
Nog te ontvangen facturen onderhoud	24	18
Vooruitontvangen huur	82	77
Niet vervallen rente geldleningen	438	455
Overige overlopende passiva	23	51
Af te rekenen servicekosten	95	8
	<u>762</u>	<u>840</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Habeko wonen heeft haar beleid inzake beheer van de financiële risico's vastgelegd in het Treasurystatuut. Dit Treasurystatuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury-activiteiten bij Habeko wonen dienen plaats te vinden, waardoor financiële- en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is. Het Treasurystatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter hebben worden jaarlijks uitgewerkt en opgenomen.

De primaire financiële instrumenten van Habeko wonen dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Habeko wonen is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Habeko wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Habeko wonen om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Habeko wonen kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren, waarvoor een voorziening voor oninbaarheid is gevormd. Habeko wonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt zij enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Habeko wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Maandelijks monitort Habeko wonen de realisatie ten opzichte van de verwachte liquiditeitspositie. Verplichtingen inzake nieuwbouw of groot onderhoudsprojecten worden pas aangegaan indien deze activiteiten intern geborgd zijn door eigen liquiditeit dan wel aangetrokken financiering.

Renterisico

Habeko wonen loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende leningen loopt Habeko wonen het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Habeko wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom van € 973.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Habeko wonen.

Uitkeringen conform CAO woondiensten

Conform de RJ 271 is Habeko wonen verplicht om in de toekomst verwachte uitgaven aan haar medewerkers vanwege uitkeringen conform de CAO Woondiensten op te nemen in de balans. Aangezien het hier om een zeer onzekere en grof geschatte verplichting gaat, heeft Habeko wonen ervoor gekozen om dit niet tot uitdrukking te brengen in de balans. De hoogte van deze eventuele verplichting komt volgens schatting uit op ongeveer € 60.000.

Verplichtingen

Habeko wonen is de volgende verplichtingen aangegaan:

- € 14.677.000 voor twee nieuwbouwprojecten die in 2024 en medio 2025 opgeleverd gaan worden;
- € 227.000 voor jaarlijks contractonderhoud voor onder andere cv-installaties, liften en schoonmaak;
- In 2021 een vijfjarige verplichting voor licenties van software. De jaarlijkse kosten bedragen € 93.000;
- In 2020 een vijfjarig lease- en servicecontract voor de printer. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 6.000.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Eind 2023 heeft Habeko wonen samen met de beoogde fusie partner Stichting Meer Wonen een due diligence en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken heeft de bestuurder op 23 februari 2024 het besluit tot fusie genomen. De Raad van Commissarissen heeft het besluit op 26 februari 2024 bekrachtigd.

Op 17 april 2024 heeft de Algemene Ledenvergadering besloten tot het omzetten van de vereniging in een stichting en de nieuwe statuten van de stichting vastgesteld. Het formele fusieproces kan nu opgestart worden. Het doel is dat de dienstverlening vanaf 1 januari 2025 door de nieuwe organisatie wordt uitgevoerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	14.347	13.928
Onroerende zaken niet zijnde woningen	49	46
	<u>14.396</u>	<u>13.974</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-72	-50
	<u>14.324</u>	<u>13.924</u>

De huuropbrengsten inzake de onroerende zaken niet zijnde woningen betreffen 13 garages en 1 bedrijfsruimte.

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg 0,9% (1 juli 2022: 2,3%).

De lagere huurverhoging in 2023 komt met name doordat woningen met een EFG-label dit jaar geen huurverhoging hebben gekregen en de op pagina 12 toegelichte huurverlaging bij een groot aantal woningen.

13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	323	290
Af: verrekening met bewoners	-47	-34
Af: vergoedingsderiving	-2	-2
	<u>274</u>	<u>254</u>

Inzake de levering en diensten is een vergoeding van ongeveer € 23.000 opgenomen voor dekking glasbreuk aan de woningen. Over deze vergoeding vindt geen verrekening plaats.

14. Lasten servicecontracten

Service- en stookkosten	<u>276</u>	<u>251</u>
-------------------------	------------	------------

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

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	1.860	1.583

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T I).

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	884	911
Sociale lasten	139	139
Pensioenlasten	121	134
Overige personeelskosten	33	53
	<u>1.177</u>	<u>1.237</u>

Gemiddeld aantal FTE verdeeld naar afdeling

	2023	2022
Bestuur	1,00	1,00
Staf	2,37	2,22
Bedrijfsvoering	3,05	3,40
Wonen	5,92	6,08
Vastgoed	2,14	2,58
Gemiddeld aantal FTE	14,48	15,28

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatie- en mutatieonderhoud	1.508	1.299
Planmatig onderhoud	2.761	2.719
Af: activering planmatig onderhoud	-412	-298
Toegerekende organisatiekosten	931	728
	<u>4.788</u>	<u>4.448</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-	1.023
Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten	541	514
Verzekeringen	54	57
Obligohoefing WSW	52	19
Overige	3	2
	<u>650</u>	<u>1.615</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	825	-7.274

De overige waardeveranderingen bestaan uit minus € 252.000 voor waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie en € 1.077.000 voor waardeveranderingen van vastgoed in ontwikkeling.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-8.034	34.729
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-220	316
	<u>-8.254</u>	<u>35.045</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**20. Opbrengst overige activiteiten**

Contributie leden	2	2
Doorberekende administratiekosten	9	10
Energieprestatievergoeding (EPV)	94	90
Opbrengst zonnepanelen	115	95
Overige opbrengsten	23	24
	<u>243</u>	<u>221</u>

21. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	95	155
--------------------------------	----	-----

De kosten overige activiteiten bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie TI).

22. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	376	218
--------------------------------	-----	-----

De overige organisatiekosten bestaan uit indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie TI).

Accountants honoraria

De volgende honoraria van Baker Tilly N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van Habeko wonen, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

2023	<i>Baker Tilly N.V.</i>	<i>Overig Baker Tilly netwerk</i>	<i>Totaal Baker Tilly</i>
Onderzoek van de jaarrekening	98.400	-	98.400
Andere controleopdrachten	7.865	-	7.865
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>106.265</u>	<u>-</u>	<u>106.265</u>

2022	<i>Baker Tilly N.V.</i>	<i>Overig Baker Tilly netwerk</i>	<i>Totaal Baker Tilly</i>
Onderzoek van de jaarrekening	99.425	-	99.425
Andere controleopdrachten	7.187	-	7.187
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>106.612</u>	<u>-</u>	<u>106.612</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	<u>71</u>	<u>76</u>
Financiële baten en lasten		
24. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeverandering overige vorderingen	<u>-44</u>	<u>98</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente Vestia-lening	21	21
Overige rentebaten	68	1
	<u>89</u>	<u>22</u>

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	<u>-932</u>	<u>-969</u>
----------------------------	-------------	-------------

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II) zoals deze nog van toepassing was in 2022. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Inmiddels heeft de belastingdienst aangegeven dat vanaf 1 januari 2023 genoemde vaststellingsovereenkomsten niet worden verlengd vanwege de integrale belastingplicht.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-1.521	-1.451
Correctie vennootschapsbelasting vorig boekjaar	11	68
Mutatie voorziening belastingen	-511	168
	<u>-2.021</u>	<u>-1.215</u>

	2023	
	x € 1.000	
Resultaat voor belastingen		-1.593
Correctie fiscaal resultaat:		
Af: waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.430	
correctie afschrijvingen	-131	
correctie vestia lening	0	
investeringsregelingen	0	
	<hr/>	7.299
Bij: verwerking vermindering verhuurderheffing	0	
correctie onderhoudslasten	217	
boekwinst op activa	19	
forfait algemene kosten	5	
	<hr/>	241
Totaal belastbare winst 2023		<hr/> <hr/> 5.947
Vennootschapsbelasting 2023		<hr/> <hr/> 1.521

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 19% van € 0 tot € 200.000 en 25,8% over het meerdere. De effectieve belastingdruk bedraagt minus 95,5% (2022: 4,6%). Het verschil tussen het wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling.

De fiscale aangiften tot en met 2022 zijn definitief vastgesteld.

Toelichting op diverse posten uit de Functionele Winst- en Verliesrekening

(TI) ORGANISATIEKOSTEN

Onderstaand een toelichting op de toegerekende organisatiekosten per categorie uit de winst- en verliesrekening.
(Bedragen x € 1.000)

Organisatiekosten categorale model	Boekjaar	Vorig boekjaar
Personeelslasten	1.177	1.237
Automatiseringskosten	227	264
Verenigingskosten	59	55
Uitzendkrachten / ziekengeld	837	343
Kosten haalbaarheidstudies	104	62
Overige personeelskosten	157	119
Accountants- en advieskosten	145	204
Kosten onderzoek mogelijke fusie	78	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	200	187
Huisvestingskosten	95	46
Overige beheerskosten	<u>183</u>	<u>120</u>
Totaal organisatiekosten	<u><u>3.262</u></u>	<u><u>2.637</u></u>

De organisatiekosten zijn het afgelopen jaar toegenomen met € 625.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de hoge kosten voor de inhuur van uitzendkrachten. Gezien ons lopende onderzoek naar een mogelijke fusie is relatief veel personeel tijdelijk ingehuurd en zijn eveneens extra onderzoekskosten gemaakt voor dit traject.

Organisatiekosten functionele model

De directe organisatiekosten van het categorale model worden direct toegerekend aan de betreffende organisatiekosten van het functionele model.

De indirecte organisatiekosten worden op basis van een verdeelsleutel verdeeld over de verschillende exploitaties (conform indeling Winst- en Verliesrekening). De verdeelsleutel is bepaald op basis van een inschatting per exploitatie van de benodigde arbeidstijd per afdeling. De verdeelsleutels zijn als volgt:

	Verdeelsleutel indirecte kosten	Boekjaar (x € 1.000)	Vorig boekjaar (x € 1.000)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	65,6%	1.860	1.583
Lasten onderhoudsactiviteiten	21,4%	931	681
Overige activiteiten	3,0%	95	155
Overige organisatiekosten	<u>10,0%</u>	<u>376</u>	<u>218</u>
	<u>100,0%</u>	<u>3.262</u>	<u>2.637</u>

II OVERIGE TOELICHTINGEN

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING
(bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	13.905	419	13.517	407
Opbrengsten servicecontracten	239	35	222	32
Lasten servicecontracten	-245	-31	-223	-28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.826	-34	-1.554	-29
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.700	-88	-4.367	-81
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-638	-12	-1.585	-30
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.735	289	6.010	271
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	825	-	-7.274	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.960	-295	34.504	541
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.135	-295	27.230	541
Opbrengst overige activiteiten	-	242	-	221
Kosten overige activiteiten	-	-95	-	-155
Nettoresultaat overige activiteiten	-	147	-	66
Overige organisatiekosten	-369	-7	-214	-4
Leefbaarheid	-71	-	-76	-
Bedrijfsresultaat	-840	134	32.950	874
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-44	-	98	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	71	2	22	-
transporteren	27	2	120	-

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	27	2	120	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-915	-17	-951	-18
Financiële baten en lasten	-888	-15	-831	-18
Resultaat voor belastingen	-1.728	119	32.119	856
Belastingen	-1.984	-37	-1.193	-22
Resultaat	-3.712	82	30.926	834
Resultaat na belastingen	-3.712	82	30.926	834

GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.
(bedragen x € 1.000)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen	13.143	436	12.832	393
Intramuraal vastgoed	674	-	639	-
Maatschappelijk onroerend goed	34	-	31	-
Parkeervoorzieningen	-	15	-	14
Vergoedingen	-118	-19	46	8
Overige bedrijfsontvangsten	218	7	146	4
Ontvangen interest	66	2	19	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.017	441	13.713	419
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.175	-22	-1.262	-24
Onderhoudsuitgaven	-4.195	-94	-3.387	-76
Overige bedrijfsuitgaven	-2.432	-45	-1.779	-33
Betaalde interest	-939	-17	-994	-18
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-62	-1	-29	-1
Verhuurderheffing	-	-	-1.023	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-24	-	-40	-
Vennootschapsbelasting	-1.427	-27	-707	-13
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.254	-206	-9.221	-165
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.763	235	4.492	254
transporteren	3.763	235	4.492	254

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	3.763	235	4.492	254
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	80	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-3.658	-	-2.190	-
Verbeteruitgaven	-512	-	-234	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.968	-	-980	-
Investeringen overig	-10	-	-313	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-6.148	-	-3.717	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-6.148	-	-3.637	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.148	-	-3.637	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuw te borgen leningen	10.000	-	-	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.857	-	-1.118	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.143	-	-1.118	-
MUTATIE GELDMIDDELEN	2.758	235	-263	254
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.468	-	2.477	-
Liquide middelen per 31 december	5.478	-	2.468	-
	3.010	-	-9	-

WNT-VERANTWOORDING 2023 HABEKO WONEN

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Bezoldiging topfunctionaris M. Bogerd

	2023	2022
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang functievervulling	1-4-2000	1-4-2000
Aanvang en einde functievervulling in het boekjaar	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja
Beloning		
Vast inkomen incl. vakantietoeslag en andere vaste componenten	120.675	117.304
Onkostenvergoedingen	-	-
Totaal beloning	120.675	117.304
Beloningen betaalbaar op termijn		
Werkgeverstaandeel pensioenpremie SPW	19.004	18.376
Werkgeversdeel premie vroegpensioen VPL	-	-
Werkgeversdeel premie WIA plusverzekering	74	66
Werkgeversdeel premie WIA excendentverzekering	247	255
Totaal voorziening beloningen betaalbaar op termijn	19.325	18.696
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	140.000	136.000
Individueel WNT maximum	140.000	136.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Dhr. T.P.S. Dijt	Mevr. M.M. Meulman	Mevr. J. de Koeijer	Dhr. E.J. de Vries	Mevr. L. Koster
Functiegegevens	voorzitter	vice-voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	13,514	9,009	9,009	9,009	9,009
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2023	13,514	9,009	9,009	9,009	9,009
Individueel WNT maximum	21,000	14,000	14,000	14,000	14,000
VTW-beroepsregel maximum	16,800	11,200	11,200	11,200	11,200
Aanvang en einde functie- vervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2022	13,133	8,755	8,755	8,755	8,755
Individueel WNT maximum 2022	20,400	13,600	13,600	13,600	13,600

Bedragen in hele euro's.

De beloningsbedragen zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad van commissarissen. Hierbij wordt rekening gehouden met maatschappelijke waarden en normen. De beloning is niet gekoppeld aan de prestaties van woningbouwvereniging Habeko wonen.

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is door Baker Tilly N.V. gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de bijgevoegde controleverklaring van de onafhankelijke accountant. We kunnen ons als raad van commissarissen overeenkomstig de statuten van Habeko wonen met deze stukken verenigen. De vaststelling van de jaarrekening strekt tot volledige décharge van de directeur-bestuurder van Habeko wonen. De raad van commissarissen verklaart dat de middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend.

Vastgesteld door de raad van commissarissen te Hazerswoude-Dorp, 22 mei 2024

Directie voor akkoord

M. Bogerd

Raad van commissarissen voor akkoord

de heer T.P.S. Dijt - voorzitter

mevrouw M.M. Meulman - vice-voorzitter

mevrouw J. de Koeijer - lid

de heer E.J. de Vries - lid

mevrouw L. Koster - lid

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling omtrent de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. Habeko wonen stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

2 Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2023

De bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2023 van € 3,6 miljoen negatief als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 van € 5,1 miljoen positief toe te voegen aan de overige reserves;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 van € 8,7 miljoen negatief ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

3 Controle verklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningbouwvereniging Habeko Wonen te Hazerswoude-Dorp gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Habeko Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Habeko Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningbouwvereniging Habeko Wonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd mede aan de hand van de goedgekeurde meerjarenbegroting en backtestingwerkzaamheden uitgevoerd. Deze backtestingwerkzaamheden betroffen het analyseren van de verschillen tussen de realisatie en de begroting van voorgaand jaar en de plausibiliteit van deze analyse toetsen aan de hand van achterliggende documentatie.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningbouwvereniging Habeko Wonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Onderhoudslasten zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van het planmatig onderhoud niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Binnen de organisatie zijn diverse medewerkers betrokken bij het plannen, registreren, uitvoeren en analyseren van de onderhoudswerkzaamheden. De administratie wordt centraal gevoerd en die heeft geen of onvoldoende zicht op de (totstandkoming van de) prijsafspraken. Hierdoor ontstaat het risico dat tegenover de kosten geen gedegen prijsafpraak staat. Daarnaast bestaat het risico dat medewerkers zelf prijsafspraken zouden kunnen maken met leveranciers, waardoor er mogelijk kickbackvergoedingen door deze medewerkers kunnen worden ontvangen.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst en de werking vastgesteld;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld of de gefactureerde prijs aansluit op de afgesloten overeenkomsten.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

De investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van investeringen, zoals grondaankopen en aanneemsom niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks).

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen en gezien de complexiteit van inkoopvormen en inkooptrajecten prijsafspraken met potentiële leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen kunnen gunnen en daar kickbackvergoedingen voor ontvangen. Wij zien dit frauderisico bij grote inkopen / investeringsprojecten gezien de omvang van grondaankopen en aanneemsom (voor andere projectonderdelen, zoals bijv. kostendeskundige, architect en leges etc. zien wij dit risico niet vanwege de veel lagere bedragen, die aan de orde zijn).

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht en het bestaan getoetst en de werking vastgesteld;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de investeringen vastgesteld:
 - of de aanbesteding heeft geleid tot marktconforme prijzen en conform interne procedures is;
 - of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 5 "Randvoorwaarden" van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2024 tot en met 2028 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2028. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningbouwvereniging Habeko Wonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningbouwvereniging Habeko Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze bevindingen zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 47 tot en met 52. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Habeko Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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.

Den Haag, 22 mei 2024

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend

drs. R. Buitenhuis RA

BIJLAGE I: OVERZICHT TOEWIJZINGEN NAAR INKOMENSCATEGORIE

Dit overzicht betreft verhuurde woningen in 2023:

Aantallen eenpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2023				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Eenpersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	12	3	0
Eenpersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	6	4	3
Eenpersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	2	0
Eenpersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	1	4

Aantallen tweepersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2023				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Tweepersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	0	7	1
Tweepersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	0	3	14
Tweepersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	0	1
Tweepersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	3	6

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2023				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag	> hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag
Meerpersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	0	14	0
Meerpersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	0	4	7
Meerpersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	0	0
Meerpersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	0	0

BIJLAGE 2: OVERZICHT TOEWIJZINGEN CONFORM DAEB-REGELGEVING

Dit overzicht betreft de verhuurder sociale huurwoningen in 2023:

Categorie	Aantal	%
Contracten met toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 44,035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48,625 (meerpersoonshuishoudens)	81	91%
Contracten met toewijzingsinkomen hoger dan € 45.014	8	9%
Totaal	89	100,0%

BIJLAGE 3: PASSENDHEID TOEWIJZINGEN

Overzicht woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder het voor hun gezinssamenstelling geldende toewijzingsinkomen.

Type huishouden	Nettohuur Toewijzings- inkomen	<= €647,19		<= €693,60		<= €808,06		Subtotaal type huishouden
		Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Eenpersoonshuis- houden	€ 25.475	15	100%	0	0%	0	0%	15
Tweepersoonshuis- houden	€ 34.575	7	87%	0	0%	1	13%	8
Drie- en meerpersoonshuis- houden	€ 34.575	3	21%	11	79%	0	0%	14
Eenpersoonsouderen -huishouden	€ 25.075	2	100%	0	0%	0	0%	2
Tweepersoons- ouderenuishouden	€ 33.800	0	100%	0	0%	0	0%	0
Drie- en meerpersoons- ouderenuishouden	€ 33.800	0	0%	0	0%	0	0%	0
Totaal		27		11		1		39

Alle huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens zijn gehuisvest in een passende woning.