

# Bestuursverslag 2021

## Inhoudsopgave

Welkom.....	4
Voorwoord.....	5
1. Belangrijke cijfers .....	6
2. Context en Ambities.....	7
3. Maatschappelijke prestaties .....	11
3.1 Ambitie: Meer sociale huurwoningen in Hazerswoude-Rijndijk en -Dorp, Koudekerk aan den Rijn en Benthuizen.....	11
3.2 Ambitie: Wij pakken de verduurzamingsopgave op met oplossingen die passen bij onze kernen .....	14
3.3 Ambitie: Wij staan voor comfortabel en betaalbaar wonen in vitale en leefbare dorpen .....	15
3.4 Ambitie: Met een sterke organisatie maken wij onze ambities waar .....	19
4. Randvoorwaarden.....	23
4.1 Organisatie en corporate governance .....	23
4.2 Financiële resultaten.....	23
4.3 Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit.....	26
4.4 Risicoparagraaf.....	26
5. Verklaring van het bestuur.....	30
6. Verslag van de raad van commissarissen over 2021 .....	31
6.1 Algemeen .....	31
6.2 Visie en klankbordrol raad van commissarissen.....	31
6.3 Toezicht en verantwoording raad van commissarissen.....	32
6.4 Governancecode woningcorporaties.....	33
6.5 Taak en werkwijze.....	33
6.6 Zelfevaluatie .....	33
6.7 Besluiten en onderwerpen raad van commissarissen .....	34
6.8 Commissies binnen de raad van commissarissen.....	35
6.9 Onafhankelijkheid .....	37
6.10 Deskundigheid en samenstelling.....	37
6.11 Honorering raad van commissarissen.....	38
6.12 Werkgeversrol raad van commissarissen .....	39
6.13 Honorering directeur-bestuurder .....	40
6.14 Tot slot.....	40
7. Jaarrekening 2021.....	41
7.1 Balans per 31 december 2021 na resultaatbestemming.....	41

7.2	Winst- en verliesrekening over 2021 .....	43
7.3	Kasstroomoverzicht over 2021 .....	44
7.4	Waarderingsgrondslagen.....	45
7.5	Toelichting op de balans per 31 december 2021 .....	62
7.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021 .....	76
7.7	Gescheiden Winst- en verliesrekening 2021 .....	84
7.8	Gescheiden kasstroomoverzicht 2021 .....	86
7.9	Overige toelichtingen.....	88
8.	Vaststelling jaarrekening 2021 .....	91
9.	Overige gegevens .....	92
	Bijlage 1: Overzicht toewijzingen naar inkomenscategorie.....	93
	Bijlage 2: Overzicht toewijzingen conform Daeb-regelgeving .....	94
	Bijlage 3: Passendheid toewijzingen .....	95
	Bijlage 4: Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde .....	96

## Welkom

Met circa 1900 woningen zijn wij dé woningcorporatie in Koudekerk aan den Rijn, Benthuizen, Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk. Dankzij het vertrouwen van onze huurders en de contacten met onze belangenhouders staan wij voor betaalbaar en prettig wonen in vitale dorpen. Ons team maakt het verschil.

### 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 vrijemarktprijs 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 2021 uiteen.

## Voorwoord

2021 laat zich het beste omschrijven als een turbulent jaar, met onrust in de samenleving en veel veranderingen in onze eigen organisatie. Boven op de coronacrisis hebben we in Nederland te maken met een wooncrisis. De woonlasten voor huurders nemen fors toe. De wachttijden voor een sociale huurwoning lopen almaar verder op, terwijl nieuwbouw achterblijft. Op de koopwoningmarkt is het met de torenhoge huizenprijzen haast onmogelijk voor mensen met een laag of middeninkomen om te kopen.

Onder het motto 'recht op betaalbaar wonen' liepen tienduizenden mensen in de grote steden mee in woonprotesten. Zij eisten betaalbare huren, meer sociale huurwoningen en een beter woonbeleid. Ook de roep om de afschaffing van de verhuurderheffing kwam luid en duidelijk door.

De hoge druk op de woningmarkt is ook merkbaar in onze eigen woningmarktregio. Onze rol is duidelijk. We staan voor een belangrijke maatschappelijke taak: huren betaalbaar houden, ons bezit vergroten met nieuwbouw en zorgen voor goed onderhouden en duurzame woningen. Het goede nieuws is dat de verhuurderheffing wordt afgeschaft per 2023. Dat staat in het nieuwe regeerakkoord. Met de afschaffing krijgen we meer ruimte om onze opgave voor de komende 10 jaar – bijdragen aan 1 miljoen woningen in Nederland voor 2030 – waar te maken. We hebben een goed gevulde nieuwbouwportefeuille die dicht tegen realisatie zit.

Verder krijgt de verduurzaming van onze woningen grote aandacht. Enerzijds vanwege de te behalen klimaatdoelen, anderzijds om energie-armoede te voorkomen die met de sterk oplopende energieprijzen steeds reëler wordt voor onze huurders.

Om onze maatschappelijke uitdagingen aan te gaan, bouwen we aan een efficiënt en toekomstbestendig team. Dit doen we met veel aandacht voor werving, goede inwerkprogramma's en investeren in teamontwikkeling. Ons team heeft zich volop ingezet om mee te bewegen met alle veranderingen. Van de nieuwe manager Klant & Woning en andere personeelwisselingen tot de implementatie van het ERP-systeem, procesoptimalisatie en de verbouwing van ons kantoor.

Complimenten voor iedereen. Ik ben trots op jullie! We hebben duidelijke stappen gezet in de organisatie, in de structuur, de sfeer, de vernieuwingsdrang. Deze professionalisering werpt de komende jaren zijn vruchten af.

In het bestuursverslag 2021 zetten we de behaalde resultaten uiteen aan de hand van onze ambities en uitvoeringsagenda 2019-2022. Voor de financiële resultaten verwijs ik graag naar de jaarrekening en het financiële deel van het bestuursverslag 2021.

Martin Bogerd  
Directeur-bestuurder Habeko wonen

## I. Belangrijke cijfers

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
• Sociale huurwoningen	1.851	1.844	1.826	1.824	1.821
• Commerciële woningen	34	33	38	37	41
• Woningen bestemd voor sloop	0	0	0	0	5
• Overige wooneenheden	51	51	51	51	35
• Overige gebouwen	1	1	1	1	1
• Garages	13	13	13	13	13
Subtotaal	1.950	1.942	1.929	1.926	1.916
• In aanbouw woningen	0	6	12	0	0
• In aanbouw overige wooneenheden	0	0	0	0	17
Totaal	1.950	1.948	1.941	1.926	1.933
Voorraad woningen Verkoop onder voorwaarden	41	44	49	52	54
WOZ-waarde per woning	€ 207.698	€ 197.734	€ 185.588	€ 176.012	€ 171.712
Marktwaaarde per woning	€ 181.658	€ 162.694	€ 151.010	€ 137.534	€ 120.661
Beleidswaarde per woning	€ 102.895	€ 85.037	€ 72.610	€ 66.613	€ 50.389
Aanschafwaarde per woning	€ 59.773	€ 56.653	€ 54.949	€ 54.023	€ 52.712
<b>Prijs- en kwaliteit woningen</b>					
Gemiddelde netto huurprijs	€ 584	€ 584	€ 564	€ 552	€ 542
Huur ten opzichte van max. toegestane huur	67%	68%	67%	67%	66%
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,38	1,28	1,03	0,96	1,05
Kosten dagelijks en mutatieonderhoud per woning*	€ 855	€ 571	€ 695	€ 369	€ 318
Kosten planmatig onderhoud per woning*	€ 575	€ 568	€ 948	€ 1.050	€ 1.890
Totaal onderhoud per woning*	€ 1.430	€ 1.139	€ 1.642	€ 1.419	€ 2.208
<b>Verhuren van woningen</b>					
Huurachterstand in verhouding tot netto jaarhuur	0,43%	0,48%	0,33%	0,34%	0,35%
Huurderving in verhouding tot netto jaarhuur	0,48%	0,33%	0,37%	0,18%	0,15%
Aantal mutaties (excl. nieuwbouw en garages)	103	99	123	96	86
Mutatiegraad op jaarbasis	5,5%	5,3%	6,6%	5,2%	4,6%
<b>Financiële continuïteit</b>					
Loan to Value (leningen / beleidswaarde bezit)	20%	20%	26%	27%	37%
ICR (rentedekkingsgraad)**	3,0	5,5	1,5	3,1	2,9
Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	76%	66%	65%	66%	55%
Dekkingsratio (leningen / marktwaaarde bezit)	11%	11%	12%	13%	15%
<b>Personeel</b>					
Aantal fte's	14,0	13,1	13,8	14,2	14,2
Aantal bediende woningen per fte	139,3	148,2	139,8	135,6	134,9
Ziekteverzuimpercentage in %	1,6%	2,9%	10,4%	6,5%	3,0%

\* Exclusief toegerekende organisatiekosten

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

## 2. Context en Ambities

### Coronapandemie

In 2021 hield het coronavirus de wereld voor het tweede jaar in zijn greep. Inmiddels weten we steeds beter om te gaan met de strenge maatregelen en lockdowns. Hierdoor is de invloed van de coronacrisis op onze bedrijfsvoering minder ingrijpend. Onze organisatie is gewend aan thuiswerken en vergaderen via Teams. Anders dan in 2020, toen we bijvoorbeeld een rem zetten op niet-spoedeisende reparatieverzoeken, heeft de afdeling Klant & Woning in 2021 alle processen normaal uitgevoerd.

Het ziekteverzuim bij Habeko wonen kwam in 2021 uit op 1,6%. Dit was ruim lager dan voorgaande jaren (2020: 4%). Corona heeft hier geen negatieve invloed op gehad. We besteedden extra aandacht aan de belasting van onze medewerkers, die vooral gericht was op een gezonde balans tussen werk en privé. Iets wat met thuiswerken makkelijk onder druk komt te staan.

Ten aanzien van de realisatie van interne doelstellingen heeft corona weinig invloed gehad. Habeko wonen is steeds verder gedigitaliseerd, waardoor werkzaamheden gewoon door konden gaan. Wel blijkt uit de medewerkerstevredenheidsscores dat collega's behoefte hebben om vaker en met elkaar op kantoor te werken. Met minder mensen tegelijk op kantoor en de keuze voor vergaderen via Teams, is de informele onderlinge afstemming deels weggevallen. Juist voor het vinden van creatieve oplossingen en verbeteringen is de informele afstemming essentieel.

Verder hadden we ook minder contact met onze huurders. Waar we gewend zijn om allerlei activiteiten en ontmoetingen te organiseren, zaten we in het tweede coronajaar allemaal op afstand. Plannen voor inloopbijeenkomsten en de start van wekelijkse spreekuren in de kernen zijn uitgesteld. Op de momenten waarop de coronamaatregelen versoepelden, zochten we direct verbinding met onze klanten.

Overleg met onze belangenhouders, zoals de gemeente en de dorpsoverleggen, vond ook plaats op afstand via Teams. Zorgelijk is dat de dorpsoverleggen door corona veel minder contact hebben met hun achterban. Zij konden immers geen activiteiten of bijeenkomsten organiseren. Daarmee zijn we minder goed op de hoogte van wat er speelt in de dorpen. Door de duur van de coronacrisis verwachten wij ook dat de inzet van vrijwilligers vermindert. Mensen vinden een andere invulling van hun tijd en haken af.

Kijkend naar de financiële huishouding van Habeko zien wij beperkte effecten van de coronacrisis. Het besluit van het kabinet om in 2021 af te zien van de jaarlijkse huurverhoging, leidde tot € 0,3 miljoen minder inkomsten. Dit is voor bijna € 0,2 miljoen gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing, waardoor de effecten ook op de langere termijn beperkt zijn.

### Druk op woningmarkt blijft hoog

De druk op de woningmarkt nam in 2021 verder toe. In de regio Holland Rijnland liep de wachttijd voor een sociale huurwoning opnieuw op. De krapte weerspiegelde zich in de koopmarkt. De flinke prijsstijgingen van bestaande woningen en het tekort aan nieuwbouw, maakten het voor starters én doorstromers moeilijk om een huis of appartement te kopen.

Voor Habeko wonen gold wel dat het aantal mutaties op peil bleef. Bij sommige corporaties binnen Holland Rijnland Wonen was dit niet het geval, met als gevolg dat er steeds minder te kiezen is voor woningzoekenden.

De verhoogde druk op onze regio komt ook door de instroom van woningzoekenden van buiten ons werkgebied. Deels vanuit Alphen aan den Rijn en omliggende steden zoals Leiden, maar ook uit andere provincies. De instroom uit andere delen van het land werd in 2021 zelfs groter. Mensen verhuizen naar dit deel van Nederland vanwege de beschikbaarheid van werk.

Wij vinden het belangrijk dat bijzondere doelgroepen een plek krijgen in onze kernen. Daarom dragen wij bij aan de contingentregeling (huisvesten van mensen die uitstromen uit diverse intramurale instellingen) en de huisvesting van statushouders. Het leidde echter ook tot een verhoogde druk op de woningmarkt.

### Opgaven en middelen

Wij zijn een gezonde organisatie die staat voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep. Ook zijn we in staat om voldoende huizen te bouwen, woningen te verbeteren en te verduurzamen. Op termijn komt zien we hiern wel een belangrijke verandering op ons af komen. . Uit een landelijk en regionaal onderzoek, uitgevoerd in 2021, naar de opgaven en de hiervoor beschikbare middelen blijkt dat corporaties verwachten binnen vijf tot zeven jaar tegen hun financiële grenzen aan te lopen. Wij verwachten dat onze opgaven over circa tien jaar hoger zijn dan onze middelen. Een ontwikkeling die wij daarom zeer toejuichen is de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing per 2023. Dit voornemen staat in het nieuwe regeerakkoord van 2021. Het besluit is echter nog niet definitief. Ook staat nog niet vast welke tegenprestatie de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vraagt van onze sector. Mogelijk wordt nog meer verwacht in termen van nieuwbouw en verduurzaming; een begrijpelijke keuze, zeker gezien de huidige woningnood en stijgende energieprijzen.

Voor 2022 geldt wel een lager percentage verhuurderheffing. De totale afschaffing van de verhuurderheffing maakt meer financiële middelen vrij om de taakstelling te realiseren. De flinke inflatie, aangewakkerd door de toegenomen vraag naar grondstoffen, heeft wel een grote impact op de realisatie van onze opgave.

### Ambities

In de Uitvoeringsagenda 2019-2022 'De sociale huisvester in de dorpen' hebben we onze doelen en ambities beschreven en ingevuld, waarbij wij sterk letten op de onderlinge samenhang.

Als woningcorporatie zijn wij in de eerste plaats een sociale huisvester. Dat is onze kerntaak. Wij kiezen er nadrukkelijk voor dit te doen als een organisatie die nauw verbonden is met de dorpen waar wij werken. Op deze wijze dragen we bij aan de leefbaarheid. Daar zit onze kracht en maken wij het verschil. Met een actieve en betrokken werkorganisatie realiseren wij deze ambities.

Onze belangenhouders herkennen hierin de Habeko koers en ambities, die onze toegevoegde waarde voor de kernen nogmaals benadrukken. Om onze ambities te realiseren blijft een goede samenwerking met onze belangenhouders van essentieel belang.

Dit zijn onze ambities:

- Wij zorgen voor voldoende sociale huurwoningen in onze dorpen en gaan actief op zoek naar locaties voor nieuwbouw van een gevarieerd aanbod aan woningen voor alle doelgroepen.
- Wij pakken de verduurzamingsopgave op. Dit doen wij op onze eigen wijze, die past bij de dorpen.
- Wij staan voor comfortabel en betaalbaar wonen, voor starters, gezinnen, ouderen en bijzondere groepen.
- De vitaliteit/leefbaarheid van de dorpen moet behouden blijven. Met onze rol in de lokale netwerken en het zien en vertalen van signalen, leveren wij daar een belangrijke bijdrage aan.
- Met een sterke organisatie maken wij onze ambities waar. Daarom hebben wij veel aandacht voor de ontwikkeling van onze medewerkers. Zij moeten het doen.



Ons beleid voor 2019-2022 steunt op drie pijlers, die elkaar op delen ook overlappen.

1. Sociale huisvester pur sang
2. Habeko is van de dorpen
3. Het team maakt het verschil

Als 'Sociale huisvester pur sang' staan wij voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep. Goede woningen in een prettige omgeving.

De keuze 'Habeko is van de dorpen' heeft een direct effect op hoe wij onze rol als sociale huisvester invullen. Om voldoende betaalbare woningen te hebben, moeten wij woningen bouwen. Wij kiezen ervoor dit te doen op een manier die het beste bijdraagt aan de vitaliteit van onze dorpen.

Wij willen ook een partner zijn in de dorpen die kennis heeft van wat er speelt, zodat wij ook inspelen op wat er nodig is voor de dorpen. Wij werken hierin samen met onze partners, zoals de gemeente Alphen aan den Rijn, welzijnsorganisaties, de dorpsraden en Actief Rijnwoude. Ieder levert vanuit zijn eigen rol en kracht een bijdrage. Om dit goed te doen maken onze medewerkers als team het verschil. Dit doen wij door goed samen te werken. Samen pakken wij de betrokkenheid met de dorpen op.

In hoofdstuk 3 zetten we de maatschappelijke prestaties van 2021 uiteen. Onze resultaten zijn gekoppeld aan de ambities en de drie pijlers uit de Uitvoeringsagenda 2019-2022.



## 3. Maatschappelijke prestaties

### 3.1 Ambitie: Meer sociale huurwoningen in Hazerswoude-Rijndijk en -Dorp, Koudekerk aan den Rijn en Benthuizen

Als sociale huisvester pur sang willen wij **nieuwbouw realiseren** om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor onze doelgroep. Op basis van de demografische ontwikkeling is groei van de woningvoorraad noodzakelijk. Ook is er een flinke instroom van woningzoekenden van buiten. Daarom zetten wij ons actief in voor meer sociale huurwoningen in de dorpen, met als doel het **woningbezit jaarlijks te vergroten met gemiddeld 30 nieuwe woningen**. Habeko heeft een forse ambitie op het gebied van nieuwbouw. We zijn op de goede weg, maar hebben nog veel te doen.

#### Strategisch voorraadbeheer en nieuwe vorm opdrachtgeverschap

In 2021 hebben we ons strategisch voorraadbeheer (SVB) definitief vastgesteld. Hierin is in het bijzonder gekeken naar onze nieuwbouwpoging en hoe we onze ambities kunnen realiseren. Het SVB levert een forse opgave op. Tegen deze achtergrond is onderzocht op welke wijze wij onze realisatiekracht kunnen vergroten. Dit leidde tot een belangrijke aanbeveling: uitgaan van de expertise van de markt en daarom een andere invulling geven aan ons professioneel opdrachtgeverschap. Wij zijn daarom in 2021 gestart met de herijking van ons inkoopbeleid naar nieuwe vormen van professioneel opdrachtgeverschap. Denk hierbij aan resultaatgericht werken, ketensamenwerking, design en build etc. Per 'product' wegen we af welke manier van opdrachtgeverschap daarbij past. De hoge ambitie gecombineerd met de marktsituatie van hoog conjunctuur en snelle ontwikkelingen rond conceptueel bouwen en verduurzaming vragen ook een andere manier van samenwerking. Dit betekent dat we vooral bij planmatig onderhoud en nieuwbouw optimaal gebruikmaken van de kennis van onze partners binnen de door ons gestelde kaders. Onze rol in de ontwikkeling van woningen wordt daarmee kleiner en die van de uitvoerder groter. Door prestaties af te spreken met de ketenpartners kunnen we de innovatie en oplossingen bij de markt laten.

Dat dit vaker leidt tot de bouw van conceptwoningen – woningen die door de aannemer al optimaal zijn doorontwikkeld – die minder de eigen signatuur van Habeko dragen, is niet erg. Zolang we maar de technische kwaliteit en ook de vereiste architectonische uitstraling realiseren. En onze doelen behalen!

Bij opdrachtgeverschap 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, die daar met onze procesoptimalisatie ook op voorbereid is.

De nieuwe manier van werken krijgt ook binnen Holland Rijnland Wonen meer aandacht.

Inkoopsamenwerking en uitwisseling van ervaringen tussen de woningcorporaties in onze regio dragen positief bij aan dit traject en professioneel opdrachtgeverschap in het algemeen.

#### Nieuwbouw

In 2021 hebben we zes NOM-seniorenwoningen opgeleverd in Hazerswoude-Rijndijk. Een mooi project binnen een bestaande wijk, met voorzieningen op loopafstand. Alle woningen zijn verhuurd aan inwoners van Hazerswoude-Rijndijk. De woningen zijn Nul Op de Meter en voldoen daarmee aan onze duurzaamheidsopgave.

Met de oplevering van zes woningen hebben we onze doelstelling van 30 niet gehaald. De oplevering van drie andere projecten wordt in 2023 verwacht. Op deze wijze zullen we een inhaalslag realiseren.

In 2021 zijn drie concrete locaties in ontwikkeling gegaan:

1. Westvaartpark (95 woningen), Hazerswoude-Rijndijk: loopt voor op planning. Hier bouwen we eengezinswoningen en appartementen voor een brede doelgroep.
2. Oostvaarderskwartier (58 woningen), Hazerswoude-Dorp: eind 2021 is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Ook is een uitgebreid participatietraject doorlopen met de omwonenden. Hier bouwen we eengezinswoningen en appartementen voor een brede doelgroep.
3. Bentwijck (18 woningen), Benthuizen: vertraging door problemen rond het bestemmingsplan. Hier bouwen we eengezinswoningen.

Met nieuwbouw voegen wij huisvestingsvormen toe die de dorpen versterken en leveren we een bijdrage aan een duurzame energiezuinige woningvoorraad. Zoals bij de ontwikkeling van Nieuw Rein (voormalig terrein Avery Dennison) in Hazerswoude-Rijndijk, waarvoor we in 2022 het contract tekenen. We bouwen hier zogenoemde doorstroomwoningen. Smalle eengezinswoningen met drie kamers voor twee personen of een gezin met een kind. De woningen zijn betaalbaar, zeer energiezuinig en voorzien in een behoefte van woningzoekenden in onze kernen.

Habeko wonen is naast eerder genoemde 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.

Nieuwbouwlocaties	Stand van zaken
Vreugdenhill II (Hazerswoude-Dorp) 6 starterswoningen	Start ontwikkeling in 2022
School met de Bijbel (Benthuizen): 24 uurszorgvoorziening, gecombineerd met 20 appartementen	Geen voortgang, blijft onder de aandacht bij de gemeente
Zuidwijk (Koudekerk a/d Rijn): 15 appartementen	Loopt vertraging op, sanering grond nog niet afgerond
Brandweerkazerne (Hazerswoude-Dorp): combi 20 appartementen / eengezinswoningen	Niet langer aangewezen als locatie voor nieuwbouw, aangedrongen bij gemeente op compensatie locatie
Het Anker (Hazerswoude-Rijndijk): 51 appartementen	Habeko wonen en de gemeente Alphen aan den Rijn gaan een intentieovereenkomst met elkaar aan voor de ontwikkeling van Het Anker. Tekening van deze overeenkomst in 2022
Basisschool Arnoldus (Benthuizen): 16 appartementen	Intentieovereenkomst in voorbereiding. Ruimtelijke afstemming heeft plaats gevonden.



### **Acquisitiebeleid en aandeel sociale woningbouw**

In 2021 is ook tijd besteed aan acquisitie om nieuwe projecten binnen te halen. Het Anker in Hazerswoude-Rijndijk is hier een voorbeeld van. Habeko is met gemeente Alphen aan den Rijn in gesprek om hier al snel sociale woningbouw te realiseren. Tegelijkertijd moet er flink aandacht blijven voor het verkrijgen van nieuwe locaties op lange termijn. Acquisitie blijft dan ook de komende jaren zeer belangrijk.

Om ervoor te zorgen dat we kunnen bouwen volgens ons strategisch voorraadbeheer en passend in de Woonvisie van de gemeente, dringen we bij de gemeente aan op het hanteren van een 'kavelpaspoort' per locatie. Per te ontwikkelen plan wordt beschreven voor welke doelgroep de locatie geschikt is. Hierin ligt ook besloten welk type woningen, hoe groot en hoeveel op de kavel kunnen worden gebouwd.

Verder dringen wij aan op het verhogen van het aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. Als we kijken naar de regionale opgave dan is 25% sociale woningbouw te weinig. We zullen naar 30 tot 35% sociale woningbouw per project moeten om aan onze opgave te kunnen voldoen.

### **3.2 Ambitie: Wij pakken de verduurzamingsopgave op met oplossingen die passen bij onze kernen**

De verduurzamingsopgave in de dorpen stelt andere eisen dan in het stedelijk gebied van Alphen aan den Rijn. Als wij aan de doelen willen voldoen zoals voorgesteld in de warmtetransitievisie van de gemeente, dan moeten we onze eigen koers bepalen en voorleggen aan de gemeente. Ons woningbezit kenmerkt zich bijvoorbeeld door veel eengezinswoningen met individuele installaties. Die lenen zich niet voor het opzetten van warmtenetten. Een oplossing die wel werkt voor collega corporatie Woonforte, die meerdere flats binnen de stad Alphen aan den Rijn heeft met collectieve verwarming. De vervolgstap naar een warmtenet is dan relatief makkelijk.

Duurzaamheid vraagt een grote investering. Voorop staat dat huren betaalbaar blijft en de woonlasten van de huurder niet stijgen door onze maatregelen. De maatschappelijke druk om te verduurzamen wordt met de snel stijgende energieprijzen wel steeds groter.

#### **Duurzaamheidsbeleid opstellen**

Met betrekking tot de verduurzaming heeft Habeko goede stappen gezet. In 2021 is onder meer een proces opgestart om tot een duurzaamheidsbeleid te komen. Samen met onafhankelijk adviesbureau Atriensis is op basis van de Aedes routekaart 2.0 voor Habeko in beeld gebracht welke maatregelen stapsgewijs noodzakelijk zijn en welke kosten dit met zich mee brengt. Hieruit kunnen we onze portefeuillestrategie op het gebied van duurzaamheid bepalen. We hebben daarbij eerst de strategische doelen en prioriteiten vastgesteld. Vervolgens formuleren we aan de hand van de warmtetransitievisie van de gemeente de verduurzamingsaanpak per kern. En hiervan afgeleid weer de aanpak per complex.

Het advies van Atriensis is specifiek gericht op ons woningbezit en biedt daarmee een goede onderbouwing voor de verschillende opties die er zijn als het gaat om verduurzamen van bestaande woningen.

De keuzes die we maken moeten aansluiten op ons strategisch voorraadbeheerplan. De kosten van de verduurzamingsplannen dwingen ons daarbij opnieuw kritisch te kijken naar de toekomstwaarde van complexen.

. Het doorlopen proces maakt duidelijk dat we de komende jaren flink tempo moeten maken met het verduurzamen, Dit om onze ambitie – CO2-neutraal woningbezit per 2050 – waar te maken.

## Betaalbaarheid verduurzamen

De zorgen over de financiële haalbaarheid van onze verduurzamingsopgave zijn reëel en worden door de toenemende vraag naar grondstoffen en de oorlog in Oekraïne, die in februari 2022 is uitgebroken, dringender. Zo neemt de energiearmoede door hogere energieprijzen voor huishoudens toe, maar zijn ook de kosten voor verduurzaming gestegen. De toegezegde afschaffing van de verhuurderheffing biedt ons wel meer financiële ruimte. 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.

Bovendien moet de gemeentelijke visie op de energietransitie per kern nog formeel worden vastgesteld. Dit gebeurt in 2022. Wij willen voorkomen dat forse investeringen in duurzaamheid teniet worden gedaan omdat de gemeentelijke aanpak anders uitvalt. Zolang er geen richtinggevende warmtetransitievisie is vastgesteld, kiezen wij vooral voor 'no regret'-maatregelen, zoals isoleren. We investeren in maatregelen die zeker rendement opleveren en blijvend zijn. Die ons ook de mogelijkheid bieden om op termijn verder uit te breiden, op basis van te verwachten innovaties in de markt.

## 48 bestaande woningen verduurzaamd in Hazerswoude-Dorp

In het voorjaar van 2021 vond de verduurzamingspilot 'Pieter Brueghelstraat / Jan van Goijenstraat' in Hazerswoude-Dorp plaats. We hebben hier 48 bestaande woningen verduurzaamd naar Nul Op de Meter; een primeur voor Habeko. De gevels zijn ingepakt, zonnepanelen op het dak geplaatst en er is een nieuwe installatie aangebracht. Door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen, is het netto energieverbruik van een woning tot nul te reduceren. Doordat de woning zelf energie opwekt, is de rekening van het energiebedrijf lager. Huurders betalen, naast huur wel een energieprestatievergoeding (EPV) aan Habeko.

Deze pilot was een samenwerking met bouwbedrijf BAM. Technisch is het project goed verlopen. We zijn trots op het eindresultaat. Tegelijk is het ook heel kostbaar in verhouding tot volledige nieuwbouw. Verder hebben we geleerd dat we als Habeko veel meer aanwezig en betrokken moeten zijn bij een dergelijk project en de huurders. Binnen het verduurzamingsbeleid is de vraag gesteld of deze manier van verduurzamen past bij het woningbezit van Habeko. Een dergelijke aanpak - woningen volledig NOM maken - waarbij enkel aanpassingen worden gedaan aan de buitenzijde van de woningen, is duur. Er is geen aandacht voor de binnenzijde van de woningen. Hierbij moet een heldere afweging worden gemaakt of de staat van de woningen aan de binnenzijde een dergelijke dure ingreep aan de buitenzijde rechtvaardigen. Er zijn vooralsnog geen nieuwe complexen aangewezen voor deze ingrijpende en kostbare aanpak.

## Zonnepanelen eengezinswoningen

Wanneer mogelijk plaatsen we zonnepanelen op eengezinswoningen. De huurders zijn vrij om hiervoor te kiezen. Bij mutatiwoningen (eengezinswoningen) gebeurt dit altijd. In 2021 zijn op 20 eengezinswoningen zonnepanelen geïnstalleerd. We verwachten in 2022 een toenemende vraag naar zonnepanelen van onze huurders, als gevolg van de stijgende energieprijzen.

## 3.3 Ambitie: Wij staan voor comfortabel en betaalbaar wonen in vitale en leefbare dorpen

Habeko staat voor **voldoende én betaalbare huurwoningen** in onze kernen. Bij de verhuur van leegkomende woningen kiezen wij er bewust voor woningen betaalbaar te houden.

Het aantal woningmutaties kwam in 2021 uit op 103. Dat is in lijn met de afgelopen jaren. We hebben 77% van de beschikbaar komende woningen verhuurd tegen een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Ons doel was 81%. De aard van de mutaties – aanbod van woningen met een bepaalde huurprijs – heeft hierin meegespeeld.

Voor de groep boven de EU-grens is er binnen wettelijke regels via de 80-10-10 regeling ruimte gecreëerd. 10% van de vrijkomende woningen mag toegewezen worden aan de lage middeninkomens en 10% volledig vrij, de overige 80% gaat naar de sociale doelgroep. In 2021 was onze verhuring 89-5-6. De toewijzing aan inkomensgroepen voldoet derhalve aan de wettelijke regels. Ons beleid is erop gericht ook lage middeninkomens een kans op een betaalbare woning te geven. Met 11% procent zitten wij tussen de 10% tot 15% die wij hiervoor willen benutten.

### Lokaal maatwerk

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 2021 is 50% aan lokale kandidaten toegewezen. Dit is behaald door 40% van de woningen te adverteren met het label lokaal maatwerk. Op die manier 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) ligt in de beleidskeuze om bij vrijkomende grote woningen aanvullend met het label van minimaal twee personen is verhuurd. Lokaal neemt de vraag dan sterk af. Hiermee wordt het spanningsveld tussen optimale benutting en lokaal toewijzen zichtbaar.

### Geen huurverhoging in 2021

In 2021 kondigde minister Ollongren aan dat de huren voor sociale huurwoningen dit jaar niet mochten stijgen per 1 juli. De Tweede Kamer koos hiervoor om de betaalbaarheid van huren te waarborgen tijdens de coronacrisis. Ook de inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een wat hoger inkomen werd niet doorgevoerd.

Voor huurders in de vrije sector verhoogden we wel de huur per 1 juli met 1,4 procent (inflatie). Ook de huur van garages werd met 1,4 procent verhoogd.

Hoewel we het besluit van de minister vanuit maatschappelijk oogpunt begrijpen, is het feitelijk een vermenging van de betaalbaarheidsopgave en de economische ontwikkeling. Door generieke bevriezing komt het voordeel immers ook terecht bij mensen die niet geraakt zijn door coronacrisis. Dat geldt natuurlijk ook voor de hogere inkomens waar we streven naar een andere prijs-kwaliteitsverhouding (minder korting op de huur).

De maatregel om af te zien van de jaarlijkse huurverhoging kwam boven op de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 is ingevoerd. Met deze wet wil het kabinet de betaalbaarheid van huren verbeteren voor huurders met een lager inkomen.

### Huurachterstand

In 2021 bedroeg de huurachterstand 0,43% (2020: 0,48%). De norm is 0,40%. We spreken huurders snel aan en houden zicht op huurders die mogelijk in de problemen komen. Helaas was het in 2021 in verband met de pandemie niet altijd mogelijk om huisbezoeken af te leggen. Daarom is telefonisch en via e-mail contact gezocht met huurders om een huurachterstand te bespreken. Op deze manier is het huurachterstandspercentage rondom de norm gebleven.

We zitten er altijd dicht bovenop. We werken hierin nauw samen met de gemeente Alphen aan den Rijn. 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 2021 niemand te ontruimen vanwege huurschuld.



## Nieuwe woonvormen voor doelgroepen

In 2021 is samen met een collega-corporatie het initiatief genomen om te kijken naar andere vormen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen en jongeren. Denk aan friends-contracten of kamergewijze verhuur. Door een woning op te splitsen in meerdere kamers of door er een friends-contract aan te hangen, kunnen wel drie individuen samen in een woning wonen. De kamergewijze verhuur past bijvoorbeeld bij mensen die uitstromen uit GGZ-instellingen of maatschappelijke opvang.

In 2021 boden we 6 woningen aan voor mensen die uitstroonden uit een instelling, maatschappelijke opvang of speciale woonvorm. Voor de uitstroom gelden regionale afspraken.

Statushouders gehuisvest

In 2021 hebben wij met 8 woningen bijgedragen aan de huisvesting van statushouders. Hiermee zijn 29 statushouders gehuisvest. De taakstelling is 24 statushouders.

## Kwaliteit van onze woningen

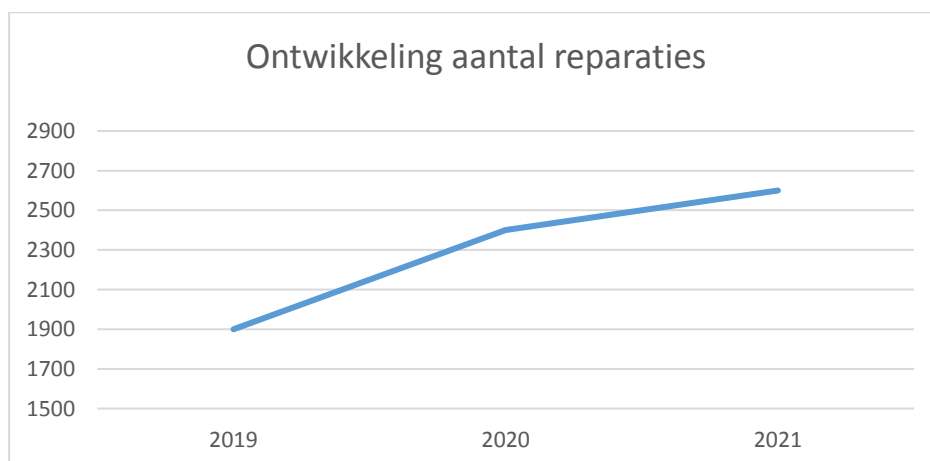
In 2021 hebben we de onderhoudsbegroting niet volledig gerealiseerd. Een aantal projecten is te laat opgestart waardoor uitvoering in 2021 niet meer mogelijk was. Ook zijn er werkzaamheden komen te vervallen. Om de basis op orde te brengen voeren we een conditiemeting conform NEN2767 uit voor ons totale woningbezit. Dit traject wordt in 2022 afgerond. Deze conditiemeting geeft ons een objectief beeld van de woningkwaliteit en de staat van ons bezit. Deze informatie vormt de basis voor ons planmatig onderhoud en de duurzaamheidsopgave.

De begroting voor planmatig onderhoud 2022 is wel volledig aanbesteed.

## Mutatie- en reparatieonderhoud

Voor 2021 zien we een flinke overschrijding van het budget voor mutatie- en reparatieonderhoud. Dit is deels verklaarbaar doordat er veel woningen zijn opgezegd met een lange woonduur. Dat betekent dat huurders 20 jaar of langer in een woning hebben gewoond. Veelal hebben zij ook niet meegedaan aan groot onderhoud. Dit resulteerde erin dat Habeko tijdens mutatiewerkzaamheden veel badkamers, keukens en toiletten moest vervangen. Dergelijke mutaties zijn erg kostbaar. Bij het reparatieonderhoud gold hetzelfde (veel badkamers, keukens en toiletten vervangen).

Verder valt de stijgende lijn op in het aantal uitgevoerde reparaties:



De budgetten voor 2021 waren hier echter niet op aangepast.

We hebben diverse maatregelen genomen om de komende jaren binnen budget te blijven. Voor mutatieonderhoud selecteerden we bijvoorbeeld twee vaste aannemers, die werken volgens vaste

taakprijzen. Ook hebben we pakketprijzen afgesproken voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten. Elke vier weken voeren we operationeel overleg met deze aannemers. Zo behouden we een strakke monitoring op de kosten. Omdat we een basiskwaliteit hebben vastgesteld is ook discussie over het wel/niet vervangen of repareren van gebreken veel minder aan de orde.

In 2022 richten we ons vervolgens op het reparatieonderhoud. Hierin willen we ook met vaste aannemers werken en prijsafspraken maken. Dit houdt de kosten beheersbaar en inzichtelijk. We onderzoeken de mogelijkheid voor huurders om een serviceabonnement te nemen. Zo kan een huurder zijn eigen onderhoudstaak afkopen voor een klein bedrag per maand. Er wordt kritisch gekeken naar wat we doen voor de huurder en of de doorbelasting wel goed gaat. Met andere woorden: doen we niet te veel bij Habeko? Blijft ons beleid ongewijzigd, dan moeten we wel anders gaan begroten.

### Contact met onze belangenhouders

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 belangenhouders zijn wij **de stem van de dorpen**.

### Sterke huurdersvertegenwoordiging en eerste permanente bewonerscommissie

De onafhankelijke huurdersorganisatie van Habeko, Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen, is een van onze belangrijkste belangenhouders. SBHw is een kritische huurdersorganisatie, met wie we een constructieve relatie hebben opgebouwd die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. We overleggen regelmatig, stellen samen prioriteiten als het gaat om de realisering van de prestatieafspraken en de uitdagingen waar we voor staan. Verder ondersteunen wij SBHw in hun rol als sterke en professionele huurdersvertegenwoordigers met een actief en voltallig bestuur. In 2021 hebben we ons ingezet om de contacten tussen SBHw en onze huurders te optimaliseren. Om te onderzoeken hoe we deze ambitie konden waarmaken, organiseerden we in juni een bijeenkomst met huurders en leden van de woningbouwvereniging Habeko wonen om te praten over de beste vorm van huurdersvertegenwoordiging. Een mooi resultaat daarvan is de oprichting van onze eerste permanente bewonerscommissie in ons complex Rijnveste (Hazerswoude-Rijndijk). De bewonerscommissie, die in december is gestart, staat in contact met SBHw en versterkt daarmee de rol en positie van de huurdersvertegenwoordiging. De bewonerscommissie is in de eerste plaats een informatiebron maar ook een potentiële bron voor nieuwe bestuursleden voor SBHw. Vooralnog zijn er geen andere initiatieven voor permanente bewonerscommissies. Dit staat wel voor 2022 op de agenda.

### Gemeente

Een andere belangrijke partij is gemeente Alphen aan den Rijn. De directeur-bestuurder van Habeko voerde in 2021 onder meer periodiek overleg met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen, bouwen en verduurzaming.

Ook maakten we samen met de gemeente, woningcorporatie Woonforte en de huurdersorganisaties Groene Hart en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen nieuwe prestatieafspraken. De volgende thema's staan hierin centraal:

- Voldoende bereikbare woningen
- Senioren en bijzondere doelgroepen
- Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking
- Verduurzaming

Habeko heeft erop aangedrongen om tot meerjarenaafspraken te komen. De looptijd van de prestatieafspraken, die we in december 2021 tekenden, is nu in beginsel vijf jaar; tot en met 2026. Daarmee lopen ze gelijk met de gemeentelijke Woonvisie. Om de opgaven uit de Woonvisie te kunnen realiseren is samenwerking met alle partijen belangrijk.

Ook met onze andere belangenhouders, waaronder de netwerkorganisatie Prettig Ouder worden in Rijnwoude (POR), welzijnsorganisaties en Overleg Samenwerkende Ouderen Alphen aan den Rijn (OSO) hadden we in 2021 regelmatig contact. Deze partijen dragen eraan bij dat wij een goede volkshuisvester voor de dorpen en onze doelgroep kunnen zijn. Dit geldt in het bijzonder voor de vijf dorpsoverleggen, met wie we regelmatig overleggen; ook in 2021. De dorpsoverleggen hebben de afgelopen jaren ieder afzonderlijk hun positie en rol gevonden in hun kern. Habeko stimuleert nu vooral de onderlinge verbinding tussen de partijen. Door samen op te trekken versterkt hun positie binnen de gemeente en wordt hun rol ook duidelijker. De dorpsoverleggen dragen bij aan de leefbaarheid van de kernen.

In 2021 zijn we, samen met de dorpsoverleggen en de Groene Hart Koerier, de voorbereidingen gestart voor het Lokale Verkiezingsdebat op 10 maart 2022, in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022.

### **Meer samenwerking binnen de regionale woningmarkt**

In 2020 is de directeur-bestuurder van Habeko wonen toegetreden tot het dagelijks bestuur van Holland Rijnland Wonen. Een van de speerpunten van Holland Rijnland Wonen is het verbeteren van de onderlinge samenwerking en afstemming tussen de veertien aangesloten woningcorporaties in onze woningmarktregio. Minder lokaal en meer regionaal denken. Met de vaststelling voor welke opgave de corporaties in onze regio staan en hoe we dat financieel haalbaar maken, is een belangrijke eerste stap gezet naar meer regionaal denken. Vervolgens is het uitgangspunt dat als een individuele corporatie haar taakstelling financieel niet aankan binnen de regio wordt gezocht naar een collega corporatie die hiervoor wel financiële ruimte heeft. Op deze wijze pakken we als regio alle volkshuisvestelijke kansen op. .

### **Klachtencommissie**

In het afgelopen jaar heeft de klachtencommissie van Habeko opnieuw geen klachten ontvangen. De procedure van het eerst voorleggen van klachten (of meldingen) aan de werkorganisatie vormt hiervoor nog altijd de belangrijkste verklaring. Habeko heeft een beperkt aantal interne klachten afgewikkeld.

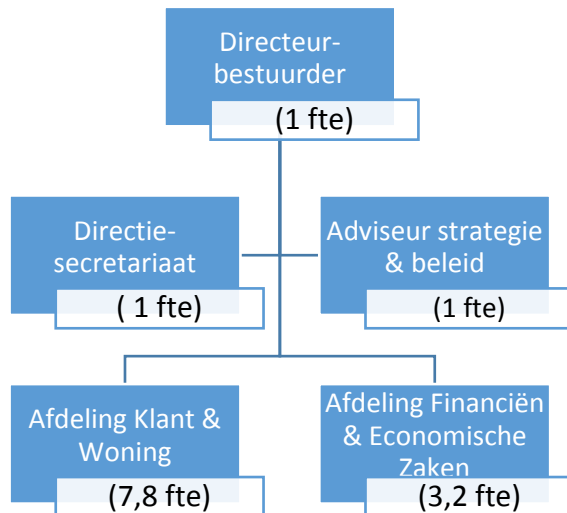
Wij hebben onderzocht of de vorming van een lokale klachtencommissie binnen de gemeente Alphen aan den Rijn een optie is. Dit is zonder resultaat gebleven. Deels omdat het voorstel voor de lokale klachtencommissie onvoldoende meerwaarde bood voor onze huurders en organisatie. Op verzoek van Habeko en SBHw is wel een rooster van aftreden opgesteld voor de bestuursleden van de klachtencommissie van Habeko. Eventueel aansluiten bij de regionale klachtencommissie is op termijn een optie.

## **3.4 Ambitie: Met een sterke organisatie maken wij onze ambities waar**

**Het team maakt het verschil.** Door kennis over de klanten en dorpen te delen en te combineren met onze beleidsontwikkeling, zijn we in staat onze ambities waar te maken en tonen we dat Habeko van de dorpen is. In 2021 is Habeko meer intern gericht geweest. Dit had onder meer te maken met de beperkende coronamaatregelen, waardoor we veel minder activiteiten konden organiseren dan we normaal gewend zijn.

## Formatie

In 2021 komt deze uit op 14,0 fte (2020: 13,1) en zijn als volgt verdeeld over de organisatie:



## Implementatie nieuw ERP-systeem

Daarnaast is dit jaar veel tijd geïnvesteerd in de optimalisatie van werkprocessen en de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem van leverancier Cegeka. In april zijn we begonnen met de inventarisatie en in de zomer vonden de eerste testen plaats met onze gegevens in het nieuwe systeem. Na een succesvolle test en acceptatiefase vond begin december de definitieve conversie plaats van het oude naar het nieuwe systeem. De daadwerkelijke livegang was op 15 december.

Het nieuwe systeem is een integraal computerprogramma ter ondersteuning van alle processen binnen onze organisatie. Hierin zijn ook een documentmanagementsysteem (DMS) en een leveranciers- en klantportaal ingericht. Verder is het zeer toegankelijk en maken we gebruik van verschillende apps bij reparatie en verhuurmutatie. Met het nieuwe systeem zijn we in staat meer gegevens digitaal vast te leggen en daardoor informatie sneller te ontsluiten. Hiermee geven we invulling aan onze doelstelling om administratieve en primaire processen te digitaliseren.

Ook staat in ons ondernemingsplan ten aanzien van investeringen in automatisering dat deze bijdragen aan keuzevrijheid. Het nieuwe klantportaal draagt hieraan bij. Het portaal geeft de huurder de mogelijkheid om zelf zaken, zoals gegevenswijziging, huuropzegging of reparatiemelding, digitaal te regelen.

Keuzevrijheid komt ook terug in de communicatie met onze huurders. In 2021 zijn we een samenwerking aangegaan met Postex voor het automatiseren van onze klantcommunicatie. Zo kunnen we huurders zowel digitaal als per post informeren; geheel naar wens van de huurders. Postex ontlast bovendien onze organisatie.

## Vernieuwing in het team en goede resultaten KWH

In 2021 hebben wij vier nieuwe collega's verwelkomd, waaronder de nieuwe manager Klant & Woning. Samen met de wisselingen in 2020 tot op heden in 2022 is bijna de helft van onze collega's korter dan twee jaar in dienst. Dat heeft gevolgen voor de organisatieontwikkeling. Door de personeelsswisselingen is helaas kennis verloren gegaan. De kennis zat veelal in de hoofden van de vertrokken collega's, wat maakt dat processen niet helder waren en informatie niet voor iedereen voorhanden. Dit trekt een wissel op de organisatie. Processen moesten in kaart worden gebracht en kennis weer opgebouwd.

Aan de andere kant boden de personeelsswisselingen ook kansen. Kansen om veranderingen door te

voeren en processen te optimaliseren en verbeteren, zoals de nieuwe werkwijze bij mutatieonderhoud.

Door de juiste werving haalden we ervaring en deskundigheid in huis en creëerden we nieuwe posities, zoals de projectmanager nieuwbouw, projectmanager duurzaamheid en de wijkbeheerder. Wel moet erbij worden vermeld dat vacatures vervullen moeizaam verliep, vanwege tekorten op de arbeidsmarkt. Om deze reden moesten we ook gebruikmaken van dure inhuurkrachten.

De wisselingen hebben voor procesvertraging gezorgd, maar laten weinig tot geen nadelige effecten zien op onze prestaties. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in de cijfers van KWH. Op de onderdelen 'huur opzeggen' en 'onderhoud' na, zijn de cijfers gelijk of beter dan het landelijk gemiddelde 2021. Het onderdeel onderhoud laat een daling zien. De daling heeft vooral betrekking op de communicatie richting huurders bij de uitvoering van het werk. Dit komt door de onderbezetting op de afdeling vastgoedbeheer en daarmee ook het ontbreken van de juiste deskundigheid. In 2022 wordt goed aandacht besteed aan de communicatie bij onderhoud. Ook bij het onderdeel huur opzeggen is vooral de onduidelijke communicatie een reden tot een lager cijfer. Ook hier is inmiddels meer aandacht voor en deze lijn zetten we voort in 2022. Ons team heeft de schouders eronder gezet en verdient hiervoor absoluut een compliment. In 2022 wordt extra aandacht besteed aan de behaalde cijfers en zetten we in op verdere verbetering.

Onderdeel KWH	Score 2021	Score 2021 landelijk	Score 2020	Score 2020 landelijk
Algemene dienstverlening	7,3	7,3	7,5	7,3
Woning zoeken	7,9	7,8	7,4	7,7
Nieuwe woning	7,8	7,8	7,5	7,8
Huur opzeggen	7,3	8,0	7,7	7,9
Reparaties	8,0	7,9	8,2	7,9
Onderhoud	6,7	7,5	7,8	7,6

### Aedes Benchmark

Ook in 2021 heeft Habeko wonen weer meegedaan met de Aedes Benchmark en de scores waren als volgt:

Prestatieveld	2021	2020	2019
Huurdersoordeel	B	B	A
Bedrijfslasten	B	B	A
Onderhoud & verbetering	A	A	n.b.
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	C	C	C

De score C op beschikbaarheid en betaalbaarheid is het resultaat van het beperkte aantal verhuringen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Woningzoekenden in onze kernen hebben in de meeste gevallen werk. Voor alleenstaanden, de grootste groep woningzoekenden, betekent dit een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Wij hebben ervoor gekozen bij de passendheidseisen en labeling aan te sluiten bij de lokale behoefte en accepteren de lagere score op dit onderdeel. Wat een tegenstrijdigheid lijkt te zijn is het KWH cijfer op onderhoud (6,7) en de Aedes Benchmark (score A). Dit valt goed te verklaren. Het door ons uitgevoerde onderhoud is kwalitatief van hoogwaardig niveau. Kortom, het onderhoud wordt goed en kundig

uitgevoerd. Wat te wensen overlaat, zoals eerder genoemd, is de communicatie richting huurders. Dat verklaart het cijfer van het KWH.

### **Ontwikkelingsgesprekken**

Om onze prestaties naar een nog hoger plan te brengen en werken bij onze organisatie uitdagend te maken, voeren we ontwikkelingsgesprekken met onze medewerkers. Deze zijn bedoeld om te kijken naar de mogelijke ontwikkeling van de medewerker en waar zijn behoeften liggen. Hierbij focussen we ons vooral op de kernkwaliteiten van de medewerker. Opleiding kan helpen deze talenten nog meer te ontwikkelen en benutten.

### **Verbouwing kantoor**

Het kantoor in Hazerswoude-Dorp is in de zomer ingrijpend verbouwd. Gekozen is voor een moderne en open inrichting met een nieuwe indeling. Onze verbondenheid met de kernen komt ook terug in de aankleding van het kantoor. Tijdens de verbouwing is het werk doorgegaan en waren wij steeds bereikbaar voor klanten.

### **Zichtbaar in de kernen**

Via de maandelijks pagina in de Groene Hart Koerier zijn wij goed zichtbaar en herkenbaar bij de bewoners van de dorpen. Daarnaast dragen wij actief en zichtbaar bij aan de leefbaarheid van de kernen. In 2021 betroffen dit onder andere de volgende projecten:

- Stand bij opening Buurthuis De Som in Hazerswoude-Rijndijk. Ook SBHW-energiecoach aanwezig.
- Participatie in POR.
- Ledenvergadering.
- Themabijeenkomst over huurdersvertegenwoordiging.
- Appels en ijsjes uitgedeeld op verschillende locaties tijdens de jeugdvakantieweek.
- Koffieochtendje in Albrechtstaete (Koudekerk aan den Rijn) onder het motto 'Wij kennen elkaar, maar kent u elkaar ook?' Doel: bewoners met elkaar in contact brengen.

Voor 2022 willen we weer meer inloopbijeenkomsten organiseren. Koffiedrinken in ouderencomplexen en wekelijkse spreekuren op vier locaties in de kernen zijn inmiddels gestart.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1 Organisatie en corporate governance

Habeko wonen is een organisatie met een verenigingsstructuur. In 2021 spraken we met de Algemene Ledenvergadering onder meer over: prestatieafspraken 2022, strategisch voorraadbeleid, nieuwbouwprojecten, leningenruil Vestia, bestuursverslag 2020 en begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023 – 2031.

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 gaan de twee “huurders” commissarissen jaarlijks 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.

### 4.2 Financiële resultaten

Het resultaat over 2021 bedraagt na belastingen € 39,6 miljoen positief (2020: € 17,7 miljoen positief). Dit kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

(bedragen x €1.000)	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 6.466	€ 7.253
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 104	€ 237
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 35.774	€ 18.163
Netto resultaat overige activiteiten	€ 87	€ 52
Overige organisatiekosten	€ -1.337	€ -403
Leefbaarheid	€ -27	€ -34
Saldo financiële baten en lasten	€ -634	€ -1.036
Belastingen	€ -822	€ -2.850
Resultaat na belastingen	€ 39.611	€ 21.382

De daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in het boekjaar (€ 6,5 miljoen) ten opzichte van vorig boekjaar (€ 7,3 miljoen) wordt met name veroorzaakt door hogere reparatie- en mutatiekosten.

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. Evenals voorgaande jaren hebben de waardeveranderingen van het vastgoed een groot

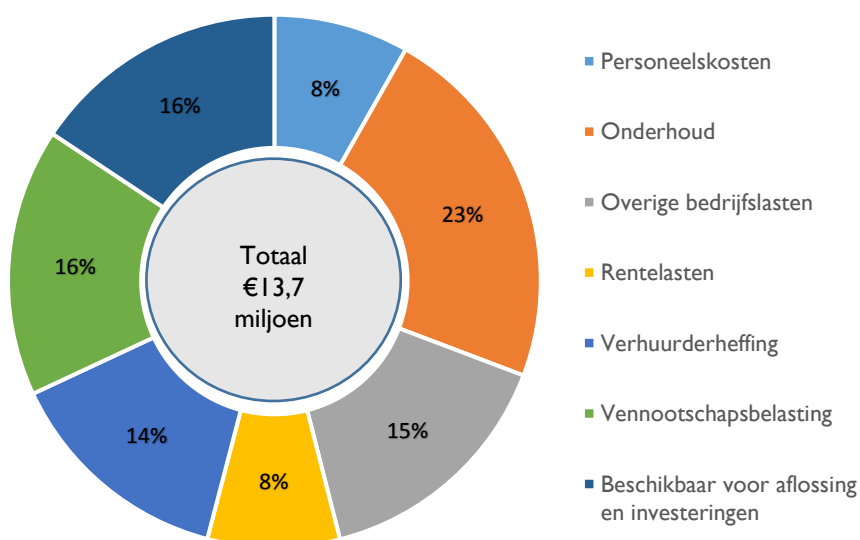
effect op onze resultaten. De waardering van het bezit is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat en hangt nauw samen met de verandering op de huizenmarkt. Pas bij eventuele verkoop van het vastgoed wordt deze stijging ook daadwerkelijk gerealiseerd. Echter, tot dan leidt de waardeverandering tot een fictief resultaat en wordt het in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Door de leningenruil heeft Habeko wonen een lening met hoge rente overgenomen van corporatie Vestia. Het verschil tussen de huidige marktrente en de werkelijk te betalen rente, over de looptijd van de lening, is conform landelijke afspraak als kosten verantwoord onder de post overige organisatiekosten. Vandaar de stijging van deze post ten opzichte van vorig boekjaar.

De belastingen betreft de vennootschapsbelasting. Het fiscale resultaat over 2021 bedraagt € 4,2 miljoen (2020: € 12,1 miljoen) en hierover dient ongeveer 25% belasting betaald te worden.

### Besteding huuropbrengsten

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



### Financiële continuïteit

Volgens de richtlijnen wordt het jaarresultaat en het vermogen bepaald op basis van marktwaarde. In de huidige situatie, namelijk stijgende prijzen woningmarkt, leidt dit tot een verhoging van resultaat en vermogen. 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 5 jaar, inclusief 2021, op rij zetten ziet het beeld er als volgt uit:



	<b>Normen</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Resultaat na belastingen (x € 1.000)		39.611	8.031	6.086	-1.156	1.607	2.037
Operationele kasstroom (x € 1.000)		2.156	3.124	2.545	3.976	3.750	5.009
Investeringskaststroom (x € 1.000)		7.572	2.842	18.512	29.581	20.975	14.079
Benodigde financiering (x € 1.000)		4.702	-824	12.921	25.605	17.225	9.070
ICR (rentedekkingsgraad)	<i>min. 1,9</i>	3,0	4,1	3,7	5,8	4,6	5,2
LtV (Leningen / beleidswaarde)	<i>max. 78%</i>	20%	23%	30%	40%	46%	50%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	<i>min. 21%</i>	76%	73%	68%	58%	51%	48%
Dekkingsratio (Leningen / Marktwaarde)	<i>max. 66%</i>	11%	15%	18%	25%	28%	29%

De verwachte ontwikkelingen van resultaat en vermogen zijn gebaseerd op de begroting van 2022 en de meerjarenbegroting van 2023-2031. De in de tabel opgenomen normen zijn de in 2021 geactualiseerde 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. Daarom verslechteren de Loan to Value (LtV), solvabiliteit en dekkingsratio in het bovenstaande overzicht. Wel blijven deze voldoen aan onze interne normen.

#### Inflatie en renterisico

De afgelopen maanden is de inflatie flink gestegen. De toegenomen vraag van consumenten naar producten, na de corona-lockdowns en ook de stijgende prijzen van grondstoffen door de oorlog in Oekraïne, zijn hier de oorzaak van. De stijgende inflatie heeft grote gevolgen voor de lasten van de corporatie. Zo zullen niet alleen de bouw-, onderhouds- en beheerkosten stijgen, maar ook de rentelasten.

De rekenmodellen, bepaald door de toezichthouder, houden nog geen rekening met deze stijging. De effecten van de stijgende inflatie hebben daarom geen effect op de marktwaarde van het bezit opgenomen in de jaarrekening. Bij het opstellen van de begroting 2022 heeft Habeko wonen scenarioberekeningen gemaakt voor stijgende inflatie, rentelasten en bouwkosten. In het slechtste scenario blijkt Habeko de financiële gevolgen de eerste tien jaar (korte en middellange termijn) te kunnen dragen. Op de lange termijn (meer dan tien jaar) loopt Habeko wel tegen de grenzen aan, waardoor op termijn keuzes over investeringen moeten worden gemaakt.

Een financiële meevaller is het voornemen van het nieuwe kabinet om de verhuurderheffing af te schaffen. Dit biedt ons extra ruimte voor het doen van maatschappelijke investeringen. Waarschijnlijk zal de overheid voorwaarden stellen aan de afschaffing, zoals het versnellen van de landelijke nieuwbouwpoging. Als dan de vraag naar nieuwbouw aanzienlijk stijgt, gaat mogelijk wel een deel van de meevaller op aan bouwkostenstijgingen.

#### Treasury

Eén van de doelstellingen in het treasurywettelijk kader en het jaarplan is het bewaken en zeker stellen van de financierbaarheid van de activiteiten. 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 september 2021 Habeko wonen een borgingsplafond en borgstellingsverklaring afgegeven voor de periode 2021 tot en met 2022. Voor 2023 (twee jaar vooruit) is, anders dan in eerdere jaren, geen aanvullende borgingsruimte afgegeven. Het WSW is voor dat jaar bij alle corporaties nog terughoudend, omdat zij onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognosticeerde kasstromen van de sector en dus een verhoogd risico voor het borgstelsel. Het afgegeven borgingsplafond, van € 65,7 miljoen ultimo 2022, is toereikend voor ons investeringsprogramma.

De treasuryactiviteiten in 2021 bestonden uit een nieuwe lening voor een groot renovatietraject, herfinanciering van een bestaande lening en leningenruil Vestia. De gemiddelde rente verder is gedaald naar 2,49% (2020: 3,34%).

### **4.3 Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit**

De totale omvang van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening is met € 38,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 354,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12,1%. Onder paragraaf 7.5 “Vastgoedbeleggingen” is een verloopoverzicht opgenomen van de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit van Habeko ten opzichte van 2020.

De positieve waardeontwikkeling is vooral en wederom het gevolg van een toenemende vraag en een groter wordend tekort aan woningen. In combinatie met een nog steeds relatief lage hypotheekrente resulteert dit in alsmaar stijgende verkoopprijzen van woningen. De verwachting is wel dat deze waardegroei de komende jaren zal afvlakken.

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 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### **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 solvabiliteit (eigen vermogen versus totaal vermogen op basis van beleidswaarde) wordt 15%.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 165,1 miljoen in 2020 naar € 200,6 miljoen in 2020. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de hogere marktwaarde. De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is 56,6% (2020: 52,3%).

Een uitgebreidere beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde is opgenomen in bijlage 4 van het bestuursverslag.

### **4.4 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.

### 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 organisatie-doelstellingen, 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.

### Risicoregister bij afsluiten boekjaar

Ook in 2021 heeft Habeko wonen een risiconotitie opgesteld. Over de risico's is binnen de organisatie verschillende malen gediscussieerd. Alle onderkende risico's worden door middel van een getal ingeschaald. Hieruit volgt de mate van risico (4 zeer klein tot 16 zeer groot). Daarnaast wordt de risicoreactie beschreven (accepteren of reduceren) met de eventuele te nemen beheersmaatregelen en het geschatte financiële effect. Op basis van de inventarisatie worden als grotere risico's gezien: de gevolgen van de coronacrisis, overheidsbeleid, verduurzaming van ons bezit en de organisatieverandering. Vooralnog zijn de risico's draagbaar voor onze organisatie. Op de volgende pagina's zijn de grootste risico's ( $\geq 10$ ) toegelicht.

Bij het opstellen van de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023 – 2031 is een aantal scenarioberekeningen gemaakt om de mogelijk impact van de grootste risico's te simuleren. Zo zijn er scenario's doorberekend met hogere renteverwachting, negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed, hogere inflatie, lagere huurontwikkeling, hogere kosten nieuwbouw en renovatie en een Worstcase (samenvoeging van deze scenario's). De uitkomsten van de berekeningen laten zien dat Habeko wonen genoeg buffers heeft om eventuele economische verslechtingen op te vangen.

Nr	Type risico en bron	Risico-omschrijving	Toelichting	Kans	Impact	Risico-grote	Risico-reactie	Beheersmaatregel	Effect in €
1	Strategisch - politiek	Mogelijk verdere verzwakking van de positie van de volkshuisvesting door maatregelen centrale overheid.	Handhaving belastingen en heffingen maakt het onmogelijk om ook duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren. Verhoging van de heffingen lijkt niet plaats te gaan vinden, maar afgelopen jaar kreeg de sector wel te maken met huurbefriezing.	3 .gemiddeld	4 .ernstig	12	accepteren / reduceren	Lobbyen Aedes en belanghouders informeren.	N.b. onderzoek laat zien dat woningcorporaties doelstelling CO2 neutraal niet kunnen halen.
2	Strategisch - belanghouders	Meerwaarde kunnen aantonen van het bestaan van Habeko wonen als zelfstandige woningcorporatie.	Het is van belang om het bestaansrecht en de toegevoegde waarde van Habeko wonen als zelfstandige woningcorporatie aan te kunnen tonen. In ons ondernemingsplan geven wij nadrukkelijk de meerwaarde voor de dorpen weer. Wij richten onze activiteiten hierop in en zorgen voor een goede communicatie van deze missie.	3 .gemiddeld	4 .ernstig	12	reduceren	Blijvend dialoog voeren over wat de missie en visie is en wat Habeko wonen betekent voor de dorpen. Realisatie Uitvoeringsagenda.	N.b.
3	Strategisch - Nieuwbouw	Temporisering nieuwbouwpoging door stijgende bouwkosten.	Door de aantrekkende economie stijgen de kosten dusdanig dat projecten niet binnen onze investeringskaders passen of opdrachten door aannemers worden geweigerd.	4 .groot	4 .ernstig	16	accepteren / reduceren	Scenarioberekeningen met gevolgen bouwkostenstijgingen in kaart brengen. Gezamenlijke inkoop en op zoek naar standaard bouwconcepten.	
4	Strategisch - Duurzaamheid	Kennisgebrek organisatie en andere agenda gemeente leidt tot onjuiste keuzes in het kader van duurzaamheid.	Door snelle innovatie en nog onduidelijke kaders van het overheidsbeleid is het risico dat Habeko nu investeringen doet, denk aan dure waterpompen of 'all electric' woningen, die snel achterhaald worden. Daarnaast is de gemeente in de lead met de wijkaanpak.	3 .gemiddeld	4 .ernstig	12	reduceren	Investeren in bewezen technologie. Pilots draaien met (dure) systemen. Tijdig overleg met de gemeente, volgen cursussen door personeel en zoeken samenwerking met andere corporaties. Inhuren externe deskundigen.	Mogelijk > € 1 miljoen
5	Strategisch - Financieel	Risico beeldvorming rijke corporaties. Stijgende of dalende marktprijzen van onze woningen hebben grote invloed op het resultaat en vermogen.	De stijgende of dalende marktprijzen hebben grote invloed op de waarde van ons bezit met als gevolg dat het jaarresultaat zeer positief als negatief kan zijn. Hoge eigen vermogens scheppen de verwachting dat corporaties meer kunnen uitgeven. Echter, gaat het hier om een boekhoudkundig resultaat. Alleen bij verkoop van bezit kan dit tot realisatie leiden.	3 .gemiddeld	4 .ernstig	12	accepteren	Lobbyen Aedes met betrekking tot beeldvorming.	1% waardewijziging vertegenwoordigt een waarde van bijna € 3 miljoen.

Nr	Type risico en bron	Risico-omschrijving	Toelichting	Kans	Impact	Risico-grote	Risico-reactie	Beheersmaatregel	Effect in €
6	Operationeel - Onderhoud	Betrouwbaarheid van de meerjarenonderhoudsbegroting.	Door personeelwisselingen ligt de inventarisatie van vastgoedgegevens (NEN), actualiseren onderhoudsbeleid en meerjarenonderhoudsbegroting achter op schema. Daarnaast liggen onderhoudsuitgaven onder vergrootglas van de autoriteit.	4 .groot	3 .gemiddeld	12	reduceren	Inhuur om inventarisatie gegevens, vullen systemen en opstellen beleid te realiseren. Aannee nieuwe ervaren werknemers.	5% afwijking is circa € 0,2 miljoen per jaar.
7	Operationeel - Personeel	Organisatieverandering leidt mogelijk tot negativisme onder personeel en dit vermindert productiviteit.	Bij het personeel bestaat onduidelijkheid en onzekerheid over de veranderingen. Daarbij is het team nog niet op volle sterkte.	3 .gemiddeld	4 .ernstig	12	reduceren	Tijdig informeren. Medewerkers ontwikkelen op kerncompetenties (zie ambities Koersplan). Project Cultuurverandering.	€ 25.000 kosten opleidingen en begeleiding.

Tabel 1: overzicht risico's

## 5. 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, de ondernemingsraad en de raad van commissarissen bedanken voor het in mij gestelde vertrouwen. Tevens wil ik deze partijen bedanken voor hun inzet die er veelal toe heeft bijgedragen dat wij samen in 2021 opnieuw een wezenlijke bijdrage konden leveren aan de sociale volkshuisvesting en de leefbaarheid in de dorpen waarmee wij ons sterk verbonden voelen.

Ook voor Habeko wonen stond het jaar 2021 sterk in het teken van de corona. Het houden van afstand staat in tegenstelling tot de rol die we als organisatie willen vervullen: dichtbij, toegankelijk en betrokken. Met in acht name van de beperkingen hebben we zo goed mogelijk invulling gegeven aan deze rol. Voor het jaar 2022 spreek ik nadrukkelijk de hoop uit dat we gaandeweg weer terug kunnen naar een normale situatie waarin we juist door nabijheid weer maximaal kunnen werken aan onze kerntaak voor de doelgroep.

Hazerswoude-Dorp, 25 mei 2022

Bestuur:

M. Bogerd  
directeur-bestuurder

## 6. Verslag van de raad van commissarissen over 2021

### 6.1 Algemeen

De raad van commissarissen kijkt op 2021 terug als een bewogen jaar. De coronapandemie heeft ook afgelopen jaar een grote impact op ons leven en werken gehad. Tegelijkertijd kwam er perspectief door de snelle ontwikkeling van vaccins en pasten we ons aan. Er ontstond een 'nieuw normaal' voor de manier waarop de maatschappij functioneert, waarbij 'werken en dienstverlening op afstand' nog meer vanzelfsprekend is geworden. En we zijn langzaam gewend geraakt aan de blijvende aanwezigheid van corona en de impact van nieuwe virusvarianten.

Dat geldt ook voor de huurders van onze sociale huurwoningen en voor de medewerkers van Habeko wonen. Voor de een betekent dat meer thuiswerken en studeren, voor de ander meer en langer aan huis gebonden te zijn. Dat stelt andere eisen aan ons huis, de leefomgeving en verandert de omgang met collega's, familieleden en burens. Voor de een 'een huis voller dan ooit', voor de ander ligt vereenzaming op de loer. Naast de 'digitale efficiency' hebben we allemaal ook de extra waarde van het elkaar weer persoonlijk kunnen ontmoeten ervaren.

We zijn er trots op dat de medewerkers van Habeko wonen zich goed en effectief aan de omstandigheden hebben aangepast. Daardoor is de dienstverlening aan onze huurders op een goed niveau gebleven. Ook zijn er in 2021 door hen forse inspanningen geleverd voor de succesvolle implementatie van een nieuw ERP-systeem, waarmee de dienstverlening naar de toekomst nog beter ondersteund zal worden.

De raad is er positief over dat in 2021 in een tweetal volkshuisvestelijke projecten zijn opgeleverd. Het betreft het project voor de renovatie en verduurzaming naar Nul-Op-de-Meter (NOM) van 48 woningen aan de Pieter Brueghelstraat / Jan van Goyenstraat in Hazerswoude-Dorp en de bouw van 6 grondgebonden NOM-seniorenwoningen aan de Herman Heijermansstraat in Hazerswoude-Rijndijk. Habeko wonen levert zo een positieve bijdrage aan de verduurzaming en energietransitie en zet weer een belangrijke stap richting een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad.

De raad van commissarissen voerde zijn toezichthoudende en klankbordrol in 2021 uit met een grote mate van betrokkenheid en met passie voor de volkshuisvesting.

### 6.2 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 realisatie van de doelstellingen zoals die zijn vastgelegd in het lange termijn koersdocument Sociale Huisvester in de Dorpen. Habeko wonen richt zich daarin met name op het aanbieden van betaalbare en comfortabele sociale huurwoningen, draagt bij aan het behoud van vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen en zet zich als één team in om 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 ging uit naar een evenwichtige en efficiënte inrichting van de organisatie, medewerkerstevredenheid en integriteit.

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

In het kader van de klankbordfunctie sprak de raad van commissarissen ook regelmatig diepgaand met de bestuurder over de toekomstvisie van Habeke wonen, het onderzoek naar de realisatiekracht, de invulling van het opdrachtgeverschap en uitvoering van het ondernemingsplan en de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda 2019-2022.

### 6.3 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. 6 oktober 2016 dat op [habekowonen.nl](http://habekowonen.nl) staat.

In dit jaarverslag legt de raad, als onderdeel van een maatschappelijke organisatie, publiekelijk 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 toezichtsvisie;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW;
- de door de raad goedgekeurde missie, zoals opgenomen in het lange termijn koersdocument 2019-2022: De Sociale Huisvester in de dorpen;
- interne documenten zoals de meerjarenbegroting 2022-2030, de begroting 2021, het vigerende strategisch voorraadbeheerplan, de uitgangspunten van het treasurystatuut, de notitie risicomanagement en het investeringsstatuut. Ook het Addendum 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 belangenhouders;
- integriteitsbeleid (geactualiseerd in 2021) en klokkenluidersregeling;
- de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) website [www.toezichtmetpassie.nl](http://www.toezichtmetpassie.nl).

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 belangenhouders, 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 2021 besluiten, bewaakte de realisatie van de corporatiedoelstellingen en beoordeelde de bestuursvoorstellen.

#### **6.4 Governancecode woningcorporaties**

De Governancecode woningcorporaties is in 2020 gewijzigd en aangevuld. 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.

#### **6.5 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 toezichthoudende 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.
- De raad overlegde met: de externe accountant (tweemaal) en de SBHw.
- De raad gaf de drie pijlers van het Koersplan van Habeko wonen, 'Sociale huisvester pur sang', 'Wij zijn van de dorpen' en 'Het team maakt het verschil' in haar jaaragenda thematisch aandacht.
- De raad deed een rondgang langs het bezit en bezocht daarbij zowel nieuwbouw als renovatieprojecten.
- 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 2021 viermaal met de Algemene Ledenvergadering om advies te vragen voor de nog te nemen besluiten door de raad. Dit overleg vloeide voort uit de Veegwet Woningwet die vanaf 1 juli 2017 van kracht is.
- De raad heeft gezamenlijk met de bestuurder een kennismakings- en afstemmingsgesprek met het college van B&W en de ambtelijke directie van de gemeente Alphen aan den Rijn gevoerd.
- De raad volgde lokale ontwikkelingen via de persberichten, bijeenkomsten en netwerkcontacten.

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

#### **6.6 Zelfevaluatie**

In een bijeenkomst in het voorjaar besprak de raad het eigen functioneren, evenals dat van de individuele leden. De zelfevaluatie werd dit jaar met externe ondersteuning gedaan, en onder meer aan de hand van individuele interviews en een vragenlijst drijfveren-analyse voorbereid. Het resultaat is in een plenaire bijeenkomst met alle leden van de raad en de bestuurder besproken. Bijzondere aandacht is daarbij ook gegeven aan de uitkomsten van de drijfveren-analyse en de wijze waarop de raad als team onderling en in haar relatie met de bestuurder acteert. De inzichten uit recente onderzoeken naar kracht en tegenkracht en paradigmaverkleving zijn daarin meegenomen.

De conclusie is dat de diverse drijfveren, expertises, soft skills en rollen binnen de raad van commissarissen van Habeko ook in de sinds 2020 vernieuwde samenstelling met drie nieuwe leden behoorlijk evenwichtig zijn verdeeld. Voor een aantal concrete zaken zijn wel alertheid en aanscherpingen in de structuur van werken aandachtspunten. In de evaluatie kwamen de Governance, de samenstelling en het samenspel, het toezicht houden, de adviesrol, de werkgeversrol, de netwerkrol en de teameffectiviteit aan de orde. Vanuit de evaluatie zijn een aantal afspraken gemaakt en in een loop van 2021 verder opgepakt.

Met deskundigheidsbevordering en persoonlijke ontwikkeling werkte de raad bewust aan zijn eigen rol. Hieraan is met gerichte opleidingen in 2021 verder invulling gegeven.

## **6.7 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. 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 ander 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 boekjaar 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, de zelfstandige rol en positie van Habeko wonen en de samenwerking met collega-corporaties en andere belanghebbende organisaties. In het kader van de herijking van het ondernemingsplan heeft in het najaar een evaluatie van het ondernemingsplan en een eerste toekomstverkenning met bestuur en MT plaatsgevonden.
- De raad stelde de doelen 2021 van de bestuurder vast.
- De raad stelde het Strategisch Voorraadbeleid 2020-2024 vast.
- De raad keurde de deelname van Habeko wonen aan het voorstel van Aedes met betrekking tot Vestia goed.
- De raad gaf goedkeuring aan de prestatieafspraken 2021 en de voorgenomen activiteiten 'Bod op de woonopgave 2022 – 2026'.
- De raad stelde de jaarstukken 2020 vast en besprak de managementletter van de Accountant en de bestuurlijke reactie daarop.
- De raad gaf goedkeuring aan de aankoop van de grond en de overgang naar de voorbereidingsfase van het nieuwbouwproject Westvaartpark en de overgang naar de voorbereidingsfase van het nieuwbouwproject Oostvaarderskwartier.
- De raad gaf goedkeuring aan de begroting 2022, de meerjarenbegroting 2023-2031, de uitvoeringsagenda 2022-2024 en het Treasuryjaarplan 2022.
- De raad toetste de voortgang en behaalde resultaten aan de hand van de tertiale rapportages, interne controles en de Rapportage inzake projectrisico's, alsmede de voortgang van de projecten.

- De raad besprak de effecten van de update van de Governancecode en de planning voor vernieuwing van de reglementen.
- De raad stelde de vernieuwde Toezichtsvisie van bestuur en rvc en het Toetsingskader 2021 vast en besprak de follow-up acties van de Governance inspectie.
- De raad had aandacht voor de integriteit in de organisatie. De raad stelde het vernieuwde integriteitsbeleid en de integriteitscode 2021 vast. Desgevraagd meldde de bestuurder dat er in 2021 geen meldingen zijn geweest met betrekking tot vermoedens van of schendingen van integriteit. De raad besprak voorts het concept van de aanpassing van de meldprocedure (voorheen klokkenluidersregeling) 2021.
- 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, de nieuwe organisatiestructuur en de organisatieontwikkeling. Hierin zijn ook de mutaties in het personeelsbestand, de medewerkerstevredenheid, het ziekteverzuim (de voortgang van) de verbouwing van het kantoor en de overgang naar een nieuw automatiseringssysteem meegenomen.
- In 2021 stond de raad zeer regelmatig stil bij de voortgang van de nieuwbouwprojecten en groot onderhoud; daarbij kwam ook de invulling van het opdrachtgeverschap ter sprake. Tevens kwam het vinden van nieuwe bouwlocaties aan de orde en de resultaten en vervolgcities van het onderzoek naar de realisatiekracht.
- De raad besprak de uitslagen van de KWH-metingen en de Aedes benchmark.
- De raad nam in aanwezigheid van de bestuurder de zelfevaluatie door.
- De raad sprak met de bestuurder over:
  - externe communicatie,
  - het huurprijsbeleid,
  - parameters begroting,
  - de indicatieve bestedingsruimte (IBW),
  - de prestatieafspraken richting de gemeente.
- De raad overlegde met de bestuurder over het interne controleplan, de Notitie risico-management 2021 en de samenwerking rond de controlfunctie met Woondiensten Aarwoude.
- De raad besprak de ambities voor 2021 en de uitvoeringsagenda.
- De raad besprak de opleidingen en de aanpassing van de vergoedingen van de raad.
- De raad besprak de evaluatie van de accountant en ging akkoord met het voortzetten van de overeenkomst met de accountant.
- De raad ging akkoord met het verstrekken van de opdracht voor de visitatie in 2022 aan Ecorys.
- De commissarissen Meulman en Koster overlegden met de huurdersorganisatie SBHW; Meulman en Koster zijn benoemd op voordracht van de huurders.
- De raad was actief betrokken in het selectieproces voor de visitatie van de organisatie.

## 6.8 Commissies binnen de raad van commissarissen

De raad van commissarissen stelt uit zijn midden een selectie/remuneratie- en auditcommissie samen. Deze commissies waren in 2021 als volgt samengesteld:

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

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 het individuele bestuurslid 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 herbenoemingen 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 2021 viermaal bijeen. In 2021 heeft de commissie onder meer het jaarlijkse evaluatie- en doelstellingsgesprek met de bestuurder voorbereid en gevoerd, een tussentijds voortgangsgesprek gevoerd, en het beloningsbeleid en de vervangingsregeling bij afwezigheid van het bestuur met de bestuurder doorgesproken.

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;
6. toepassing van informatie- en communicatietechnologie.

De auditcommissie kwam in 2021 driemaal bijeen en adviseerde de raad onder meer over de invulling van de controlfunctie binnen de uitwisselingsafpraak met Woondiensten Aarwoude, en de evaluatie van de accountant. 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.

## 6.9 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 2021 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.

## 6.10 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 2021 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
K. de Koeijer	05-06-1959	Lid	Financiën en projectontwikkeling	directeur	Lid van bestuur Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop Lid van bestuur Stichting Parkvilla Voorzitter van bestuur Stichting Rijnkade 1630 Voorzitter van bestuur stichting tot Behoud van Alphens Erfgoed Lid raad van toezicht Stichting voor christelijk onderwijs te Alphen aan den Rijn en omstreken Lid van raad van commissarissen Midglas
L. Koster	13-02-1968	Lid, (voordracht huurders)	Juridisch, financieel, vastgoed en zorg	adviseur	Lid raad van toezicht Ikazia Ziekenhuis te Rotterdam Lid raad van toezicht WZU Veluwe
E. J. de Vries	20-05-1969	Lid	Volkshuisvesting, wonen en zorg, HRM	wethouder	Lid Kerkenraad Oranjekerk, wijkgemeente in de Protestantse Kerk Amsterdam Voorzitter stichting Steun Banning Vereniging Lid raad van toezicht Stichting De Regenboogcanon
M. Meulman	13-11-1965	Vice-voorzitter (voordracht-huurders)	Marketing en communicatie	directeur	Lid raad van toezicht Amstelwijs Lid raad van toezicht Cedergroep Lid raad van toezicht 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 (Lid)	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 2021 hebben de toezichthouders van Habeko wonen het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	aantal behaalde PE-punten
Dhr. T.P.S. Dijt	10
Mevr. M.M. Meulman	18
Mevr. J. de Koeijer	4
Mevr. L. Koster	12
Dhr. E.J. de Vries	6

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, rolopvatting en good governance
- Investeringsopgave werkgebied
- Relatie met stakeholders
- Specifieke aspecten die eigen zijn aan de corporatie en haar activiteiten

## 6.11 Honorering raad van commissarissen

De raad van commissarissen (rvc) 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 WNT2 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 beroepscode beloning commissarissen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daar vond per 2018 en 2021 een aanpassing aan inflatie in lijn met de kaders van die beroepscode en de WNT op plaats.

Over 2021 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 12.750 en voor de leden € 8.500 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.

## 6.12 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 2021 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 2021 heeft de heer Bogerd 72 PE punten behaald, het totaal over de afgelopen drie jaar komt daarmee op 190.

### 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-Dorp

Daarnaast vervult de heer Bogerd privé de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Toezicht van de Stichting Montesori Onderwijs Zuid-Holland

### 6.13 Honorering directeur-bestuurder

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in het kader van de WNT bedroeg in 2021 € 132.000 (2020: € 127.000). Dit betreft tevens het maximum van klasse regeling D. De details van de verantwoording van de bezoldiging zijn opgenomen onder de jaarrekening.

### 6.14 Tot slot

De raad van commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat de directeur-bestuurder en de organisatie - met een klein maar slagvaardig team - verrichten, in het bijzonder in dit door de coronapandemie wederom bewogen jaar 2021. Zo is ook in 2021 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 en het continueren van het KWH-label. Er is bovendien veel voorbereidend werk gedaan voor overgang naar een nieuw automatiseringssysteem. Wij danken de directeur-bestuurder en de medewerkers van Habeko wonen voor hun grote inzet en wensen hen veel succes voor 2022.

Hazerswoude-Dorp, 25 mei 2022

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



## 7. Jaarrekening 2021

### 7.1 Balans per 31 december 2021 na resultaatbestemming

(bedragen x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand boekjaar</b>
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)	417	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)		
. DAEB vastgoed in exploitatie		345.141	307.547
. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.092	8.405
. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.695	8.250
. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.629	1.454
<b>Totaal</b>		<b>365.557</b>	<b>325.656</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		807	338
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)		
. Deelnemingen		2	2
. Overige		923	735
<b>Totaal</b>		<b>925</b>	<b>737</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>367.706</b>	<b>326.731</b>
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>			
<b>Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		0	232
<b>Vorderingen</b>	(4)		
. Huurdebiteuren		39	42
. Belastingen en premies sociale verzekeringen		272	1
. Overige vorderingen		6	42
. Overlopende activa		1	22
<b>Totaal</b>		<b>318</b>	<b>107</b>
<b>Liquide middelen</b>	(5)	2.477	3.192
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>2.795</b>	<b>3.530</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>370.501</b>	<b>330.261</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand boekjaar</b>
<b><u>EIGEN VERMOGEN</u></b>	(6)		
. Herwaarderingsreserves		248.958	212.605
. Overige reserves		69.974	66.716
<b>Totaal</b>		<b>318.932</b>	<b>279.321</b>
<b><u>VOORZIENINGEN</u></b>	(7)		
. Voorziening onrendabele investeringen		0	3.414
. Voorziening latente belastingverplichtingen		2.056	1.716
. Overige voorzieningen		67	48
<b>Totaal</b>		<b>2.124</b>	<b>5.178</b>
<b><u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>	(8)		
. Schulden aan banken		38.587	28.940
. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.528	7.654
<b>Totaal</b>		<b>47.115</b>	<b>36.594</b>
<b><u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u></b>	(9)		
. Schulden aan banken		845	4.882
. Schulden aan leveranciers		265	1.461
. Belastingen en premies sociale verzekeringen		203	1.846
. Schulden ter zake van pensioenen		15	15
. Overige schulden en overlopende passiva		1.002	963
<b>Totaal</b>		<b>2.330</b>	<b>9.167</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>370.501</b>	<b>330.261</b>

## 7.2 Winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1.000)

Ref.		Boekjaar	Voorgaand boekjaar
(10)	Huuropbrengsten	13.608	13.393
(11)	Opbrengsten servicecontracten	266	262
(12)	Lasten servicecontracten	-269	-246
(13)	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.307	-1.177
(14)	Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.335	-2.523
(15)	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.497	-2.456
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.466</b>	<b>7.253</b>
(16)	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	336	403
(17)	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-232	-166
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>104</b>	<b>237</b>
(18)	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	262	-2.801
(19)	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.912	20.735
(20)	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	600	229
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>35.774</b>	<b>18.163</b>
(21)	Opbrengsten overige activiteiten	163	126
(22)	Kosten overige activiteiten	-76	-74
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>87</b>	<b>52</b>
(23)	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.337</b>	<b>-403</b>
(24)	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-27</b>	<b>-34</b>
(25)	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	347	168
(26)	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
(27)	Rentelasten en soortgelijke kosten	-982	-1.205
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-634</b>	<b>-1.036</b>
	<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>40.433</b>	<b>24.232</b>
(28)	Belastingen	-822	-2.850
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>39.611</b>	<b>21.382</b>

### 7.3 Kasstroomoverzicht over 2021

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

	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Huurontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12.696	12.485
Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	393	398
Intramuraal Daeb	465	461
Maatschappelijk onroerend goed	30	30
Parkeervoorzieningen niet-Daeb	14	14
	13.599	13.388
Vergoedingen	-11	23
Overige bedrijfsontvangsten	163	125
Renteontvangsten	0	0
	152	148
<b>Operationele Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	1.129-	1.109-
Onderhoudsuitgaven	3.101-	2.281-
Overige bedrijfsuitgaven	1.995-	1.351-
Betaalde interest	1.102-	1.264-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurderheffing	1.925-	1.917-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	106-	45-
Vennootschapsbelasting	2.238-	144
	11.595-	7.823-
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.156</b>	<b>5.713</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom Daeb</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	336	423
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	188	178
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA	524	601
<b>MVA uitgaande kasstroom Daeb</b>		
Nieuwbouw huur	-1.053	-397
Verbeteruitgaven	-6.015	-376
Aankoop	-518	-818
Externe kosten bij verkoop	-19	-17
Investerings overig	-492	-20
	-8.097	-1.628
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.572</b>	<b>-1.027</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand: Nieuw te borgen leningen	9.584	2.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-4.882	-4.048
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.702</b>	<b>-2.048</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>	<b>-715</b>	<b>2.638</b>
liquide middelen per 1-1	3.192	554
liquide middelen per 31-12	2.477	3.192
mutatie liquide middelen boekjaar	-715	2.638

## 7.4 Waarderingsgrondslagen

### 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.

### Toegepaste standaarden en modellen

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 Burgerlijk 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.

### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

## Vergelijking met voorgaand jaar

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

## Stelselwijziging

De latente belastingverplichtingen en- vorderingen zijn gewaardeerd op basis van RJ272.4. De RJ geeft de keuze de latenties te waarderen op contante of nominale waarde. Met ingang van het boekjaar 2021 wenst Habeko de belastinglatenties te waarderen op contante waarde. Dit leidt tot een verbetering van het inzicht. Voor deze wijziging is in de jaarrekening 2021 een stelselwijziging doorgevoerd.

Bij Habeko wonen zal de fiscale afwikkeling van tijdelijke verschillen zeer waarschijnlijk niet plaats vinden, omdat deze vermoedelijk worden doorgeschoven naar het opvolgende actief. Omdat de afwikkeling mogelijk in de verre toekomst zal liggen past het beter om de latenties op contante waarde te waarderen. Deze methode van waarderen is gebruikelijk binnen de branche. Wij hebben de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de wijziging hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari en is € 6,1 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2020 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2020 en is in totaal € 3,7 miljoen positief. Dit effect, het effect van overgaan naar contante waarde en ook het resultaat-effect 2020, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt (bedragen x € 1.000):

<i>Balans per 1-1-2020</i>	<i>Jaarrekening 2020</i>	<i>Na stelselwijziging</i>	<i>Effect stelselwijziging</i>
Activa: Latente belastingvordering	€ 233	€ 570	€ -337
Passiva: Latente belastingvoorziening	€ 8.223	€ 2.435	€ -5.788
Passiva: Eigen vermogen: Overige reserves	€ 56.001	€ 62.126	€ 6.125

<i>Winst- en verliesrekening over 2020</i>	<i>Jaarrekening 2020</i>	<i>Na stelselwijziging</i>	<i>Effect stelselwijziging</i>
Belastingen: mutatie latente belastingen	€ 3.551	€ -149	€ 3.700

<i>Balans per 31-12-2020</i>	<i>Jaarrekening 2020</i>	<i>Na stelselwijziging</i>	<i>Effect stelselwijziging</i>
Activa: Latente belastingvordering	€ 296	€ 433	€ -137
Passiva: Latente belastingvoorziening	€ 11.837	€ 2.149	€ -9.688
Passiva: Eigen vermogen: Overige reserves	€ 56.891	€ 66.716	€ 9.825

In de jaarrekeningen 2019 en 2020 zijn renovatieprojecten/ duurzaamheidsprojecten gepresenteerd onder de post Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. Naar aanleiding van nadere duidingen in RJ645.212 voldoen deze projecten niet meer aan de vereisten van herclassificatie, waardoor uitgaven in het kader van deze projecten in de jaarrekening 2021 zijn verwerkt als uitgaven na eerste waardering als onderdeel van het (niet) DAEB vastgoed in exploitatie. Deze stelselwijziging heeft

geen impact op vermogen en resultaat. Ook heeft deze stelselwijziging geen consequenties op de cijfers van 2020, waardoor de vergelijkende cijfers niet behoefte te worden aangepast.

## 7.4.1 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Algemeen

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 verkrijgingprijs. De jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro's (x €1.000).

### 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.

## Immateriële vast 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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen marktwaarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde).

Habeke wonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

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



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.

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

#### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau 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.

#### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

#### *Afschrijvingen*

Op het vastgoed 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 2021 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

#### *Macro economische parameters*

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid-Holland	8,00%	12,10%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe <sup>1</sup>	Jaarlijks € 718 - € 1.918						
Beheerkosten per vhe	Jaarlijks € 423 - € 467						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ <sup>2</sup>	Jaarlijks 0,07%						
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,306%	0,307%	0,307%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderiving, 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	€ 555						
Verkoopkosten	1,20% van de leegwaarde						
Erfpacht	Niet van toepassing						
Disconteringsvoet <sup>3</sup>	5,02 – 6,03%						
Overdrachtskosten bij verkoop	9,00%						

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 2021 zijn:

<sup>1</sup> Afhankelijk van bouwjaar, oppervlakte, type en waarderingsscenario

<sup>2</sup> exclusief gemeentelijke OZB en is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2021, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020

<sup>3</sup> Afhankelijk van bouwjaar, type, regio en waarderingsscenario

- In het uitpondscenario vervalt in de basisversie de afslag op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 7 na start uitponden. Voorheen werd vanaf dat jaar gerekend met een mutatiegraad gelijk aan 70% van de oorspronkelijke mutatiegraad. Vanaf het handboek 2021 wordt hier met 100% van de oorspronkelijke mutatiegraad gerekend.
- Ook vervalt in het uitpondscenario de afslag van 50% op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 16 dus voor de berekening van de eindwaarde. In het uitpondscenario wordt met de volledige mutatiekans doorexploiteren gerekend.
- Als gevolg van de boveninflatoire huurverhoging kan de contractuur boven de markthuur uitkomen. De markthuur vervalt daarmee als aftoppingsgrens voor de contractuur.
- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2021.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,00 per m <sup>2</sup> bvo exclusief btw MOG: € 7,30 per m <sup>2</sup> bvo inclusief btw ZOG: € 9,70 per m <sup>2</sup> bvo inclusief btw						
Technische mutatiekosten	BOG: € 10,10 per m <sup>2</sup> bvo exclusief btw MOG en ZOG: € 12,20 per m <sup>2</sup> bvo inclusief btw						
Marketingkosten bij mutatie	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur op jaarbasis exclusief btw MOG: 2% van de markthuur op jaarbasis inclusief btw ZOG: 2,5% van de markthuur op jaarbasis inclusief btw						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	BOG en MOG: 0,12% van de WOZ-waarde ZOG: 0,33% van de WOZ-waarde						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Disconteringsvoet	8,40% - 8,47%						
Overdrachtskosten bij verkoop	9,00%						

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	Jaarlijks € 187 per jaar						
Beheerkosten	Jaarlijks € 40 per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	Jaarlijks 0,22%						
Mutatiekans	6,15%						
Juridische splitsingskosten	€ 555						
Verkoopkosten per eenheid	€ 544						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Erfpacht	Niet van toepassing						

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Disconteringsvoet	6,35%						
Overdrachtskosten bij verkoop	9,00%						

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habeko wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. 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.
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 de gemeente. Habeko wonen hanteert voor de sociale huurwoningen in haar beleid een streefhuur, afhankelijk van het energielabel, van 70% tot 75% van de maximaal redelijke huur en waarbij indien nodig wordt afgetopt op de in het strategisch voorraadbeleid vastgestelde aftoppingsgrenzen. In de beleidswaarde is rekening gehouden met een boveninflatoire huurverhoging van 0,35% voor de jaren 2022 en verder.
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 relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Habeko wonen heeft daarbij aansluiting gezocht bij de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Voor een verdeling van kosten naar functionele categorieën wordt verwezen naar de Toelichting op diverse posten uit de functionele winst- en verliesrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Habeko wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Ultimo 2021	Uitgangspunt				
Streefhuurbeleid	Energie-label	Type	% streefhuur van max.redelijk	Type	% streefhuur van max.redelijk
	≥E	EGW	75,0%	MGW	74,5%
	D	EGW	73,5%	MGW	72,5%
	C	EGW	71,5%	MGW	71,5%
	B	EGW	71,0%	MGW	70,0%
	≤A	EGW	70,5%	MGW	70,0%
Onderhoudsnorm per vhe <sup>4</sup>	€ 286 - € 7.047				
Beheerlasten per vhe	€ 952				
Discontovoet	5,02 – 6,03%				

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 15.

#### 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.

<sup>4</sup> Afhankelijk van complex

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigenexploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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 marktwaarde in verhuurde staat, 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 verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

### Grondposities

Grondposities worden onder deze post in eerste instantie gewaardeerd op de verkrijgingsprijs verhoogd met bijkomende kosten. Indien de actuele waarde (op basis van taxatie) van de ingenomen grondpositie lager ligt dan deze boekwaarde, vindt afwaardering van de grondpositie plaats ten laste van de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de waardevermindering niet meer aan de orde is, wordt de waardevermindering teruggenomen tot de oorspronkelijke vervaardigingsprijs.

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de lineair bepaalde afschrijvingen.

Voor de afschrijvingen worden de volgende termijnen gehanteerd:

Kantoorpand	50 jaar
Verbouwing	10 jaar
Inventaris	3 - 10 jaar
Bedrijfsauto's	5 jaar

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

### 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.

## Vlottende activa

### Vorraden

#### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

Het vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen marktwaarde, zijnde verkoopprijs minus bijkomende kosten.

### 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 tooptijd 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, Overige reserves en Resultaat boekjaar. 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 voor latente belastingverplichtingen

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.

De voorziening latente belastingverplichtingen is contant gemaakt tegen een netto rente van 1,87% (2020: 2,51%). De gemiddelde looptijd van de verplichtingen is ongeveer 15 jaar.

De nominale waarde van de belangrijkste latenties ultimo 2021 is:

- Vastgoed in exploitatie: ongeveer € 20 miljoen actief;
- Onderhoudsvoorziening: € 2,8 miljoen passief

#### Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de verplichtingen aan het personeel in het kader van de individuele budgetten loopbaanontwikkeling (conform de CAO woondiensten). Daarnaast is hieronder de verplichting aan het personeel opgenomen in het kader van niet opgenomen verlof.

### Langlopende schulden

#### Leningen kredietinstellingen

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.

#### 7.4.2 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

#### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte service- en stookkosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. De hieraan gerelateerde service- en stookkosten 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).

#### 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.

#### 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.

#### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Habeko wonen een terugkoopverplichting. Habeko wonen heeft verkocht vastgoed op basis van de actuele waarde gewaardeerd op haar balans. De waardeverandering van het vastgoed is afhankelijk van de ontwikkeling van de waarden in het economisch verkeer. Hierbij is uitgegaan van een waarde die gelijk is aan de meest

recente WOZ waarde (WOZ 2021, peildatum 1-1-2020), rekening houdend met een geschatte stijging naar 31-12-2021.

De terugkoopverplichting en de activa positie wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. De waardeverandering van het vastgoed en de terugkoopplicht inzake de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt hier verantwoord.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

#### 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 woongelegenheden van Habeko wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

#### 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.

#### **7.4.3 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.

#### **7.4.4 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de Daeb tak en de niet- Daeb tak**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen Habeko tussen de Daeb- en niet-Daeb tak geassocieerd naar Daeb- en niet- Daebvastgoed. 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-Daebactiviteiten, zijn deze volledig aan de Daeb tak respectievelijk niet-Daeb tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als niet-Daebactiviteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel kostenfactoren van de Daeb- of niet-Daeb tak. De kostenfactoren zijn als volgt op basis van eenheden bepaald:
  - Woning: 1,00
  - Overige wooneenheden: 1,00
  - Overige gebouwen: 1,00
  - Garages: 0,25
- 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.

#### **7.4.5 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 rente-dragende 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 leningenportefeuille, en meerdere aanbieders onafhankelijk van elkaar prijzen te vragen.

## 7.5 Toelichting op de balans per 31 december 2021

(Bedragen x € 1.000)

### VASTE ACTIVA

#### (1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

##### Software

Deze post is als volgt samengesteld:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<u>Saldo per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Boekwaarde begin boekjaar	0	0
<u>Mutaties boekjaar</u>		
Investeringen	417	0
Afschrijvingen	0	0
Saldo mutaties	417	0
<u>Saldo per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	417	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Boekwaarde einde boekjaar	417	0

#### (2) VASTGOEDBELEGGINGEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Daeb vastgoed in exploitatie	345.141	307.547
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	9.092	8.405
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.695	8.250
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.629	1.454
	365.557	325.656
Totaal	365.557	325.656

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.

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde, welke is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2021. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant. Hieronder is overzicht van de veranderingen in de marktwaarde over 2021 opgenomen:

(bedragen x €1.000)	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
Marktwaarde per 1 januari 2021	315.952	307.547	8.405
Aankoop koopgarantwoningen	369	369	-
Nieuwbouw woningen	1.530	1.530	-
Wijziging objectgegevens	1.629	981	648
Verlaging disconteringsvoet	6.093	5.902	191
Scenariowijziging	5.145	4.956	189
Overige mutaties met name wijziging normen en macro-economische parameters	23.515	23.856	-341
Totaal mutaties in 2021	38.281	37.594	687
Marktwaarde per 31 december 2021	354.233	345.141	9.092

De marktwaarde is in 2021 in totaal met € 38,3 mln gestegen ten opzichte van 2020. De autonome groei van het vastgoed in exploitatie is 12,1%. Dit komt met name door:

- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans, WOZ-waarde, contractuur en leegstand.
- Hogere marktwaarde als gevolg van een lagere disconteringsvoet in 2021.
- Overige wijzigingen in de waardering modeljaar 2021 versus 2020 bestaan uit met name gewijzigde macro-economische parameters. De onder deze parameterst opgenomen forse leegwaardestijging zorgt er echter wel voor dat nu nog slechts 8% (vorig jaar 35%) van onze woningen het doorexploiteerscenario volgen.

### Daeb vastgoed in exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	345.141	307.531
Overige zaken	0	16
	<hr/>	<hr/>
Totaal Daeb vastgoed in exploitatie	<u>345.141</u>	<u>307.547</u>

### Daeb vastgoed in exploitatie

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<u>Saldo per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	105.180	100.452
Cumulatieve waardeveranderingen	202.352	182.088
Marktwaarde	<hr/> 307.531	<hr/> 282.540

### Mutaties boekjaar

Investerings in vastgoed in exploitatie	4.962	1.338
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.320	2.145
Desinvesteringen	0	-168
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	518	586
Herclassificatie	381-	905
Waardeveranderingen	31.192	20.184
Saldo mutaties	<hr/> 37.610	<hr/> 24.992

### Saldo per 31 december

Aanschafwaarde	111.869	105.179
Cumulatieve waardeveranderingen	233.272	202.352
Marktwaarde	<hr/> <u>345.141</u>	<hr/> <u>307.531</u>

Onder de investeringen is een bedrag van € 4,8 miljoen verantwoord voor de renovatie van 48 woningen, waarvoor eind vorig jaar nog een voorziening onrendabele investeringen was getroffen van € 3,4 miljoen.

Op basis van portefeuillestrategie bij mutatie, heeft in 2021 een herclassificatie plaatsgevonden van twee woningen van niet-Daeb naar Daeb en drie woningen van Daeb naar niet-Daeb. Deze herclassificatie heeft geen invloed op vermogen en resultaat.

De WOZ-waarde 2021 (peildatum 1 januari 2020) van het ultimo 2021 in exploitatie (verhuur) zijnde Daeb vastgoed bedraagt € 403,1 miljoen (vorig jaar € 375,8 miljoen). Dit betreft een stijging van ca. 7,3%.

## Overige zaken

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<u>Per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	35	35
Cumulatieve afschrijvingen	-19	-15
Boekwaarde begin boekjaar	<u>16</u>	<u>20</u>
<u>Mutaties boekjaar</u>		
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-16	-4
Saldo mutaties	<u>-16</u>	<u>-4</u>
<u>Per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	35	35
Cumulatieve afschrijvingen	-35	-19
Boekwaarde einde boekjaar	<u>0</u>	<u>16</u>

Dit zijn de centrale gigajoulemeters en de aanpassingen op de capaciteitsaansluitingen bij complexen met collectieve verwarming. De kapitaallasten vanuit deze activa worden betrokken in de exploitaties van de warmtenetten. In 2021 zijn deze activa volledig afgeschreven.

## Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<u>Saldo per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	4.883	5.541
Cumulatieve waardeveranderingen	3.522	3.218
Marktwaarde	<u>8.405</u>	<u>8.759</u>
<u>Mutaties boekjaar</u>		
Herclassificatie	381	-905
Waardeveranderingen	306	551
Saldo mutaties	<u>687</u>	<u>-354</u>
<u>Saldo per 31 december</u>		
Aanschafwaarde	4.951	4.883
Cumulatieve waardeveranderingen	4.141	3.522
Marktwaarde	<u>9.092</u>	<u>8.405</u>

Op basis van portefeuillestrategie bij mutatie, heeft er in 2021 een herclassificatie plaatsgevonden van twee woningen van niet-Daeb naar Daeb en drie woningen van Daeb naar niet-Daeb. Deze herclassificatie heeft geen invloed op vermogen en resultaat. Ultimo 2021 zijn er 34 woningen en 13 garage / opslagboxen als niet-Daeb verantwoord.

De waardeverandering in 2021 betreft de mutatie van de marktwaarde ten opzichte van 2020 en is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2021. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant.

De WOZ-waarde 2021 (peildatum 1 januari 2020) van het ultimo 2021 in exploitatie (verhuur) zijnde niet-Daeb vastgoed bedraagt € 8,7 miljoen (vorig jaar € 7,8 miljoen).



## Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is totaal € 240 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2020: € 216 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 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 € 153 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x €1.000)	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
Marktwaarde ultimo boekjaar	354.233	345.141	9.092
Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.616	19.543	1.073
Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)	-126.155	-125.011	-1.144
Afslag Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-27.123	-26.847	-276
Afslag Kwaliteit (onderhoud)	-8.175	-7.640	-535
Afslag Beheer (beheerkosten)	-12.750	-12.559	-191
Totaal verloop	-153.587	-152.514	-1.073
Beleidswaarde ultimo boekjaar	<u>200.646</u>	<u>192.627</u>	<u>8.019</u>

Het bovenstaande overzicht impliceert dat € 154 miljoen (48%) van het totale eigen vermogen ad € 318 miljoen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

In het boekjaar is de beleidswaarde met € 35,5 miljoen toegenomen van € 165,1 miljoen naar € 200,6 miljoen. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door:

- De hogere marktwaarde (+ € 38,3 miljoen) zoals hierboven toegelicht;
- De afslag voor beschikbaarheid (+ € 8,7 miljoen) door met name een lagere disconteringsvoet;
- De afslag voor betaalbaarheid is (-/€ 0,7 miljoen) iets lager dan vorig jaar. De lagere afslag in verband met de lagere doorgerekende verhuurderheffing (- € 5,5 miljoen) en de hogere afslag bij de beleidshuur (+ 6,1 miljoen) compenseren elkaar nagenoeg;
- De hogere afslag voor onderhoud- en beheerkosten (+ € 10,9 miljoen) doordat de kosten en daarmee de normen van Habeko wonen voor onderhoud en beheer zijn toegenomen. Het verschil met de normen van de marktwaarde en dus het Handboek modelmatig waarden is hierdoor weer iets vergroot.

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunten voor 2021		
Beleidsuur per maand per woning	€	620
Lasten onderhoud per woning	€	1.732
Lasten beheer per woning	€	952

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

Parameter	Mutatie t.o.v. Uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)
Streefhuur per maand per woning	€ 25 hoger	11.943 hoger
Streefhuur per maand per woning	€ 25 lager	11.764- lager
Lasten onderhoud per woning	€ 100 hoger	7.109- lager
Lasten onderhoud per woning	€ 100 lager	7.109 hoger
Lasten beheer per woning	€ 100 hoger	7.041- lager
Lasten beheer per woning	€ 100 lager	7.041 hoger

Gezien de in het regeerakkoord opgenomen mogelijke afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd wat het effect van deze afschaffing zou betekenen voor onze markt- en beleidswaarde.

De beleidswaarde ultimo 2021 zou door deze afschaffing € 46 miljoen hoger uitkomen op totaal € 246,8 miljoen.

Dit verschil is opgebouwd uit een drietal stappen, te weten:

- een hogere marktwaarde van € 13,3 miljoen;
- een lagere afslag beschikbaarheid van € 5,7 miljoen;
- een lagere afslag betaalbaarheid van € 27,1 miljoen.

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was.

Vorig jaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>9.695</u>	<u>8.250</u>

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.

De waardering van de onder Koopgarant verkochte woningen is op basis van actuele waarde. In het onderstaande is de waardeontwikkeling van de tot en met 2021 onder deze voorwaarden verkochte en teruggekochte woningen opgenomen.

Deze post is als volgt samengesteld.	Boekjaar	Vorig boekjaar
Boekwaarde per 1 januari	8.250	8.376
Mutaties boekjaar		
Terugkoop VOV naar Daeb vastgoed in exploitatie	-518	-586
Overige terugkoop VOV	-53	-275
Ongerealiseerde waardeverandering VOV Activa	2.016	736
Saldo mutaties	1.445	-126
Boekwaarde per 31 december	9.695	8.250

In 2021 zijn er 2 woningen op basis van deze regeling door Habeko wonen teruggekocht, die ook weer in exploitatie zijn genomen. Van één woning is in 2021 door de huidige bewoner de Koopgarant- en erfpacht regeling afgekocht. In totaal zijn er ultimo 2021 nog 41 woningen die via de Koopgarantregeling zijn verkocht en waarvoor Habeko wonen een terugkoopverplichting heeft.

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 actuele waarde van de 41 verkochte woningen (rekening houdend met gegeven kortingspercentage) is met ca. 25% gestegen.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.629	1.454

Deze post is als volgt samengesteld:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	1.454	2.779
Mutaties boekjaar		
Investerings	1.495	207
Overboeking naar Daeb vastgoed in exploitatie	-1.320	-2.145
Waardeveranderingen	0	613
Saldo mutaties	175	-1.325
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	1.629	1.454

Een specificatie van de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten is als volgt:

Project Oostvaarderskwartier	61	0
Project Westvaartpark	139	0
Project Herman Heijersmansstraat, Hazerswoude-Rijndijk	0	48
Grondpositie Lievaart, Benthuizen	1.337	1.314
Grondpositie Vreugdenhil, Hazerswoude-Dorp	92	92
	1.629	1.454

De grondpositie Lievaart is in 2020 verkocht onder voorwaarden aan een externe projectontwikkelaar. De overdracht staat gepland voor 2022.

## MATERIËLE VASTE ACTIVA

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	807	338

Deze post is als volgt samengesteld:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<u>Saldo per 1 januari</u>		
Aanschafwaarde	764	745
Cumulatieve afschrijvingen	426-	384-
Boekwaarde begin boekjaar	338	361

#### Mutaties boekjaar

Investerings	518	20
Afschrijvingen	48-	43-
Saldo mutaties	469	23-

#### Saldo per 31 december

Aanschafwaarde	1.282	764
Cumulatieve afschrijvingen	475-	426-
Boekwaarde einde boekjaar	807	338

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Specificatie boekwaarde:		
Kantoorpand	757	291
Inventaris	28	16
Bedrijfsauto's	23	31
Totaal	807	338

## (3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<b>Deelnemingen</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
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.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>Overige financiële vaste activa</b>	<u>923</u>	<u>735</u>

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 2021 zijn twee woningen doorverkocht onder deze voorwaarden. Het totaal aantal verkochte woningen onder Koopstart komt hiermee op 14 woningen ultimo 2021.

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

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo per 1 januari	735	685
Mutaties boekjaar		
Voorfinanciering (nominaal)	-109	-72
Mutatie waardering netto contante waarde	<u>296</u>	<u>122</u>
Saldo per 31 december	<u>923</u>	<u>735</u>

De nominale waarde van de 14 woningen verkocht onder voorwaarden Koopstart bedraagt ultimo boekjaar € 1,9 miljoen.

## **VLOTTENDE ACTIVA**

<b>Vorraden</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>232</u>

In 2021 is de woning verkocht die vorig jaar in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop was opgenomen.

## **(4) VORDERINGEN**

Alle hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Huurdebiteuren	39	42
Belastingen en premies sociale verzekeringen	272	1
Overige vorderingen	6	42
Overlopende activa	<u>1</u>	<u>22</u>
Totaal	<u>318</u>	<u>107</u>

### Huurdebiteuren

Inzake de huurdebiteuren is een voorziening voor dubieuze vorderingen gevormd en deze is in mindering gebracht op de huurdebiteuren.

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Huurdebiteuren	60	66
Voorziening huurdebiteuren	21	24
Huurdebiteuren	<u>39</u>	<u>42</u>

De huurachterstand in percentage van de bruto jaarhuur bedraagt in 2021 0,43% (2020: 0,50%).

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Belastingen	<u>272</u>	<u>1</u>

### Overige vorderingen

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te vorderen van (ex-) huurders	6	5
Overige vorderingen	0	37
Totaal	<u>6</u>	<u>42</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

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vooruitbetaalde kosten	1	13
Nog te ontvangen vergoedingen	0	9
Totaal	<u>1</u>	<u>22</u>

### (5) LIQUIDE MIDDELEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<i>Direct opvraagbaar</i>		
BNG	2.474	3.189
Rabobank	3	3
Totaal	<u>2.477</u>	<u>3.192</u>

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

## (6) EIGEN VERMOGEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserves	248.958	212.605
Overige reserves	69.974	66.716
Totaal eigen vermogen	<u>318.932</u>	<u>279.321</u>

	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Herwaarderingsreserves</b>		
Herwaarderingsreserve vastgoedportefeuille	240.796	206.094
Herwaarderingsreserve vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.162	6.511
Totaal	<u>248.958</u>	<u>212.605</u>

### *Herwaarderingsreserve vastgoedportefeuille*

Saldo per 1 januari	206.094	189.329
Realisatie door verkoop	0	-124
Mutatie door herwaardering (niet gerealiseerde resultaat)	34.702	16.889
Saldo per 31 december	<u>240.796</u>	<u>206.094</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 € 240,4 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.

*Herwaarderingsreserve vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Saldo per 1 januari	6.511	6.484
Mutatie door herwaardering (niet gerealiseerde resultaat)	1.651	27
Eindsaldo boekjaar	<u>8.162</u>	<u>6.511</u>

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>Overige reserves</b>		
Saldo per 1 januari	66.716	56.001
Effect stelselwijziging	0	6.125
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	<u>66.716</u>	<u>62.126</u>
Gerealiseerd resultaat boekjaar	3.258	890
Effect stelselwijziging	0	3.700
Saldo per 31 december	<u>69.974</u>	<u>66.716</u>

De overige reserves betreffen het gerealiseerde vrij besteedbaar eigen vermogen.

*Voorstel tot resultaatbestemming*

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 2021 van € 39.611.000 is als volgt aan de reserves toegevoegd:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van € 3.258.000 is aan de overige reserves toegevoegd;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van € 36.353.000 is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

*Statutaire regeling omtrent de resultaatbepaling*

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

**(7) VOORZIENINGEN**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>Voorziening onrendabele investeringen</b>	<u>0</u>	<u>3.414</u>

In 2021 is het renovatieproject van 48 woningen in Hazerswoude-Dorp opgeleverd. Het saldo van € 3,4 van de vorig jaar gevormde voorziening voor dit project is in mindering gebracht op de gedane investeringen.

**Voorziening latente belastingverplichtingen**

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%.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo voorziening belastinglatenties	2.559	2.149
Saldo latente belastingvorderingen	<u>-502</u>	<u>-433</u>
Saldo totaal einde boekjaar	<u>2.056</u>	<u>1.716</u>



<b>Verloop voorziening belastinglatenties</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo per 1 januari	2.149	2.435
Mutatie waarderingsverschil activa ten dienste van exploitatie	0	-6
Mutatie verschil waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	32	5
Mutatie als gevolg van vorming fiscale voorziening groot onderhoud	378	-285
Saldo per 31 december	<u>2.559</u>	<u>2.149</u>

De latente voorziening heeft naar verwachting een looptijd van langer dan een jaar.

<b>Verloop latente belastingvorderingen</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo per 1 januari na stelselwijziging	433	570
Mutatie aftrek disagio leningenruil Vestia	111	0
Mutatie afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	-36	-131
Mutatie verschil waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	-4
Mutatie afschrijvingspotentieel fiscaal geactiveerde zonnepanelen	-6	-2
Saldo per 31 december	<u>502</u>	<u>433</u>

De latente vordering heeft naar verwachting een looptijd van langer dan een jaar.

#### **Overige voorzieningen**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Overige voorzieningen	<u>67</u>	<u>48</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.

Daarnaast is er een voorziening opgenomen van verplichtingen niet opgenomen verlof van het personeel van ongeveer € 25.000.

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo per 1 januari	48	60
Dotatie	24	8
Onttrekkingen	-5	-20
Saldo per 31 december	<u>67</u>	<u>48</u>

## **(8) LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **Schulden aan banken**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Saldo per 1 januari	33.822	35.870
Aangetrokken leningen	10.492	2.000
Reguliere aflossingen	-4.882	-4.048
Subtotaal:	<u>39.432</u>	<u>33.822</u>
Aflossingen volgend boekjaar	-845	-4.882
Saldo per 31 december	<u>38.587</u>	<u>28.940</u>

Het schuldrestant van de leningen met een resterende looptijd per 31 december 2021 van langer dan vijf jaar bedraagt € 30,7 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 2021 is 2,49% (2020: 3,34%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2021 € 52,3 miljoen (2020: € 41,8 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij als rentequote de 6-maands Euribor wordt gebruikt.

In het 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.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Verloop agio leningen		
Saldo per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties boekjaar		
Agio Vestia lening	<u>908</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>908</u>	<u>0</u>

#### **Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<u>8.528</u>	<u>7.654</u>

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2021 de betalingsplicht van Habeko wonen aan de eigenaren van 41 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.

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Deze post is als volgt samengesteld.		
Boekwaarde per 1 januari	<u>7.654</u>	<u>7.948</u>
Mutaties boekjaar		
Waardeverandering terugkoopverplichting activa VOV	1.416	507
Terugkoop transacties	<u>-542</u>	<u>-801</u>
Saldo mutaties	874	-294
Boekwaarde per 31 december	<u>8.528</u>	<u>7.654</u>

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 41 woningen, in 2021 zijn er 2 woningen teruggekocht en is van 1 woning de Koopgarant- en erfpachtrekking afgekocht.

## (9) KORTLOPENDE SCHULDEN

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Schulden aan banken	845	4.882
Schulden aan leveranciers	265	1.461
Belastingen en premies sociale verzekeringen	203	1.846
Schulden ter zake van pensioenen	15	15
Overige schulden en overlopende passiva	1.002	963
Totaal	2.330	9.167

Belastingen en premies sociale verzekeringen	Boekjaar	Vorig boekjaar
Omzetbelasting	169	334
Vennootschapsbelasting	0	1.484
Loonbelasting en sociale verzekeringen	34	28
Totaal	203	1.846

Overige schulden en overlopende passiva	Boekjaar	Vorig boekjaar
Niet vervallen rente geldleningen	498	618
Vooruitontvangen huur	87	101
Af te rekenen servicekosten	21	35
Nog te ontvangen facturen onderhoud	2	70
Nog te ontvangen facturen vastgoed in ontwikkeling	257	72
Accountantskosten	39	39
Nog te betalen gemeente	0	8
Overige overlopende passiva	98	20
Totaal	1.002	963

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

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 € 880.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. 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.

Conform de RJ 271 is Habeko wonen verplicht om in de toekomst verwachte uitgaven aan haar medewerkers vanwege jubileumuitkeringen 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 zou volgens schatting uitkomen op ongeveer € 31.000.

Habeko wonen is de volgende verplichtingen aangegaan:

- € 272.000 voor projecten groot onderhoud, verduurzaming en automatisering. Realisatie van deze projecten vindt in 2022 plaats;
- € 366.000 voor jaarlijks contractonderhoud, verzekeringen en schoonmaak van het kantoor;
- 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.

Habeko wonen heeft in 2013 een overeenkomst tot beheer afgesloten met Ziut B.V. (sinds 1 april 2019 is de statutaire naam van Ziut gewijzigd in SPIE Infratechniek B.V.). De overeenkomst heeft een duur van 10 jaar en heeft betrekking op de achterpadverlichting in eigendom van Habeko wonen. Met het contract is een jaarlijks bedrag van € 46.000 gemoeid (prijspeil 2021, jaarlijkse indexatie conform contract).

## 7.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1.000)

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille	<u>6.466</u>	<u>7.253</u>

Het netto resultaat vanuit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is als volgt opgebouwd:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Huuropbrengsten	13.608	13.393
Opbrengsten servicecontracten	266	262
Lasten servicecontracten	-269	-246
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.307	-1.177
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.335	-2.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-2.497</u>	<u>-2.456</u>
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u><b>6.466</b></u>	<u><b>7.253</b></u>

#### (10) Huuropbrengsten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te ontvangen nettohuren inzake woningen en woongebouwen		
. Woningen en woongebouwen	13.629	13.393
. Onroerende zaken niet zijnde woningen	44	44
Totaal	<u>13.674</u>	<u>13.437</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	<u>66</u>	<u>44</u>
Totaal	<u><u>13.608</u></u>	<u><u>13.393</u></u>

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig jaar gestegen als gevolg van de doorwerking van in 2020 en dit boekjaar ingegane huurverhogingen als gevolg van woningverbeteringen en toegepaste huurharmonisaties bij woningmutaties. Er heeft in 2021 geen algemene huurverhoging plaats gevonden.

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

#### (11) Opbrengsten Servicecontracten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vergoedingen inzake leveringen en diensten	293	299
Af: vergoedingsderiving	-2	-2
Af: verrekening met bewoners	<u>-25</u>	<u>-35</u>
Totaal	<u><u>266</u></u>	<u><u>262</u></u>

Inzake de leveringen en diensten is een vergoeding van ongeveer € 20.000 opgenomen voor dekking glasbreuk aan de woningen. Over deze vergoeding vindt geen verrekening plaats.

**(12) Lasten servicecontracten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Service- en stookkosten	<u>269</u>	<u>246</u>

**(13) Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.307</u>	<u>1.177</u>

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

**(14) Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Reparatie- en mutatie onderhoud	1.649	1.094
Planmatig onderhoud	1.259	
Af: activering planmatig onderhoud	<u>-150</u>	
	1.109	1.088
Toegerekende organisatiekosten	<u>577</u>	<u>341</u>
	<u>3.335</u>	<u>2.523</u>

De activering van € 0,2 miljoen betreft uitgevoerde verbeteringen aan woningen. Het gaat hier voornamelijk om asbestsaneringen en energiebesparende maatregelen (dubbelglas, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie en het plaatsen van zonnepanelen).

De toegerekende kosten aan onderhoud bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie TI).

**(15) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Verhuurderheffing	1.925	1.917
Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten	483	478
Verzekeringen	60	56
Overige	<u>8</u>	<u>5</u>
	<u>2.497</u>	<u>2.456</u>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>104</u>	<u>237</u>

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is als volgt opgebouwd:

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	336	403
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>232</u>	<u>166</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u><u>104</u></u>	<u><u>237</u></u>

**(16) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Verkoopopbrengst uit onroerende goederen	<u>336</u>	<u>403</u>

In 2021 is één woning in Hazerswoude-Rijndijk verkocht. De verkoopopbrengst is het saldo van de opbrengst van de verkochte woningen (€ 340.000) en de directe verkoopkosten (€ 4.000).

**(17) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>232</u>	<u>0</u>

De boekwaarde van de verkochte woning betreft de marktwaarde primo 2021.

**WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn als volgt opgebouwd:		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	262	-2.801
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.912	20.735
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	600	229
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u><u>35.774</u></u>	<u><u>18.163</u></u>

**(18) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>262</u>	<u>-2.801</u>

Het nieuwbouwproject Herman Heijermansstraat is in 2021 opgeleverd en door de gestegen marktwaarde kon de eerder genomen onrendabele top van € 0,3 miljoen worden teruggenomen.

**(19) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>31.498</u>	<u>20.735</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>31.498</u>	<u>20.735</u>

De waardeverandering in 2021 betreft de mutatie van de marktwaarde ultimo 2021 ten opzichte van 2020 en de mutaties in 2020 (o.a. investeringen). Deze marktwaarde is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2021. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant. Een korte analyse van het verloop van de marktwaarde 2021 ten opzichte van 2020 is weergegeven bij de toelichting op de balans (zie paragraaf 7.5).

**(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen activa VOV	2.016	736
Niet gerealiseerde waardeverandering terugkoopverplichting activa VOV	<u>-1.416</u>	<u>-507</u>
Totaal	<u>600</u>	<u>229</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN****(21) Opbrengsten overige activiteiten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Contributie leden	3	3
Doorberekende administratiekosten	-18	14
Energieprestatievergoeding (EPV)	49	14
Opbrengst zonnepanelen	85	80
Overige opbrengsten	<u>15</u>	<u>15</u>
Totaal	<u>134</u>	<u>126</u>

Ultimo 2021 heeft de vereniging 588 leden (2020: 622).

De doorberekende administratiekosten betreffen voornamelijk de door nieuwe huurders eenmalig betaalde vergoedingen. Daarnaast betreft dit de vergoedingen voor het beheer van vijf Verenigingen van Eigenaren.

Het aantal woningen met EPV is in 2021 fors toegenomen door de oplevering van de zes nieuwbouwwoningen in Hazerswoude-Rijndijk en de renovatie van een complex met 48 woningen in Hazerswoude-Dorp.

**(22) Kosten overige activiteiten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Toegerekende organisatiekosten	<u>76</u>	<u>74</u>

De kosten overige activiteiten bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T1).

**(23) OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.337</u>	<u>403</u>

De overige organisatiekosten bestaan uit indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T1).

**(24) LEEFBAARHEID**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Leefbaarheid	<u>27</u>	<u>34</u>

**SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
De financiële baten en lasten is als volgt opgebouwd:		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	346	168
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-982</u>	<u>-1.205</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u><b>-635</b></u>	<u><b>-1.036</b></u>

**(25) Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

Waardeontwikkeling vordering financiële vaste activa	296	122
Resultaat verkochte woning onder Koopstart	<u>50</u>	<u>46</u>
Totaal	<u><u>347</u></u>	<u><u>168</u></u>

**(26) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Rente overig	<u>1</u>	<u>1</u>

**(27) Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Rente langlopende schulden	<u>982</u>	<u>1.205</u>

**(28) BELASTINGEN**

	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
De belastingen zijn als volgt opgebouwd:		
Acute vennootschapsbelasting	1.028	2.999
Correctie vennootschapsbelasting vorig boekjaar	-547	0
Mutatie latente belastingen boekjaar	<u>341</u>	<u>-149</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>822</b></u>	<u><b>2.850</b></u>



Het fiscale resultaat over 2021 op basis van fiscale waarderingsgrondslagen bedraagt ongeveer € 4,2 miljoen.

De mutatie voorziening latente belastingen bestaat grotendeels uit de mutatie onderhoudsvoorziening (€ 0,4 miljoen).

De effectieve belastingdruk is 3,7% (2020: 27,0%). Dit wijkt af van het wettelijk tarief vennootschapsbelasting van 25% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat. Het verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie.

Grootste verschillen in belastingdruk betreffen:

Wettelijk tarief	24,7%
Vershil Vastgoedwaardering	-21,5%
Vershil Verbetering / Onderhoud	0,1%
Overige verschillen	0,5%
Effectieve belastingdruk	3,7%

De fiscale aangiften tot en met 2020 zijn definitief vastgesteld.

## TOELICHTING OP DIVERSE POSTEN UIT DE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING

### (T1) Organisatiekosten

Onderstaand een toelichting op de toegerekende organisatiekosten per categorie uit de winst- en verliesrekening:

Organisatiekosten categorale model	Boekjaar	Vorig boekjaar
Personeelslasten (zie T3)	1.140	1.070
Automatiseringskosten	192	160
Verenigingskosten	63	68
Uitzendkrachten / ziekengeld	268	106
Kosten haalbaarheidstudies	31	64
Overige personeelskosten	132	81
Accountants- en advieskosten	69	67
Afschrijvingen op materiële vaste activa (zie T2)	44	43
Huisvestingskosten	37	35
Projectkosten	117	53
Kosten bewonersparticipatie	14	11
Bijdrage Aw	6	11
Volkshuisvestelijke bijdrage (leningenruil Vestia)	908	0
Kosten in verband met verkoop MGE	17	17
Overige beheerskosten	260	209
Totaal organisatiekosten	3.297	1.995

De toegenomen organisatiekosten met € 1,3 mln. worden met name veroorzaakt door de eenmalige last van het disagio op de overgenomen lening van Vestia (volkshuisvestelijke bijdrage) en de kosten uitzendkrachten. De tijdelijke inhuur was noodzakelijk voor achtervang van onze collega's die bezig waren met de implementatie van het nieuwe ERP en het niet vervullen van de vacatures projectmanager nieuwbouw en planmatig onderhoud. De stijging op overige personeelskosten wordt veroorzaakt door kosten voor werving en selectie en eenmalige kosten in verband met het vertrek van een collega.

### Organisatiekosten functionele model

De 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:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	67,2%	1.307	1.177
Lasten onderhoudsactiviteiten	20,4%	577	341
Overige activiteiten	2,1%	76	74
Overige organisatiekosten	10,3%	1.337	403
	<u>100,0%</u>	<u>3.297</u>	<u>1.995</u>

### (T2) Afschrijvingen op materiële vaste activa

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	35	34
Roerende zaken en goederen ten dienste van de exploitatie	13	9
Totaal	<u>48</u>	<u>43</u>

De afschrijvingen betreffen het kantoor, inventaris en de bedrijfsauto's.

De afschrijvingen op materiële vaste activa zijn gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

### (T3) Personeelslasten

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Lonen en salarissen	870	783
Sociale lasten	153	145
Pensioenpremie	117	142
Totaal	<u>1.140</u>	<u>1.070</u>

De verantwoorde lonen en salarissen zijn inclusief overwerk, het vakantiegeld en de onttrekking aan de verplichting voor verlofuren.

#### Personeelsleden

Gedurende het boekjaar had Habeko 14,0 werknemers in dienst (2020: 13,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Onderverdeeld naar:

Directie	1,0	1,0
Directie-secretariaat	1,0	1,0
Adviseur strategie & beleid	1,0	1,0
Klant & Woning	7,8	6,9
Financiën & economische zaken	3,2	3,2
	<u>14,0</u>	<u>13,1</u>

#### Pensioenlasten

Deze lasten vloeien voort uit de post lonen en salarissen en betreffen de werkgeverslasten inzake de pensioenpremies.

Habeko wonen is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds (SPW Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties) en past de op de CAO gebaseerde pensioenregeling toe. Habeko wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij dit Pensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Op basis hiervan is deze pensioenregeling gekenmerkt als een 'toegezegde bijdrageregeling' en ook als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Dat houdt in dat in de winst- en verliesrekening een pensioenlast is opgenomen, gelijk aan de in het verantwoordingsjaar verschuldigde premie. In de balans is de per ultimo boekjaar nog verschuldigde premie als kortlopende schuld opgenomen.

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020: 103,1%). De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 110% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

## 7.7 Gescheiden Winst- en verliesrekening 2021

(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, bedragen x € 1.000)

Daeb	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Huuropbrengsten	13.201	12.981
Opbrengsten servicecontracten	232	228
Lasten servicecontracten	-240	-218
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.282	-1.152
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.273	-2.472
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.450	-2.407
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.188</b>	<b>6.960</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	336	403
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-232	-166
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>104</b>	<b>237</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	262	-2.801
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.361	20.184
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	600	229
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>35.223</b>	<b>17.612</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.312</b>	<b>-395</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-27</b>	<b>-34</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	347	168
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-964	-1.181
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-616</b>	<b>-1.012</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>39.560</b>	<b>23.368</b>
Belastingen	-807	-6.418
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>38.754</b>	<b>16.950</b>

Niet-Daeb	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
Huuropbrengsten	407	412
Opbrengsten servicecontracten	34	34
Lasten servicecontracten	-30	-28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25	-25
Lasten onderhoudsactiviteiten	-62	-51
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-47	-49
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>278</b>	<b>293</b>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	551	551
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>551</b>	<b>551</b>
Opbrengsten overige activiteiten	163	126
Kosten overige activiteiten	-76	-74
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>87</b>	<b>52</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-25</b>	<b>-8</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18	-24
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-18</b>	<b>-24</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>873</b>	<b>864</b>
Belastingen	-15	-132
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>857</b>	<b>732</b>

## 7.8 Gescheiden kasstroomoverzicht 2021

(op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van RTIV 2015, bedragen x € 1.000)

Daeb	Boekjaar	Voorgaand boekjaar
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Huurontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	12.696	12.485
Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	0	0
Intramuraal Daeb	465	461
Maatschappelijke onroerend goed	30	30
Parkeervoorzieningen niet-Daeb	0	0
	13.191	12.976
Vergoedingen	-9	20
Overige bedrijfsontvangsten	158	121
Ontvangen interest	21	25
	170	166
<b>Operationele Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-1.108	-1.087
Onderhoudsuitgaven	-3.038	-2.234
Overige bedrijfsuitgaven	-1.957	-1.324
Betaalde interest	-1.102	-1.264
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-1.925	-1.917
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-106	-45
Vennootschapsbelasting	-2.196	141
	-11.432	-7.730
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.929</b>	<b>5.412</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom Daeb</b>		
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV)	524	601
<b>MVA uitgaande kasstroom Daeb</b>		
Nieuwbouw huur	-1.053	-397
Verbeteruitgaven	-6.015	-376
Aankoop	-518	-818
Externe kosten bij verkoop	-19	-17
Investerings overig	-492	-20
	-8.097	-1.628
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.572</b>	<b>-1.027</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b> Nieuw te borgen leningen	9.584	2.000
<b>Uitgaand:</b> Aflossing geborgde leningen	-4.882	-4.048
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.702</b>	<b>-2.048</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>	<b>-941</b>	<b>2.337</b>
liquide middelen per 1-1	3.192	554
liquide middelen per 31-12	2.477	3.192
mutatie liquide middelen boekjaar	-715	2.638

<b>Niet-Daeb</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Voorgaand boekjaar</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Huurontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen Daeb	0	0
Zelfstandige huurwoningen niet-Daeb	393	398
Intramuraal Daeb	0	0
Maatschappelijke onroerend goed	0	0
Parkeervoorzieningen niet-Daeb	14	14
	407	412
Vergoedingen	-1	3
Overige bedrijfsontvangsten	5	4
Ontvangen interest	0	0
	3	7
<b>Operationele Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-21	-22
Onderhoudsuitgaven	-63	-47
Overige bedrijfsuitgaven	-37	-27
Betaalde interest	-21	-25
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	-42	3
	-184	-118
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>227</b>	<b>301</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom Daeb</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
<b>MVA uitgaande kasstroom Daeb</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
	0	0
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand:</b> Nieuw te borgen leningen	0	0
<b>Uitgaand:</b> Aflossing geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>	<b>227</b>	<b>301</b>

## 7.9 Overige toelichtingen

### Honoraria van de accountant

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.

	<i>Baker Tilly N.V.</i>	<i>Overig Baker Tilly netwerk</i>	<i>Totaal Baker Tilly</i>
<b>2021</b>			
Onderzoek van de jaarrekening	68.970	-	68.970
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>68.970</u>	<u>-</u>	<u>68.970</u>
<b>2020</b>			
Onderzoek van de jaarrekening	59.895	-	59.895
Andere controleopdrachten	4.235	-	4.235
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	1.292	-	1.292
	<u>65.422</u>	<u>-</u>	<u>65.422</u>

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die niet in de jaarrekening zijn verwerkt, maar hier wel vermeld zouden moeten worden.



## Bezoldiging bestuurders en commissarissen

### Bezoldiging M. Bogerd

	2021	2020
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
<b>Beloning</b>		
Vast inkomen incl. vakantietoeslag en andere vaste componenten	114.089	104.840
Onkostenvergoedingen	-	-
<b>Totaal beloning</b>	<b>114.089</b>	<b>104.840</b>
<b>Beloningen betaalbaar op termijn</b>		
Werkgeversaandeel pensioenpremie SPW	17.915	17.620
Werkgeversdeel premie vroegpensioen VPL	218-	4.268
Werkgeversdeel premie WIA plusverzekering	64	52
Werkgeversdeel premie WIA excidentverzekering	150	220
<b>Totaal voorziening beloningen betaalbaar op termijn</b>	<b>17.911</b>	<b>22.160</b>
<b>-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal bezoldiging in kader van de WNT</b>	<b>132.000</b>	<b>127.000</b>
<b>Individueel WNT maximum</b>	<b>132.000</b>	<b>127.000</b>

### **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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	12.750	8.500	8.500	8.500	8.500
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>12.750</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>
<b>Individueel WNT maximum</b>	<b>19.800</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>	<b>13.200</b>
<b>VTW-beroepsregel maximum</b>	<b>15.300</b>	<b>10.250</b>	<b>10.250</b>	<b>10.250</b>	<b>10.250</b>
Aanvang en einde functie- vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2020	12.000	8.000	8.000	8.000	8.000
Individueel WNT maximum 2020	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700

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.

Aldus opgemaakt te Hazerswoude-Dorp, 25 mei 2022

Bestuur:

M. Bogerd  
directeur-bestuurder

## 8. Vaststelling jaarrekening 2021

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 verklaren dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend.

Vastgesteld door de raad van commissarissen te Hazerswoude-Dorp, 25 mei 2022

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

## 9. Overige gegevens

### Controle verklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### Voorstel resultaatbestemming

De bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2021 van € 39,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van € 3,3 miljoen aan de overige reserves toe te voegen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van € 36,3 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

### Statutaire regeling omtrent de resultaatbepaling

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.

## Bijlage I: Overzicht toewijzingen naar inkomenscategorie

Dit overzicht betreft verhuurde woningen in 2021:

Aantallen eenpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2021				
Categorie huishouden	Inkomen	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Eenpersoons	≤ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen	8	13	0
Eenpersoons	≥ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen	2	8	9
Eenpersoons ouderen	≤ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen ouderen	1	5	0
Eenpersoons ouderen	≥ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen ouderen	1	2	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2021				
Categorie huishouden	Inkomen	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Tweepersoons	≤ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen	1	10	0
Tweepersoons	≥ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen	0	1	17
Tweepersoons ouderen	≤ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen ouderen	0	3	0
Tweepersoons ouderen	≥ inkomensgrens huurtoeslag 1 en 2 personen ouderen	0	2	3

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2021				
Categorie huishouden	Inkomen	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag	> hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag
Meerpersoons	≤ inkomensgrens huurtoeslag meerpersoons	0	16	0
Meerpersoons	≥ inkomensgrens huurtoeslag meerpersoons	0	2	7
Meerpersoons ouderen	≤ inkomensgrens huurtoeslag meerpersoons ouderen	0	0	0
Meerpersoons ouderen	≥ inkomensgrens huurtoeslag meerpersoons ouderen	0	0	0

## Bijlage 2: Overzicht toewijzingen conform Daeb-regelgeving

Dit overzicht betreft de verhuurder sociale huurwoningen in 2021:

Categorie	Aantal	%
Contracten met toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 40.024	99	89,2%
Contracten met toewijzingsinkomen boven € 40.024 en lager of gelijk dan € 44.655	5	4,5%
Contracten met toewijzingsinkomen hoger dan € 44.655	7	6,3%
Totaal	111	100,0%

### Bijlage 3: Passendheid toewijzingen

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

Type huishouden	Nettohuur	<= €633,25		<= €678,66		<= €752,33		Subtotaal type huishouden
	Toewijzingsinkomen	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Eenpersoonshuishouden	€ 23.725	21	100%	0	0%	0	0%	21
Tweepersoonshuishouden	€ 32.200	11	100%	0	0%	0	0%	11
Drie- en meerpersoonshuishouden	€ 32.200	0	0%	16	100%	0	0%	16
Eenpersoonsoudererhuishouden	€ 23.650	6	100%	0	0%	0	0%	6
Tweepersoonsouderer-huishouden	€ 32.075	3	100%	0	0%	0	0%	3
Drie- en meerpersoonsouderer-huishouden	€ 32.075	0	0%	0	0%	0	0%	0
Totaal		41		16		0		57

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

## Bijlage 4: Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die eerder is toegelicht. Zo kent de beleidswaarde als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en betreft tevens de grootste schattingspost waarover het bestuur zich moet buigen voor de jaarrekening.

Overeenkomstig de regelgeving dient er de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2020 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Habeko wonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Habeko wonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van



deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is 56,6% (2020: 52,3%). Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is als volgt:

(bedragen x €1.000)	2021	%	2020	%
Marktwaarde ultimo boekjaar	354.233	100,0%	315.952	100,0%
Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.616	-5,8%	11.903	-3,8%
Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)	-153.279	43,3%	-152.623	48,3%
Afslag Kwaliteit (onderhoud)	-8.174	2,3%	-2.884	0,9%
Afslag Beheer (beheerkosten)	-12.750	3,6%	-7.190	2,3%
Totaal verloop	-153.587	43,4%	-150.794	47,7%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	200.646	56,6%	165.158	52,3%

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 165,1 miljoen in 2020 naar € 200,6 miljoen in 2021. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door:

- De hogere marktwaarde (+ € 38,3 miljoen);
- De afslag voor beschikbaarheid (+ € 8,7 miljoen) door met name een lagere disconteringsvoet;
- De afslag voor betaalbaarheid is (-/- € 0,7 miljoen) iets lager dan vorig jaar. De lagere afslag in verband met de lagere doorgerekende verhuurderheffing (- € 5,5 miljoen) en de hogere afslag bij de beleidshuur (+ 6,1 miljoen) compenseren elkaar nagenoeg;
- De hogere afslag voor onderhoud- en beheerkosten (+ € 10,9 miljoen) doordat de kosten en daarmee de normen van Habeko wonen voor onderhoud en beheer zijn toegenomen. Het verschil met de normen van de marktwaarde en dus het Handboek modelmatig waarderen is hierdoor weer iets vergroot.

Aan de Raad van Commissarissen  
Woningbouwvereniging Habeko Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.  
Scheveningseweg 80-82  
Postbus 85745  
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00  
F: +31 (0)70 350 20 20

den Haag@bakertilly.nl  
[www.bakertilly.nl](http://www.bakertilly.nl)

KvK: 24425560

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### Verklaring over de in het bestuursverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 48-52. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Habeko Wonen 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **B. Verklaring over de in het bestuursverslag opgenomen andere informatie**

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

- bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 6);
- overige gegevens;
- Bijlage 1 tot en met 4.

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.

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.

## **C. 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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, 25 mei 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend,

drs. R. Buitenhuis RA