

# Bestuursverslag 2022

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1. Voorwoord.....	5
2. Kengetallen .....	6
3. Context en Ambities.....	7
4. Maatschappelijke prestaties .....	12
4.1. Ambitie: Meer sociale huurwoningen in Hazerswoude-Rijndijk en -Dorp, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn.....	12
4.2 Ambitie: Wij pakken de verduurzamingsopgave op met oplossingen die passen bij onze kernen .....	16
4.3 Ambitie: Wij staan voor comfortabel en betaalbaar wonen in vitale en leefbare dorpen .....	18
4.4 Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen.....	22
4.5 Ambitie: Met een sterke organisatie maken wij onze ambities waar .....	27
5. Randvoorwaarden.....	32
5.1. Organisatie en corporate governance.....	32
5.2. Financiële resultaten.....	32
5.3. Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit.....	34
5.4. Risicoparagraaf.....	35
6. Verklaring van het bestuur.....	38
7. Verslag van de raad van commissarissen over 2022.....	39
7.1. Algemeen .....	39
7.2. Visie en klankbordrol raad van commissarissen.....	39
7.3. Toezicht en verantwoording raad van commissarissen.....	40
7.4. Governancecode woningcorporaties.....	41
7.5. Taak en werkwijze.....	41
7.6. Deskundigheid en samenstelling.....	45
7.7. Werkgeversrol raad van commissarissen .....	47
7.8. Tot slot.....	48
Jaarrekening 2022.....	49



## Welkom

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

## Onze kernwaarden

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

## Onze missie

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

[In dit verslag zetten wij onze prestaties van 2022 uiteen.](#)

## **I. Voorwoord**

2022 is een jaar vol onzekerheden. Corona ligt voor een belangrijk deel achter ons, maar Europa is sinds 24 februari in de greep van een nieuwe bedreiging: de oorlog in Oekraïne. Ook na een jaar van strijd is het eind nog niet in zicht. Europa stond open om de vele tienduizenden vluchtelingen op te vangen. Hoewel onze situatie niet te vergelijken is met het leven van de Oekraïners, heeft de oorlog wel degelijk invloed op de sociaal-economische omstandigheden in Nederland. Denk aan de stijgende prijzen voor gas en elektriciteit en een ongekend hoge inflatie in Nederland en de ons omringende landen. Steeds meer mensen met een minimum- of laag middeninkomen komen hierdoor in de problemen. We zijn ons ervan bewust dat dit ook geldt voor een deel van onze huurders. Het leven is er voor velen niet makkelijker op geworden. Dat brengt onzekerheid over de toekomst met zich mee.

De overheid worstelt in 2022 met tal van crises die om duurzame oplossingen vragen, zoals de bouw-, stikstof- en de vluchtelingen crisis. Ook de energietransitie en de woningnood vragen veel aandacht van Den Haag én onze sector. Bouwen, bouwen, bouwen! Dat is het devies. En tegelijk inzetten op verduurzamen. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die dit jaar zijn getekend, zet de overheid de lijnen uit waarlangs we belangrijke opgaven kunnen behalen. Denk aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, verduurzaming van het woningbezit, leefbaarheid en betaalbaarheid van wonen. De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 biedt onze sector meer financiële ruimte. Een positieve ontwikkeling. Tegelijkertijd ervaar ik dit als een grote druk op onze organisatie. De verwachtingen van de politiek naar onze sector toe zijn te hoog. Vooral ten aanzien van de nieuwbouwpoging: het moet allemaal snel, maar er is een tekort aan locaties en de procedures zijn lang. Bovendien doorkruisen de stikstofproblematiek en personeelstekorten in de bouw onze ambities. Verder is de financiële ruimte die daadwerkelijk beschikbaar komt na het wegvallen van de verhuurderheffing geringer dan wellicht voorzien.

Nieuwbouw en verduurzaming vormen de grootste uitdagingen voor ons, zowel financieel door de gestegen bouwkosten als voor ons team. Het is moeilijk om vacatures vervuld te krijgen. Hierdoor hebben we relatief veel inhuur nodig om onze opgave toch te realiseren.

De nieuwe vorm van opdrachtgeverschap gekoppeld aan resultaat gerichte samenwerking is een goede stap in de verregaande professionalisering van Habeko wonen. Daar plukken de huurders uiteindelijk ook de vruchten van.

Als team groeide de organisatie dit jaar: hun inzet is groot en daar wil ik ze voor bedanken! De organisatie heeft in 2022 ook het vernieuwde Koersplan 2023-2026 uitgewerkt. We volgen de koers die vier jaar geleden is ingezet, aangescherpt op basis van onze ervaringen en de uitdagingen die voor ons liggen. We doen dit op onze manier: persoonlijk, betrokken, met passie en als team!

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

Martin Bogerd  
Directeur-bestuurder Habeko wonen

## 2. Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal verhuureenheden in exploitatie:					
• Sociale huurwoningen	1.854	1.851	1.844	1.826	1.824
• Commerciële woningen	32	34	33	38	37
• Woningen bestemd voor sloop	0	0	0	0	0
• Overige wooneenheden	63	51	51	51	51
• Overige gebouwen	1	1	1	1	1
• Garages	13	13	13	13	13
Subtotaal	1.963	1.950	1.942	1.929	1.926
• In aanbouw woningen	49	0	6	12	0
• In aanbouw overige wooneenheden	0	0	0	0	0
Totaal	2.012	1.950	1.948	1.941	1.926
Voorraad woningen Verkoop onder voorwaarden	40	41	44	49	52
WOZ-waarde per woning	€ 237.841	€ 207.698	€ 197.734	€ 185.588	€ 176.012
Marktwaaarde per woning	€ 198.728	€ 181.658	€ 162.694	€ 151.010	€ 137.534
Beleidswaarde per woning	€ 128.106	€ 102.895	€ 85.037	€ 72.610	€ 66.613
Aanschafwaarde per woning	€ 58.438	€ 59.773	€ 56.653	€ 54.949	€ 54.023
<b>Prijs- en kwaliteit woningen</b>					
Gemiddelde netto huurprijs	€ 604	€ 584	€ 584	€ 564	€ 552
Huur ten opzichte van max. toegestane huur	67%	67%	68%	67%	67%
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,48	1,38	1,28	1,03	0,96
Kosten dagelijks en mutatieonderhoud per woning*	€ 664	€ 855	€ 571	€ 695	€ 369
Kosten planmatig onderhoud per woning*	€ 1.216	€ 575	€ 568	€ 948	€ 1.050
Totaal onderhoud per woning*	€ 1.879	€ 1.430	€ 1.139	€ 1.642	€ 1.419
<b>Verhuren van woningen</b>					
Huurachterstand in verhouding tot netto jaarhuur	0,27%	0,43%	0,48%	0,33%	0,34%
Huurderving in verhouding tot netto jaarhuur	0,57%	0,48%	0,33%	0,37%	0,18%
Aantal mutaties (excl. nieuwbouw en garages)	106	103	99	123	96
Mutatiegraad op jaarbasis	5,6%	5,5%	5,3%	6,6%	5,2%
<b>Financiële continuïteit</b>					
Loan to Value (leningen / beleidswaarde bezit)	15%	20%	20%	26%	27%
ICR (rentedekkingsgraad)**	5,8	3,0	5,5	2,9	3,9
Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen)	81%	76%	66%	65%	66%
Dekkingsratio (leningen / marktwaaarde bezit)	10%	11%	11%	12%	13%
<b>Personeel</b>					
Aantal fte's	16,7	14,0	13,1	13,8	14,2
Aantal bediende woningen per fte	117,5	139,3	148,2	139,8	135,6
Ziekteverzuimpercentage in %	6,2%	1,6%	2,9%	10,4%	6,5%

\* Exclusief toegerekende organisatiekosten

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

### 3. Context en Ambities

#### Leven met en na corona

In de loop van 2022 schaalden de maatregelen rondom het coronavirus gelukkig steeds verder af. Na twee jaar van lockdowns, digitaal vergaderen, thuiswerken en 1,5 meter afstand houden ging de wereld langzaam weer open. Organisatoren van bijeenkomsten en evenementen in de kernen konden weer aan de slag. Dat is goed voor de leefbaarheid in de dorpen. Ook wij pakten fysieke overleggen en activiteiten op locatie graag weer op. Bijvoorbeeld met de dorpsoverleggen, Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen, raadsleden en andere belanghouders.

Een effect van de coronacrisis is wel de disbalans op de arbeidsmarkt. Het is moeilijk om vacatures te vervullen. Veel sectoren hebben daar last van, ook wij.



*Foto 1 Workshop 'Werken aan goed Wonen' met gemeenteraadsleden, in samenwerking met Woonforte*

#### Oorlog in Oekraïne, gevolgen voor onze huurders

Nederland volgde de ontwikkelingen in Oekraïne met afschuw. De invloed van de oorlog met Rusland is goed merkbaar in ons land en ook in onze regio. Het leidde tot stijgende energieprijzen en een forse inflatie. Veel huishoudens zagen hun maandelijkse energielasten meer dan verdubbelen. Dat bleef niet zonder gevolgen. Mensen die een groot deel van hun inkomen zagen opgaan aan elektriciteit en gas kwamen in financiële problemen: energiearmoede. Het aantal mensen dat afhankelijk is van de voedselbank groeide flink. Ook stookte Nederland in de winter en het najaar van 2022 fors minder, waardoor veel mensen in een koud huis woonden wat niet ten goede komt aan de kwaliteit van leven. Zowel de gemeente als de landelijke overheid boden financiële hulp in de vorm van diverse steunpakketten. Als lokaal gewortelde woningcorporatie hadden we extra oog voor mensen die het moeilijk hadden. Zij konden op ons rekenen. Verder boden de energiecoaches van Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen en de vrijwilligers van Actief Rijnwoude uitkomst met hun tips om energie te besparen in huis.

Bedrijfsmatig zagen wij de groeiende inflatie ook terug in de stijgende materiaalkosten voor woningonderhoud. De gestegen grondstofprijzen leidden weer tot stijgende kosten in de nieuwbouw.

#### Trots op ons vernieuwde Koersplan 2023-2026

In 2022 doorliepen we een intensief traject voor het Koersplan 2023-2026. Dit is de geactualiseerde en aangescherpte versie van de Uitvoeringsagenda 2019-2022. Het traject bestond uit verschillende fases. Te beginnen met een evaluatie van de huidige Uitvoeringsagenda en een sterkte-zwakteanalyse van de eigen organisatie. De uitkomsten legden we voor aan een aantal belanghouders, zoals de gemeente, de Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen en de verschillende dorpsoverleggen. Ook de raad van commissarissen heeft haar reactie hierop gegeven. Hun feedback verwerkten we het

concept Koersplan dat opnieuw is voorgelegd aan de rvc. In oktober stelden we het definitieve Koersplan 2023-2026 vast.

In het Koersplan 2023-2026 houden we vast aan de drie pijlers waarop ons beleid is gestoeld. >Pijler 1 betreft onze primaire taak als woningcorporatie: 'Thuis in betaalbaar wonen'. De nieuwe titel van pijler 1 benadrukt dat we onze bewoners graag een thuis geven. In onze regio is de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen verder toegenomen. Dat maakt nieuwbouw en de verduurzaming van ons woningbezit tot onze grootste opgaven. We hebben onze verduurzamingsopgave vergroot en zetten ook in op de bouw van minimaal 300 woningen tot en met 2030. Pas als de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn vertaald naar regionale en gemeentelijke afspraken weten we precies wat onze doelstellingen zijn.



>Pijler 2 is ongewijzigd: 'Habeko is van de dorpen'. Vanuit onze missie spelen wij 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. Op deze wijze onderscheiden wij ons. Wij formuleren hier wat nodig is voor de vitaliteit en specifieke situatie van de dorpen.

>In pijler 3 ligt de nadruk nog meer op samenwerking met collega-corporaties en belanghouders: 'Door samenwerking maken wij het verschil'. De titel verwoordt de externe oriëntatie van onze organisatie. Om onze ambities en opgaven te realiseren wordt er veel gevraagd van de organisatie. Dit kunnen wij niet alleen. Samenwerking is

daarom cruciaal. De komende jaren moeten wij blijven bouwen aan een robuuste organisatie. En aan de samenwerking met partners om de opgaven te kunnen realiseren. Dat kunnen collega-corporaties zijn, maar ook partners in het maatschappelijke veld, zoals Actief Rijnwoude, POR en andere welzijns- en zorgorganisaties.

**Habeko scoort goed in maatschappelijke visitatie**

### Hoge score maatschappelijke visitatie

Wij zijn thuis in de dorpen en wat onze belanghouders betreft maken we dat meer dan waar. Dat bevestigen de uitkomsten van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie die onderzoeks- en beleidsadviesbureau Ecorys heeft uitgevoerd. We kijken terug op een intensief en positief traject en herkennen ons in de conclusies en aanbevelingen. We zijn op de juiste weg zijn en varen een goede koers. De bevindingen van de maatschappelijke visitatie zijn ook verwerkt in het vernieuwde Koersplan 2023-2026.

De onafhankelijke visitatoren spraken met onze huurders, de gemeente, de dorpsoverleggen, Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen, aannemers en zorg- en welzijnsorganisaties. Thema's die aan bod kwamen zijn onder meer betaalbaarheid huren, leefbaarheid en de beschikbaarheid woningen.

Habeko wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

Habeko wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,7

### Woningmutaties blijven op peil, druk op woningmarkt nog steeds hoog

De druk op de woningmarkt bleef ook in 2022 onveranderd hoog. In de regio Holland Rijnland liep de wachttijd voor een sociale huurwoning opnieuw op.

De woningmarkt is wel aan het veranderen, met name de koopwoningmarkt. Dat betekent dat de doorstromingskansen voor onze doelgroep nog kleiner worden. Het was al moeilijk met de hoge huizenprijzen. Nu de rente weer stijgt komen ze voor nog minder huizen in aanmerking. Ook zien we dat minder mensen een nieuwbouwwoning willen kopen. De nieuwbouwprijzen zijn gestegen mede door de hoge bouwkosten en grondstoffen. Deze ontwikkeling werd in de loop van 2022 duidelijk. We weten niet goed waar dit naartoe gaat. Komen we echt in een stevig dalende markt terecht, dan heeft dat consequenties. Bovendien hebben dalende marktprijzen ook effect op onze investeringscapaciteit.

Voor Habeko wonen gold wel dat het aantal woningmutaties op peil bleef. Ook vinden wij 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.

### Gezonde organisatie: uitdagingen aangaan

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. Een positieve ontwikkeling is het verlaagde percentage verhuurderheffing in 2022 en de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Wel tekenen we hier direct bij aan dat het voordeel vrijwel is opgeheven door de gestegen inflatie en rente. Het effect – meer financiële middelen vrij om de taakstelling te realiseren – is veel kleiner dan gedacht wordt. Terwijl de overheid op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming wel hoge eisen stelt. Habeko wonen is wel bereid om de grenzen van onze investeringscapaciteit op te zoeken. Juist vanwege de grote behoefte aan betaalbare woningen in onze kernen.



Vandaag tekenden [Martin Bogerd](#) van Habeko wonen en [@Jan Droogers](#) van [Aannemersbedrijf Van der Lecq en Droogers](#) de realisatieovereenkomst voor de bouw van 34 sociale huurappartementen binnen het project Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk. Namens GBS architecten uit Boskoop was [Gerard Keijzer](#) aanwezig. Zo zijn we weer een stap dichterbij de start van de bouw. De verwachting is dat nog in het eerste kwartaal van 2023 hiermee gestart wordt. [#nieuwbouw](#)  
[#westvaartpark](#)



## Ambities

Voor dit verslag geldt dat onze resultaten voor 2022 nog zijn gekoppeld aan de ambities en de drie pijlers uit de Uitvoeringsagenda 2019-2022. 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 belanghouders 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 belanghouders van essentieel belang.

Dit zijn onze ambities
1. 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.
2. Wij pakken de verduurzamingsopgave op. Dit doen wij op onze eigen wijze, die past bij de dorpen.
3. Wij staan voor comfortabel en betaalbaar wonen, voor starters, gezinnen, ouderen en bijzondere groepen.
4. 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.
5. 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.

- Sociale huisvester pur sang
- Habeko is van de dorpen
- 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 4 zetten we de maatschappelijke prestaties van 2022 uiteen.

## 4. Maatschappelijke prestaties

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

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.

#### We bouwen! Doelstellingen en lopende projecten

In 2022 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Wel is de bouw van een aantal projecten gestart. De doelstelling van 30 woningen per jaar hebben we niet gehaald. Er staan veel nieuwbouwprojecten op stapel, waarvan een aantal in 2023 in uitvoering gaat. De voorbereidingen en onderhandelingen voor deze projecten hebben dit jaar veel tijd van onze organisatie gevraagd. Het gaat bijvoorbeeld om Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk (95 woningen), Oostvaarderskwartier in Hazerswoude-Dorp (58 woningen) en Bentwijck in Benthuizen (18 woningen).

**VOF Rijndijk 86 en Habeko wonen ondertekenen overeenkomst voor 15 sociale huurwoningen in Nieuw Rein**

## Nieuwbouwwijk in Hazerswoude-Rijndijk

Op maandag 9 mei ondertekende VOF Rijndijk 86, een samenwerking tussen projectontwikkelaars Wilma Wonen en Heembouw Wonen, met woningcorporatie Habeko wonen een overeenkomst voor 15 sociale huurwoningen in nieuwbouwwijk Nieuw Rein in Hazerswoude-Rijndijk.

#### Inspelen op woningbehoefte

Vanuit de opgave van de gemeente Alphen aan den Rijn zijn sociale huurwoningen vanaf het begin van de ontwikkeling van Nieuw Rein onderdeel geweest van het woningbouwprogramma. Voor de invulling van de sociale woningen zijn, gedurende het planproces, diverse woningtypen zorgvuldig overwogen. Er is gekozen voor compacte eengezinswoningen, die qua architectuur prachtig aansluiten op het overige woningaanbod van Nieuw Rein. Met de realisatie van deze 15 sociale huurwoningen wordt ingespeeld op de regionale behoefte voor der-



In 2022 is locatie Nieuw Rein op het voormalige terrein van Avery Dennison in Hazerswoude-Rijndijk in ontwikkeling gegaan. We bouwen hier 15 doorstroomwoningen met twee/drie kamers voor twee personen of een gezin met een kind. De woningen zijn betaalbaar, energiezuinig en voorzien in een behoefte van woningzoekenden in onze kernen. Met nieuwbouw voegen wij huisvestingsvormen toe die de dorpen versterken. De vraag naar senioren-woningen en starters-woningen is het grootst.

Verder leveren we een bijdrage aan een duurzame

energiezuinige woningvoorraad en bevorderen de doorstroming op de woningmarkt. Door de realisatie van nieuwbouwwoningen komt de woningmarkt weer in beweging. De bouw van appartementen biedt vooral senioren de mogelijkheid om door te stromen en daarmee komen eengezinswoningen vrij voor bijvoorbeeld jonge gezinnen.

In 2022 is ook tijd besteed aan acquisitie om nieuwe projecten binnen te halen. Concreet resultaten hiervan vormen de ontwikkeling van de Arnoldus van Os school en die van ‘t Anker. Acquisitie blijft dan ook de komende jaren zeer belangrijk.

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

Nieuwbouwlocaties	Stand van zaken
Vreugdenhill II (Hazerswoude-Dorp) 6 starterswoningen	Vertraagd als gevolg van latere invoering Omgevingswet, in beeld voor tijdelijke woningen.
School met de Bijbel (Benthuizen): 24 uurszorgvoorziening, gecombineerd met 20 appartementen	Gemeentelijke uitvraag heeft nog niet plaats gevonden. Ons aanbod blijft onder de aandacht bij de gemeente.
Zuidwijk / Mecoclean (Koudekerk a/d Rijn): 15 appartementen	Loopt vertraging op, sanering grond nog niet afgerond.
Het Anker (Hazerswoude-Rijndijk): 50 appartementen	Intentieovereenkomst met de gemeente gesloten. Met als uitgangspunt behoud van het gebouw doorlopen we in 2023 een participatietraject en ontwikkelen we een plan voor de locatie.
Basisschool Arnoldus van Os (Benthuizen): 14 appartementen	Samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente. In 2023 volgt koopovereenkomst en verdere planuitwerking.
Voorweg / Van Wijnen Hazerswoude Dorp (18 woningen)	Betreft Turnkey project waarbij Habeko afneemt van Van Wijnen. Financiële afspraken moeten nog worden gemaakt. Bestemmingsplanprocedure start in 2023



### **Kavelpaspoort en aandeel sociale woningbouw**

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. In 2022 spande de gemeente zich in om dit kavelpaspoort toe te passen. Hoewel nu nog niet duidelijk is of dit ook effect heeft, zien wij het als een positieve ontwikkeling.

We dringen al jaren aan op de verhoging van het aandeel sociale woningbouw in elk nieuwbouwproject. De gemeente is akkoord met 30% sociale woningbouw. Als we kijken naar de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal 2023 is 30% echter nog te weinig. We zullen tot 35% sociale woningbouw per project moeten om aan onze opgave te kunnen voldoen.

### **Welkome aanvulling woningvoorraad: Aankoop gebouw Jeugdzorg en negen seniorenappartementen**

We hebben twee complexen aangekocht van collega-corporaties. Per 1 juli is de Vondellaan 10 in Hazerswoude-Rijndijk overgenomen van Stek Wonen. Het pand is meerjarig verhuurd aan Stichting Cardea en functioneert als crisisopvang voor jeugd tussen de 12 en 18 jaar. Voor Stek lag het vastgoed ver buiten hun kerngebied. Om deze reden wilde Stek het dan ook verkopen. Voor ons is het een welkome aanvulling op onze woningvoorraad. Wij hebben een beperkte hoeveelheid maatschappelijk bezit. Het sluit aan bij onze rol als dorpse corporatie en wij kunnen het beheer/onderhoud vanuit onze nabijheid ook op een efficiënte wijze vormgeven.



*Foto 2 Complex Dorpsstraat - Hazerswoude-Dorp*

Daarnaast tekenden we een koopovereenkomst met Woonzorg voor de overdracht van negen sociale huurappartementen. Het complex ligt aan de Dorpsstraat in Hazerswoude-Dorp. Woonzorg is een landelijke corporatie die in het verleden verspreid over Nederland veel (kleine) projecten heeft gerealiseerd. In de huidige strategie vernieuwt zij haar bezit en beperkt zich tot complexen van minimaal 40 woningen met een gemeenschappelijke ruimte. De woningen zijn in onze optiek goed verhuurbaar, nabij winkels en medische voorzieningen. Door de vergrijzing is er veel behoefte aan dit soort woningen in onze kernen. In formele zin neemt het aanbod weliswaar niet toe, maar door onze lokale bekendheid komt waarschijnlijk wel een groter deel bij lokaal woningzoekenden terecht. De overdracht vond 28 februari 2023 plaats.

## **Wooncrisis vraagt om bijzondere oplossingen: tijdelijke woningen**

De huidige vraagcrisis, waarbij vooral starters en bijzondere doelgroepen (spoedzoekers, statushouders en de uitstroom uit maatschappelijke opvang), vraagt om bijzondere oplossingen. Onze voorkeur gaat uit naar permanente huisvesting, maar met tijdelijke woningen kan sneller aan de enorme woningvraag worden voldaan. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft ons dan ook gevraagd mee te werken aan de realisatie van tijdelijke woningen in ons werkgebied. Wij staan hier positief tegenover. Eind december 2022 hebben we hierover het eerste gesprek gevoerd. We starten met het zoeken naar snel te ontwikkelen locaties, deze zullen voornamelijk buiten de bebouwingscontour liggen. Om tot een aanvaardbare exploitatie te komen zullen ook de tijdelijke woningen voor langere tijd moeten blijven staan. Wij vinden het belangrijk dat de leefbaarheid van de nieuwe locaties ook kan worden gegarandeerd. Dit vraagt afstemming met de directe omgeving, maar ook bijvoorbeeld het realiseren van een goed zorgnetwerk en extra aandacht voor de leefbaarheid. De eerste bijeenkomsten met de omwonenden vinden plaats in april 2023.

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

Wij pakken de verduurzaming op. Hierbij richten we ons in eerste instantie op isoleren en stellen de warmteoplossing (bijvoorbeeld warmtepomp) in de meeste gevallen nog uit. Als wij aan de doelen willen voldoen, zoals voorgesteld in de Transitievisie Warmte van de gemeente, dan moeten we onze eigen koers bepalen en voorleggen aan de gemeente.

Duurzaamheid vraagt een grote investering. Het is verstandig om de ontwikkelingen in de markt af te wachten, tegelijk zorgen we er wel voor dat de woningen zijn voorbereid. Voorop staat dat huren betaalbaar blijft en de woonlasten van de huurder niet stijgen door onze maatregelen. Zeker niet in deze tijd waarin de oorlog in Oekraïne de kosten voor de eerste levensbehoeften in ons land opjaagt. De maatschappelijke druk om te verduurzamen wordt met de snel stijgende energieprijzen en energiearmoede steeds groter.

### **Grote ambities: uitvoeringsplan verduurzaming vastgesteld**

De komende jaren moeten we flink tempo maken met verduurzamen. Dit om onze ambitie – CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit per 2050 – waar te maken. In 2022 kreeg het Uitvoeringsplan Verduurzaming gestalte. Het beleid en de strategie zijn verwerkt in een routekaart die we als leidraad gebruiken. We pakken woningen met de slechtste energielabels (E, F en G) als eerste aan. Tegelijk kijken we ook naar de verwachte exploitatie van onze complexen. De hoge investeringskosten dwingen ons nog meer om naar de toekomstwaarde van een aantal complexen te kijken. We moeten keuzes maken: óf verduurzamen en nog lange tijd verhuren óf slopen en nieuwe woningen bouwen. In de Nationale Prestatieafspraken is de eis opgenomen dat woningcorporaties voor 2028 hun woningen met een E-, F- of G-label hebben aangepakt. Of dat er duidelijkheid is over sloop.



*Foto 3 Verduurzaming bestaande woningen*

Hier komt nog bij dat de gemeente in haar Transitievisie Warmte heeft gesteld dat woningen in onze kernen Koudekerk aan den Rijn en Hazerswoude-Rijndijk op termijn mogelijk worden aangesloten op een warmtenet. Dit geldt weer niet voor Hazerswoude-Dorp en Benthuizen. Dit betekent dat wij twee strategieën aanhouden. Voor Koudekerk en Hazerswoude-Rijndijk verduurzamen we volgens de 'no regret'-aanpak in afwachting van mogelijke aansluiting op een warmtenet. We kiezen vooral voor isolerende maatregelen; die zijn blijvend en leveren zeker rendement. Terwijl we voor Hazerswoude-Dorp en Benthuizen wel eigen beleid kunnen maken. All-electric is daar nog te duur. Het is beter om de woningen voor te bereiden en daarom kiezen we voor verduurzaming naar de standaard. De standaard is ontstaan uit het Klimaatakkoord. Een commissie bestaande uit onder meer de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bouwend Nederland en de Woonbond heeft deze opgesteld. De standaard is een advies voor de isolatiegraad van de woning en geeft aan wanneer deze goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. Dit biedt ons de tijd om op een later moment te kiezen voor bijvoorbeeld een warmtepomp, eventueel een waterstofinstallatie of all-electric. We gaan ervan uit dat de prijzen voor deze duurzame installaties zullen dalen in de komende jaren.

Met de keuze om te isoleren naar de standaard hebben we de ingrijpende en kostbare verduurzaming naar Nul Op de Meter (NOM) losgelaten. Ook omdat er nog geen goede NOM-oplossingen zijn voor appartementen.

### **Is verduurzamen haalbaar en betaalbaar?**

De zorgen over de financiële haalbaarheid van onze verduurzamingsopgave zijn reëel en worden door de toenemende vraag naar grondstoffen en de oorlog in Oekraïne 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 per 1 januari 2023 biedt ons wel meer financiële ruimte. Alleen zijn de verwachtingen van de politiek hoger dan de financiële ruimte die er daadwerkelijk beschikbaar komt. Er wordt veel van ons gevraagd.

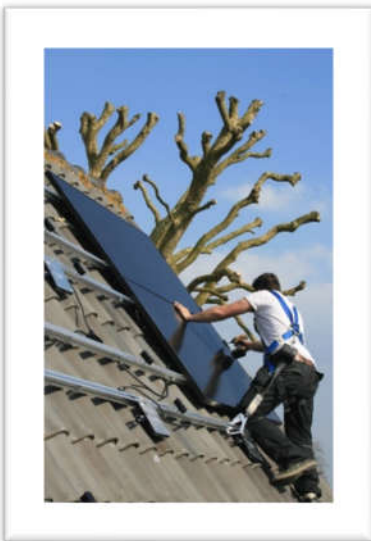
Vooralsnog beschikken wij over voldoende financiële middelen om onze ambitie op het gebied van verduurzaming te realiseren. De voorbereidingen voor projecten in 2023 en 2024 zijn gestart. We verduurzamen ongeveer 100 woningen per jaar. Wel vraagt de draagkracht van onze organisatie blijvend om aandacht. En kunnen onze externe partijen (aannemers) de vraag aan? Dit zijn wel risico's



die we moeten incalculeren. Een voordeel van verduurzamen in deze tijd is dat huurders erg blij zijn met de aanpassingen aan hun woning.

In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat verhuurders de kosten voor isolerende maatregelen niet mogen verrekenen in de huur. Voor andere maatregelen zoals zonnepanelen en aanpassing van installaties mag wel een bijdrage worden gevraagd. Bij Habeko wonen betalen huurders met zonnepanelen wel een kleine maandelijkse bijdrage.

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.



#### **Onze huurders kiezen voor zonnepanelen**

Wanneer mogelijk plaatsen we zonnepanelen op eengezinswoningen. De huurders zijn vrij om hiervoor te kiezen. Bij mutatiewoningen (eengezinswoningen) gebeurt dit altijd. In 2022 zijn op 58 eengezinswoningen zonnepanelen geïnstalleerd. Dit is ruim meer dan de 20 installaties die waren begroot. De toename houdt verband met de gestegen energielasten. Zonnepanelen helpen de energierekening betaalbaar te houden voor huurders; zeker in deze tijd van stijgende kosten. Ook in onze nieuwe begroting zijn we uitgegaan van deze hogere vraag.

*Foto 4 Zonnepanelen plaatsen*

### **4.3 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.

#### **Uitkomst conditiemeting: ons woningbezit is kwalitatief goed**

Dit jaar ronden we de conditiemeting conform NEN2767 voor ons totale woningbezit af. De meting leverde een belangrijke conclusie op: we hebben een kwalitatief goed woningbezit. De gemiddelde complexscore is 2,1. Score 2 betekent “goede conditie” / incidenteel beginnende veroudering. De hoogst mogelijke score is 1 (uitstekende conditie) en de slechtste 6 (zeer slechte conditie). De uit de conditiemeting verkregen informatie vormt de basis voor onze meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) en de duurzaamheidsopgave.

Voor 2022 geldt dat 80% van de MJOB is gerealiseerd. Een gedeelte van de geplande onderhoudswerkzaamheden hebben wij doorgeschoven naar latere jaren omdat bij nadere inspectie bleek dat er nog geen onderhoudsmaatregelen noodzakelijk waren.

Verder hebben we de basiskwaliteit van mutatiewoningen bepaald en vastgelegd in een *tool*. Voor medewerker en aannemer is duidelijk wanneer iets vervangen of gerepareerd moet worden. Zo houden we beter zicht op de onderhoudskosten bij mutaties en is er meer eenheid in beleid.

## Habeko wonen sluit driejarig contract met aannemers



(bron: Groene Hart Koerier)

In 2022 zijn we gestart met de nieuwe samenwerkingsvorm voor het Niet Planmatig Onderhoud. We sloten een driejarig contract af met twee aannemers voor alle mutatiewerkzaamheden en een groot deel van de onderhoudswerkzaamheden. Centraal hierin staan vaste prijsafspraken. We hebben tot in detail de onderhoudskwaliteit en vaste prijzen bepaald. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dat er bij gelijke reparatieverzoeken verschillende keuzes worden gemaakt. Dat is prettig voor de huurders en kostentechnisch interessant voor Habeko. In 2022 zijn we ook gestart met het traject Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). Deze manier van samenwerken zetten we in bij grootonderhoudprojecten. We stappen hiermee af van het traditionele aanbesteden van opdrachten, het maken van bestekken en werkbeschrijvingen.

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

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



RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN

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

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

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

### **Nieuwe aanpak leidt tot beheersbare kosten planmatig onderhoud**

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

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

Vraaggestuurd werken heeft de volgende voordelen:

- Als de huurder er zelf om vraagt kan hij beter met de overlast omgaan waarmee hij te maken krijgt. Het proces verloopt daardoor ook vlotter.
- Het is goed planbaar voor de twee vaste aannemers dagelijks onderhoud.
- Dankzij prijsafspraken met de aannemers houden we goed zicht op de uitgaven voor een BKT-renovatie of vervanging. Het vraaggestuurd onderhoud op BKT gaan we gefaseerd uitrollen voor het hele bezit.

### **Overschrijding budget mutatie- en reparatieonderhoud**

Net als in 2021 zagen we in 2022 een overschrijding van het budget voor mutatie- en reparatieonderhoud. Dit is verklaarbaar doordat er veel woningen zijn opgezegd met een lange woonduur. Ook kregen we relatief veel reparatieverzoeken binnen van onze huurders.

De komende jaren staat binnen budget blijven hoog op de agenda. Werken met twee vaste aannemers volgens vastgestelde pakketprijzen draagt daar zeker aan bij. Omdat we een basiskwaliteit hebben vastgesteld zijn ook discussies over het wel/niet vervangen of repareren van gebreken veel minder aan de orde. Door de inflatie hebben we dit jaar wel drie keer een verhoging moeten doorvoeren in het prijsboek (tegen normaal één verhoging per jaar). Ook dat was niet begroot.

In 2023 richten we ons ook op het reparatieonderhoud. Er wordt kritisch gekeken naar wat we doen voor de huurder en of de doorbelasting wel goed gaat.

### **Goed resultaat in moeilijke woningmarkt: 106 woningmutaties in 2022**

Het aantal woningmutaties kwam in 2022 uit op 106. Dat is in lijn met de afgelopen jaren (gemiddeld 110 woningmutaties). We hebben 78% van de beschikbaar komende woningen verhuurd tegen een huur onder de tweede aftoppingsgrens. Ons doel was 80%. 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 85-15 regeling ruimte gecreëerd. 15% van de woningen mogen wij toewijzen aan hogere inkomens en de overige 85% gaat

naar de sociale doelgroep. 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 2022 is 51% van de via Huren in Holland Rijnland verhuurde woningen aan lokale kandidaten toegewezen. Dit doel is behaald door 39 woningen te adverteren met het label lokaal maatwerk. Negen woningen zijn daarnaast regulier verhuurd aan bewoners uit de dorpen. Via lokaal maatwerk krijgen bewoners uit het eigen dorp voorrang op een dergelijke woning. Uiteraard geldt hierbij ook de passendheidstoets en de inschrijfduur. Een verklaring voor het niet behalen van ons doel (60% toewijzen via lokaal maatwerk) is de stijgende druk op de woningmarkt in Holland-Rijnland.

### Wonen blijft betaalbaar: gematigde huurverhoging 2022

Habeko staat voor betaalbaar wonen, ondanks de stijgende lasten en de uitdagingen die voor ons liggen. Daarom houden wij vast aan een gematigd huurprijsbeleid. Vooral voor onze doelgroep: huurders met een inkomen tot € 40.765 (1-persoonshuishoudens) en € 45.014 (meerpersoonshuishoudens). De gemiddelde huurverhoging voor de doelgroep bedroeg in 2022: 2,3%. We kijken bij de huurverhoging ook naar de streefhuur van onze woningen. Zodra de huur bij de jaarlijkse huurverhoging op of boven die streefhuur zou uitkomen, volgde minder of geen huurverhoging.

Voor de huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 47.948 pasten we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dat geldt voor 16% van onze huurders. Hiervan valt ruim 9% onder de hoge middeninkomens (huurverhoging 5%) en ruim 6% onder de hoge inkomens (huurverhoging 10%). De inkomensafhankelijke huurverhoging is bedoeld voor huurders met meer financiële armslag. De lagere inkomens worden zo gespaard en de extra inkomsten zetten wij weer in om onze ambities waar te maken. Bij dertien huurders is de inkomensafhankelijke huurverhoging aangepast na een bezwaar. Hiervan kregen zeven een reguliere huurverhoging en zes een inkomensafhankelijke huurverhoging in een lagere categorie.

Tabel inkomenscategoriën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2022

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 47.948 - € 56.527	Hoger dan € 56.527
Meerpersoonshuishoudens	€ 55.486 - € 75.369	Hoger dan € 75.369
Huurverhoging	5%*	10%**

\*) Verhoging tot max. 86% van de maximaal toegestane huurprijs van de woning  
 \*\*) Maar niet verder dan de maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

Bij twaalf huishoudens hebben we in 2022 onze eigen regeling eenmalige huurbevrozing toegepast. Huishoudens die in 2021 te maken hadden met een flinke daling in inkomen kwamen hiervoor mogelijk in aanmerking. Dit gold bij een inkomen lager dan € 24.075 voor een éénpersoonshuishouden. En bij een gezamenlijk inkomen tot € 32.675 voor een meerpersoonshuishouden (tot 65 jaar).

### Huurachterstand ver onder de norm

De huurachterstand bedroeg dit jaar 0,27% (2021: 0,43%). De norm is 0,40%. We hebben hier in 2022 extra aandacht aan gegeven in verband met de inflatie en hoge energieprijzen. We spraken huurders die een betalingsachterstand hadden snel aan en hielden zicht op huurders die mogelijk in de problemen kwamen. Ook bezochten we huurders met een huurachterstand thuis. Met onze aanpak bleef het huurachterstandspercentage ver onder de norm.

Als het gaat om schuldenproblematiek werken we al een paar jaar 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 2022 niemand te ontruimen vanwege huurschuld.

### Statushouders en bijzondere doelgroepen gehuisvest

In 2022 boden we acht woningen aan voor mensen die uitstroonden uit een instelling, maatschappelijke opvang of speciale woonvorm. Voor de uitstroom gelden regionale afspraken.

Verder hebben wij met zes woningen bijgedragen aan de huisvesting van statushouders. Hiermee zijn 26 statushouders gehuisvest. De taakstelling is 24 statushouders.

## 4.4 Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen

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. Met de versoepeling van de coronamaatregelen paktten we de fysieke contacten weer op. Bijvoorbeeld met de dorpsoverleggen, raadsleden en ambtenaren van de gemeente.



Foto 5 Informeel gesprek met CDA-fractie

### In gesprek met wethouders en ambtenaren

De gemeente is een van onze belangrijkste belanghouders. De directeur-bestuurder van Habeko voerde in 2022 onder meer periodiek overleg met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen, bouwen en verduurzaming.

Verder constateerden we dat de inhoudelijke kennis en dieper begrip van complexe onderwerpen als verduurzaming, leefbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen meer toelichting behoeft.

Daarom voerden we in de tweede helft van het jaar meerdere gesprekken met de verantwoordelijke ambtenaren om hen verder te informeren over onze uitdagingen en knelpunten.

Onder de noemer 'Benen op tafel' nodigden we de politieke fracties uit Alphen aan den Rijn uit op ons kantoor. We spraken over onderwerpen als nieuwbouw, flexibel bouwen, verduurzaming en energiearmoede. Door deze manier van persoonlijk overleggen weten we elkaar beter en sneller te vinden. De politiek reageerde enthousiast

### Meerjarenafspraken met gemeente Alphen aan den Rijn

De in 2021 vastgestelde meerjarenprestatieafspraken lopen tot en met 2026 en zijn dit jaar niet aangepast. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor tussentijdse aanpassingen. Bijvoorbeeld wanneer de Regiodeals in 2023 zijn vastgesteld. In de Regiodeals maken gemeenten, provincies, kennis- en culturele instituten, ondernemers en maatschappelijke organisaties samen een integrale aanpak die past bij de opgave en het DNA van het gebied. Het kabinet besluit welke voorstellen gezamenlijk door Rijk en regio worden uitgewerkt in een Regiodeal. Die wordt vervolgens weer vertaald naar onze eigen gemeente en werkgebied.

## Raadsleden bezoeken projecten Habeko in Hazerswoude-Dorp

Op zaterdag 1 oktober verzorgden woningcorporaties Habeko wonen en Woonforte een rondleiding voor raadsleden en commissieleden van de gemeente Alphen aan den Rijn. We leidden ze rond langs verschillende woonlocaties in Hazerswoude-Dorp en Alphen aan den Rijn.

In Hazerswoude-Dorp bezochten we 'Ons Huis' van Stichting Philadelphia en het seniorencomplex 't Regthuys (foto). Ook de verbouwde school tegenover ons kantoor in de Dorpsstraat kon op veel belangstelling rekenen. Vooral omdat we hier wonen voor jong en oud hebben gecombineerd met een gezondheidscentrum. Na een bezoek aan onze woningen en appartementen in de Van den Boschstraat eindigde de rondleiding bij de nieuwbouwlocatie Oostvaarderskwartier. Hier willen we bouwen voor senioren, starters en jonge gezinnen.



Het bezoek van de raads- en commissieleden was een uitgelezen kans om de gemeente te laten zien dat Habeko bouwt voor alle doelgroepen. Ook onze inzet voor leefbare en vitale dorpen bleef niet onopgemerkt. Habeko is in alle dorpen actief om diverse doelgroepen een thuis te geven.

### Rondleiding nieuwe raadsleden in Hazerswoude-Dorp

In Hazerswoude-Dorp bezochten we 'Ons Huis' van Stichting Philadelphia en het seniorencomplex 't Regthuys. Ook de verbouwde school tegenover ons kantoor in de Dorpsstraat en woningen en appartementen in de Van den Boschstraat konden op veel belangstelling rekenen. De rondleiding eindigde bij de nieuwbouwlocatie Oostvaarderskwartier. Het bezoek van de raads- en commissie-leden was een uitgelezen kans om de gemeente te laten zien dat Habeko bouwt voor alle doelgroepen. Ook onze inzet voor leefbare en vitale dorpen bleef niet onopgemerkt.

### Contacten met belanghouders

#### Sterke huurdersvertegenwoordiging

De onafhankelijke huurdersorganisatie van Habeko, Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen, is een van onze belangrijkste belanghouders. We overleggen regelmatig, stellen samen prioriteiten als het gaat om de realisering van de prestatieafspraken en de uitdagingen waar we voor staan. SBHw is een kritische huurdersorganisatie, met wie we een constructieve relatie hebben opgebouwd die is

gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Verder ondersteunen wij SBHw in hun rol als sterke en professionele huurdersvertegenwoordigers met een actief en voltallig bestuur.

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 2022 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 2022. De dorpsoverleggen zijn onmisbaar voor ons. Ze zijn onze oren en ogen in de kernen en weten wat er speelt. Ze dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen.

Hoewel zij hun positie en rol binnen hun kern inmiddels hebben gevonden, ervaren ze dat hun positie binnen de gemeentelijke organisatie nog steeds onduidelijk is. Dat drukt op de motivatie van de leden. Door samen op te trekken hopen we hun positie binnen de gemeente te versterken.

**VERKIEZINGSDEBAT  
RIJNWOUDE**

**10 MAART 2022**  
WAAR: GROENE HART LYCEUM  
SPORTPARKLAAN 4 HAZERSWOUDE-DORP  
INLOOP: 19:30 UUR

*Wat wil  
de politiek  
met ons dorp?  
Praat mee!*

GEORGANISEERD DOOR DE  
DORPSOVERLEGGEN VAN  
BENTHUIZEN, HAZERSWOUDE-DORP,  
HAZERSWOUDE-RIJNDIJK, GROENENDIJK  
EN KOUDEKERK AAN DEN RIJN  
SAMEN MET:

**Groene Hart  
Koerier** **HoB•Kowonen**

### Verkiezingsdebat Rijnwoude samen met dorpsoverleggen en Groene Hart Koerier

In 2022 organiseerden we, samen met de dorpsoverleggen en de Groene Hart Koerier, het Lokale Verkiezingsdebat in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen. Alle partijen waren aanwezig en voorbereid op een pittig debat. Ook woningbouw kwam uitgebreid aan de orde. Verder reageerden de partijen op stellingen over lokale onderwerpen zoals verkeer, windmolens, behoud van de Groene Hart Koerier en de positie van de dorpsoverleggen.

## Zichtbaar in de kernen

### Spreekuur in de vier kernen

Onder het motto 'we kennen elkaar' willen we nog meer in de wijken aanwezig zijn en persoonlijk contact maken met onze huurders. Dit doen we in de vorm van huisbezoeken. En met wekelijkse spreekuren in de vier kernen. Daarmee zijn we in februari gestart. Iedere maandagochtend in Hazerswoude-Rijndijk (Dorpshuis De Som) en Koudekerk aan den Rijn (de Ridderhof) en iedere maandagmiddag in Hazerswoude-Dorp (De Juffrouw) en Benthuizen (De Hoeksteen). Twee woonconsulenten en de wijkbeheerder zaten klaar om vragen van huurders of inwoners te beantwoorden. Na een goede start liep het aantal contacten langzaam terug. Eind 2022 is besloten de vier momenten terug te brengen naar één spreekuur in Hazerswoude-Rijndijk. Hier is iedereen welkom.

### Nieuwe functie bij Habeko vervuld: wijkbeheerder

In 2022 is de nieuwe functie van wijkbeheerder vervuld. De wijkbeheerder is veel op straat aanwezig en houdt de woningen en complexen van Habeko in de gaten. Dat geldt ook voor de algemene staat van de woonomgeving, onderhoud van de tuinen en openbaar groen. Een wijkbeheerder is de aangewezen persoon om signalen van eenzaamheid of vervuiling op te pakken en draagt bij leefbaarheid en welzijn in onze kernen. Wanneer nodig zoekt hij samen met onze netwerkpartners naar oplossingen.

### Burendag in Benthuizen



*Foto 6 Gezellige burendag in Benthuizen*

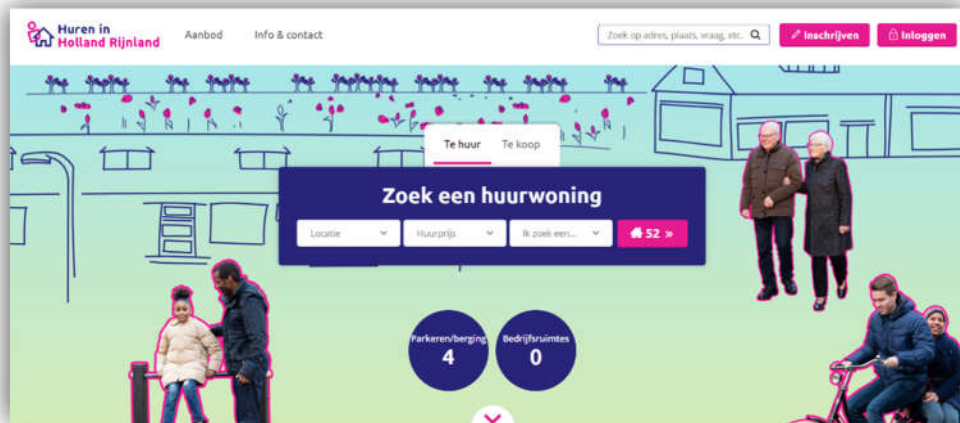
In oktober nodigden we bewoners van een aantal straten in Benthuizen uit voor een burendag. De middag had als doel elkaar te ontmoeten en de verbinding in de wijk te vergroten. De bewoners lieten positieve tips en ideeën voor de wijk achter in de ideeënbus. Ook kozen we de 'Beste Buur', waarvoor een aantal straatgenoten werd genomineerd. De middag was een succes. In 2023 organiseren we ook een burendag in de andere kernen.



## Verder

Via de maandelijkse 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 2022 betroffen dit onder meer de volgende projecten:

- Participatie in de netwerkorganisatie Prettig Ouder worden in Rijnwoude (POR)
- Speeddate met coalitiepartijen
- Appels en ijsjes uitgedeeld op verschillende locaties tijdens de jeugdvakantieweek
- Koffiedrinken in ouderencomplexen



## Samenwerking regionale woningmarkt groeit

De weg naar meer samenwerking tussen de veertien woningcorporaties in de woningmarkt Holland Rijnland met ruim 60.000 woningen is in 2022 definitief ingezet. Dit is ook nodig om onze opgaven en ambities in de regio te realiseren: voldoende sociale huurwoningen, betaalbare woningen voor alle inkomens, leefbare wijken en verduurzaming van de woningvoorraad. De regio speelt een steeds grotere rol om deze uitdagingen het hoofd te bieden. Zo wordt de organisatie breder dan alleen een regionaal platform voor woonruimteverdeling. De samenwerking heeft bijvoorbeeld geresulteerd in een gezamenlijk inkooptraject voor cv-onderhoud, waaraan vier corporaties meedoen. Verder werken we aan een gezamenlijke realisatie agenda voor de nieuwbouwopgave. De onderlinge samenwerking wordt de komende jaren op meerdere vlakken vormgegeven.

## Klachtencommissie Habeko

In 2022 nam de klachtencommissie een klacht in behandeling die formeel thuishoorde bij de huurcommissie. Het betreft een klacht over onze woningen aan de Groenestein (Groenendijk/Hazerswoude-Rijndijk). Deze woningen hebben het eerste jaar na de oplevering in 2018 veel last gehad van lekkages. Dit hebben we opgepakt en verholpen. De klachtencommissie heeft vrijblijvend een advies uitgebracht over de kwestie. Dit advies hebben wij overgenomen en alle huurders van de betreffende woningen huurcompensatie toegezegd.

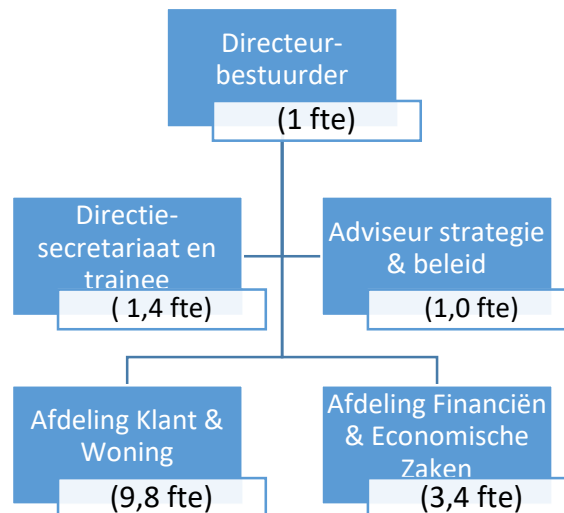
De klachtencommissie van Habeko bestond eind 2022 nog uit drie leden. Er is een rooster van aftreden opgesteld voor de commissieleden. Het is onze intentie om aansluiting te zoeken bij andere klachtencommissies in de regio.

## 4.5 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.

### Personeel en organisatie

Eind 2022 komt onze formatie uit op 16,7 fte (2021: 14,0). Deze zijn als volgt verdeeld over de organisatie:



Bezetting	Eind 2022	Eind 2021
Vrouwen	9	9
Mannen	9	6
Totaal bezetting	18	15
Formatie (fte)	16,7	14,0
Gemiddelde leeftijd	52,0	50,5
Gemiddeld dienstverband in jaren	8,5	9,7

### Personeelsmobiliteit en uitdagende arbeidsmarkt

In 2022 zijn we in aantal medewerkers gegroeid. Dit was een bewuste keus. We hebben immers veel ambities en die moeten we oppakken. Daarom is er hard gewerkt om de personele bezetting op orde te krijgen. Het was echter niet makkelijk om geschikte kandidaten te vinden. De krapte op de arbeidsmarkt was goed merkbaar; veel collega-corporaties ondervonden dezelfde uitdagingen als het om werving en selectie gaat.



**VACATURE**

**Ben jij die ervaren projectleider of ambitieus vastgoedtalent?  
Dan gaan we graag met jou in gesprek!**

## Projectleider

Habeko wonen is een woningcorporatie die zich maatschappelijk verbonden voelt met de dorpen in het Groene Hart. Wij beheren en onderhouden 1.900 sociale huurwoningen rond Alphen aan den Rijn. Wij maken ons sterk voor leefbare en vitale dorpen.

Wil jij een belangrijke rol spelen in onze nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten? Samen met jou bouwen we aan een duurzame en groene toekomst voor onze huurders. We zijn een kleine organisatie, de lijnen zijn kort en de sfeer is informeel. Ook investeren we graag in jou door je volop ruimte te bieden voor persoonlijke ontwikkeling en groei.

Klinkt dit goed en heb je werkervaring op HBO-niveau of een passende HBO-opleiding

afgerond? Meld je dan uiterlijk 29 september aan voor onze speeddate. Geef je op door een e-mail te sturen naar Chantal Strang, c.strang@habekowonen.nl, manager Klant en Woning. We ontvangen daarbij graag jouw korte motivatie en CV.

Wil je meer informatie over deze functie? Dan kun je contact met haar opnemen via 06 82 87 39 65.

Is de date succesvol? Dan bieden we je de mogelijkheid om een dagje mee te lopen om een goed beeld te krijgen van Habeko wonen en je nieuwe collega's.

Scan de QR-code en zie wat een projectleider vastgoed doet bij Habeko wonen.



Voor meer informatie over Habeko wonen kijk je op [www.habekowonen.nl](http://www.habekowonen.nl)

Dit leidde tot een langere doorlooptijd bij het vervullen van vacatures en de keuze om personeel in te huren. Zo is de projectleider Planmatig onderhoud en verduurzaming in 2022 uit dienst gegaan en vervangen door een interim. Vanwege de grote opgaaf aan verduurzaming is het aantal fte's op deze functie van één naar twee gegaan. Met externe werving vonden we in eerste instantie geen geschikte kandidaten. Om deze functie toch blijvend te vervullen geven we ruimte aan de ambitie van een bestaande medewerker om door te groeien naar deze functie. Op dezelfde wijze geven we ook een nieuwe collega de gelegenheid zich intern te ontwikkelen. Begeleiding vindt plaats door een interim. Deze bouwt zijn uren langzaam af in 2023.

Om dezelfde reden – krapte op de arbeidsmarkt – is de functie projectmanager Nieuwbouwontwikkeling via inleenkrachten opgevuld. Wel zijn we samen met woningcorporatie MeerWonen een traineeship aangegaan om jonge mensen kennis te laten maken met de corporatiewereld. De trainee loopt mee met inhuurde krachten op vastgoedontwikkeling.

Daarnaast vond een tijdelijke uitwisseling plaats van de communicatieadviseur van MeerWonen en onze P&O adviseur. Op beide vlakken is een aantal zaken geprofessionaliseerd en zijn verbeteringen aangebracht. De communicatieadviseur heeft een communicatieplan opgesteld en is betrokken geweest bij het vaststellen van onze kernwaarden.

Half februari 2022 hebben we ook een wijkbeheerder aangetrokken. Op basis van de pijlers in onze Uitvoeringsagenda 2019-2022 en het nieuwe Koersplan 2023-2026 willen we zichtbaar zijn in de dorpen en de leefbaarheid verder verbeteren. Voor Habeko was de functie van wijkbeheerder nieuw. Gebleken is dat in ons werkgebied vooral de sociale cohesie belangrijk is. De wijkbeheerder is de ogen en oren op straat en is thuis in de dorpen.

### Ondernemingsraad opgeheven

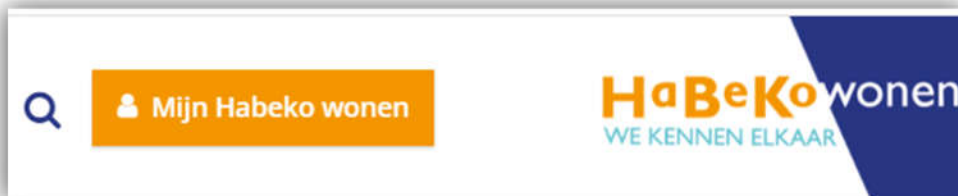
Begin 2022 vond een overleg plaats tussen de medewerkers en de directeur-bestuurder over de ondernemingsraad (OR). Eind 2021 is de OR (tijdelijk) opgeheven omdat er geen collega's bereid waren zich kandidaat te stellen. In 2022 is de OR definitief opgeheven. Hiervoor in de plaats wordt vier keer per jaar een personeelsvergadering georganiseerd, waarin besluiten die binnen de adviesfunctie van de OR vallen, door de directeur-bestuurder aan alle medewerkers voorgelegd worden. Deze afspraak wordt jaarlijks met de medewerkers bekeken en besproken.

### Bedrijfsregelingen gecontinueerd

In het najaar zijn de bedrijfsregelingen met een tijdelijk karakter voor één jaar gecontinueerd. De tijdelijke regeling 'mobiele telefoon' is omgezet naar onbepaalde tijd. Een andere regeling die is ontstaan in coronatijd betreft het thuiswerken. Deze regeling heeft ook een vast karakter gekregen. Medewerkers hebben de mogelijkheid om een of twee dagen thuis te werken onder bepaalde voorwaarden. Ongeveer een derde van de collega's werkt een dag thuis. Vanaf een andere locatie aansluiten bij een vergadering via Teams vormt ook een blijvend fenomeen.

### Ruim 400 gebruikers nieuw klantenportaal en eerste jaar nieuw ERP-systeem

In mei 2022 is het klantenportaal 'Mijn Habeko wonen' live gegaan. Eind 2022 hadden we ruim 400 geregistreerde gebruikers. Dat 22% van het totaal aantal huurders, wat hoger is dan bij ons bekende trajecten bij andere corporaties. Daar schommelt dit aandeel tussen 15 en 20%. Wij dwingen onze huurders niet om zich aan te melden voor het klantenportaal. Persoonlijk contact blijft heel belangrijk, de digitale dienstverlening is echt aanvullend.



Eind 2021 zijn we 'live' gegaan met het nieuwe primaire systeem DE-online van leverancier van Cegeka. We hebben in 2022 dus ons eerste jaar met het nieuwe ERP-systeem achter de rug. Begin 2023 vond een evaluatie plaats. Over het algemeen zijn we tevreden. Wel valt er nog het een en ander te verbeteren aan kennis door middel van opleidingen.

### Optimaal gebruik van systemen

Begin augustus vond de migratie van Citrix (gehuurde server) naar Sharepoint (cloud) plaats. De medewerkers volgden eind september cursussen voor het efficiënt gebruik van Office365. Door de migratie kunnen we nu alle functionaliteiten van Office gebruiken en werkt dit beter samen met ons primaire systeem.

Het DocumentManagement-traject om afspraken te maken over opslag, opschoning van documenten en het opzetten van een nieuwe structuur wordt doorgeschoven naar 2023. Een externe partij begeleidt ons hierbij. In de tussentijd worden wel kleine stappen gezet met het gebruik van de functionaliteiten van Office365.

De eerste fase van het project managementinformatie is afgerond. Hiermee hebben wij beschikking gekregen over zeven dashboards met ongeveer 70 prestatie-indicatoren die dagelijks geactualiseerd worden. De bedoeling is deze maandelijks zowel bij management- als afdelingsoverleggen te gebruiken. In de loop van 2023 starten we met fase 2, die bestaat uit de inrichting van

corporatiespecifieke dashboards en inrichting voor efficiënte aanlevering van informatie aan de toezichthouders.

## Goede resultaten KWH 2022

Onderdeel KWH	Score 2022	Score 2022 landelijk	Score 2021	Score 2021 landelijk
Nieuwe huurder (Nieuwe woning)	7,9	7,7	7,8	7,8
Reparatieverzoek (Reparaties)	7,2	7,6	8,0	7,9
Vertrokken huurder (Huur opzeggen)	7,5	7,5	7,3	8,0
Onderhoud	6,3	7,5	6,7	7,5
Kwaliteit woning <sup>1</sup>	7,3	7,1	n.b.	n.b.
Algemene dienstverlening <sup>1</sup>	n.b.	n.b.	7,3	7,3
Woning zoeken <sup>1</sup>	n.b.	n.b.	7,9	7,8

Onze scores bij KWH zijn goed. Bij 'Nieuwe huurder' en 'Vertrokken huurder' zijn de cijfers verbeterd ten opzichte van 2021. De afdeling Klant & Woning heeft hard gewerkt om deze dienstverlening te verbeteren. Dat wordt gewaardeerd door de (oud)huurders.

Bij 'Kwaliteit woning' scoren we hoger dan het landelijk gemiddelde.

De cijfers voor 'Reparatieverzoek' en 'Onderhoud' laten echter een daling zien. Dat is grotendeels terug te voeren naar onvoldoende communicatie met de huurders. Dat geldt zowel voor de afhandeling van reparatieverzoeken als onze taken rondom onderhoud aan de woning. De huurders zijn onvoldoende geïnformeerd en weten niet goed waar ze aan toe zijn. Dit werkt ook door in de Aedes benchmark (zie hieronder). Voor 2023 wordt communicatie een speerpunt.

## Aedes benchmark

Ook in 2022 heeft Habeko wonen weer meegedaan met de Aedes benchmark en de scores waren als volgt:

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

Het huurdersoordeel scoort een C door het lage oordeel bij reparatieverzoek, wat zwaar meeweegt. De Aedes benchmark is gebaseerd op de antwoorden die worden gegeven over de dienstverlening in totaal. Wanneer wij kijken naar alle onderdelen waarop KWH meet is de lage score terug te voeren op de termijn waarbinnen een reparatie is uitgevoerd en weten wat men kan verwachten. De organisatie geeft in 2023 prioriteit aan het verbeteren van deze twee punten.

Voor de overige onderdelen scoren we in 2022 een B. Per deelscore liggen de punten heel dicht bij elkaar. Daardoor leidt een kleine verandering al tot een andere letterscore. Wij hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2023 onze score op het huurdersoordeel te verbeteren naar een B. Zonder ons beleid te hebben veranderd scoren wij nu hoger op 'Beschikbaarheid & betaalbaarheid' (C naar B) en lager op 'Onderhoud & verbetering' (A naar B).

<sup>1</sup> Onderwerpen en omschrijvingen zijn in 2022 gewijzigd

### Ziekteverzuim gestegen

Het verzuimpercentage over 2022 lag vrij hoog: 6,2% (kort 1%, middellang 1% en lang 4,2%). Twee langdurig zieken drukten zwaar op de verzuimcijfers. De verzuimfrequentie ligt op gemiddeld 1,11.

### Duurzame inzetbaarheid

Ons HR-beleid is erop gericht om de medewerkers vitaal en betrokken te houden bij het werk. In oktober boden we de medewerkers een preventief medisch onderzoek aan waarvan ruim 56% (9/16) van de collega's gebruikmaakte. Daarnaast bieden we sinds 2021 jaarlijks een vitaliteitsbudget aan wat de collega's breed mogen inzetten op vitaal gebied.

In het najaar organiseerden we een voorlichtingsmiddag over pensioenen. De medewerkers van collega-corporatie MeerWonen waren hier ook bij uitgenodigd. De voorlichting werd verzorgd door het SPW en is bezocht door totaal 21 medewerkers.

Voor begin 2023 staat een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gepland.

### Ontwikkelingsgesprekken en talenten benutten

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.

### Individuele trainingen en opleidingen

Door nagenoeg alle medewerkers zijn diverse individuele trainingen en opleidingen gevolgd in 2022. Gericht op het verbeteren van het klantcontact en klantwensen, *up to date* blijven op de diverse vakgebieden maar ook om door te ontwikkelen in of naar een andere functie. Daarnaast hebben we een aantal organisatiebrede trainingen verzorgd om het werken als één team te versterken en de communicatie naar onze klanten te verbeteren.

Het totale opleidingsbudget is in 2022 hierdoor voor 90% besteed aan ontwikkeling. Een zeer positieve verandering ten opzichte van voorgaande jaren die we ook in 2023 willen vasthouden. Alleen het Individueel Loopbaan OntwikkelingsBudget (ILOB) wordt nog weinig ingezet; ook landelijk gezien. FLOW – Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties – is bezig met een onderzoek en het opstarten van een campagne om besteding te bevorderen.

### Organisatie brede trainingen in 2022

1. Werkplekgeleiding voor het nieuw ERP-systeem (toekomstbestendige organisatie)
2. Workshops gericht op 'Wij kennen elkaar' (in het verlengde van de ontwikkelingsgesprekken en feedback geven en nemen. Goed voor onderlinge samenwerking en versterking team)
3. Schrijftraining van Loo van Eck, gericht op externe communicatie (helder communiceren: verbetering klantcontact)
4. Training door Time to Guide voor de overgang naar SharePoint en gebruik Teams.

## 5. Randvoorwaarden

### 5.1. Organisatie en corporate governance

Habeke wonen is een organisatie met een verenigingsstructuur. In 2022 spraken we met de Algemene Ledenvergadering onder meer over: het nieuwe koersplan 2023-2026, organisatie ontwikkelingen, het bestuursverslag 2021 en begroting 2023 en meerjarenbegroting 2024 – 2032.

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

Voor een goede corporate governance is het essentieel dat de rvc als toezichthouder het werk van de directeur-bestuurder kritisch beoordeelt. Om een goed beeld te hebben van het functioneren van de organisatie volgens onze huurders gaan de twee “huurders” commissarissen 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.

### 5.2. Financiële resultaten

Het resultaat over 2022 bedraagt na belastingen € 31,8 miljoen positief (2021: € 39,6 miljoen positief). Dit kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

-

(bedragen x €1.000)	2022	2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 6.281	€ 6.466
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefe	€ -	€ 104
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 27.771	€ 35.774
Netto resultaat overige activiteiten	€ 66	€ 87
Overige organisatiekosten	€ -218	€ -1.337
Leefbaarheid	€ -76	€ -27
Saldo financiële baten en lasten	€ -850	€ -634
Belastingen	€ -1.214	€ -822
Resultaat na belastingen	€ 31.760	€ 39.611

De daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in het boekjaar (€ 6,3 miljoen) ten opzichte van vorig boekjaar (€ 6,5 miljoen) wordt met name veroorzaakt door toegenomen bedrijfslasten.

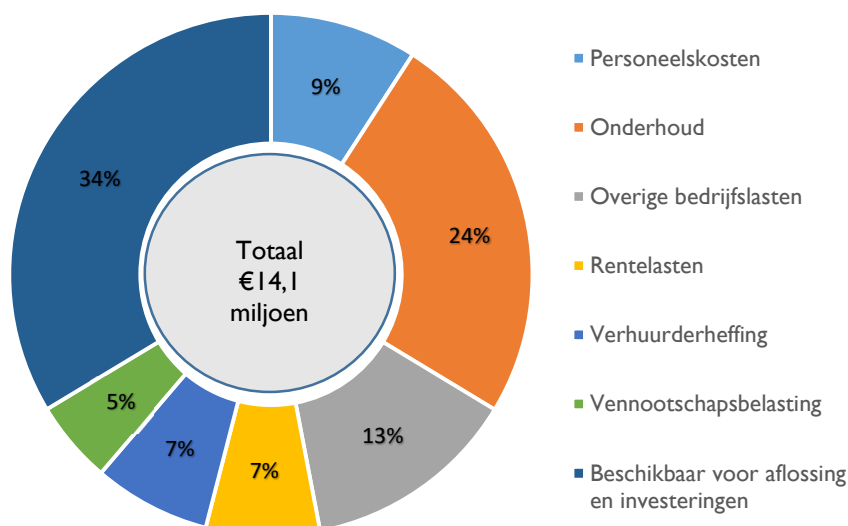
De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de onrendabele investeringen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed. Evenals voorgaande jaren hebben de waardeveranderingen van het vastgoed een groot effect op onze resultaten. 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. De ongerealiseerde waardeverhoging in 2022 wordt grotendeels veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing.

De belastingen betreffen de vennootschapsbelasting. Het fiscale resultaat over 2022 bedraagt € 5,7 miljoen (2021: € 4,2 miljoen) en hierover dient 25,8% 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 vijf jaar, inclusief 2022, op een rij zetten ziet het beeld er als volgt uit:

	Normen	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Resultaat na belastingen (x € 1.000)		31.760	9.961	11.865	4.378	8.021	8.410
Operationele kasstroom (x € 1.000)		4.746	4.606	4.954	5.042	5.407	5.516
Investeringskasstroom (x € 1.000)		3.636	8.758	36.378	41.519	6.808	4.917
Benodigde financiering (x € 1.000)		1.118	611	31.424	36.477	1.401	-560
ICR (rentedekkingsgraad)	min. 1,9	5,8	5,9	6,8	4,0	3,1	3,1
LtV (Leningen / beleidswaarde)	max. 78%	15%	16%	29%	38%	38%	38%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	min. 21%	81%	80%	71%	59%	59%	59%
Dekkingsratio (Leningen / Marktwaarde)	max. 66%	10%	10%	18%	24%	24%	24%



De verwachte ontwikkelingen van resultaat en vermogen zijn gebaseerd op de begroting van 2023 en de meerjarenbegroting van 2024-2032. De in de tabel opgenomen normen zijn de in 2022 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. Wel blijven deze voldoen aan onze interne normen.

### Inflatie en renterisico

Het afgelopen jaar is de inflatie en rente flink gestegen. 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 stijgen niet alleen de bouw-, onderhouds- en beheerkosten, maar ook de rentelasten. We zijn dan ook blij dat het kabinet besloten heeft om de verhuurderheffing af te schaffen. Al wordt een groot deel van de meevaller opgeslokt door de prijsstijgingen.

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

### Liquiditeit

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

Het WSW heeft in juli 2022 Habeko wonen een borgingsplafond en borgstellingsverklaring afgegeven voor de periode 2022 tot en met 2023. Voor 2024 is, evenals bij andere corporaties, nog geen aanvullende borgingsruimte afgegeven. Het WSW is voor dat jaar terughoudend, omdat zij binnen de sector onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognosticeerde kasstromen en dus een verhoogd risico voor het borgstelsel. Het afgegeven borgingsplafond, van € 53,1 miljoen ultimo 2023, is toereikend voor ons investeringsprogramma van komend jaar.

De treasuryactiviteiten in 2022 bestonden uit een renteherziening van drie kleine leningen en een aflossing van kleine lening. De gemiddelde rente steeg hierdoor naar 2,60% (2021: 2,49%).

### 5.3. Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit

De totale omvang van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening is met € 35,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 390,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10%. In de “Toelichting op de balans van de jaarrekening” is onder paragraaf “2. Vastgoedbeleggingen” een verloopoverzicht opgenomen van de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit van Habeko ten opzichte van 2021.

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 2021 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 € 200,6 miljoen in 2021 naar € 251,4 miljoen in 2022. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door afschaffing van de verhuurderheffing. De afschaffing van de heffing heeft relatief grotere impact op de beleidswaarde dan op de marktwaarde, omdat bij de huren onder de berekening van de beleidswaarde sociaal blijven en dus belast waren met de heffing. Het uitgangspunt bij marktwaarde is dat een woning bij mutatie wordt verkocht of wordt verhuurd tegen markthuur. Deze markthuur is veelal hoger dan de sociale huurgrens, waarbij de verhuureenheid niet meer belast was voor de verhuurderheffing. De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is hierdoor gestegen naar 64,5 % (2021: 56,6%).

Een uitgebreidere beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde is opgenomen in bijlage 4 . Deze bijlage is opgenomen achter de jaarrekening.

### 5.4. Risicoparagraaf

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

Doelstellingen van het risicoregister zijn:

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

### Type risico's

Wij onderkennen als Habeko wonen de navolgende risico's:

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

## Risicoregister bij afsluiten boekjaar

Evenals voorgaande jaren heeft Habeko wonen in 2022 een risiconotitie opgesteld. Over de risico's is binnen de organisatie verschillende malen gediscussieerd. Dat doen we onder andere bij het opstellen van de tussentijdse cijfers, jaarrekening en begroting. Echter, in werkelijkheid kunnen zaken zich afwijkend ontwikkelen. Op dit moment is dat met name de economische onzekerheid, inflatie stijgt naar recordhoogte, welke op haar beurt een grote impact heeft op de rente en woningwaarde-ontwikkeling. Alle onderkende risico's worden door middel van kans maal impact ingeschaald. Hieruit volgt de mate van risico (4 zeer klein tot 16 zeer groot). Na de inschatting wordt de risicoreactie beschreven (accepteren of reduceren) met de eventuele te nemen beheersmaatregelen en het geschatte financiële effect. Wat overblijft is het restrisico.

*Hierna worden de tien grootste risico's toegelicht. Tabel*

*1: risico top tien*

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

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

## 6. Verklaring van het bestuur

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

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

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

Tevens wil ik deze partijen bedanken voor hun inzet die er veelal toe heeft bijgedragen dat wij samen in 2022 opnieuw een wezenlijke bijdrage konden leveren aan de sociale volkshuisvesting en de leefbaarheid in de dorpen waarmee wij ons sterk verbonden voelen.

Begin 2022 geraakten we eindelijk uit de greep van de corona. Sneller dan verwacht keerden we qua werken weer bijna volledig terug naar het “oude” normaal. We hadden al te maken met een wooncrisis, maar de uitbraak van de oorlog in Oekraïne leidde tot een energiecrisis. Naast een enorm tekort aan woningen kwam hiermee ook de betaalbaarheid van het wonen in gevaar. De druk om te verduurzamen nam daarbij toe. In ons nieuwe koersplan houden we rekening met deze ontwikkeling. Voor het jaar 2023 verwacht ik dat wij daadwerkelijk een start maken met de realisatie van onze nieuwbouwopgave. Daarnaast spreek ik de hoop uit dat we de geplande versnelling van de verduurzaming van de grond krijgen.

Hazerswoude-Dorp, 24 mei 2023

Bestuur:

M. Bogerd  
directeur-bestuurder

## 7. Verslag van de raad van commissarissen over 2022

### 7.1. Algemeen

Bij de start van 2022 was de coronapandemie op zijn retour en leek ons land weer in rustiger vaarwater te komen. Daar waren de medewerkers van Habeko wonen, onze huurders en ook wij als raad van commissarissen ook wel aan toe. Eindelijk weer contact zonder beperkingen. Samen werken aan goede dienstverlening en de realisatie van nieuwe woningen en verduurzaming, zowel voor de korte als de langere termijn.

Maar niets bleek minder waar. Op 24 februari startte een drama van een heel andere orde: de oorlog in Oekraïne. En als uitvloeisel daarvan een stroom vluchtelingen die een veilige plek in ons land zocht, maar ook prijsstijgingen door tekorten aan grondstoffen en energie. Juist in deze omstandigheden zijn we ons ervan bewust dat onze huurders voor het overgrote deel een bescheiden inkomen hebben. De snel stijgende inflatie, ook van eerste levensbehoeften zoals dagelijkse boodschappen en energie heeft voor hen grote impact. Dat versterkt de onzekerheid, naast de gevoelens van onmacht en afschuw die door de oorlog zijn ontstaan.

Ook in 2022 hebben de medewerkers van Habeko wonen de dienstverlening aan onze huurders op een goed en passend niveau weten uit te voeren. Daar waar nodig werden processen aangepast en effectief ingespeeld en bijgestuurd op de veranderende omstandigheden.

Daarnaast zijn we trots op de stappen die Habeko wonen in 2022 heeft gezet met de totstandkoming van het vernieuwde ondernemingsplan Thuis in Betaalbaar wonen en op de resultaten van het visitatierapport van Ecorys in 2022. Wij herkennen ons in de recensie die de visitatiecommissie over Habeko wonen heeft geschreven; “een actiegerichte corporatie die zeer betrokken is bij de lokale samenleving en goed bekend is met de lokale opgaven”.

Ook is de raad verheugd dat in 2022 in een drietal volkshuisvestelijke projecten het besluit tot daadwerkelijke realisatie kon worden genomen. Het betreft de bouw van 15 kleinere eengezinswoningen in het project Nieuw Rein in Groenendijk, 18 eengezinswoningen in het project Bentwijk in Benthuizen en 34 appartementen in het project Westvaartpark in Hazerswoude-Rijndijk. Voorts zijn door aankoop een tweetal locaties aan ons bezit toegevoegd. Dat gaat om een pand in Hazerswoude-Rijndijk, gehuurd door Cardea, waar crisisopvang voor jongeren plaatsvindt, en een kleinschalig complex van 9 appartementen aan de Dorpsstraat in Hazerswoude-Dorp. Door al deze projecten levert Habeko wonen in 2022/2023 weer een flinke bijdrage aan de zo noodzakelijke uitbreiding van de woningvoorraad in de dorpen in het westen van de gemeente Alphen aan den Rijn.

De raad van commissarissen heeft ook in 2022 zijn toezichthoudende en klankbordrol vanuit een grote mate van betrokkenheid en met passie voor de volkshuisvesting uitgevoerd.

### 7.2. Visie en klankbordrol raad van commissarissen

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

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

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

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

In het kader van de klankbordfunctie sprak de raad van commissarissen ook regelmatig diepgaand met de bestuurder en het managementteam over de toekomstvisie van Habeke wonen, het versterken van de realisatiekracht, de invulling van het opdrachtgeverschap, verduurzamingsopgaven en uitvoering en herijking van het Ondernemingsplan en de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda.

### **7.3. Toezicht en verantwoording raad van commissarissen**

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

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

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

- de relevante regelgeving zoals de Woningwet en de nadere uitwerking hiervan zoals opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en WNT;
- de visie op bestuur en toezicht;
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de richtlijnen van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW;
- de door de raad goedgekeurde missie, zoals opgenomen in de lange termijn koersdocumenten 2019-2022: De Sociale Huisvester in de dorpen en 2023-2026: Thuis in Betaalbaar wonen;
- interne documenten zoals de meerjarenbegroting 2023-2031, de begroting 2022, het vigerende strategisch voorraadbeheerplan, de uitgangspunten van het treasurystatuut, de notitie risicomanagement en het investeringsstatuut. Ook het Reglement financieel beleid en beheer behoort tot deze documenten;
- afspraken met externe belanghebbenden zoals prestatieafspraken en afspraken en contacten met de leden van de vereniging, de huurdersorganisatie SBHw en andere belanghouders;
- integriteitsbeleid en de Meldprocedure Habeke wonen (geactualiseerd in 2022);
- de richtlijnen en handreikingen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De raad houdt onder meer toezicht op:

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

Binnen deze kaders nam de raad in 2022 besluiten, bewaakte de realisatie van de corporatiedoelstellingen en beoordeelde de bestuursvoorstellen.

#### 7.4. 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.

#### 7.5. Taak en werkwijze

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

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

- In aanvulling op de formele toezichhoudende taak van de raad, bevroeg deze de directeur-bestuurder kritisch over de te bereiken resultaten, het profiel van de corporatie en de brede maatschappelijke invulling van de taken van Habeko wonen.
- De raad informeerde regelmatig naar de overwegingen met betrekking tot de strategische keuzes van de bestuurder en het MT. In 2022 in het bijzonder in het kader van de vernieuwing van het Koersplan.
- 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 aandacht.
- De raad belegde samen met MT een themabijeenkomst over de verduurzamingsopgave en bezocht het Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen.
- 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 2022 tweemaal met de Algemene Ledenvergadering over de jaarrekening, de begroting en het Koersplan om advies te vragen voor te nemen besluiten door de raad.
- De raad heeft gezamenlijk met de bestuurder deelgenomen aan een kennismakings- en inspiratiebijeenkomst van bestuurders en RvC's van de corporaties van de Regio Holland-Rijnland. Daar stond (de toekomst van) de samenwerking in de regio als onderwerp centraal.
- De raad heeft een lunchbijeenkomst met het voltallige personeel van Habeko wonen gehad waarin in informele setting informatie-uitwisseling plaatsvond.
- De raad volgde lokale ontwikkelingen via de persberichten, bijeenkomsten en netwerkcontacten.
- De raad was aanwezig bij het lokaal verkiezingsdebat over Wonen in (de dorpen van) Alphen aan den Rijn en besprak de effecten van nieuwe coalitieakkoord Zichtbaar en Dichtbij van de gemeente Alphen aan de Rijn voor Habeko wonen.

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

#### Zelfevaluatie

In een bijeenkomst in het najaar besprak de raad het eigen functioneren, evenals dat van de individuele leden. De zelfevaluatie werd dit jaar zonder externe begeleiding gedaan, maar wel aan de hand van een individueel ingevulde vragenlijst voor zelfevaluatie van BoardResearch voorbereid. Het resultaat is in een plenaire bijeenkomst met alle leden van de raad en de bestuurder besproken.



Bijzondere aandacht is daarbij in samenhang met de uitkomsten van de vragenlijst gegeven aan de wijze waarop de raad als team onderling en met de bestuurder in de vergaderingen en bijeenkomsten interacteert.

De conclusie is dat expertises, soft skills en rollen binnen de raad van commissarissen van Habeko evenwichtig zijn verdeeld. Daarbij weet de raad steeds beter als team te opereren en van elkaars kracht gebruik te maken. Voor een aantal concrete zaken zijn wel acties voor een efficiëntere en effectievere manier van werken afgesproken. Zo zullen twee leden van de raad specifiek aandacht geven aan de vastgoedontwikkeling, gelet op forse nieuwbouw-/verduurzamingsopgave en veranderende invulling van opdrachtgeverschap. Daarnaast zal de agendering van de vergaderingen verder uitgelijnd worden op de pijlers van het nieuwe koersplan en strategische keuzes voor de toekomst. Tenslotte is gesproken over de relatie met stakeholders, zoals onder meer de gemeente. Vanuit de evaluatie zijn een aantal afspraken gemaakt die in een loop van 2023 verder worden opgepakt.

Met deskundigheidsbevordering en persoonlijke ontwikkeling werkte de raad bewust aan zijn eigen rol. Hieraan is met gerichte opleidingen opgenomen in het gezamenlijk professionaliseringsplan in 2022 verder invulling gegeven.

### **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 andere Managementteamleden deel aan het overleg. Tijdens de vergaderingen werkt de voorzitter toe naar het nemen van een zo veel mogelijk gezamenlijk gedragen besluit.

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

- De raad sprak regelmatig met de bestuurder over de strategie van Habeko wonen voor de komende jaren, 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 en het thema 'door samenwerking maken we het verschil' heeft in het najaar van 2022 een eerste verkenning van de strategische toekomst van Habeko wonen met bestuur en MT plaatsgevonden.
- De raad stelde het beloningsbeleid en de doelen 2022 van de bestuurder vast.
- De raad stelde de actualisatie en wijzigingen van de volgende reglementen vast: Bestuursreglement, Reglement voor de raad van commissarissen, Reglement auditcommissie, Reglement selectie- en remuneratiecommissie en Reglement financieel beleid en beheer.
- De raad besprak het rapport van de Visitatie 2018-2021 en de daarin opgenomen resultaten, bevindingen en aanbevelingen met de visitatiecommissie en stelde de bestuurlijke reactie van Habeko wonen op het visitatierapport vast.
- De raad gaf goedkeuring aan het Koersplan 2023-2026: Thuis in betaalbaar wonen, inclusief de uitvoeringsagenda.
- De raad stelde de jaarstukken 2021 vast en besprak de managementletter van de Accountant en de bestuurlijke reactie daarop.

- De raad gaf goedkeuring aan de overgang naar de uitvoeringsfase van de nieuwbouwprojecten Nieuw Rein, Westvaartpark (Rijnplot) en Bentwijck en de overgang naar de ontwikkelingsfase van het nieuwbouwproject Arnoldus van Os.
- De raad gaf goedkeuring aan de aankoop van het pand Vondellaan 10, Hazerswoude-Rijndijk (Cardea) en appartementen in de Dorpsstraat, Hazerswoude-dorp.
- De raad gaf goedkeuring aan (de kadernotitie voor) de begroting 2023, de meerjarenbegroting 2024-2033, de uitvoeringsagenda 2023-2024 en het Treasuryjaarplan 2023.
- De raad toetste de voortgang en behaalde resultaten aan de hand van de tussentijdse 4 maandrapportages, interne controles en de Rapportage inzake projectrisico's, alsmede de voortgang van de projecten.
- De raad stelde het geactualiseerde Toezichts- en Toetsingskader 2022 vast.
- De raad had aandacht voor de integriteit in de organisatie. De raad stelde de vernieuwde Meldprocedure Habeko wonen (voorheen klokkenluidersregeling) vast. Desgevraagd meldde de bestuurder dat er in 2022 geen meldingen zijn geweest met betrekking tot vermoedens van of schendingen van integriteit.
- Ook had de raad aandacht voor interne en externe klachten. Het klachtenoverzicht, de aard van de klachten en de opvolging werden door de bestuurder toegelicht.
- De raad sprak periodiek met de bestuurder over het gevoerde personeels- en opleidingsbeleid en de organisatieontwikkeling. Hierin zijn ook de mutaties in het personeelsbestand, de medewerkerstevredenheid, het ziekteverzuim en (de voortgang en afronding van) de implementatie van het nieuwe informatiesysteem meegenomen.
- In 2022 stond de raad regelmatig stil bij de voortgang van de nieuwbouwprojecten en (groot) onderhoud; daarbij kwam ook de vernieuwing van de invulling van het opdrachtgeverschap ter sprake. Tevens kwam het vinden en acquireren van nieuwe bouwlocaties aan de orde en andere vervolgarties uit 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, en de vormgeving van het jaarverslag
  - het huurprijsbeleid, mede in relatie tot de stijgende energieprijzen,
  - de indicatieve bestedingsruimte (IBW),
  - (de voortgang van) de prestatieafspraken richting de gemeente.
- De raad overlegde met de bestuurder en controller over het interne controleplan, de Notitie risicomanagement 2022 en de samenwerking rond de controlfunctie met Woondiensten Aarwoude.
- De raad besprak de ambities voor 2022 en de uitvoeringsagenda.
- De raad besprak het professionaliseringsplan en de aanpassing van de vergoedingen van de raad en de bestuurder
- De commissarissen Meulman en Koster overlegden met de huurdersorganisatie SBHw; Meulman en Koster zijn benoemd op voordracht van de huurders.

## Commissies binnen de raad van commissarissen

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

Deze commissies waren in 2022 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 de bestuurder ter vaststelling door de raad, in welk voorstel in ieder geval aan de orde komen: de hoogte van de vaste beloning, de eventueel toe te kennen variabele belonings-componenten en de secundaire arbeidsvoorwaarden en de wettelijke kaders die hiervoor gelden;
2. het beoordelen van het functioneren van de bestuurder en het opmaken van een beoordelingsrapport over de bestuurder waarin ten minste een evaluatie van de prestaties over het afgelopen jaar en de doelstellingen voor het komende jaar zijn opgenomen;
3. voorbereiden van herbenoemingen van commissarissen en het werven, selecteren en voordragen van nieuwe commissarissen ter benoeming door de raad van commissarissen;
4. het doen van een voorstel voor profielschets, selectiecriteria en benoemingsprocedure betreffende de bestuurder en het werven, selecteren en voordragen van bestuurder ter benoeming door de raad.

De remuneratiecommissie kwam in 2022 driemaal bijeen. In 2022 heeft de commissie onder meer het jaarlijkse evaluatie- en doelstellingsgesprek met de bestuurder voorbereid en gevoerd, een tussentijds voortgangsgesprek gevoerd 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.

De auditcommissie kwam in 2022 tweemaal bijeen en adviseerde de raad onder meer over de invulling van de controlfunctie door de manager bedrijfsvoering van Woondiensten Aarwoude. De commissie voerde eenmaal direct overleg met de externe accountant en de controller. Een andere belangrijke taak was het voorbereiden van de vergaderingen tussen de directeur-bestuurder en de raad, waarin de begroting, de jaarrekening en het jaarverslag van de corporatie werden besproken.

## 7.6. 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 2022 was als volgt:

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

## Nevenfuncties

Er is geen sprake van onverenigbare nevenfuncties van de leden van de raad van commissarissen.

## 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 2022 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.

## Onafhankelijke en kritisch toezicht

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

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

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

In 2022 hebben de toezichthouders van Habeko wonen het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	aantal behaalde PE-punten
Dhr. T.P.S. Dijt	7
Mevr. M.M. Meulman	25
Mevr. J. de Koeijer	10
Mevr. L. Koster	12
Dhr. E.J. de Vries	12

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

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

- Volkshuisvesting in het algemeen
- Algemene financiële en juridische zaken
- De financiële vastlegging door de corporatie
- De strategische visie
- Taak, rolopvatting en good governance
- Investeringsopgave werkgebied
- Relatie met stakeholders

- Specifieke aspecten die eigen zijn aan de corporatie en haar activiteiten

### Honorering raad van commissarissen

De raad van commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de 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 beroepsregel beloning commissarissen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daar vond per 2022 een aanpassing van 3 % aan inflatie op plaats, in lijn met de actuele kaders van die beroepsregel van 2021 en de WNT.

Over 2022 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 13.132,50 en voor de leden € 8.755 op jaarbasis. Naast de bezoldiging stelt Habeko wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

### 7.7. 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 2022 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 2022 heeft de heer Bogerd 77 PE punten behaald, het totaal over de afgelopen drie jaar komt daarmee op 183.

#### Nevenfuncties bestuurder

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

- Lid dagelijks bestuur van Holland Rijnland Wonen

Daarnaast vervult de heer Bogerd privé de volgende nevenfuncties:

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

### Honorering directeur-bestuurder

De totale bezoldiging van de directeur-bestuurder in het kader van de WNT bedroeg in 2022 € 136.000 (2021: € 132.000). Dit is binnen het maximum van klasse regeling D, namelijk € 136.000. De details van de verantwoording van de bezoldiging zijn opgenomen onder de jaarrekening.

### 7.8. Tot slot

De raad van commissarissen heeft veel waardering voor het werk dat de directeur-bestuurder en de medewerkers in het kader van de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven in de dorpen van Alphen aan den Rijn verrichten. Ook in 2022 is op uitstekende wijze gezorgd voor de (financiële) continuïteit van Habeko wonen, de goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten en het uitzetten van een hernieuwde koers voor de komende jaren voor Habeko wonen. Wij danken de directeur-bestuurder en de medewerkers van Habeko wonen voor hun grote inzet in het belang van onze (toekomstige) huurders en wensen hen veel succes en plezier voor 2023.

Hazerswoude-Dorp, 24 mei 2023

de heer T.P.S. Dijt  
voorzitter

mevrouw M.M. Meulman  
vice-voorzitter

mevrouw J. de Koeijer  
lid

de heer E.J. de Vries  
lid

mevrouw L. Koster  
lid

## Jaarrekening 2022



## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **FINANCIEEL VERSLAG**

#### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2022	51
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	53
3	Kasstroomoverzicht 2022	54
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	56
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	58
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	69
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	72
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	73
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	74
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	92
11	Overige toelichtingen	98

#### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling omtrent de resultaatbestemming	107
2	Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2022	107
3	Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	107

#### **BIJLAGEN**

4	Bijlage 1: Overzicht toewijzingen naar inkomenscategorie	108
5	Bijlage 2: Overzicht toewijzingen conform Daeb-regelgeving	109
6	Bijlage 3: Passendheid toewijzingen	110
7	Bijlage 4: Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	111

## I BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b> (1)		
Software	442	417
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (2)		
DAEB vastgoed in exploitatie	380.663	345.141
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.441	9.092
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.634	9.695
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.895	1.629
Totaal	402.633	365.557
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b> (3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	808	807
<b>Financiële vaste activa</b> (4)		
Deelnemingen	2	2
Overige financiële activa	940	923
	942	925
<b>Totaal Vaste Activa</b>	404.825	367.706
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	37	39
Overige vorderingen	1	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	272
Overlopende activa	193	1
Totaal	231	318
<b>Liquide middelen</b> (6)	2.468	2.477
<b>Totaal Vlottende Activa</b>	2.699	2.795
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	407.524	370.501

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
		(7)
Herwaarderingsreserve	283.142	248.959
Overige reserves	67.550	69.974
<b>Totaal</b>	<b>350.692</b>	<b>318.933</b>
<b>Voorzieningen</b>		
		(8)
Onrendabele investeringen en herstructurerings	5.126	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.888	2.056
Overige voorzieningen	28	67
<b>Totaal</b>	<b>7.042</b>	<b>2.124</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
		(9)
	42.605	47.115
<b>Kortlopende schulden</b>		
		(10)
Schulden aan kredietinstellingen	4.848	845
Schulden aan leveranciers	800	265
Belastingen en premies sociale verzekering	679	203
Schulden terzake van pensioenen	18	15
Overige schulden en overlopende passiva	840	1.002
<b>Totaal</b>	<b>7.185</b>	<b>2.330</b>
 <b>TOTAAL PASSIVA</b>	 <b>407.524</b>	 <b>370.501</b>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 13.924	13.608
Opbrengsten servicecontracten	(12) 254	266
Lasten servicecontracten	(13) -251	-269
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.583	-1.307
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -4.448	-3.335
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -1.615	-2.497
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.281</b>	<b>6.466</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) -	336
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18) -	-232
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>104</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) -7.274	262
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) 35.045	35.512
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>27.771</b>	<b>35.774</b>
Opbrengst overige activiteiten	(21) 221	163
Kosten overige activiteiten	(22) -155	-76
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>66</b>	<b>87</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(23) -218</b>	<b>-1.337</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(24) -76</b>	<b>-27</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>33.824</b>	<b>41.067</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25) 98	347
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 22	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -969	-982
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-849</b>	<b>-634</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>32.975</b>	<b>40.433</b>
Belastingen	(28) -1.215	-822
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>31.760</b>	<b>39.611</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen Daeb	12.832		12.697	
Zelfstandige woningen niet-Daeb	392		393	
Intramuraal Daeb	639		465	
Maatschappelijk onroerend goed	31		30	
Parkeervoorzieningen niet-Daeb	14		14	
Vergoedingen	54		-11	
Overige bedrijfsontvangsten	150		163	
Ontvangen interest	1		-	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		14.113		13.751
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.286		-1.129	
Onderhoudsuitgaven	-3.463		-3.100	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.812		-1.995	
Betaalde interest	-994		-1.102	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-30		-	
Verhuurderheffing	-1.023		-1.925	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-40		-106	
Vennootschapsbelasting	-720		-2.238	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-9.368		-11.595
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>4.745</b>		<b>2.156</b>
transporteren		4.745		2.156

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		4.745		2.156
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-		336	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	80		188	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		80		524
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-2.190		-1.053	
Verbeteruitgaven	-234		-6.015	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-980		-518	
Investeringen overig	-313		-511	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-3.717		-8.097
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-3.637		-7.573
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-3.637		-7.573
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		9.584
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.118		4.882
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		1.118		14.466
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>		2.226		9.049
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen		-9		-715
Liquide middelen per 1 januari	2.477		3.192	
Liquide middelen per 31 december	2.468		2.477	
		-9		-715

## **4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

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

### **Regelgeving**

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het 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 waarden marktwaarde 2017') bij deze regeling.

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

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

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

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

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Gebruik van schattingen**

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

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

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



## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Immateriële vaste activa

#### Software

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

### Vastgoedbeleggingen

#### *(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

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

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost-Zuid Holland waarin Habeke wonen actief is, was de waardering hiermee o.b.v. het onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/NI/1.0 circa 12,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 43 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Waarderingscomplex*

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

#### *Macro economische parameters*

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,50%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging OostZuid-Holland	-2.02%	-2.50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (1)	Jaarlijks € 1.276 - € 1.944						
Beheerkosten per vhe	Jaarlijks € 472 - € 481						
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten als percentage van de WOZ (2)	Jaarlijks 0,07%						
Huurindexatie gereguleerde woningen		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurindexatie geliberaliseerde woningen		3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	Jaarlijks 1,00%						
Mutatiekans	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% – 20,0%						
Mutatieleegstand	Gereguleerde woningen 0 maanden Geliberaliseerde woningen 3 maanden						
Juridische splitsingskosten per vhe	€ 571						
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde						
Erfpacht	Niet van toepassing						
Disconteringsvoet (3)	4,86% – 5,96%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

1) Instandhoudingsonderhoud per vhe is afhankelijk van bouwjaar, oppervlakte, type en waarderingsscenario.

2) Exclusief gemeentelijke OZB en is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021.

3) Afhankelijk van bouwjaar, type, regio en waarderingsscenario.

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

De belangrijkste wijzigingen in het handboek 2022 zijn:

- De verhuurderheffing vervalt met ingang van 1 januari 2023.
- Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari 2023 van 8,0% naar 10,4%.
- De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging vanaf het handboek 2022 voor elke COROP-regio en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven.
- De leegwaardestijging wordt met ingang van dit handboek per COROP-regio plus de G4 opgenomen. In de vorige handboeken was dit per provincie.
- De methodiek van de huurstijging is geactualiseerd naar de laatste wet- en regelgeving in de marktwaarde en beleidswaarde. Belangrijkste aandachtspunten zijn:
  - a De indexatie van de contractuur vóór harmonisatie.
  - b Het toevoegen van het onderscheid tussen gereguleerde en niet-gereguleerde woningen.
  - c Het vervallen van het onderscheid tussen zelfstandige en niet zelfstandige woningen.
  - d Flexwoningen zijn met ingang van dit handboek een aparte vastgoedcategorie, die de definitie volgt zoals opgenomen in de DVI 2021, te weten: Flexibele woningen zijn verplaatsbare woningen, niet zijnde woonwagens, die tijdelijk op een locatie worden geplaatst. Tevens worden Flexwoningen gecategoriseerd als "niet-reguliere woongelegenheden". Hierdoor tellen ze mee voor de materialiteitsgrens, zoals opgenomen in bijlage 2 van het handboek.
  - e De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2022.
  - f De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.

In januari en maart 2023 heeft een update plaatsgevonden van de parameters markthuur, disconteringsvoet en leegwaardestijging teneinde te borgen dat de waardering eind 2022 in overeenstemming met de meest actuele marktontwikkelingen is.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijzinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,50%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	BOG: € 6,50 per m <sup>2</sup> bvo ex.btw MOG: € 7,90 per m <sup>2</sup> bvo inc.btw ZOG: € 10,50 per m <sup>2</sup> bvo inc.btw						
Technische mutatiekosten	BOG: € 10,90 per m <sup>2</sup> bvo ex.btw MOG en ZOG: € 13,20 per m <sup>2</sup> bvo inc.btw						
Marketingkosten bij mutatie	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	BOG: 3% van de markthuur op jaarbasis ex.btw MOG: 2% van de markthuur op jaarbasis inc.btw ZOG: 2,5% van de markthuur op jaarbasis inc.btw						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	BOG en MOG: 0,13% van de WOZ-waarde ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Disconteringsvoet	8,95% - 9,10%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijzinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,50%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud	Jaarlijks € 202 per jaar						
Beheerkosten	Jaarlijks € 41 per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	Jaarlijks 0,23%						
Mutatiekans	9,23%						
Juridische splitsingskosten	€ 571						
Verkoopkosten per eenheid	€ 571						
Mutatieleegstand	6 maanden						
Erfpacht	Niet van toepassing						
Disconteringsvoet	6,78%						
Overdrachtskosten bij verkoop	11,40%						

#### Afschrijvingen

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

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

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

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

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

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

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

### *Grondposities*

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

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

### **Herclassificatie van vastgoed**

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

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

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

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

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

### **Beleidswaarde**

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

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



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

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

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

### **Overige**

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

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

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

## **Financiële vaste activa**

### ***Deelnemingen***

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

### ***Overige financiële vaste activa***

#### *Overige financiële activa*

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

## **Vorderingen**

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

## **Liquide middelen**

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

## **Eigen vermogen**

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

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

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

### **Voorzieningen**

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

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

#### **Voorziening latente belastingen**

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

De voorziening latente belastingverplichtingen is contant gemaakt tegen een netto rente van 1,93% (2021 : 1,87%). De gemiddelde looptijd van de verplichtingen is ongeveer 15 jaar.

De nominale waarde van de belangrijkste latenties ultimo 2022 is:

- Vastgoed in exploitatie: ongeveer € 0,5 miljoen actief;
- Onderhoudsvoorziening en verkoop onder voorwaarden: € 2,4 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).

### **Langlopende schulden**

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

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

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

### **Kortlopende schulden**

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

## **6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

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

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

### **Huuropbrengsten**

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

## **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

## **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

## **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

## **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.

## **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

## **Netto resultaat overige activiteiten**

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

## **Overige organisatiekosten**

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

## **Financiële baten en lasten**

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

Waardeveranderingen worden bepaald op basis van contante waarde.

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

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

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

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

### **Belastingen**

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

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

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

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

## 8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

### *Uitgangspunten*

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

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



## 9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Immateriële vaste activa

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Software</b>		
Verkrijgingsprijs	417	-
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>417</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	108	417
Afschrijvingen	-84	-
	<u>24</u>	<u>417</u>
Verkrijgingsprijs	525	417
Cumulatieve afschrijvingen	-83	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>442</u>	<u>417</u>

##### 2. Vastgoedbeleggingen

#### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	111.869	105.180	4.951	4.883
Herwaardering	233.272	202.352	4.141	3.522
Stand per 1 januari	<u>345.141</u>	<u>307.531</u>	<u>9.092</u>	<u>8.405</u>

	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.118	4.962	-	-
Herwaarderingen	33.754	31.192	809	306
Herclassificaties	461	-381	-461	381
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	1.320	-	-
Terugkoop VOV naar Daeb vastgoed in exploitatie	190	518	-	-
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>35.523</b>	<b>37.610</b>	<b>348</b>	<b>687</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>380.664</b>	<b>345.141</b>	<b>9.441</b>	<b>9.092</b>

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

#### Marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde, welke is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2022. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant. Hieronder is een overzicht van de veranderingen in de marktwaarde over 2022 opgenomen:

(bedragen x € 1.000)	Totaal	Daeb	Niet-Daeb
<b>Marktwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>354.233</b>	<b>345.141</b>	<b>9.092</b>
Aankoop koopgarantwoningen	229	229	-
Aankoop intramuraal vastgoed	279	279	-
Toename WOZ-waarde	7.391	7.327	64
Wijziging overige objectgegevens	2.925	3.383	-458
Vervallen Verhuurderheffing	14.511	14.511	-
Huurindexatie op basis van prijspeil in basisjaar	6.050	6.050	-
Overige mutaties met name wijziging normen en macro-economische parameters	4.486	3.778	708
<b>Totaal mutaties in 2022</b>	<b>35.871</b>	<b>35.557</b>	<b>314</b>
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>	<b>390.104</b>	<b>380.698</b>	<b>9.406</b>

De marktwaarde is in 2022 in totaal met € 35,9 mln gestegen ten opzichte van 2021. De autonome groei van het vastgoed in exploitatie is 10%. Dit komt met name door:

- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans, WOZ-waarde, contractuur en leegstand.
- Hogere marktwaarde als gevolg van een lagere disconteringsvoet in 2022.
- Overige wijzigingen in de waardering modeljaar 2022 versus 2021 bestaan uit met name gewijzigde macro-economische parameters en afschaffing van de verhuurderheffing.

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

*WOZ-informatie*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 467,40 miljoen (2021: € 403,10 miljoen).

### **Beleidswaarde**

Per 31 december 2022 is totaal € 275,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2021: € 240,8 miljoen). Dit uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Habeko wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 139 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

*Beleidswaarde*

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 251 miljoen in totaal voor Habeko wonen.

De opbouw van de beleidswaarde van Habeko wonen per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

(bedragen x €1.000)	2021 Totaal	2022 Totaal	2022 DAEB	2022 niet-DAEB
Marktwaaarde ultimo boekjaar	354.233	390.104	380.698	9.406
Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.616	66.025	64.488	1.537
Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)	-153.279	-184.210	-182.583	-1.627
Afslag Kwaliteit (onderhoud)	-8.174	3.327	3.290	37
Afslag Beheer (beheerkosten)	-12.750	-23.773	-23.407	-366
Totaal verloop	-153.587	-138.631	-138.212	-419
Beleidswaarde ultimo boekjaar	<u>200.646</u>	<u>251.473</u>	<u>242.486</u>	<u>8.987</u>

Het bovenstaande overzicht impliceert dat € 139 miljoen van het totale eigen vermogen ad € 351 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 toegenomen van € 200,6 miljoen in 2021 naar € 251,4 miljoen in 2022. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door:

- De hogere marktwaaarde (+ € 35,9 miljoen);
- De verhoging door de afslag beschikbaarheid (+ € 45,4 miljoen) wordt met name verklaard door het afschaffen van de verhuurderheffing;
- De hogere afslag voor betaalbaarheid (-/- € 30,9 miljoen) valt te verklaren door de lagere stijging van de beleidshuren ten opzichte van de markthuren;
- De lagere afslag kwaliteit (+ € 11,5 miljoen) hangt samen met lagere begrote onderhoudskosten. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2022 de onderhoudsbegroting is geactualiseerd o.b.v. een externe schouwing van het bezit en er wordt gewerkt met geactualiseerde prijzen vanuit Vastware welke leiden tot lagere onderhoudsuitgaven;
- De hogere afslag voor beheerskosten (-/- € 11 miljoen) komt doordat de kosten van beheer zijn toegenomen. Deze valt te verklaren door hogere uitgaven voor personeel en ook automatisering mede door uitbreiding van prestatie-afspraken en toegenomen ambities van onze organisatie.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2022 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

- Beleidshuur per maand per woning	€ 636
- Lasten onderhoud per woning	€ 1.702
- Lasten beheer per woning	€ 1.115

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

1. Aanpassing van streefhuur per maand per woning van € 25 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk plus € 11.737 c.q. minus € 12.783.
2. Aanpassing van lasten onderhoud per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 8.011 c.q. plus € 8.011.
3. Aanpassing van lasten beheer per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 8.048 c.q. plus € 8.048.

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	9.695	8.250
<i>Mutaties</i>		
Waarderingsverschillen	1.129	2.016
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	-53
Terugkoop VOV naar Daeb vastgoed in exploitatie	-190	-518
Totaal mutaties 2022	939	1.445
Boekwaarde per 31 december	10.634	9.695

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

In 2022 is er 1 woning op basis van de regeling Koopgarant door Habeko wonen teruggekocht. Deze woning is na terugkoop ook weer in exploitatie is genomen. Totaal zijn er nog 40 woningen die via de regeling Koopgarant zijn verkocht en waarvoor Habeko wonen een terugkoopverplichting heeft.

De actuele waarde van de 40 verkochte woningen (rekening houdend met gegeven kortingspercentage) is met circa 12% gestegen. Deze is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde rekening houdend met de geschatte stijging over het boekjaar.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.629	1.454
<i>Mutaties</i>		
Investerings	2.248	1.495
Waardeveranderingen	-1.982	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-	-1.320
Totaal mutaties 2022	266	175
Boekwaarde per 31 december	1.895	1.629

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

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### *Grondposities*

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 1,5 miljoen (2021: € 1,4 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

### 3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	714	756
Vervoermiddelen	69	23
Overige	25	27
Totaal	808	807

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	/ervoermiddeler	Overige	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	1.113	63	39	1.214
Cumulatieve afschrijvingen	-357	-40	-12	-408
Boekwaarde begin boekjaar	756	23	27	807
<i>Mutaties</i>				
Investerings	42	53	9	105
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-24	-	-24
Afschrijving desinvesteringen	-	24	-	24
Afschrijvingen	-85	-8	-11	-104
Totaal mutaties 2022	-43	46	-2	1
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	1.155	92	48	1.295
Cumulatieve afschrijvingen	-441	-23	-23	-487
Boekwaarde einde boekjaar	714	69	25	808

De WOZ-waarde van het kantoorpand is € 521.000 (peildatum 1-1-2022)

#### 4. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Deelnemingen</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.

#### Overige financiële activa

Habeko wonen verkoopt vanaf 2015 onder de voorwaarden van Koopstart, woningen aan starters op de koopwoningmarkt. De voorwaarden houden in dat Habeko wonen 20% van de verkoopprijs financiert. Deze voorfinanciering rekenen de kopers af bij verkoop van de woning en in ruil hiervoor deelt Habeko wonen voor 30% mee in de waarde ontwikkeling. Bij doorverkoop is notarieel geregeld dat dit bedrag direct aan Habeko wonen toekomt. In 2022 is één woning doorverkocht onder deze voorwaarden.

Het totaal aantal verkochte woningen onder Koopstart komt hiermee op 13 woningen ultimo 2022.

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Overige financiële vaste activa</i>		
Stand per 1 januari	923	735
Mutatie waardering netto contante waarde	84	296
Voorfinanciering (nominaal)	-66	-109
Stand per 31 december	941	923

De nominale waarde van de 13 woningen verkocht onder voorwaarden Koopstart bedraagt ultimo boekjaar € 1,8 miljoen (2021: € 1,9 miljoen)

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### 5. Vorderingen



	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	85	60
Voorziening wegens oninbaarheid	-48	-21
	<u>37</u>	<u>39</u>

#### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen	<u>1</u>	<u>6</u>
Totaal	<u>1</u>	<u>6</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.

#### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>272</u>
------------------------	----------	------------

#### **Overlopende activa**

Vooruitbetaalde kosten	40	1
Nog te ontvangen vergoedingen	152	-
Totaal	<u>192</u>	<u>1</u>

### **6. Liquide middelen**

Rabobank	298	3
BNG	2.170	2.474
Totaal	<u>2.468</u>	<u>2.477</u>

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

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Vastgoed in exploitatie	275.524	240.796
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	7.618	8.162
	<u>283.143</u>	<u>248.958</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 € 275,5 miljoen opgenomen in het eigen vermogen, dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habeko. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	Vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2021	204.444	6.511	210.955
Mutatie herwaardering	36.352	1.651	38.003
Stand per 31 december 2021	<u>240.796</u>	<u>8.162</u>	<u>248.958</u>
Stand per 1 januari 2022	240.796	8.162	248.958
Mutatie herwaardering	34.728	-544	34.184
Stand per 31 december 2022	<u>275.524</u>	<u>7.618</u>	<u>283.143</u>
		2022	2021
		x € 1.000	x € 1.000

### Overige reserves

Stand per 1 januari	69.974	66.715
Resultaatbestemming boekjaar	-2.424	3.259
Stand per 31 december	<u>67.550</u>	<u>69.974</u>

De overige reserves betreffen het gerealiseerde vrij besteedbaar eigen vermogen.

Het bestuurdersvoorstel resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2022 van € 31,8 miljoen is als volgt aan de reserves toegevoegd:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 2,4 miljoen negatief is aan de overige reserves onttrokken;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 34,2 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

## 8. Voorzieningen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Onrendabele investeringen in nieuwbouw	5.126	-

	<u>Stand per 1 januari 2022</u>	<u>Dotatie</u>	<u>Stand per 31 december 2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Onrendabele investeringen in nieuwbouw	-	5.126	5.126

De dotatie bestaat uit in 2022 genomen investeringsbesluiten voor nieuwbouwprojecten. De verwachting is dat € 0,1 miljoen van de voorziening binnen 1 jaar zal vrijvallen. De overige € 5,0 miljoen zal binnen 5 jaar vrijvallen.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Latente belastingverplichtingen	2.420	2.559
Latente belastingvorderingen	-533	-502
Voorziening latente belastingen	1.888	2.056

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

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2022:

	Stand per 1 januari 2022	Bij	Af	Stand per 31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen	2.559	23	-161	2.420
Latente belastingvorderingen	-502	-30	-	-533
Voorziening latente belastingen	<u>2.056</u>	<u>-7</u>	<u>-161</u>	<u>1.888</u>

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

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

### Overige voorzieningen

Overige voorzieningen	<u>28</u>	<u>67</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.

De voorziening voor de verplichting van niet opgenomen vakantiedagen van het personeel van ongeveer € 41.000 ultimo 2021 is in verband met herclassificatie overgeboekt naar de kortlopende schulden.

2022	2021
x € 1.000	x € 1.000

#### Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	67	48
Dotatie	11	24
Onttrekking	-9	-5
Overige mutaties	-41	-
Stand per 31 december	<u>28</u>	<u>67</u>

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

### 9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	33.454	38.587
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.151	8.528
	<u>42.605</u>	<u>47.115</u>

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	38.302	4.848	2.655	30.800
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.151	-	9.151	-
	<u>47.453</u>	<u>4.848</u>	<u>11.806</u>	<u>30.800</u>

Het schuldrestant van de leningen met een resterende looptijd per 31 december 2022 van langer dan vijf jaar bedraagt € 30,8 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 2022 is 2,60% (2021: 2,49%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2022 € 36,7 miljoen (2021: € 52,3 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij als rentequote de 6-maands Euribor wordt gebruikt.

#### *Vestia lening*

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

Het saldo van de agio op de Vestia lening bedraagt ultimo 2022 € 887.145 (2021: € 907.553).

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>9.151</u>	<u>8.528</u>
---	--------------	--------------

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2022 de betalingsplicht van Habeko wonen aan de eigenaren van 40 Koopgarant woningen aan. De waardering is gebaseerd op basis van de actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, rekening houdend met het vooraf overeengekomen aandeel van Habeko wonen in de waarde ontwikkeling van deze verkochte woningen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	8.528	7.654
Waardeveranderingen VOV	792	1.416
Terugkooptransacties	-170	-542
Stand per 31 december	9.151	8.528
Boekwaarde per 1 januari	8.528	7.654
Saldo mutaties boekjaar	623	874
Boekwaarde per 31 december	9.151	8.528

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 40 woningen, in 2022 is er 1 woning teruggekocht.

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	4.848	845
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	800	265
<b>Belastingen en premies sociale verzekering</b>		
Vennootschapsbelasting	391	-
Omzetbelasting	248	169
Loonbelasting en sociale verzekering	40	34
	679	203

## Schulden terzake van pensioenen

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van pensioenen	18	15

## Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden en overlopende passiva	840	1.002
---	-----	-------

### Overige schulden en overlopende passiva

Vakantiedagen	48	-
Accountantskosten	56	39
Nog te ontvangen facturen vastgoed in ontwikkeling	127	257
Nog te ontvangen facturen onderhoud	18	2
Vooruitontvangen huur	77	87
Niet vervallen rente geldleningen	455	498
Overige overlopende passiva	51	98
Af te rekenen servicekosten	8	21
	840	1.002

De voorziening voor de verplichting van niet opgenomen vakantiedagen van het personeel van ongeveer € 41.000 ultimo 2021 is in verband met herclassificatie in 2022 overgeboekt naar de kortlopende schulden.

*Het onderdeel niet in de balans blijvende regelingen en verplichtingen en de financiële instrumenten zijn per ingang van het model 2018 als aparte hoofdstukken na de toelichting balans credit opgenomen!*

*Indien u deze hoofdstukken niet beschikbaar heeft, dan dient u het rapportmodel te vervangen voor de laatste versie.*

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter hebben worden jaarlijks uitgewerkt en opgenomen.



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

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

#### *Kredietrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

#### *Renterisico*

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

#### *Marktrisico*

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

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### *WSW obligoverplichting*

Habeko wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom van € 1.002.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Habeko wonen.

### *Uitkeringen conform CAO woondiensten*

Conform de RJ 271 is Habeko wonen verplicht om in de toekomst verwachte uitgaven aan haar medewerkers vanwege uitkeringen conform de CAO Woondiensten op te nemen in de balans. Aangezien het hier om een zeer onzekere en grof geschatte verplichting gaat, heeft Habeko wonen ervoor gekozen om dit niet tot uitdrukking te brengen in de balans. De hoogte van deze eventuele verplichting komt volgens schatting uit op ongeveer € 52.000.

### *Verplichtingen*

Habeko wonen is de volgende verplichtingen aangegaan:

- € 8.221.000 voor twee nieuwbouwprojecten die in 2024 opgeleverd gaan worden;
- € 253.000 voor projecten groot onderhoud en verduurzaming van bezit. Realisatie van deze projecten vindt in 2023 plaats;
- € 298.000 voor jaarlijks contractonderhoud voor onder andere cv-installaties, liften en schoonmaak
- In 2021 een vijfjarige verplichting voor licenties van software. De jaarlijkse kosten bedragen € 93.000;
- In 2020 een vijfjarig lease- en servicecontract voor de printer. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 6.000.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	13.928	13.629
Onroerende zaken niet zijnde woningen	46	44
	<u>13.974</u>	<u>13.674</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-50	-66
	<u>13.924</u>	<u>13.608</u>

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

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% (1 juli 2021: 0%).

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	290	292
Af: verrekening met bewoners	-34	-25
Af: vergoedingsderiving	-2	-2
	<u>254</u>	<u>266</u>

Inzake de levering en diensten is een vergoeding van ongeveer € 22.000 opgenomen voor dekking glasbreuk aan de woningen. Over deze vergoeding vindt geen verrekening plaats.

### 13. Lasten servicecontracten

Service- en stookkosten	<u>251</u>	<u>269</u>
-------------------------	------------	------------

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

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

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>1.583</u>	<u>1.307</u>
--------------------------------	--------------	--------------

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T1).

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Reparatie- en mutatieonderhoud	1.299	1.649
Planmatig onderhoud	2.719	1.259
Af: activering planmatig onderhoud	-298	-150
Toegerekende organisatiekosten	728	577
	<u>4.448</u>	<u>3.335</u>

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.023	1.925
Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten	514	483
Verzekeringen	57	60
Obligohoeffing WSW	19	21
Overige	2	8
	<u>1.615</u>	<u>2.497</u>

#### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

*Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille is als volgt opgebouwd:*

Verkoopopbrengst	-	340
Af: Verkoopkosten	-	-4
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-232
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-</u>	<u>104</u>

In 2022 zijn geen woningen verkocht (2021: 1 woning).

#### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-7.274</u>	<u>262</u>
--	---------------	------------

De overige waardeveranderingen bestaan uit minus € 166.000 voor waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie en minus € 7.108.000 voor waardeveranderingen van vastgoed in ontwikkeling.

#### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	34.729	34.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	316	600
	<u>35.045</u>	<u>35.512</u>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<b>21. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Contributie leden	2	3
Doorberekende administratiekosten	10	11
Energieprestatievergoeding (EPV)	90	49
Opbrengst zonnepanelen	95	85
Overige opbrengsten	24	15
	<u>221</u>	<u>163</u>
<b>22. Kosten overige activiteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	<u>155</u>	<u>76</u>
De kosten overige activiteiten bestaan uit directe en indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T1).		
<b>23. Overige organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	<u>218</u>	<u>1.337</u>
De overige organisatiekosten bestaan uit indirecte kosten. De kosten zijn gespecificeerd en toegelicht onder organisatiekosten (zie T1). De sterke daling van de kosten wordt met name veroorzaakt door de eenmalige last in 2021 van het disagio op de overgenomen lening van Vestia (volkshuisvestelijke bijdrage).		
<b>24. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid	<u>76</u>	<u>27</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</b>		
Waardeverandering overige vorderingen	<u>98</u>	<u>347</u>
<b>26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente Vestia-lening	21	-
Overige rentebaten	1	1
	<u>22</u>	<u>1</u>
<b>27. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende schulden	<u>-969</u>	<u>-982</u>

## 28. Belastingen

### Schattingen

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

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-1.451	-1.029
Correctie vennootschapsbelasting vorig boekjaar	68	547
Mutatie voorziening belastingen	168	-340
	<u>-1.215</u>	<u>-822</u>
	<u>2022</u>	
	x € 1.000	
Resultaat voor belastingen		32.975
Correctie fiscaal resultaat:		
Af: waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.771	
correctie afschrijvingen	-193	
correctie vestia lening	-454	
investeringsregelingen	-15	
	<u>-28.433</u>	
Bij: verwerking vermindering verhuurderheffing	379	
correctie onderhoudslasten	848	
correctie verkoop woningen	14	
forfait algemene kosten	5	
	<u>1.246</u>	
Totaal belastbare winst 2022		<u>5.788</u>
Vennootschapsbelasting 2022		<u>1.451</u>

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 15% van € 0 tot € 395.000 en 25,8% over het meerdere. De effectieve belastingdruk bedraagt 4,6% (2021: 3,7%). Het verschil tussen het wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door afwijkende waarderinggrondslagen voor het vastgoed in exploitatie.

De fiscale aangiften tot en met 2021 zijn definitief vastgesteld.

## Toelichting op diverse posten uit de Functionele Winst- en Verliesrekening

### (TI) ORGANISATIEKOSTEN

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

<b>Organisatiekosten categorale model</b>	<b>Boekjaar</b>	<b>Vorig boekjaar</b>
Personeelslasten	1.237	1.140
Automatiseringskosten	264	192
Verenigingskosten	55	63
Uitzendkrachten / ziekgeld	343	268
Kosten haalbaarheidstudies	62	31
Overige personeelskosten	119	132
Accountants- en advieskosten	204	121
Afschrijvingen op materiële vaste activa	187	44
Huisvestingskosten	46	37
Volkshuisvestelijke bijdrage (leningenruil Vestia)	0	908
Kosten in verband met verkoop MGE	2	17
Overige beheerskosten	<u>118</u>	<u>345</u>
Totaal organisatiekosten	<u><u>2.637</u></u>	<u><u>3.297</u></u>

De organisatiekosten zijn het afgelopen afgenomen met € 660.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de eenmalige last in 2021 van het disagio op de overgenomen lening van Vestia (volkshuisvestelijke bijdrage). Toegenomen zijn met name accountants- en advieskosten, de automatiseringskosten en de kosten uitzendkrachten. Tevens zijn de afschrijvingen op materiële vast activa fors gestegen door de verbouwing van het kantoorpand in 2021.

## Organisatiekosten functionele model

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

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

	Verdeelsleutel indirecte kosten	Boekjaar	Vorig boekjaar
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	69,2%	1.583	1.307
Lasten onderhoudsactiviteiten	18,7%	681	577
Overige activiteiten	2,4%	155	76
Overige organisatiekosten	<u>9,7%</u>	<u>218</u>	<u>1.337</u>
	<u>100,0%</u>	<u>2.637</u>	<u>3.297</u>



## II OVERIGE TOELICHTINGEN

### Gebeurtenissen na balansdatum

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

### Bestemming van de winst 2022

De directie stelt voor om de winst over 2022 als volgt te bestemmen:

	2022
	x € 1.000
Resultaat	31.760
Toevoeging overige reserves	31.760

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

### Accountants honoraria

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

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

<b>2021</b>	<i>Baker Tilly N.V.</i>	<i>Overig Baker Tilly netwerk</i>	<i>Totaal Baker Tilly</i>
Onderzoek van de jaarrekening	62.436	-	62.436
Andere controleopdrachten	6.534	-	6.534
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>68.970</u>	<u>-</u>	<u>68.970</u>

**GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING**  
(bedragen x € 1.000)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	13.517	407	13.201	407
Opbrengsten servicecontracten	222	32	232	34
Lasten servicecontracten	-223	-28	-240	-30
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.554	-29	-1.282	-25
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.367	-81	-3.273	-62
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.585	-30	-2.450	-47
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.010</b>	<b>271</b>	<b>6.188</b>	<b>277</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	336	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-232	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.274	-	862	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.504	541	34.361	551
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>27.230</b>	<b>541</b>	<b>35.223</b>	<b>551</b>
Opbrengst overige activiteiten	-	221	-	163
Kosten overige activiteiten	-	-155	-	-76
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>87</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-214</b>	<b>-4</b>	<b>-1.312</b>	<b>-25</b>
transporteren	33.026	874	40.203	890

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	33.026	874	40.203	890
<b>Leefbaarheid</b>	-76	-	-27	-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	32.950	874	40.176	890
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	98	-	347	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	-	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-951	-18	-964	-18
<b>Financiële baten en lasten</b>	-831	-18	-616	-18
<b>Resultaat voor belastingen</b>	32.119	856	39.560	872
Belastingen	-1.193	-22	-806	-15
<b>Resultaat</b>	30.926	834	38.754	857
<b>Resultaat na belastingen</b>	30.926	834	38.754	857

## GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT

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

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen niet-Daeb	12.832	393	12.696	393
Intramuraal Daeb	639	-	465	-
Maatschappelijk onroerend goed	31	-	30	-
Parkeervoorzieningen niet-Daeb	-	14	-	14
Vergoedingen	46	8	-9	-1
Overige bedrijfsontvangsten	146	4	158	5
Ontvangen interest	19	-	21	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	13.713	419	13.361	411
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.262	-24	-1.108	-21
Onderhoudsuitgaven	-3.387	-76	-3.038	-63
Overige bedrijfsuitgaven	-1.779	-33	-1.957	-37
Betaalde interest	-994	-18	-1.102	-21
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-29	-1	-	-
Verhuurderheffing	-1.023	-	-1.925	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-40	-	-106	-
Vennootschapsbelasting	-707	-13	-2.196	-42
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-9.221	-165	-11.432	-184
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	4.492	254	1.929	227
transporteren	4.492	254	1.929	227

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	4.492	254	1.929	227
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	80	-	524	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-2.190	-	-1.053	-
Verbeteruitgaven	-234	-	-6.015	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-980	-	-518	-
Investerings overig	-313	-	-511	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-3.717	-	-8.097	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.637	-	-7.573	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-3.637	-	-7.573	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	9.584	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.118	-	-4.882	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-1.118	-	4.702	-
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>	-263	254	-942	227
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	2.477	-	3.192	-
Liquide middelen per 31 december	2.468	-	2.477	-
	-9	-	-715	-

## WNT-VERANTWOORDING 2022 HABEKO WONEN

### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Bezoldiging topfunctionaris M. Bogerd

	2022	2021
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	117.304	114.089
Onkostenvergoedingen	-	-
<b>Totaal beloning</b>	<b>117.304</b>	<b>114.089</b>
<b>Beloningen betaalbaar op termijn</b>		
Werkgeversaandeel pensioenpremie SPW	18.376	17.915
Werkgeversdeel premie vroegpensioen VPL	-	218-
Werkgeversdeel premie WIA plusverzekering	66	64
Werkgeversdeel premie WIA excendentverzekering	255	150
<b>Totaal voorziening beloningen betaalbaar op termijn</b>	<b>18.696</b>	<b>17.911</b>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging in kader van de WNT</b>	<b>136.000</b>	<b>132.000</b>
<b>Individueel WNT maximum</b>	<b>136.000</b>	<b>132.000</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 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	13.133	8.755	8.755	8.755	8.755
Onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>13.133</b>	<b>8.755</b>	<b>8.755</b>	<b>8.755</b>	<b>8.755</b>
<b>Individueel WNT maximum</b>	<b>20.400</b>	<b>13.600</b>	<b>13.600</b>	<b>13.600</b>	<b>13.600</b>
<b>VTW-beroepsregel maximum</b>	<b>16.320</b>	<b>10.880</b>	<b>10.880</b>	<b>10.880</b>	<b>10.880</b>
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
Totaal bezoldiging 2021	12.750	8.500	8.500	8.500	8.500
Individueel WNT maximum 2021	19.800	13.200	13.200	13.200	13.200

Bedragen in hele euro's.

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



### **Vaststelling jaarrekening**

De jaarrekening is door Baker Tilly N.V. gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de bijgevoegde controleverklaring van de onafhankelijke accountant. We kunnen ons als raad van commissarissen overeenkomstig de statuten van Habeko wonen met deze stukken verenigen. De vaststelling van de jaarrekening strekt tot volledige décharge van de directeur-bestuurder van Habeko wonen. De raad van commissarissen verklaart dat de middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend.

Vastgesteld door de raad van commissarissen te Hazerswoude-Dorp, 24 mei 2023

### **Directie voor akkoord**

M. Bogerd

### **Raad van commissarissen voor akkoord**

de heer T.P.S. Dijt - voorzitter

mevrouw M.M. Meulman - vice-voorzitter

mevrouw J. de Koeijer - lid

de heer E.J. de Vries - lid

mevrouw L. Koster - lid

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **1 Statutaire regeling omtrent de resultaatbestemming**

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

### **2 Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2022**

De bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2022 van € 31,8 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 2,4 negatief te onttrekken aan de overige reserves;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 34,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

### **3 Controle verklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Aan de Raad van Commissarissen van  
Woningbouwvereniging Habeko Wonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.  
Churchillplein 5D, 6e etage  
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

KvK: 24425560

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

### B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

**Controleaanpak frauderisico's**

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in hoofdstuk 5 "Randvoorwaarden", bij paragraaf 5.4 "Risicoparagraaf" binnen Woningbouwvereniging Habeko Wonen een risico-analyse opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningbouwvereniging Habeko Wonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de vereniging en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

***Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt***

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

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management zoals de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde en het toereikend zijn van voorzieningen. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
  - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.

- Met betrekking tot de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en hebben we vastgesteld dat de uitgangspunten voor de voorzieningen (zoals de verwachte stichtingskosten en verwachte marktwaarde) plausibel zijn. Dit hebben we gecontroleerd aan de hand van onderliggende documenten, contracten en afspraken.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.
- Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.
- Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

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

#### ***Opbrengstverantwoording***

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

**Het risico dat betalingen worden verricht aan een onjuist bankrekeningnummer waardoor uitgaven niet nauwkeurig danwel ten onrechte zijn verantwoord.**

Diverse medewerkers hebben gedurende het jaar de mogelijkheid gehad om crediteurenstamgegevens te wijzigen. Daarbij is er geen onafhankelijke controle achteraf zichtbaar, die vaststelt of wijzigingen nauwkeurig en volledig hebben plaatsgevonden. Ook bij het overzetten van de adviesbetaallijst uit de financiële administratie naar de bankapplicatie (definitieve betaallijst) bestaat de mogelijkheid dat bankrekeningnummers onterecht nog worden gemuteerd.

Hierdoor hebben wij bovengenoemd frauderisico geïdentificeerd.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het betaalproces in kaart gebracht en het bestaan getoetst.
- We hebben middels een gegevensgerichte steekproef op gedane betalingen vastgesteld dat de geselecteerde betalingen zijn gedaan aan de crediteur en bijbehorend IBAN-nummer, waarop die betrekking heeft.

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling. Zoals toegelicht in hoofdstuk 5 "Randvoorwaarden" van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio en Dekkingsratio die voor de jaren 2023 tot en met 2027 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2027. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningbouwvereniging Habeko Wonen geëvalueerd door middel van vergelijking met de realisatie van voorgaande jaren en verbanden gelegd met de geprognosticeerde balans en winst- en verliesrekening, met de nadruk op de vraag of Woningbouwvereniging Habeko Wonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 58 tot en met 64. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Habeko Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;

- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

#### **D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

##### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, 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, 24 mei 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. R. Buitenhuis RA



## BIJLAGE I: OVERZICHT TOEWIJZINGEN NAAR INKOMENSCATEGORIE

Dit overzicht betreft verhuurde woningen in 2022:

Aantallen eenpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2022				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Eenpersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	8	14	0
Eenpersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	5	9	5
Eenpersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	4	0
Eenpersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	2	2	0

Aantallen tweepersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2022				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ laagste aftoppingsgrens huurtoeslag	> laagste aftoppingsgrens huurtoeslag
Tweepersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	2	6	0
Tweepersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	0	2	12
Tweepersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	4	0
Tweepersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	2	4

Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens waaraan verhuurd in 2022				
Categorie huishouden	Inkomensgrens	≤ kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag	> kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag en ≤ hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag	> hoogste aftoppingsgrens huurtoeslag
Meerpersoons	≤ huurtoeslag I en 2 personen	0	10	0
Meerpersoons	≥ huurtoeslag I en 2 personen	0	3	10
Meerpersoons ouderen	≤ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	0	0
Meerpersoons ouderen	≥ huurtoeslag I en 2 personen ouderen	0	0	0

## BIJLAGE 2: OVERZICHT TOEWIJZINGEN CONFORM DAEB-REGELGEVING

Dit overzicht betreft de verhuurder sociale huurwoningen in 2022:

Categorie	Aantal	%
Contracten met toewijzingsinkomen lager of gelijk aan € 40.765	85	80,2%
Contracten met toewijzingsinkomen boven € 40.765 en lager of gelijk dan € 45.014	9	8,5%
Contracten met toewijzingsinkomen hoger dan € 45.014	12	11,3%
Totaal	106	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		<= €763,47		Subtotaal type huishouden
	Toewijzingsinkomen	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Eenpersoonshuishouden	€ 24.075	21	100%	0	0%	0	0%	21
Tweepersoonshuishouden	€ 32.675	8	100%	0	0%	0	0%	11
Drie- en meerpersoonshuishouden	€ 32.675	0	0%	10	100%	0	0%	16
Eenpersoonsouderen-huishouden	€ 23.975	4	100%	0	0%	0	0%	6
Tweepersoonsouderenduishouden	€ 32.550	4	100%	0	0%	0	0%	3
Drie- en meerpersoonsouderenduishouden	€ 32.550	0	0%	0	0%	0	0%	0
Totaal		37		10		0		47

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 voorgaande boekjaren kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Voor boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. 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) markthuurlaan 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 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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 64,5% (2021: 56,6%). Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is als volgt:

(bedragen x €1.000)	2022	%	2021	%
Marktwaarde ultimo boekjaar	390.104	100,0%	354.233	100,0%
Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren)	66.025	-16,9%	20.616	-5,8%
Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)	-184.209	47,2%	-153.279	43,3%
Afslag Kwaliteit (onderhoud)	3.327	-0,9%	-8.174	2,3%
Afslag Beheer (beheerkosten)	-23.773	6,1%	-12.750	3,6%
Totaal verloop	-138.631	35,5%	-153.587	43,4%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	251.473	64,5%	200.646	56,6%

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 200,6 miljoen in 2021 naar € 251,4 miljoen in 2022. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door:

- De hogere marktwaarde (+ € 35,9 miljoen);
- De verhoging door de afslag beschikbaarheid (+ € 45,4 miljoen) wordt met name verklaard door het afschaffen van de verhuurderheffing;
- De hogere afslag voor betaalbaarheid (-/- € 30,9 miljoen) valt te verklaren door de lagere stijging van de beleidshuren ten opzichte van de markthuren;
- De lagere afslag voor onderhoudskosten (+ € 11,5 miljoen) komt doordat de kosten en daarmee de normen van Habeko wonen voor onderhoud zijn afgenomen. Habeko wonen gaat de komende jaren veel woningen verduurzamen en verbeteren. Deze uitgaven worden geïnvesteerd en leiden in de beschouwingshorizon van 15 jaar tot lagere onderhoudslasten dan in vergelijking met de normen die bij de marktwaarde worden ingerekend;
- De hogere afslag voor beheerskosten (-/- € 11 miljoen) komt doordat de kosten van beheer zijn toegenomen. Deze valt te verklaren door hogere uitgaven voor personeel en ook automatisering mede door uitbreiding van prestatie-afspraken en toegenomen ambities van onze organisatie.