



Habion



Stichting Habion

JAARVERSLAG 2021

Jaarverslag Habion

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

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

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

De *jaarrekening* en de *overige gegevens* zijn samen in de *jaarrekening 2021* opgenomen. Deze jaarrekening is te vinden via www.habion.nl.

Foto voorpagina
Liv inn Hilversum.

Stichting Habion

JAARVERSLAG 2021

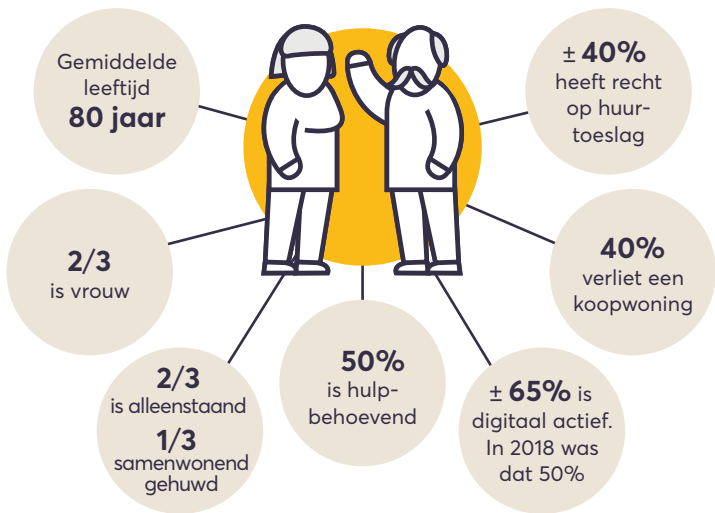
Inhoud

1	Habion in 2021	7
2	Beschouwing bestuur over 2021	8
3	Volkshuisvestingsverslag	12
3.1	Missie en visie Habion	12
3.2	Strategische doelstellingen Habion	13
3.3	Beleggersfunctie Habion	14
3.3.1	Habion: een maatschappelijk belegger	14
3.3.2	Onze visie op vastgoed	17
3.3.3	Samenstelling vastgoedportefeuille	20
3.3.4	Ontwikkeling vastgoedportefeuille	21
3.3.5	Benchmarking	26
3.3.6	Vooruitblik	28
3.4	Beheer en verhuurfunctie Habion	29
3.4.1	Een thuis is meer dan een huis	29
3.4.2	Toewijzing van woningen	30
3.4.3	Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling	32
3.4.4	Duurzaamheid	33
3.4.5	Vooruitblik	34
3.5	Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud	35
3.5.1	Nieuwe woonvormen voor ouderen	35
3.5.2	De transformaties van Habion	35
3.5.3	Kwaliteit van het vastgoed	37
3.5.4	Vooruitblik	38
3.6	Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders	39
3.6.1	Klanttevredenheid	39
3.6.2	Habion als gewilde partner	39
3.6.3	Bewoners	40
3.6.4	Zorgpartners	41
3.6.5	Gemeenten en rijksoverheid	41
3.6.6	Leefbaarheid	42
3.6.7	Vooruitblik	43

3.7	Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit	44
3.7.1	Financiële sturing	44
3.7.2	Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	49
3.7.3	Risicosturing	50
3.7.4	Integriteit & governance	52
3.7.5	Vooruitblik	53
3.8	Enkele andere onderwerpen	54
3.8.1	Verbindingen	54
3.8.2	Scheiding DAEB-niet DAEB	57
3.8.3	Sponsoring	57
3.8.4	Organisatie	57
4	Verslag Raad van Commissarissen	59
4.1	Beschouwing	59
4.2	Toeziets-, advies- en werkgeversrol	59
4.3	Visie op toezicht	60
4.4	Governance	62
4.5	De Raad van Commissarissen in 2021	62
4.6	Risicobeheersing en toezicht op verbindingen	63
4.7	Integriteit en onafhankelijkheid	64
4.8	Relatie met belanghouders	64
4.9	Samenstelling Raad van Commissarissen	66
4.10	Commissies Raad van Commissarissen	67
4.11	Eigen functioneren Raad van Commissarissen	68
4.12	(Neven)functies leden Raad van Commissarissen	70
4.13	Werkgeversrol	74
4.14	Besluitvorming jaarstukken	78
4.15	Tot slot	78
5	Verslag klachtencommissie	80
	Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen	83
	Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is	85
	Colofon	89



Onze bewoners



Onze strategische doelstellingen

Efficiëntie

0,7%
organisatiekosten
Doel 2021: < 1,0%

38,8%
vastgoed-exploitatie
Doel 2021: < 35,5%

Rendement

80%
van vastgoed rendert maatschappelijk en/of financieel
Doel 2021: ≥ 84%

Systeemonafhankelijk

70%
van vastgoed is zelfstandig te verhuren
Doel 2021: ≥ 69%

Tevredenheid bewoners

7,5
Doel 2021: ≥ 7,5

Werkmotivatie

+15
Net Promotor Score (NPS)



Onze financiën

€ 1.163 miljoen
eigen vermogen

€ 28,6 miljoen
operationeel jaarresultaat (voor belasting)

71%
solvabiliteit (eigen vermogen/ totaal vermogen, o.b.v. marktwaarde)

Inkomsten
(x 1.000, op basis van kasstroom)

€ 85.829
aan huren en overige opbrengsten

€ 3.713
aan aangetrokken leningen

€ 29.362
aan opbrengsten vanwege verkoop van vastgoed en grond

Uitgaven
(x 1.000, op basis van kasstroom)

€ 12.690
aan rente

€ 27.480
aan aflossing

€ 27.755
aan onderhoud

€ 18.580
aan overige bedrijfsuitgaven

€ 5.195
aan verhuurdersheffing en saneringssteun

€ 8.177
aan vennootschapsbelasting

€ 15.995
aan investeringen



Totaal: **€ 118.904**



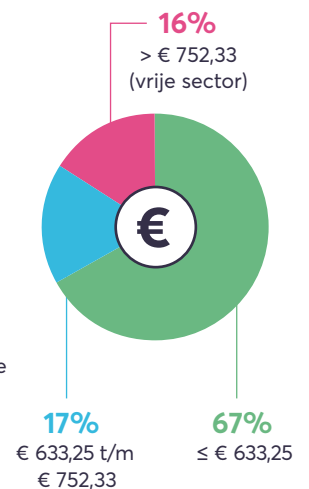
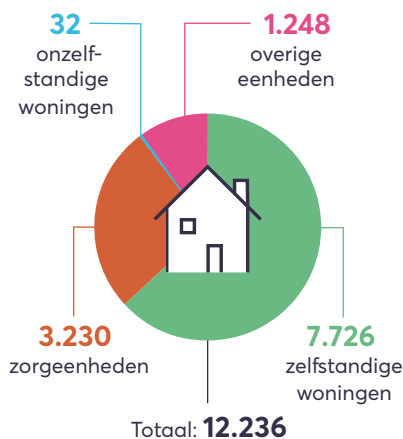
Totaal: **€ 115.872**



Ons vastgoed

Aantal eenheden Habion
(incl. VOF Habion Amaris de Veste)

Aandeel woningen naar huurprijs per maand



Onze investeringen

53
woningen aangekocht (in exploitatie in 2021)

156
woningen aangekocht (in aanbouw in 2021)

140
gesloopte woningen en zorgeenheden

77
tijdelijk uit exploitatie genomen eenheden vanwege transformatie naar woningen

87
aantal van zorgeenheid naar woning getransformeerd

377
woningen en zorgeenheden verkocht

€ 17,0 miljoen
geïnvesteerd in nieuwbouw transformatie, verbetering en duurzaamheid

Enkele hoogtepunten

- De klanttevredenheid voldoet aan onze norm van een 7,5.
- In Hilversum leverden we de getransformeerde locatie Liv inn Hilversum op.
- We startten de transformatie van de locatie De Vier Dorpen in Beekbergen.
- We namen voor het eerst woningen in Amersfoort in exploitatie.
- We kochten woningen op de locatie Verde Vista in Zoeterwoude aan.
- In Zutphen is de bouw gestart van 36 woningen aan het Ubuntuplein.
- Door verkoop van vastgoed concentreren we ons meer en meer op ons beoogde vestigingskader
- Per 1 januari 2021 fuseerden we met Stichting Onze Woning

€ 594,29
gemiddelde huurprijs met gereguleerd huurcontract

11,6%
mutatiegraad woningen

188 kWh/m²
gemiddelde energiebehoefte zelfstandige woningen per jaar energielabel B

2 Beschouwing bestuur over 2021

Beste lezer,

Waar we in 2020 werden overvallen door de komst van het coronavirus, was de omgang met de beperkingen om verspreiding van het virus te voorkomen in 2021 de orde van de dag. 2021 was daarmee opnieuw een ingewikkeld jaar. Het vaccinatieprogramma heeft er aan bijgedragen dat kwetsbare ouderen veel beter beschermd waren. Gedwongen door de omstandigheden hebben we anders moeten werken. We hebben geleerd dat de zaken waar we voor staan we soms ook op een andere manier kunnen bereiken. Alles overziend concluderen we dat 2021 een jaar was waarin we geroeid hebben met de riemen die voorhanden waren, maar dat de vaart en energie niet het niveau hadden van de periode van vlak voor de pandemie.

Ouder wordend Nederland

Door de vele beperkingen was er ook tijd voor reflectie en fundamenteel nadenken over wat een vergrijzende samenleving nu eigenlijk betekent. Hoe ziet Nederland er uit als in 2040 op het hoogtepunt van de vergrijzing 1 op de 4 Nederlanders boven de 67 jaar is? En maar de helft van de Nederlanders tussen de 21 en 67 jaar is. En in 2050 er op elke 80-plusser 4 tot 7 mensen tussen de 21 en 67 jaar zijn, tegen 12 in 2021. En we ook weten dat ook vele decennia na 2040 de demografische opbouw niet echt zal veranderen. Dat gaat grote impact hebben op onze samenleving en maakt de bijdrage van Habion ook zo relevant. Nu al immers dreigt de ouderenzorg onbetaalbaar te worden en zijn er tekorten op de arbeidsmarkt.

Bij het nadenken over de inrichting van onze vergrijzende samenleving gaat het niet alleen om ouderenhuisvesting en ouderenzorg. Iets waar we vanuit ons eigen specialisme verstand en overzicht van hebben. Dan gaat het ook over van oud zijn naar goed ouder worden, van betrokken werk naar een waardevolle bijdrage leveren, van liever niet ziek naar meer vitale jaren en naar digitaal verbonden zijn. En natuurlijk ook van een eigen woning naar samen-wonen. In 2021 hebben we

daarom actief deelgenomen aan het programma **ouderworden2040** waarin eindelijk eens breed en integraal gekeken is naar de gevolgen en de kansen van een vergrijzende samenleving.

In een woning zien we de problemen van de bewoners samenkomen, maar de oplossingen liggen vaak buiten de woning. Waar die oplossing vaak ook niet door professionals hoeft te worden aangedragen als er een omgeving is waar je op een gezonde manier betekenisvol kunt doorleven. Waar je burens hebt die er voor je zijn en waar jij zelf ook voor klaar staat. We zijn er daarom bijzonder trots op dat we na vele jaren van experimenteren in 2021 **liv-inn** in Hilversum in gebruik hebben genomen. Daar komt samen wat we het afgelopen decennium op verschillende locaties hebben geleerd. Een plek waar je als veelkleurig palet van individuele ouderen samen goed oud kunt worden zonder het te zijn. Waar je niet meer hoeft te verhuizen als het niet goed met je gaat. Diverse bewoners vertelden ons dat dit het alternatief is tussen de eigen woning en het verpleeghuis waar ze zo lang naar gezocht hebben. En die tijdige verhuizing als je ouder wordt brengt weer een verhuisketen op gang wat zeker ook bijdraagt aan het oplossen van de woningnood.

We constateren anno 2021 dat onze strategie die we in 2012 hebben ingezet werkt. We hebben het risicoprofiel van ons (zorg-)vastgoed fors omlaag weten te brengen en omgezet naar een aantrekkelijk alternatief voor ouderen tegen het te lang blijven vasthouden aan de woning in de wijk tot het te laat is en de gang naar het verpleeghuis onomkeerbaar. Dan gaat het naar onze overtuiging niet langer over verpleeghuis maar verpleegthuis. Gelukkig zien belanghouders dit inmiddels ook. Met zorgkantoren, verzekeraars, gemeenten en ministeries zijn we actief in gesprek om deze richting verder door te ontwikkelen. Want hoe logisch de oplossing lijkt, het gaat niet vanzelf. Habion investeert circa € 17.000,- (exclusief BTW) per woning extra boven een reguliere huurwoning om er voor te zorgen dat de woning met de (zorg-)vraag van de bewoner mee

kan groeien. Om een verhuizing naar het dure verpleeghuis (ca. € 90.000,- per cliënt/per jaar) te voorkomen. We constateren echter ook dat deze investeringen door het scheiden van wonen (huurtoeslag) en zorg (WMO, ZVW en WLZ) tussen wal en schip vallen. Daarom zijn we in gesprek met verschillende ministeries om te zoeken naar een slimme oplossing. Nieuwe verpleeghuizen bouwen we niet omdat we geloven in het concept van verpleegthuis. Om de specifieke bouwopgave enigszins gelijk te laten lopen met het hoge tempo van de vergrijzing zou het mooi zijn als er deze regeerperiode een oplossing komt.

De Woningcrisis is een regelcrisis!

Op deze plaats hoort ook een hartenkreet aan de nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De woningcrisis is een regelcrisis! Met pijn in het hart constateren we dat de besluitvorming over de bouwprojecten die we in ons vorige bestuursverslag noemden door externe factoren een jaar later nauwelijks verder zijn. En dat de kosten alleen maar doorstijgen zonder dat er iets gebeurt. Daarmee verdampst het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing vanzelf. Het is echt de hoogste tijd dat er regie komt op de ongebreidelde interpretatieruimte van regels door de verschillende belanghouders in de keten, het hinderveto van een paar individuen en de immer groter wordende dossiers van nationaal belang die de voortgang van de woningbouw gijzelen. Op deze manier gaan die woningen er niet komen. Ook niet voor vergrijzend Nederland, wat een enorme gevolgschade gaat opleveren in de zorg als kwetsbare ouderen niet kunnen doorstromen en daarmee verhuisketens op gang brengen. We missen daarbij zeker ook de urgentie op lokaal niveau. 2040 lijkt ver weg, maar in woningbouwtermen is dat morgen. We beseffen ons goed dat wij dit niet kunnen oplossen. Vandaar onze hartenkreet aan Hugo de Jonge: pak alsjeblieft door en duw wat heilige huisjes omver omdat de tijd voor eindeloos polderen er door de impact van de voortschrijdende vergrijzing simpelweg niet is.

Gezonde financiële positie

Habion staat klaar ook in de toekomst te investeren in het wonen van kwetsbare ouderen. Dat is mogelijk dankzij een gezonde financiële positie. Het totale resultaat na belastingen betreft € 188 miljoen, waarvan € 166,5 miljoen wordt verklaard door waardeinstijging van de vastgoedportefeuille. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2021 € 28,6 miljoen (2020 € 28,1 miljoen). Vanzelfsprekend zijn we blij hier te kunnen melden dat de financiële positie goed is en we onverminderd onze volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren. In 2021 investeerden we € 17,0 miljoen in de nieuwbouw, transformatie, verbeteringen en duurzaamheid van ons vastgoed.

Die volkshuisvestelijke bijdrage leveren we verder bijvoorbeeld in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Per 1 januari 2021 fuseerden we met woningcorporatie Onze Woning, die in die wijk actief was. Een belangrijke reden voor de fusie was dat Onze Woning zelf onvoldoende middelen had om te investeren in de vernieuwing en verduurzaming van de woningen in de wijk. Bewoners mogen naar onze mening niet de dupe worden van de onmogelijkheid – om welke reden dan ook – van een corporatie om zelf te investeren. Bij de fusie hebben we als Habion de belofte gedaan die investeringen op te pakken. Inmiddels zijn we met de door Habion ontwikkelde røringmethode begonnen met het betrekken van de inwoners voor het maken van plannen. Dat doen we samen met de gemeente Rotterdam.

In 2021 hielpen we met een bijdrage van circa € 6 miljoen ook woningcorporatie Vestia. Dat deden we vanuit de gedachte dat de huurders van Vestia niet de dupe mogen zijn van de slechte financiële positie van hun verhuurder. Nagenoeg alle overige woningcorporaties droegen ook financieel bij. Door de nieuwe inrichting van het toezicht van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat in 2021 startte hopen we echter wel dat dit op deze manier nooit meer hoeft te gebeuren.

Wij geloven in het samen realiseren van projecten, zoals we in het verleden collega corporaties hebben geholpen door samen projecten af te bouwen in bijvoorbeeld Amsterdam, Oudewater, Houten en Heerenveen. Op grond van de regionale opgaven zullen we daarom corporaties graag een helpende hand toereiken als we kunnen bijdrage aan goede huisvesting voor kwetsbare ouderen om daarmee de investeringsmogelijkheden voor die corporaties ten behoeve van andere doelgroepen te vergroten.

Het bedrag dat Habion in 2021 afdroeg aan belastingen en heffingen, de total tax contribution, bedroeg in 2021 € 18,6 miljoen. Dat betekent dat de huuropbrengst van meer dan twee- en een halve maand nodig is om belastingen en heffingen te betalen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen. Het nieuwe kabinet heeft aangekondigd dat de verhuurderheffing in 2022 wordt verlaagd en in 2023 zelfs gaat verdwijnen. Zoals eerder opgemerkt in dit verslag worden de nodige investeringen op dit moment vooral beperkt door regelgeving en gevoel van lokale urgentie. We moeten er met elkaar voor oppassen om niet in de situatie: "geld zoekt stenen" te komen. De enige die daar niet van profiteren zijn onze bewoners.

Portefeuillestrategie

Habion voert een zeer actief portefeuillebeleid. In 2011 zijn we begonnen met een strategie die inzet op het verlagen van het risicoprofiel op het zorgvastgoed van Habion. In 2012 bestond circa tweederde deel van onze portefeuille uit zorgvastgoed. Met een bijbehorende door het rijk gegarandeerde inkomstenstroom. Door het beleid van scheiden en zorg nam het risico op de specifieke exploitatie van zorgvastgoed flink toe. Nu in 2021 is dat profiel behoorlijk gewijzigd en zijn we door een actieve portefeuillestrategie van (vervanginge) nieuwbouw, transformatie van zorgvastgoed en aan- en verkoop in veel beter vaarwater terechtgekomen waarbij een groot deel van ons vastgoed verhuurbaar is in zowel het domein van het wonen als het domein van de zorg. Bovendien

hebben we geleerd wat er nodig is om aan te sluiten bij de behoeften van toekomstige (kwetsbare) ouderen. Door actief te sturen hebben we ook veel investeringscapaciteit gerealiseerd om in regio's waar de vergrijzing de komende flink doorzet huisvestingsconcepten voor kwetsbare ouderen te kunnen realiseren.

Werkzaam in belang volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Habion een getrouwe beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie. Het bestuur verklaart verder dat de middelen van de stichting in het verslagjaar uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. Het financieel beleid en beheer van de stichting is gericht op financiële continuïteit van de stichting.

Tot slot

Het bestuur spreekt zijn dank uit aan alle bewoners, overleggen en organisaties waarmee we in 2021 hebben samengewerkt om ouderen in Nederland een veilig en prettig thuis te bieden. Ook de medewerkers die ten behoeve Habion werkzaam waren willen we bedanken voor hun inzet.

Utrecht, 10 juni 2022

Bestuur Stichting Habion
w.g. de heer mr. P. Boerenfijn MRE
bestuurder

w.g. de heer drs. A.P.L. de Rond RC
bestuurder



3 Volkshuisvestingsverslag

3.1 Missie en visie Habion

De missie van Habion luidt:

Alle kwetsbare ouderen een veilig en comfortabel thuis!

De visie van Habion luidt:

Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Door het actief managen van onze vastgoedportefeuille en het gebruik daarvan door de lokale samenleving, zorgen we voor een optimaal rendement, waarmee we de kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van ons vastgoed kunnen garanderen.



Op basis van deze missie en visie kiest Habion nadrukkelijk voor de bewoners als haar klanten. We richten ons primair op ouderen die door fysieke, psycho-geriatrische of sociale omstandigheden niet langer zelfstandig in hun huidige woning willen of kunnen blijven wonen. Bij Habion kunnen ze een woning vinden waarin het mogelijk is om zelfstandig te wonen, en desgewenst zorg beschikbaar is. Bovendien wil Habion bewoners helpen om lokaal een sociaal netwerk te realiseren, zodat zij zo lang mogelijk aan de maatschappij kunnen deelnemen. Een thuis is immers meer dan een huis (zie ook § 3.4.1).

Wij richten ons op bewoner van 75 jaar en ouder. Vaak hebben deze ouderen een inkomen dat lager is dan € 40.025. Habion wil circa 70% van alle huurwoningen aan bewoners uit deze inkomensgroep toewijzen. De resterende circa 30% willen we toewijzen aan bewoners met een inkomen hoger dan € 40.025. Dat doen we omdat ook uit de groep ouderen met een hoger inkomen (of meer vermogen) vraag is naar passende woonruimte: kwetsbare ouderen verhuizen wegens een zorgvraag en niet vanwege een wooncarrière. Habion hanteert hierbij een bovengrens aan het inkomen van circa € 60.000 (= circa 1,5 x € 40.025).

3.2 Strategische doelstellingen Habion

Om onze missie te concretiseren hebben we vijf strategische doelstellingen opgesteld die wij (uiterlijk) in 2032 willen behalen (zie voor een overzicht Habion in het kort). Om onze strategische doelstellingen te realiseren, onderscheidt Habion de volgende kernfuncties:

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

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

Fusie Onze Woning en Habion

Onze Woning en Habion zijn op 1 januari 2021 gefuseerd. De Rotterdamse woningcorporatie Onze Woning verhuurde ruim 1.300 woningen in de wijk 110-Morgen. Habion kende die wijk al goed. We verhuren er de woongebouwen Arcadia en de Parkflat.

De fusie biedt voordelen voor de huurders en woningzoekenden in de wijk 110-Morgen in Rotterdam.

Door de fusie kunnen er meer sociale huurwoningen worden gebouwd en kunnen bestaande woningen in de wijk worden verbeterd en duurzamer worden. Dankzij de fusie kunnen de leefbaarheid en de mogelijkheden voor het langer thuis wonen voor de ouderen worden vergroot.

Habion wil ouderen een thuis bieden. Niet afgezonderd van andere bewoners, maar midden in de wijk, als volwaardig onderdeel van de lokale samenleving. In een wijk als 110-Morgen is dat heel goed mogelijk. Deze fusie biedt ons de kans om generaties met elkaar te verbinden op buurt en wijkniveau.

De huurdersorganisatie van Onze Woning en de huurdersorganisatie Nieuw Elan van Habion hebben positief over de fusie geadviseerd. Ook een aantal gemeenten, waaronder de gemeente Rotterdam, en zorgorganisaties hebben we om advies over de fusie gevraagd. Alle ontvangen adviezen hebben we ter beschikking gesteld aan de Aw. De Aw heeft de fusie tussen Onze Woning en Habion goedgekeurd.

Na de fusie is het kantoor in de wijk 110-Morgen gewoon gebleven. Vanuit deze vestiging beheren we ook onze woningen in Schiedam, Delft en Pijnacker-Nootdorp.



3.3 Beleggersfunctie Habion

3.3.1 Habion: een maatschappelijk belegger

De beleggersfunctie richt zich op de sturing van de vastgoedportefeuille. De sturing is erop gericht een juiste balans te vinden tussen het risico/rendementprofiel en de maatschappelijke bijdrage van ons vastgoed. Om deze balans inzichtelijk te maken hanteren we een portefeuillemodel. Dit model stelt ons in staat te sturen op waarde creatie, zowel op financieel als maatschappelijk gebied.

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

- Kwadrant 1: ongunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 2: ongunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 3: gunstig risico/rendementprofiel en lage maatschappelijke bijdrage;
- Kwadrant 4: gunstig risico/rendementprofiel en hoge maatschappelijke bijdrage.

Habion als maatschappelijk belegger: portefeuillemodel Habion

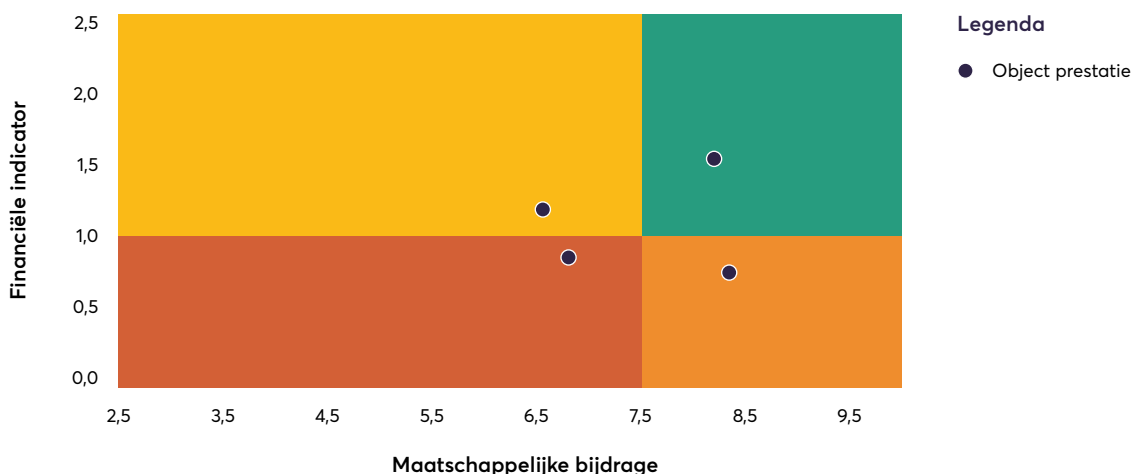
Het beleid is erop gericht geen objecten in portefeuille te hebben die in het rode kwadrant

van het model vallen. Dit zijn objecten met een ongunstig risico/rendement profiel én lage maatschappelijke bijdrage. Het streven is zoveel mogelijk objecten te hebben die in het groene kwadrant van het model vallen. Ofwel: objecten met een gunstig risico/rendement profiel en een hoge maatschappelijke bijdrage.

Het is echter niet voor alle objecten in de vastgoedportefeuille haalbaar dat zij zowel een gunstig risico/rendement profiel hebben als een hoge maatschappelijke bijdrage. Er zullen ook objecten zijn die in het oranje kwadrant (een minder gunstig risico/rendementsprofiel, maar een hoge maatschappelijke bijdrage) of in het gele kwadrant (een gunstig risico/rendement profiel maar een beperkte maatschappelijke bijdrage) vallen. Per object beoordelen we of verbetering mogelijk is. Als dat niet het geval blijkt te zijn, bekijken we of het wenselijk is om het object in portefeuille te houden. Objecten die in het rode kwadrant vallen en waarvoor geen mogelijkheden voor verbetering ten behoeve van de huisvesting van kwetsbare ouderen zijn, komen voor verkoop in aanmerking met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.

Horizontale as portefeuillemodel

Het portefeuillemodel geeft op de horizontale



as de maatschappelijke bijdrage weer. Habion is een maatschappelijke belegger en objecten beoordelen we daarmee niet alleen op financieel rendement, maar ook op hun maatschappelijke bijdrage. De maatschappelijke bijdrage meten we op basis van drie onderdelen:

1. sociale duurzaamheid- huis
2. sociale duurzaamheid- thuis
3. milieuduurzaamheid

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

Verticale as van het portefeuillemodel

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

vermeerderen met opslagen voor de volgende risico-elementen:

- markt (bijvoorbeeld oordeel volgens de gemeentescan, ligging binnen of buiten vestigingskader)
- locatie (bijvoorbeeld aanwezige voorzieningen en bereikbaarheid)
- object (bijvoorbeeld type vastgoed, bouwjaar)
- huursituatie (bijvoorbeeld type huurcontract, risico van de huurder)

Het *verwachte rendement* wordt bepaald door voor ieder object op basis van een 15-jarige beschouwingsperiode (maximaal) vier toekomstscenario's te verkennen:

1. doorexploiteren van het object zonder investering
2. doorexploiteren van het object met investering
3. verkoop van het object
4. uitpanden van woningen.

Goed nieuws voor de bewoners van Huis ter Heijne in Heino

Habion verhuurt in Heino de locatie Huis ter Heijne aan een zorginstelling. Eind 2021 ging de betreffende zorginstelling failliet. Door het faillissement was er de angst dat de bewoners van Huis ter Heijne na de jaarwisseling moesten verhuizen en het personeel op straat kwam te staan. Nadat de door de curator aangedragen kandidaat vlak na de kerstdagen was afgehaakt heeft Habion op 30 december 2021 een oplossing gevonden, in goed overleg met de Cliëntenraad,



de gemeente en steun van het zorgkantoor: Zorgorganisatie Thuisgenoten biedt voortaan zorg op de locatie aan. Geen verhuizing voor de bewoners dus: een grote opluchting. Directeur Peter Boerenfijn: "Het was ontroerend om te zien hoe blij bewoners, cliëntenraad en personeel zijn met deze oplossing. Een schoolvoorbeeld van onze missie, en de nachtelijke overleggen over dit project dubbel en dwars waard!"

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

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

Resultaten portefeuillemodel

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

Verdeling vastgoed naar kwadranten portefeuillemodel op basis van waarde (stand per 31.12.20, inclusief VOF Habion Amaris de Veste)		
Kwadrant		
	1.	20%
	2.	17%
	3.	33%
	4.	30%
	Totaal	100%

Beleggingscommissie Habion

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

De beleggingscommissie bestond in 2021 uit:

- De heer J.H.A.A. (Jan) Prins (voorzitter). De heer Prins heeft ruime ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling, zowel aan de kant van de overheid als de marktsector. Zo was hij eerder directievoorzitter van Kristal BV, de voormalige projectontwikkelorganisatie van 6 woningcorporaties in de randstad. Daarbij was hij onder meer werkzaam bij Blauwhoed/Eurowoningen. Ook was hij lid van de gemeenteraad en wethouder in de gemeente Capelle aan de IJssel;
- De heer D. Bodewes (lid). De heer Bodewes is zelfstandig adviseur voor directies en raden van commissarissen van woningcorporaties, institutionele vastgoedbeleggers en andere marktpartijen);
- De adjunct-directeur Wonen;
- De adjunct-directeur Vastgoed;
- De concerncontroller.

3.3.2 Onze visie op vastgoed

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

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

Deze onderdelen lichten we hieronder toe:

De bewoner centraal

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

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

Courantheid en flexibiliteit

Habion streeft naar een courante vastgoedportefeuille. Doorleven en niet meer verhuizen is het uitgangspunt van ons vastgoed. Het vastgoed heeft een woonuitstraling (en geen zorguitstraling). Uitgangspunt daarbij is 'systeembestendigheid'.

Dit betekent dat we de invloed van (veranderend) overheidsbeleid en (veranderende) bewonersvoorkeuren op ons vastgoed minimaliseren. Om daarmee een duurzame exploitatie van ons vastgoed te realiseren, die maximaal aansluit bij de behoeften van onze (toekomstige) bewoners te realiseren. Dit betekent in onze visie dat we -op termijn- alleen zelfstandige woningen verhuren. Deze woningen zijn bouwkundig adaptief zijn en zijn contractueel in zowel het woon- als het zorgdomein te verhuren als flexibel te gebruiken. Bouwkundig adaptief betekent dat alle functies binnen het gebouw passen binnen het stramien van de woning. Het vastgoed kan van functie veranderen zonder dat daar een grootschalige verbouwing voor nodig is. Dit is mogelijk door een casco te realiseren dat ruimte biedt aan verschillende functies. De indeling kan worden aangepast zonder dat het casco wijzigt. Zo kunnen woningen eenvoudig worden omgezet naar huiskamers voor zorg en BOG-ruimtes naar woningen. Contractuele flexibiliteit betekent dat het vastgoed zelfstandig kan worden verhuurd aan individuele bewoners, maar ook een overkoepelend huurcontract (met een zorginstelling) mogelijk is. Voor het flexibele gebruik is een brede bestemming vanuit het bestemmingsplan essentieel, waarbij zowel wonen als het leveren van zorg met eventuele aanvullende services en diensten mogelijk wordt om aan de vraag van een ouder wordende samenleving te voldoen.

Maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid

Habion geeft primair invulling aan het begrip maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid door een duurzame inzet van haar maatschappelijk bestemd kapitaal. Het doel is goed wonen, en geen geld verspillen. In relatie tot de maatschappelijke betrokkenheid hanteert zij de onderdelen sociale 'grijze' duurzaamheid en 'groene' milieuduurzaamheid. Onder sociale duurzaamheid verstaan wij: "Een thuis is meer dan een huis". Zie voor een verdere toelichting § 3.4.1. Onder milieuduurzaamheid verstaan we duurzaamheidsmaatregelen met betrekking tot het klimaat en het milieu. Zie voor een verdere toelichting § 3.4.4.

Financieel rendement

Habion zet zich hoofdzakelijk in op betaalbare huisvesting voor kwetsbare ouderen in de sociale huursector. De financiële kaders vanuit de wet- en regelgeving voor woningcorporaties zijn van toepassing op het beleid van Habion. Uitgangspunten daarbij zijn dat er een aanvaardbaar rendement wordt gehaald en dat de woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep.

Regiecorporatie

Habion is landelijk actief. Ons vastgoed staat verspreid in circa 70 gemeenten. Het is niet klantgericht en niet doelmatig om alleen vanuit onze kantoren in Utrecht en Rotterdam dat vastgoed te beheren. Habion kiest er daarom voor het zijn van een regiecorporatie. Vanuit die rol hebben wij afspraken gemaakt met vastgoedmanagers (Van der Linden, MVGM en Hoekstra) voor verhuur en beheer van onze woningen (met uitzondering van de woningen in de regio Rotterdam, waar wij gezien de concentratie van ons bezit de woningen zelf beheren). Ook schakelen we vaste onderhoudsbedrijven (IJbouw, Van Ooijen, Jurriëns en Bouwgroep Dijkstra Draisma) in voor onderhoud, vaste aannemers bij renovatie/transformatie (Draisma BV en Rutges Vernieuwt) en hebben we voorkeurspartners bij nieuwbouw. Uitgangspunt om te bepalen of we een activiteit zelf oppakken of uitbesteden is dat waar een bewoner een effectief en efficiënt proces mag verwachten we marktpartijen vragen dat optimaal te faciliteren. Waar een bewoner juist een unieke en memorabele beleving kan hebben, zoals bij een transformatie van een locatie van zorggebouw naar woningen, dan heeft Habion zelf een meer aanwezige en sturende rol. Kortom: strategische en tactische activiteiten doen we zelf en operationele activiteiten besteden we uit.

Habion en innovatie

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

Liv inn

Liv inn is een plek waar je betekenisvol oud(er) wordt. Een plek met de gemeenschappelijkheid van een studentenwoning, de bedrijvigheid van een klein dorp, en de geborgenheid van een huis. Een plek waar je eigenlijk tijd tekort komt, die families samenbrengt, met de focus op wat je nog wel kan, en waar elke vierkante meter gebruikt wordt om je kwaliteit van leven te verhogen. We passen daarom, voor het eerst op de locatie Liv inn Hilversum het Liv inn concept toe. Dit concept heeft de volgende pijlers:

- Gemeenschap: de bewoners voelen zich eigenaar van het gebouw en de activiteiten die er plaats vinden. Reuring in en om het gebouw, en privacy in de eigen woning.
- Gebouw: bewoners bepalen welke voorzieningen zij nodig hebben om plezierig zelfstandig te wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ontmoetingsruimte, een bibliotheek, theater, atelier, bioscoop, sportschool, zorgpunt of moestuin.
- Diensten en leveranciers: diensten waar bewoners behoefte aan hebben zijn aanwezig.

(T)huislabels

Een thuis is meer dan een huis. Om te bepalen wat de inzet van Habion is om van een huis een thuis te maken, hebben we in 2021 '(t)huislabels' ontwikkeld (zie schema).

Elk object dient te voldoen aan label 1: Huis - op orde. Dit label bevat immers de kerntaken van een woningcorporatie. Als het huis op orde is kan het 'thuis' desgewenst verder worden ontwikkeld. Desgewenst, want er zullen ook objecten zijn waar label 1 volstaat en geen behoefte aan label 2 of 3 is. Het gewenste label wordt per object bepaald en het bereiken van label 2 of 3 is niet altijd het doel. De (t)huislabels actualiseren we jaarlijks.

De rØring-methodiek

Habion voert samen met lokale partners transformaties uit om ouderen prettig en veilig te laten wonen. Onze ervaring is dat elke locatie weer zijn eigen kansen en dynamiek kent. Een blauwdruk voor transformaties is er daarom niet. Wat we wel hebben gedaan is de ervaringen beschrijven in een methodiek. Kern van de methodiek, die we de rØring noemen, is dat de huidige en toekomstige bewoners aan het roer staan in de planvorming. We stellen daarbij steeds 3 vragen:

- Hoe wil je oud worden?
- Wat is daarvoor nodig?
- Wat kan je zelf bijdragen?



Figuur: Piramide van Maslow (bewerking door Habion) met (t)huislabels

3.3.3 Samenstelling vastgoedportefeuille

Habion is in Nederland in circa 70 gemeenten actief. In die gemeenten verhuren we woningen, zorgeenheden in verzorgings- of verpleeghuizen en soms, in combinatie met de woning of verzorgings- of verpleeghuizen, ook garages, parkeerplaatsen of winkelruimtes. De samenstelling van de portefeuille is als volgt:

Vastgoedportefeuille Habion per 31.12.21 en 31.12.20
(inclusief VOF Habion Amaris de Veste)

Eenheden*	2021		2020	
	Aantal	%	Aantal	%
Zelfstandige woningen	7.726	64%	6.369	58%
Zorgeenheden	3.230	26%	3.726	34%
Onzelfstandige woningen	32	0%	28	0%
Overige eenheden	1.248	10%	946	9%
Totaal	12.236	100%	11.069	100%

Habion verhuurt woningen in diverse huurklassen. 84% van de woningen verhuren we met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (zie onderstaande tabel).

Aandeel zelfstandige woningen naar huurklasse per 31.12.2021

Huurklasse (huur per maand)		
Sociaal	≤ € 633,25	67%
	Van € 633,25 tot en met € 752,33	17%
Vrije sector	> € 752,33 (liberalisatiegrens)	16%
	Totaal	100%

De gemiddelde huurprijs van een woning die wij met een gereguleerd huurcontract verhuurden (exclusief servicekosten) bedroeg op 31 december 2021 € 594,29 per maand (2020: € 599,54).

Habion verhuurde in 2021 de woningen in de sociale huursector voor gemiddeld 82% van de op grond van het woningwaarderingstelsel maximaal toegestane huurprijs (2020: 85%). Het niet doorvoeren van een huurverhoging per 1 juli 2021 is een belangrijke verklaring voor deze afname. De gemiddelde huurprijs per maand van de zelfstandige woningen in bezit van Habion (sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) bedroeg per 31 december 2021 € 634,32 (exclusief servicekosten, 2020: € 632,18).

3.3.4 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

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

Ontwikkeling vastgoedportefeuille in 2021 woningen

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

Ontwikkeling vastgoedportefeuille Habion in 2021 (woningen en zorgvastgoed)

	Aantal zelfstandige woningen ¹	Naam locatie en gemeente	Aantal zorgeenheden en onzelfstandige woningen	Locatie en gemeente	Totaal
Per 31-12-2021	7.726		3.262		10.988
Toename vanwege nieuwbouw	0		0		0
Toename vanwege aankoop	53	• De Amerrank, Amersfoort	0		53
Toename vanwege fusie	1.314	• Divers, Rotterdam	5	• Divers, Rotterdam	1.319
Afname vanwege sloop	4	• Nassau Odijckhof, Driebergen-Rijsenburg	136	• Nassau Odijckhof, Driebergen-Rijsenburg	140
Afname vanwege samenvoegen	0		0		0
Afname vanwege transformatie	0		77	• De Vier Dorpen I, Beekbergen	77
Toename vanwege transformatie	87	• Liv inn Hilversum II, Hilversum	0	• Liv inn Hilversum II, Hilversum	87
Afname vanwege verkoop	20	• 't Landje, Opperdoes	30	• Almere, Opperdoes	377
	46	• Nassauhof, Goes	99	• Randhof, Goes	
	4	• Divers uitponden, Rotterdam	30	• Duivecate, Hellendoorn	
	24	• De Blenke II, Hellendoorn	79	• De Blenke I, Hellendoorn	
			45	• De Parallel, Nijverdal	
Administratieve aanpassing	1		-1		0
Per 01-01-2021	6.369		3.754		10.123

¹ De zelfstandige woningen betreffen verhuureenheden die wij als zelfstandige woning verhuren aan een bewoner, of een verhuureenheid die wij als zelfstandige woning kunnen verhuren maar die wij aan een zorgorganisatie hebben verhuurd. De zorgeenheden betreft kamers voor verzorging en verpleging in een gebouw die wij als geheel aan een zorgorganisatie hebben verhuurd.

Aankoop van woningen

Om ouderen veilig en gezellig te laten wonen is Habion steeds op zoek naar mogelijkheden om vastgoed aan te kopen. Om beter te bepalen welk vastgoed we aankopen en welk niet hebben we een aankoopbeleid opgesteld. Onderdelen van dit beleid zijn:

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



In 2021 namen we de volgende aangekochte bestaande gebouwen in exploitatie:

- De Amerrank, Amersfoort (zie kader)



Oplevering De Amerrank, Amersfoort

Habion kocht in 2020 het gebouw De Amerrank van Amaris zorggroep. Vervolgens heeft aannemingsbedrijf Draisma in opdracht van Habion De Amerrank volledig gerenoveerd. Alle woningen kregen een nieuwe keuken en badkamer, hebben nieuwe videofoons voor het openen van de voordeur en nieuwe gevelkozijnen. De woningen hebben voortaan energielabel A, voldoen aan het keurmerk Woonkeur, zijn rollator geschikt en er is vanuit de brandmeldinstallatie een directe doormelding naar de regionale alarmcentrale. Op de begane grond is er een gezamenlijke berging voor scootmobielen en fietsen. De Amerrank bevat 53 zelfstandige woningen in de sociale huursector voor ouderen. Deze ouderen kunnen zelfstandig wonen, maar indien gewenst zijn de woningen ook geschikt om goede zorg te ontvangen. De woningen hebben we vanaf februari 2021 in exploitatie genomen. Op het naastgelegen terrein zal nieuwbouw plaats vinden.

In 2021 hebben we op de volgende locatie nog te realiseren nieuwbouw aangekocht

- Verde Vista, Zoeterwoude (zie kader).



Aankoop Verde Vista, Zoeterwoude

Habion kocht in 2021 in de wijk Verde Vista Meerburg in Zoeterwoude 120 sociale huurwoningen, dicht tegen de stad Leiden. De woningen zijn onderdeel van een project van 400 woningen van ontwikkelaar Stebru en bouwer Plegt Vos. Het project bevat een mix van sociale huur-, vrije sector huur- en koopappartementen. Alle 120 woningen die Habion afneemt zijn tweekamerwoningen met een gebruiksoppervlakte van 61 m². De bouw start in 2022.

Voor de volgende locatie geldt dat wij eerder dan 2021 hebben besloten woningen op deze locatie aan te kopen. Deze zijn nu in aanbouw:

- Noorderhaven, Zutphen (zie kader).



Contouren nieuwbouw Ubuntuplein Noorderhaven zichtbaar

Habion kocht in 2020 in het project Ubuntuplein Noorderhaven in Zutphen 36 sociale huurwoningen. De realisatie ervan is in 2021 in volle gang. Daarmee worden de contouren van een woongemeenschap voor ouderen zichtbaar, die op initiatief van de bewonerscoöperatie Ubuntuplein een mix bevat van sociale huurwoningen, vrije-sector huurwoningen en koopwoningen. Alle woningen worden 'nul-op-de-meter' gerealiseerd: het netto energieverbruik is door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen, tot nul gereduceerd.

Bestuurslid Hatta Smit van de bewonerscoöperatie Ubuntuplein is blij dat, na jaren van voorbereiding, het project wordt gerealiseerd. "Onze wens is dat in dit project straks huishoudens in solidariteit met elkaar samen wonen. Bewoners wonen zelfstandig, maar nemen tegelijkertijd de verantwoordelijkheid voor het geheel met elkaar. Elke bewoner draagt vanuit zijn eigen talenten en vermogen bij. Met zoveel bewoners bij elkaar is er altijd iemand die jouw interesses deelt."



Nieuwbouw op eigen grond: Apolloveld 110-Morgen Rotterdam

Habion is in 2021 begonnen met de plannen voor het veld aan de Apollostraat, dat al 10 jaar braak ligt. Ooit (tot 2009) stond hier de Apolloflat en het kantoor van Onze Woning. Er waren aanvankelijk al plannen voor nieuwbouw, maar die konden nooit tot uitvoer komen. Nu, na de fusie tussen Onze Woning en Habion kan dat wel. Wat er komt aan de Apollostraat ligt nog helemaal open. Het enige dat we zeker weten is dat er woningen komen op het veld. Daar is veel behoefte aan, ook in de wijk 110-Morgen. Omwonenden vragen we mee te denken over de invulling van de locatie.

Sloop

In 2021 sloopten wij het al jaren (leegstaande) zorggebouw 'Nassau Odijkhof' in Driebergen. Wij zijn met omwonenden en gemeente in gesprek over een nieuwe invulling van deze locatie.

Verkoop

Habion wil actief zijn in gemeenten waar ook op termijn voldoende vraag is naar woningen voor ouderen. Daar waar dat niet het geval is, verkopen we ons vastgoed. Ook is onze strategie om op termijn uitsluitend eenheden te verhuren die we als zelfstandige woning kunnen verhuren. Vanuit beheeroverwegingen kiezen we er ook voor om alleen locaties te verhuren die enigszins bij elkaar liggen. Ook dat zijn redenen om ons vastgoed te verkopen. In 2021 verkochten we om deze redenen ons vastgoed op de volgende locaties:

Het vastgoed dat wij verkopen bieden wij altijd eerst aan aan woningcorporaties en/of de zittende huurder. De verkoopprijs is in overeenstemming met wet- en regelgeving gebaseerd op de marktwaarde, of hoger. De marktwaarden bepalen we op basis van een recente taxatie van een onafhankelijke taxateur. Wanneer de regelgeving dat aangeeft vragen wij de Aw de verkoop goed te keuren. De verkoopopbrengsten zetten wij in ten behoeve van de volkshuisvesting.

Overeenkomst RVG-Wonen

Onze Woning, waarmee Habion per 1 januari 2021 is gefuseerd, heeft in 2005 een verkoopovereenkomst afgesloten met RVG Wonen I BV. Daarin is afgesproken dat 143 woningen worden verkocht aan RVG Wonen I BV, zodra het lopende huurcontract met de bewoner van de woning wordt beëindigd. De verkoop vindt plaats tegen een vooraf vastgestelde prijs. RVG Wonen I BV heeft het recht om

Verkoop woningen en zorgvastgoed in 2021 (betreft locaties waar definitieve koopovereenkomst is gesloten en indien van toepassing de Aw goedkeuring voor de verkoop heeft gegeven).

Locatie	Betreft (tussen haakjes aantal eenheden)	Gemeente	Aan	Verkocht in	Levering in
De Randhof & Nassauhof	Zorgvastgoed (99) & woningen (46)	Goes	hurende zorginstelling & woningcorporatie	2021	2021
't Landje & Almere	Zorgvastgoed (30) & woningen (20)	Medemblik	belegger	2021	2021
De Blenke & De Parallel & Duivecate	Zorgvastgoed (154) & woningen (24)	Hellendoorn	belegger	2021	2021
Diverse zelfstandige woningen	woningen (4)	Rotterdam	Personen die zelf in de woning gaan wonen	2021	2021
Scholtenhof I & II	Zorgvastgoed (65)	Oldenzaal	hurende zorginstelling	2021	2022
Pelkwijk	Zorgvastgoed (97) & woningen (36)	Winterswijk	belegger	2021	2022
't Weerdje	Zorgvastgoed (112) & woningen (26)	Doetinchem	belegger	2021	2022

op 31 december 2023 alle woningen in verhuurde staat die nog niet zijn verkocht tegen een vooraf vastgestelde waarde over te nemen.

Koopwoningen

Habion heeft als beleid geen koopwoningen te realiseren. De ouderen die van ons huren hebben, gezien hun leeftijd van gemiddeld 80 jaar oud en hun inkomenssituatie, in de regel geen belangstelling in een koopwoning. Het realiseren van koopwoningen brengt dan ook geen verhuisketen op gang, waarbij ouderen vanwege de verhuizing naar een koopwoning een goedkope huurwoning achterlaten.

3.3.5 Benchmarking

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

1. MSCI Netherlands Annual Property Index Netherlands Direct Property
2. Aedes-benchmark
3. StiVAD (Stichting Vastgoeddata)
4. Visitatie

We lichten de *benchmarks* hierna toe.

1. MSCI Benchmark

Habion benchmarkt de financiële resultaten van haar vastgoedportefeuilles. Benchmarking is van belang om inzicht te krijgen in de prestaties van afzonderlijke vastgoedcategorieën

en objecten, de portefeuillestrategie te toetsen én verbetermogelijkheden op zowel portefeuille- als objectniveau te signaleren. Door lering te trekken uit de resultaten van de benchmark geeft Habion invulling aan 'benchlearning': leren van anderen hoe onze organisatie effectiever en efficiënter kan investeren en beheren.

Hiervoor vergelijken we door onze vastgoedobjecten behaalde financiële resultaten met een aangepaste variant van de MSCI Netherlands Annual Property Index Netherlands Direct Property. In deze benchmark zijn commerciële beleggers als Amvest, CBRE, Bouwinvest, Syntrus Achmea, Altera en Vesteda vertegenwoordigd.

Omdat het vastgoed van Habion andere karakteristieken heeft dan het vastgoed in de benchmark (overwegend gereguleerde woningen en zorgvastgoed in de vastgoedportefeuille van Habion versus overwegend geliberaliseerde woningen en bedrijfsruimten in de benchmark), worden de resultaten van Habion niet in de benchmark opgenomen. Ze worden er echter wél tegen afgezet, waarbij het vastgoed in de benchmark door middel van selectie en weging vergelijkbaar worden gemaakt met de vastgoedportefeuille van Habion. Zo worden bijvoorbeeld woningen met een hoge huur uit de benchmark gehaald. Door deze maatwerk oplossing krijgt Habion goed inzicht op welke wijze investeren en beheren slimmer en beter kan.

De meest recente resultaten zijn van 2020. De kern van de resultaten op portefeuilleniveau worden in onderstaande tabel weergegeven.

	Direct rendement	Indirect rendement	Totaal rendement	Netto investeringen in transformatie t.o.v. waarde totale vastgoedportefeuille
Habion	3,8%	1,9%	5,8%	-/- 0,8%
Benchmark*	3,7%	4,3%	8,1%	0,2%

MSCI Custom Netherlands Annual Property Index - Netherlands Direct Property

In 2020 heeft Habion een totaalrendement van 5,8% gerealiseerd. Het direct rendement is met 3,8% licht hoger dan het direct rendement van de benchmark (3,7%). Het indirecte rendement (waardegroei) is met 1,9% fors lager dan de 4,3% van de benchmark. Het indirecte rendement van Habion wordt vooral gedrukt door herontwikkelingsprojecten. Dat komt vooral omdat Habion bij dergelijke projecten vanuit maatschappelijk oogpunt veelal een afslag op de maximaal mogelijke huurprijzen doet om woningen bereikbaar te maken voor haar primaire doelgroep.

Gemeten over een periode van 10 jaren is het totaalrendement van Habion met 4,9% fors lager dan 7,8% van de benchmark. Dit is niet verwonderlijk; Habion is immers een maatschappelijke organisatie en geen commerciële vastgoedbelegger die streeft naar winstmaximalisatie.

De netto investering in de portefeuille was +/- 0,8% van de kapitaalswaarde. Bij Habion lag de nadruk op verkopen buiten haar vestigingskader om voldoende middelen vrij te maken voor de forse investeringsopgave binnen haar vestigingskader. De netto investering in de benchmark bedroeg 0,2%. Vooruitlopend op de verhoging overdrachtsbelasting hebben in de benchmark ook veel verkopen plaatsgevonden. Desondanks resulteert een klein positief saldo.

2. Aedes-benchmark

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

Onderwerp	2021	2020	2019
Huurdersoordeel	B	C	C
Onderhoud & Verbetering	C	B	B
Bedrijfslasten	B	B	B
Duurzaamheid	B	B	A

De reden waarom wij op het gebied van duurzaamheid in 2021 B scoren is omdat de schil van de woongebouwen goed scoort, een A, maar het werkelijke gasverbruik een C scoort. Bewoners van Habion verbruiken dan ook meer gas, omdat zij vaker thuis zijn en vanwege hun hoge leeftijd op een hogere temperatuur verwarmen. De reden dat in 2021 het huurdersoordeel is verbeterd van C naar B is dat huurders met een reparatieverzoek meer tevreden zijn over Habion. De hogere tevredenheid hebben wij bereikt doordat vanaf 2020 bewoners rechtstreeks contact kunnen opnemen met onderhoudsbedrijven die in opdracht van ons werken. Dit leidt wel tot hogere onderhoudskosten, op basis waarvan wij in de Aedes benchmark op het onderwerp onderhoud en verbetering zijn geschoven van B naar C.

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

3. StiVAD (stichting Vastgoeddata)

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

4. *Visitatie*

Corporaties dienen zich ééns in de vier jaar te laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. Doel van deze visitatie is het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties en het komen tot inzichten om verder te verbeteren. De meest recente visitatie dateert van 2019. Zie het kader voor de resultaten. Het volgende visitatierapport dient uiterlijk 25 juni 2023 gereed te zijn.

3.3.6 *Vooruitblik*

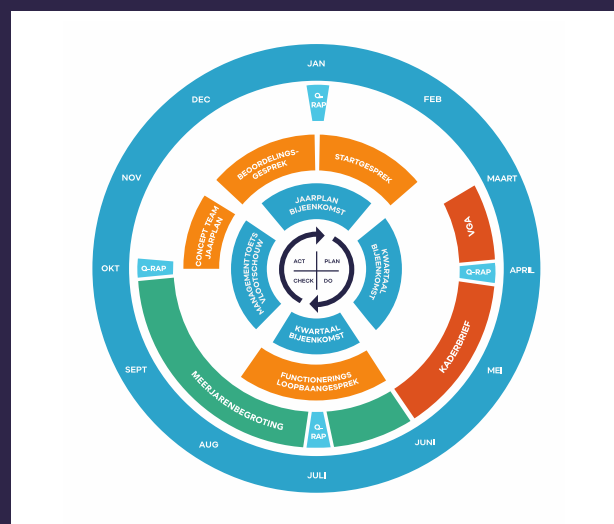
Wij blijven in de komende periode een actief portfeuillemanagement voeren. Op deze manier zorgen we ervoor dat het vastgoed in bezit van Habion blijft voldoen aan de woonwensen van de (toekomstige) bewoners en beschikt over het gewenste maatschappelijke en financiële rendement.

Visitatie Habion

In 2019 verscheen het derde visitatierapport over de maatschappelijke prestaties van Habion. De visitatiecommissie geeft in haar rapport Habion (op een schaal van 1-10) op verschillende onderdelen een cijfer. Gemiddeld levert dat een 7,7 op. De commissie beoordeelt de prestaties van Habion als 'uitstekend'. Ze roemt onder meer de nieuwbouwactiviteiten in de afgelopen jaren, het actief betrekken van bewoners en andere stakeholders bij de toekomst van hun woning en woongebouw en de mogelijkheid dat bewoners gewoon in hun woning kunnen blijven wonen, ook als hun zorgvraag toeneemt.

De commissie noemt de tevredenheid van bewoners bij het indienen van reparatieverzoeken als verbeterpunt. Habion speelt hierop in door ervoor te zorgen dat bewoners met een reparatieverzoek vanaf 2020 direct contact op kunnen nemen met het onderhoudsbedrijf dat de reparatie uitvoert. Tot 2020 namen zij nog contact op met de vastgoedmanager, die vervolgens een onderhoudsbedrijf inschakelde. De klanttevredenheid over reparatieverzoeken is op basis hiervan gestegen van een 7,2 in 2019 naar een 7,7 in 2021.

De commissie noemt het verder van belang om aandacht te blijven besteden aan het uitdragen van de 'vooruitstrevende visie' op wonen voor



ouderen in de richting van zorgpartners. Dat doen wij bijvoorbeeld via onze trefdag (zie ook § 3.6.2) en aan deelname aan samenwerkingen als *Beter Oud, Naar Verantwoorde Rebelle* en het programma *Ouder worden 2040* (zie ook § 3.4.4). Ook vraagt de commissie aandacht voor 'het optimaliseren van de vormgeving van de PDCA-cyclus door de lay-out en opbouw tussen de verschillende documenten beter te laten aansluiten'. Mede op basis hiervan hebben we de PDCA-cyclus tegen het licht gehouden en gevisualiseerd.

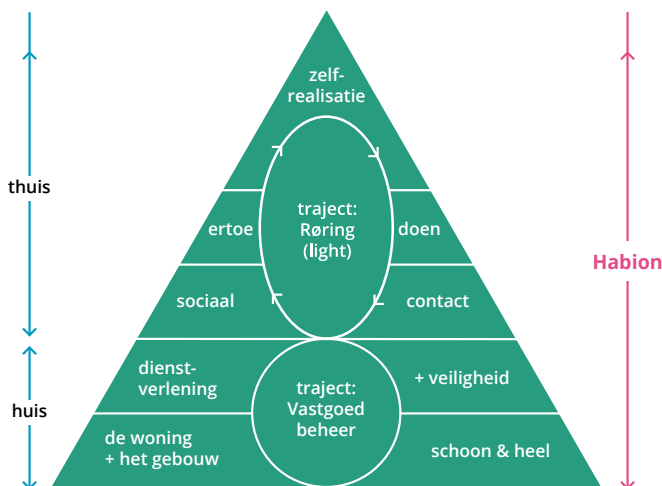
Meer informatie over visitatie en het visitatierapport zelf is te vinden op www.habion.nl en www.visitaties.nl.

3.4 Beheer en verhuurfunctie Habion

3.4.1 Een thuis is meer dan een huis

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

Piramide: een thuis is meer dan een huis



Met behulp van de zelf ontwikkelde røring-methodiek (zie § 3.3.2) geeft Habion samen met de lokale samenleving en (toekomstige) bewoners invulling aan de (woon)wensen van ouderen. De røring-methodiek stelt Habion in staat de specifieke vraag van de bewoners te verzamelen en in co-creatie met hen een nieuw concept te realiseren. Zo wordt samen met bewoners en de lokale samenleving een nieuwe bestemming aan een voormalig 'bejaardenhuis' gegeven. Daarbij komt het eigenaarschap van het concept bij de lokale samenleving te liggen. Zo speelt Habion, naast de basisbehoefte aan een kwalitatief goede en betaalbare woning, in op sociale behoeften als bewonerscontact, erkenning, zelfrespect en zelfontplooiing. Afhankelijk van de omvang van de uit te voeren werkzaamheden worden partners betrokken, zodat ook van hun expertise gebruik kan worden gemaakt.

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

3.4.2 Toewijzing van woningen

De mutatiegraad van onze zelfstandige woningen bedroeg 11,6% (2020: 13,6%).

Habion kent twee groepen huurders: ouderen die een zelfstandige woning van ons huren, en zorgorganisaties. De zorgorganisaties huren verzorgings- en verpleeghuizen en soms ook enkele zelfstandige (aanleun)woningen van ons. Zij wijzen de eenheden in deze verzorgings- en verpleeghuizen toe op basis van de zorgindicatie van de bewoner. In enkele gevallen verhuren zij zelfstandige (aanleun)woningen aan ouderen. Zorgorganisaties die toestemming hebben om onze woningen (onder) te verhuren informeren wij jaarlijks over de wettelijke toewijzingsregels.

Toewijzing van zelfstandige woningen

Habion heeft als landelijk werkende woningcorporatie de verhuur van de zelfstandige woningen uitbesteed aan professionele, lokaal actieve vastgoedmanagers, met uitzondering van de woningen in de regio Rotterdam. Wij kiezen voor het werken met vastgoedmanagers, omdat we op deze manier lokaal aanwezig zijn, ondanks een relatief kleine eigen organisatie en een groot verspreidingsgebied van de woningen. Vanzelfsprekend geldt dat ook bij verhuur via vastgoedmanagers Habion (eind)verantwoordelijk is voor een adequate woningtoewijzing en communicatie met bewoners.

De woningen in de gemeente Rotterdam, Schiedam, Delft en Pijnacker-Nootdorp wijzen wij zelf toe, dus zonder tussenkomst van een vastgoedmanager. Dat doen wij omdat wij in deze regio na de fusie met Onze Woning per 1 januari 2021 relatief veel woningen in bezit hebben en daarom er ook een eigen kantoor hebben, in de wijk 110-Morgen in Rotterdam. Bovendien kunnen wij zo de prestaties van de vastgoedmanagers benchmarken.

Zelfstandige woningen: het 80-10-10%-criterium

De Rijksoverheid heeft vanwege Europese wetgeving regels gemaakt over de toewijzing van huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (2021: € 752,33). Woningcorporaties dienen:

- Tenminste 80% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024 (de primaire doelgroep);
- Maximaal 10% van de woningen toe te wijzen aan huurder(s) met een (laag) middeninkomen van € 40.024 tot € 44.655 (de middeninkomens);
- Maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgente situaties.

Toewijzingen in verzorgings- en verpleeghuizen op basis van een indicatie vallen niet onder deze regels. Bij Habion was de verdeling over de drie onderscheidenlijke categorieën in 2021 respectievelijk 92-4-4%. Daarmee voldoet Habion aan het 80-10-10%-criterium.

De 80-10-10-regel wijzigt per 1 januari 2022 in een 92,5-7,5 regel, waarbij woningcorporaties minimaal 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep en maximaal 7,5% vrij toewijzen, tenzij er over een hoger percentage vrij toe te wijzen woningen prestatie-afspraken zijn gemaakt met de gemeente en huurdersorganisatie. Dan mag het percentage vrij toe te wijzen woningen maximaal 15% bedragen.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht zich te houden aan het zogeheten passend toewijzen. Dit betekent dat bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens moet liggen. De Rijksoverheid heeft deze regels ingesteld om te bevorderen dat huurders een woning huren waarvan de huur niet te hoog is in relatie tot hun inkomen. Ook het beperken van het gebruik van de huurtoeslag speelt een rol.



Bewoners vinden bewoners

Op een beperkt aantal, maar steeds meer, locaties van Habion zijn bewoners betrokken bij of zelf verantwoordelijk voor de toewijzing van woningen. Dat draagt bij aan harmonieuze en samenredzame woongemeenschappen. En de zittende bewoners kunnen het beste aan mogelijke nieuwe bewoners uitleggen wat de plus- en minpunten zijn van een locatie en hoe zij kunnen bijdragen aan het wonen op de betreffende plek. Natuurlijk is het bij het toewijzen van woningen van belang dat dat transparant gebeurt en past binnen de regels die de landelijke en de lokale overheid aan het toewijzen van woningen stellen. Locaties waar de woningen mede door bewoners worden toegewezen zijn onder meer Noorderhaven in Zutphen, LIFE in Amsterdam, Huis Assendorp in Zwolle, Livinn Hilversum, 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht en De Benring in Voorst.

Habion richt zich als woningcorporatie voornamelijk op de huisvesting van kwetsbare ouderen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners die van ons huren is 80 jaar. De gemiddelde leeftijd van de bewoners van de eenheden in de verzorgings- en verpleeghuizen die wij verhuren is nog hoger. De kwetsbaarheid van de ouderen komt tot uitdrukking in hun beperkte inkomen (AOW, soms aangevuld met een klein pensioen) en gaat vaak vergezeld van een zorgbehoefte.

In 2021 hebben wij 99% van de huurtoeslag-gerechtigde huurders een woning toegewezen met een tot maximaal de op hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Hiermee voldoen wij aan de passendheidstoets.

Oordeel Aw over passend toewijzen

De Aw heeft in 2021 bevestigd dat de toewijzingen over 2020 voldeden aan de regels ten aanzien van het passend toewijzen en het 80-10-10%-criterium.

Wijziging regelgeving passend toewijzen

Als ouderenhuisvester maken wij vaak mee dat ouderen vanwege de regels over het passend toewijzen niet de voor hun ideale woning mogen huren. Dit omdat de huurprijs van de woning volgens regelgeving te hoog is in relatie tot hun inkomen. Terwijl zij voldoende vermogend zijn en bereid zijn om de huurprijs van de betreffende woning te betalen. Zij hebben vanwege dat vermogen geen recht op huurtoeslag. Om deze ouderen toch aan een woning te kunnen helpen, pleit Habion er al jaren voor dat de regels voor het passend toewijzen niet gelden voor het toewijzen van woningen aan ouderen met een laag inkomen die bereid zijn vermogen in te zetten voor de huur van een woning die beter bij hun woonwensen past.

De wetgever heeft per 1 januari 2022 de regels over het passend toewijzen verruimt, waarmee aan de wens van Habion tegemoet wordt gekomen. Het is dan toegestaan om ook een woning toe te wijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan € 118.479 (alleenstaanden, prijspeil 2021) of € 148.819 (meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). Deze toewijzing geldt dan als 'passend' en mag bij de 95% worden meegeteld. In de praktijk blijkt namelijk, zo geeft de wetgever aan, dat er een specifieke groep ouderen is die - gezien hun woonwensen en mogelijke toekomstige zorgbehoefte - een iets duurdere huurwoning in de DAEB-tak kan en wil betalen dan waarvoor zij op basis van hun inkomen in aanmerking komen.

3.4.3 Betaalbaarheid en huurprijsontwikkeling

Woonlastenbeleid

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

Huurbeleid

Het huurbeleid van Habion is gericht op drie aspecten:

1. *Betaalbaarheid*

2. *Prijs/kwaliteitverhouding.*

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

3. *Passend toewijzen.*

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

Servicekostenbeleid

Om onze woningen betaalbaar te houden, streven wij naar zo laag mogelijke servicekosten. Om deze kosten laag te houden, hebben huurders de mogelijkheid om zelf servicewerkzaamheden uit te voeren. We letten erop dat de servicekosten de verhuurbaarheid van woningen niet negatief beïnvloeden en dat de servicekosten geen gevolgen hebben voor het recht van de bewoners op huurtoeslag.

Energiebeleid

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

Jaarlijkse huuraanpassing zelfstandige woningen

De Rijksoverheid besloot in 2021 mede in het licht van de coronacrisis dat alle huren van sociale huurwoningen in Nederland werden bevroren tot 1 juli 2022. Wij hebben de huren van de sociale huurwoningen per 1 juli 2021 dan ook niet verhoogd. De huur van de woningen in de vrije sector verhoogden wij per 1 juli 2021 met 2,4% (= inflatie + 1%). Daarnaast informeerden wij huurders die een huur betalen die te hoog is gezien hun inkomen, bijvoorbeeld omdat hun inkomen in een bepaald jaar flink afnam, over de mogelijkheid van een huurverlaging.

Woningwaarderingstelsel

De Rijksoverheid heeft het woningwaarderingstelsel (WWS) ingericht, ook wel bekend als het puntensysteem. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een sociale-huurwoning. Het gemiddeld aantal WWS-punten van een zelfstandige woning met een mutatiehuur onder de liberalisatiegrens (€ 752,32 prijspeil 1 juli 2021), bedroeg in 2021 136 punten (2020: 133).

Leegstand

De (financiële) leegstand van ons vastgoed in 2021 bedroeg 4,6% (= € 4,1 miljoen, 2020: 4,9%). Dit betreft zowel leegstand vanwege marktomstandigheden, leegstand vanwege mutatie van een woning, leegstand bij te verkopen locaties als leegstand bij projecten. In dat laatste geval geldt dat we er bewust voor kiezen een woning niet te verhuren. Bijvoorbeeld omdat we een gebouw ingrijpend gaan renoveren of slopen.

Jaarlijkse huuraanpassing zorgvastgoed en bedrijfsmatig vastgoed

De huur van de zorg- en verpleeghuizen en het bedrijfsmatig vastgoed passen we aan op basis van de afspraken daarover in de huurovereenkomst. Indien wenselijk en mogelijk zetten we oude (kale)kostprijshuurcontracten met zorgpartners om naar indexcontracten of een andere contractvorm.

3.4.4 Duurzaamheid

Habion stuurt ten aanzien van duurzaamheid conform het Klimaatakkoord dat overheid, bedrijven en andere organisaties overeen zijn gekomen op de gemiddelde CO₂-uitstoot per m². Ten opzichte van de CO₂ uitstoot in 1990 verlangt het Klimaatakkoord in 2030 een reductie van 50%, gevolgd door een reductie van 95% in 2050. Omdat wij geen inzicht hebben in de uitstoot in 1990, hanteren we vanaf het jaar 2021 een CO₂ reductie van 3,5% per jaar. Hierdoor bereiken wij de klimaatdoelstelling van 95% CO₂ -reductie iets voor 2050. In 2022 zal voor het eerst blijken of wij dit jaarlijkse doel realiseren.

Vanaf 1 januari 2021 wordt de energieprestatie van een gebouw berekend via de zogeheten NTA 8800 rekenmethode, in plaats van de EPA-methodiek. Hiermee vervalt de energie-index, en wordt het energieprestatie van een gebouw bepaald op basis van de energiebehoefte van een gebouw in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Volgens deze nieuwe methodiek is de energiebehoefte voor de zelfstandige woningen gemiddeld 188 kWh/m² per jaar. Dit wordt vertaald in energielabel B. In de komende jaren blijven wij het gemiddelde energielabel monitoren, omdat dit nog de meest gangbare methodiek voor de gebouwde omgeving is. We sturen echter -conform het Klimaatakkoord-op de gemiddelde CO₂-uitstoot per m².

Bij de duurzaamheidsmaatregelen die we nemen letten wij er onder meer op dat de woonlasten voor de bewoners beheersbaar blijven en dat de maatregelen bijdragen aan het wooncomfort van de bewoners.

Bij vastgoed in ons bezit kiezen we ervoor te investeren in duurzaamheid bij renovatie of onderhoud. Ook om daarmee de overlast voor bewoners te beperken. Dit hebben we het afgelopen jaar bij verschillende locaties gedaan, zoals in Rotterdam en Menaam. We richten ons daarbij vooral op het nemen van duurzaamheidsmaatregelen die zich in de praktijk hebben bewezen, zoals het toepassen van isolatie, het vervangen van ketels en het plaatsen van HR++ glas. Ook

sluiten we daar waar mogelijk aan op warmtenetten, zoals we het afgelopen jaar hebben gedaan in Ede (zie kader).

Voor nieuwbouw geldt dat wij onze duurzaamheidseisen hebben opgenomen in ons Programma van Eisen. Daarnaast onderzoeken we per project de potentie voor zonnepanelen op het dak. Zonnepanelen hebben wij in 2021 geplaatst op onze locatie Liv inn Hilversum.

Gelderhorst kiest voor duurzaam

Habion verhuurt in Ede De Gelderhorst, een zorgcentrum voor oudere doven. De Gelderhorst heeft in 2021 een belangrijke stap gezet om te verduurzamen. De gebouwen en woningen op de locatie zijn aardgas vrij gemaakt door ze aan te sluiten op het Edese Slim Groen Warmtenet. De verwarming en het tapwater wordt verwarmd met duurzame warmte.

In september 2021 is Draisma Bouw gestart met de renovatie van De Gelderhorst. De aansluiting op het warmtenet maakt hier onderdeel van uit. Ook de klimaatbeheersing wordt verbeterd. De totale renovatie is in december 2022 klaar.

De Gelderhorst is het eerste bestaande gebouw van Habion dat aangesloten wordt op het warmtenet. De komende jaren wil Habion meerdere gebouwen aansluiten op deze duurzame manier van warmtelevering. Dit past binnen het duurzaamheidsbeleid van Habion om het CO₂ verbruik voor nieuwbouw maar ook in haar bestaande gebouwen te verminderen.

Ouder Worden 2040: groene én grijze verduurzaming

Habion participeert in het programma **Ouder Worden 2040**. Ouder Worden 2040 is een landelijk programma waarin verschillende organisaties, waaronder Habion, samenwerken om een maatschappelijk gedragen visie en transformatieagenda voor de toekomst van het ouder worden in Nederland te formuleren. Peter Boerenfijn, directeur Habion, droomde tijdens een **interview** hardop over de antwoorden op vragen hoe Nederland vergrijsd en hoe grijs Nederland straks woont: "Iedereen heeft het over de groene verduurzaming, maar we moeten het echt ook hebben over de grijze verduurzaming".



3.4.5 Vooruitblik

Habion blijft in 2022 werken aan het verder professionaliseren van de beheer- en verhuurfunctie. We zetten onder meer in op het verhogen van de klanttevredenheid. Ook werken we aan het verder versterken van de regierol van Habion. Vanwege een oorlog vluchtten bewoners van Oekraïne vanaf begin 2022 naar Nederland. Habion onderzoekt de mogelijkheden om hen (tijdelijk) te huisvesten.

3.5 Transformatie van zorgvastgoed naar woningen, renovatie en onderhoud

3.5.1 Nieuwe woonvormen voor ouderen

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

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

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

3.5.2 De transformaties van Habion

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

In 2021 hadden wij de volgende transformaties in uitvoering:

- Liv inn Hilversum (opgeleverd in 2021, zie kader).
- De Amerrank, Amersfoort (opgeleverd in 2021, zie ook kader in § 3.3.3).
- De Vier Dorpen, Beekbergen (in uitvoering, zie kader).



Liv inn Hilversum

In oktober 2021 leverden we het ingrijpend vernieuwde gebouw Liv inn Hilversum op. Hilversum heeft er daarmee 88 woningen voor ouderen bij. Het gebouw kent 8 prachtige modules, zoals een riante keuken, een klusruimte, een familiekamer en café. Wonen staat voorop, de benodigde zorg komt naar de bewoners toe. BNR Nieuwsradio maakte een podcast over dit vernieuwende woonconcept. Beluister de [podcast](#) of kijk op www.liv-inn.nl.



De Vier Dorpen Beekbergen

Habion verhuurt in Beekbergen de locatie de Vier Dorpen. De Vier Dorpen bestaat een zorggebouw en aanleunwoningen. Het zorggebouw dateert van 1970 en voldoet niet meer aan de eisen die nu en in de toekomst gewenst zijn om goed en zelfstandig te kunnen blijven wonen in Beekbergen. In 2021 startten we daarom de verbouwing van het zorggebouw. We voegen daarbij kamers samen tot 2- en 3-kamerappartementen met een eigen keuken en badkamer. Ook de gevel knappen we op. Zo verdiepen we het balkon naar 1,5 meter. We vervangen de balkonhekken door hardglazen panelen, zodat mensen van het uitzicht kunnen blijven genieten.

De bewoners van het zorggebouw huren na de verbouwing bij Habion en nemen de zorg naar gelang hun behoefte af bij Zorggroep Apeldoorn en omstreken. Tijdens de verbouwing verblijven de bewoners op EuroParcs Beekbergen, waar Zorggroep Apeldoorn en omstreken zorg blijft bieden. De verbouwing is in handen van Draisma Bouw in Apeldoorn. Meer informatie is beschikbaar via www.vierdorpen-beekbergen.nl.

Daarnaast onderzoeken wij voor diverse locaties de mogelijkheden van het uitvoeren van een transformatie. Dit betreft de volgende locaties:

- De Amerhorst, Amersfoort (nog aan te kopen, betreft sloop-nieuwbouw)
- Nassau-Odijckhof, Driebergen (betreft sloop-nieuwbouw)
- De Boskamp, Epe (betreft sloop-nieuwbouw)
- Randmeer, Harderwijk (betreft sloop-nieuwbouw)
- De Bongerd, Hattem (betreft sloop-nieuwbouw)
- Huis ter Leede, Leerdam (betreft transformatie van een bestaand gebouw)
- Notre Dame, Tilburg (nog aan te kopen, aanpak nog nader te bepalen)
- De Wielewaal, Zaltbommel (betreft sloop-nieuwbouw)

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

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

Een gezamenlijk gedragen antwoord op deze vragen helpt later in het proces. In de dagelijkse praktijk merken we dat het veel inzet en tijd vraagt voordat bewoners, omwonenden, de gemeente en andere betrokkenen overtuigd zijn van het belang en de urgentie van een transformatie dan wel vervangende nieuwbouw. De vergrijzing gaat onverminderd in hoog tempo door en zal na 2040 nog decennialang hoog blijven. De corona-maatregelen die in de afgelopen periode van toepassing waren zorgden verder dat het gesprek over de transformaties op een andere wijze diende te worden ingericht dan zonder corona het geval zou zijn geweest. Bijvoorbeeld door bijeenkomsten digitaal te laten verlopen, of in kleinere groepen bij elkaar te komen.

3.5.3 Kwaliteit van het vastgoed

Eisen aan bestaand en nieuw vastgoed

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

Om ervoor te zorgen dat onze woningen geschikt zijn voor (kwetsbare) ouderen voorziet ons PvE in maatregelen als een brandmeldinstallatie, schuifdeuren van de slaapkamer naar de woonkamer en van de badkamer naar de slaapkamer en extra oplaadpunten voor scootmobiel en e-bikes. Dit leidt tot ongeveer € 19.000 per woning aan meerkosten ten opzichte van woningen die aan Woonkeur (certificaat voor de woontechnische kwaliteit van woningen) voldoen. Voorzieningen die in een verpleeghuis onder de bekostiging van het ministerie van VWS vallen, maar in de woonregelgeving niet zijn voorzien of de woning voor de laagste inkomens onbereikbaar maken. Voor die groep is het alternatief een dure plaats in een verpleeghuis.

Onderhoud bestaande woningen en zorgvastgoed

Habion kent vijf soorten onderhoud: planmatig onderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, doelgroeponderhoud en reparatieonderhoud. Planmatig onderhoud betreft onderhoudswerkzaamheden op basis van de meerjarenonderhoudsplanung, bijvoorbeeld schilderwerk. Contractonderhoud betreft jaarlijks terugkerend onderhoud van de technische installaties waarvoor Habion onderhouds-

Unieke samenwerking tussen Habion en vier onderhoudsbedrijven

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



Habion met vertegenwoordigers van alle onderhoudsbedrijven bij locatie 't Nieuwe Kampje in Loenen aan de Vecht

contracten heeft afgesloten. Mutatieonderhoud kan plaats vinden voorafgaand aan het opnieuw verhuren van een woning of zorgeenheid. Doelgroeponderhoud betreft onderhoud vanwege brandveiligheid (zoals het onderhoud aan een brandmeldinstallatie) en het voorkomen van legionella-besmettingen. Reparatieonderhoud betreft het niet-geplande dagelijkse onderhoud op verzoek van de bewoner.

In 2021 besteedde Habion € 24,9 miljoen (2020: € 23,1 miljoen) aan het onderhoud van woningen en zorgvastgoed.

Brandveiligheid

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

- Elke woning is een brandcompartiment;
- Horizontale ontruiming van de bewoners bij brand is mogelijk. Dit is van belang omdat verticale ontruiming door gebruik van trappen voor oudere bewoners moeilijker kan zijn;
- Aanwezigheid brandmeldinstallatie (bij woningen met centrale doormelding naar brandweer, bij zorgeenheden met doormelding naar centrale ontvangst).
- De bewoners en andere gebruikers van een object weten wat ze moeten doen bij een calamiteit.

Dit beleid geldt als uitgangspunt bij de realisatie of aankoop van nieuw vastgoed, bij grootschalige renovaties en bij de transformatie van zorgvastgoed naar woningen.

Habion inventariseert periodiek of de brandveiligheid van onze gebouwen voldoet aan de wettelijke brandveiligheidseisen. Wanneer blijkt dat dat niet het geval is nemen we maatregelen. In 2021 zijn we gestart om voor die inventarisatie gebruik te maken van Brandcheck, een digitaal platform dat is ontwikkeld door TNO.

Legionellabestrijding

De bewoners van onze woningen en ons zorgvastgoed kunnen vanwege hun vaak hoge leeftijd kwetsbaar zijn bij een legionellabesmetting. Jaarlijks laten we daarom onze zorggebouwen inspecteren door adviesbureaus. Gebreken herstellen we. De uitvoering van legionella-beheermaatregelen in onze zorggebouwen is voor

een deel de verantwoordelijkheid van de zorgpartner die het gebouw huurt. De juiste uitvoering van de maatregelen worden steekproefsgewijs elk jaar gecontroleerd door een adviesbureau op het gebied van legionellapreventie. Bij nieuwbouw en beheer zorgen we ervoor dat de waterleidingen zo zijn aangelegd dat de kans op de verspreiding van legionella zo klein mogelijk is. In 2022 starten we met een nieuwe manier van legionellabeheer door gebruik te maken van drie legionella co-partners die een regio gaan beheren. De beheerstaken worden vanaf dit jaar digitaal vastgelegd met behulp van een beheer app (LegionellaDossier.nl).

Asbest

Asbest is een sterk bouw materiaal. In de loop der jaren is duidelijk geworden dat wanneer asbest door bijvoorbeeld brand of het doorboren ervan uiteenvalt, de vrijkomende asbestvezels een gezondheidsrisico betekenen. Sinds 1993 is daarom het gebruik van asbest verboden. Richtinggevend is door de overheid aangegeven dat voor 2028 alle asbestdaken dienen te zijn verwijderd. In 2018 hebben we geïnventariseerd om welke daken het gaat. Deze zullen zoveel mogelijk voor 2028 worden gesaneerd. De werkzaamheden worden op een logisch moment uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijktijdig aan de uitvoering van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden.

3.5.4 Vooruitblik

In 2021 hebben we op diverse locaties overlegd met bewoners, zorgpartners en gemeenten over de mogelijkheid van een transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de mogelijkheid van zorg naar behoefte van de bewoners. Wij verwachten dat dit op termijn leidt tot besluitvorming over de start van een aantal nieuwe transformaties.

3.6 Betrekken van bewoners, zorgpartners en andere belanghouders

3.6.1 Klanttevredenheid

Habion hecht groot belang aan een hoge klanttevredenheid. Wij meten de tevredenheid van onze bewoners op vijf onderdelen, waarbij wij voor elk onderdeel tenminste een 7,5 als cijfer willen krijgen van onze bewoners. De volgende tabel geeft de scores aan over 2021 en 2020:

	Onderdeel	2021	2020
Tevredenheid met de woning	Kwaliteit van de woning	7,2	7,5
	Veiligheid	7,6	7,9
	Prijs-kwaliteit-verhouding	7,7	6,7
Tevredenheid met de dienstverlening	Woningzoekenden	7,3	6,9
	Betrekken nieuwe woning	7,7	6,9
	Reparaties	7,5	7,8

Onze bewoners wonen veilig, met veel plezier en zijn tevreden over de afhandeling van hun reparatieverzoeken. Op het onderdeel woningkwaliteit wordt in 2021, volgens verwachting, niet meer aan de norm voldaan. Dit komt vooral door de lagere score (6,8) die huurders van voorheen Onze Woning gaven. Onze Woning is de woningcorporatie waarmee Habion in 2021 is gefuseerd. Voorafgaand aan de fusie was bekend dat er een opgave ligt in het verbeteren van de kwaliteit van de woningen. Het onderdeel betrekken van de woning is onder andere door de fusie juist gestegen. Bewoners beoordelen de dienstverlening door de interne vastgoedmanager als zeer goed (>8,5).

3.6.2 Habion als gewilde partner

Habion wil graag een gewilde partner zijn voor de bewoners en andere belanghouders van Habion. In de eerste plaats zijn de bewoners van onze woningen en zorgeenheden onze belanghouders. Ook de lokale gemeenschap waar ons vastgoed staat zien wij als een belangrijke belanghouder. Ouderen willen immers wonen op een plek met reuring en veiligheid. Daar kunnen bewoners en ook wij een bijdrage aan leveren. Maar met alleen de bewoners lukt dat niet. Om voor reuring en veiligheid te zorgen hebben we ook de steun en inzet van vele andere lokale personen en organisaties nodig, zoals actieve jongeren, ondernemers, winkeliersverenigingen en banken. Welke dat precies zijn hangt van de locatie en de directe omgeving af. We onderscheiden verder als onze belanghouders onder meer onze zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, het WSW en de Rijksoverheid, inclusief de Aw. Ook de vastgoedmanagers, onderhoudsbedrijven en aannemers met wie we samenwerken zijn van belang om ouderen prettig en veilig te laten wonen.

Jaarlijks meten wij ook bij de zorgorganisaties die van ons huren in welke mate zij tevreden zijn over ons. Ons doel is gemiddeld een 7,5 of hoger te scoren. Onze partners gaven ons in 2021 gemiddeld een 6,4 (2020: 6,1). Hoewel de partnertevredenheid is gestegen is deze nog onder onze norm van een 7,5. Wij verwachten dat met de inzet van drie extra 'regisseurs' vanaf 2020, waarmee het totaal op zes uitkomt, wij deze stijgende lijn kunnen doorzetten. De regisseurs zijn lokaal het eerste aanspreekpunt van Habion voor partners als zorgorganisaties en gemeenten.



Trefdag Habion

Habion nodigt jaarlijks alle relaties uit voor een trefdag. Om te bespreken hoe ouderen willen wonen, wat daarvoor nodig is en wat iedere belanghouder zelf kan bijdragen. Nadat het in 2020 vanwege corona niet lukte een dergelijke trefdag te realiseren, ontmoetten we op 30 september 2022 tientallen relaties op de vernieuwde locatie Liv inn Hilversum. We vroegen om feedback op de toepassing van het Liv inn concept, en dat kregen we. Er waren veel complementen voor de flexibiliteit ervan, en de door bewonersvraag-gestuurde inrichting. Tegelijkertijd werd onder meer aandacht gevraagd voor het belang om te blijven investeren in het vinden van nieuwe actieve bewoners. Zodat de werkbelasting voor andere actieve bewoners aanvaardbaar blijft, en er nieuwe bewoners zijn die de kar trekken wanneer bewoners minder actief (kunnen) zijn.

3.6.3 Bewoners

Overleg met bewoners: landelijk niveau

Habion heeft op landelijk niveau geen overleg met bewoners. Dat heeft te maken met de hoge leeftijd en de vaak kwetsbare positie van onze bewoners. In 2016 hebben we onderzocht of er bij bewoners toch behoefte is aan een landelijk contact, en wat daarvoor een geschikte vorm zou kunnen zijn. Bewoners

geven aan dat hun belangstelling om te overleggen zich richt op het gebouw waar zij wonen, en niet op onderwerpen die het gebouw overstijgen.

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

In 2021 is met Huurdersplatform 110-Morgen overlegd over onder meer:

- De af te sluiten prestatie-afspraken met Habion tussen de gemeente Rotterdam, Habion en Huurdersplatform 110-Morgen;
- De jaarlijkse huurverhoging
- Leefbaarheid in de wijk 110-Morgen.

In 2021 is met Nieuw Elan onder meer overlegd over:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De af te sluiten prestatie-afspraken tussen de gemeente Leeuwarden, Habion en Nieuw Elan;
- De voorgenomen verkoop van de locatie Swettehiem in Leeuwarden.

Op initiatief van een aantal actieve bewoners is de Liv inn Academy ontstaan. Bewoners van een aantal door Habion getransformeerde gebouwen delen daarin samen met medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn kennis en ideeën. Dat gebeurt via een app groep en normaliter via bijeenkomsten in het land. Vanwege covid-19 vonden in 2021 geen bijeenkomsten van Liv inn Academy plaats.

Lokaal niveau

Habion heeft dagelijks contact met bewoners, rechtstreeks of via vastgoedmanagers of aannemers die in opdracht van ons werken. We hebben met hen veel contact op locaties waar wij onderhoud plegen, renoveren of transformeren, vaak via de rØring-methodiek (zie § 3.3.2). Tijdens bezoeken luisteren we naar wat er op de betreffende locatie speelt, en ondernemen we zo nodig actie. Habion vindt overleg met bewoners(-commissies of -coöperaties) van groot belang. Wij zijn er voorstander van dat bewoners zich verenigen en het

overleg met ons aangaan. We voeren het overleg met bewoners(commissies) rechtstreeks met hen, of via onze lokale vastgoedmanagers. Onderhoud, renovatie en huuraanpassing zijn veelvoorkomende onderwerpen van gesprek.

3.6.4 Zorgpartners

Habion vindt het van belang dat wij en de zorg dezelfde visie hebben op de toekomst van het wonen van ouderen. Vandaar dat wij ook graag spreken over zorgpartners in plaats van zorgorganisaties. Vanzelfsprekend geldt dat wij gedurende het jaar op een diverse momenten rechtstreeks contact hebben met onze zorgpartners, zowel op bestuursniveau als dat van de personen die ten behoeve van Habion werkzaam zijn. Ook bezoeken de bestuursleden jaarlijks diverse locaties en de daar actieve zorgpartner. Op die manier kunnen we tijdig inspelen op ontwikkelingen in de markt en de waarde van ons vastgoed optimaal behouden. We verwachten dat in de toekomst bewoners op basis van een door hen opgesteld programma van wensen hun eigen zorgleverancier uitzoeken.

3.6.5 Gemeenten en rijksoverheid

De gemeente als belanghouder

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

Op basis hiervan sluiten woningcorporaties, gemeenten en eventueel ook huurdersorganisaties prestatie-afspraken.

Habion doet jaarlijks in juni aan alle gemeenten waar Habion vastgoed in bezit heeft een bod voor invulling van de volkshuisvestelijke opgave, ook wanneer de gemeente niet beschikt over een woonvisie of een vergrijzingsvisie. Ook doen we aan de gemeenten waar we nog geen prestatie-afspraken mee hebben een voorstel voor het maken van dergelijke afspraken. Kern van deze prestatie-afspraken is dat wij ouderen willen ondersteunen om zelfstandig te blijven wonen.

Bij het opstellen van de prestatie-afspraken realiseren wij ons dat de omvang van de eenheden van Habion in elke gemeente klein is in vergelijking met het woningbezit van de andere lokale corporatie(s). Daarnaast verhuren we in circa 70 gemeenten vastgoed en richten we ons in tegenstelling tot een reguliere corporatie niet op een brede maar op een specifieke doelgroep. Onderstaande tabel geeft het aantal gemeenten aan waar we prestatie-afspraken hebben afgesloten. Een overzicht van deze gemeenten is opgenomen in de bijlage.

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

Aantal gemeenten waarmee Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten (per 31.12 van jaar)

	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal gemeenten waar Habion actief is	69	70	69	70	71
Aantal gemeenten waar Habion prestatie-afspraken heeft afgesloten	26	24	33	29	29

De rijksoverheid als toezichthouder

De Minister van BZK en de Aw zijn de externe toezichthouders op woningcorporaties, en dus ook Habion.

De Aw stelt jaarlijks voor elke woningcorporatie een brief over de rechtmatigheid van de activiteiten op en een toezichtsbrief. De Aw geeft in de meest recente brief over de rechtmatigheid (december 2021) over het jaar 2020 aan geen onrechtmatigheden te hebben geconstateerd. In de meest recente toezichtsbrief (april 2021) geeft de Aw aan dat de risico-inschatting van Habion op door de Aw beoordeelde onderdelen laag is.

De toezichtsbrief en de brief met de beoordeling van de rechtmatigheid van de activiteiten van Habion zijn te vinden op www.habion.nl.

In 2021 ontvingen we verder van de Aw de resultaten van een onderzoek naar verbindingen van woningcorporaties waarvoor Habion was geselecteerd. Op basis van dit onderzoek heeft de Aw aan Habion ontheffing verleend om tot een bepaald bedrag vermogen te verschaffen aan VOF Habion Amaris de Veste. Ook bevestigde de Aw dat Stichting Vastgoed zorgsector, de organisatie die in opdracht van Habion werkzaamheden voor Habion uitvoert, geen verbinding van Habion is.

Overige correspondentie met de Aw betrof onder meer:

- We ontvingen de resultaten van het governance onderzoek (zie § 3.7.4);
- We ontvingen de goedkeuring voor de verkoop van een aantal locaties;
- We ontvingen een positieve zienswijze op de voorgenomen (her-)benoeming van een commissaris.

3.6.6 Leefbaarheid

Habion verhuurt in circa 70 gemeenten woningen voor ouderen en zorgvastgoed. Op lokaal niveau is de omvang van ons vastgoed vergeleken met andere woningcorporaties beperkt. Habion richt zich daarom op de leefbaarheid van een gebouw en de directe omgeving, en, met uitzondering van de wijk 110-Morgen in Rotterdam waar we wel veel woningen beheren, niet op de leefbaarheid van een gehele wijk. De bijdrage van Habion aan de leefbaarheid richt zich op de volgende aspecten:

1. De leefbaarheid in een gebouw bevorderen we in de eerste plaats natuurlijk door vastgoed te verhuren waar het gezellig en veilig wonen is. Wij gaan daarbij uit van de 'samenredzaamheid' van bewoners. Ouderen zijn vaak prima in staat hun zaken zelf, gezamenlijk of samen met mantelzorgers te regelen. De veiligheid van onze woningen komt ook tot uitdrukking in extra aandacht voor de toegankelijkheid van de woning, brandveiligheid en het beperken van het risico op legionellabesmetting. Omdat ouderen vaak wat moeilijker ter been zijn, leggen we waar mogelijk parkeerplaatsen en oplaadpunten voor scootmobielen aan. Dit draagt bij aan de mobiliteit en dus de zelfredzaamheid van de bewoners.
2. Samen met bewoners en zorgpartners zoeken wij onder de noemer 'thuis is meer dan een huis' naar de verbinding tussen de bewoners van een locatie onderling en met de bewoners in omgeving, en andersom. Voor een nadere toelichting zie § 3.4.1.
3. We zetten ons ervoor in dat voorzieningen zoals zorg, arts, apotheek en fysiotherapeut beschikbaar zijn in of in de directe nabijheid van ons vastgoed. Daarbij geldt dat wij nooit zelf zorg of zorg gerelateerde diensten leveren.

De leefbaarheid van de wijk 110-Morgen bespreken we met het Huurdersplatform 100-Morgen. Habion is graag bereid met gemeenten prestatie-afspraken te maken over de wederzijdse inzet op het gebied van leefbaarheid. Maar ook wanneer er geen afspraken zijn gemaakt vinden

wij leefbaarheid van belang en zijn daarvoor financiële middelen beschikbaar. Habion droeg in 2021 gemiddeld € 10,49 (2020: € 27,58) per woongelegenschap in de DAEB-tak bij aan de leefbaarheid. Dit is binnen de maximaal toegestane bijdrage van € 131,37 per jaar per woongelegenschap. Voorbeelden van activiteiten die in het kader van leefbaarheid plaats vinden zijn initiatieven om tot levendige woongemeenschappen te komen, bijdrage aan een speeltuin bij ons vastgoed en kosten vanwege bemiddeling bij overlast.

3.6.7 Vooruitblik

In 2021 blijven wij ons richten op het behoud en het verder uitbouwen van een goede relatie met onze belanghouders.

Honderden wensen opgehaald voor Buurtverbeterplan 110-Morgen

'Zorg dat mensen niet meer struikelen over de stoepen, creëer een plek voor jongeren in de wijk, organiseer meer voor kinderen, wek blinde muren tot leven door ze te laten beschilderen, lik -op-stuk voor aso-gedrag, pak het drugs-dealen aan, zorg voor beter openbaar vervoer van en naar de wijk en renoveer oude flats of neem er afscheid van. Ziehier een kleine greep uit de bijna 500 volgens de rØringmethodiek opgehaalde wensen voor het Buurtverbeterplan 110-Morgen, dat de wijk klaar moet maken voor de toekomst.

Vernieuwing rØringmethodiek

Nieuw voor de rØringmethodiek: naast drie bijeenkomsten trokken de initiatiefnemers de wijk in om ook bij de thuisblijvers de wensen en behoeften op te halen. Dat laatste leverde enorm veel informatie, verhalen en wensen op. Op deze manier betrekken we ook de mensen die normaal gesproken niet op de bijeenkomsten komen.



Blij verrast

Initiatiefnemers gemeente Rotterdam, woningcorporatie Habion en de bewonersvereniging van 110-Morgen waren blij verrast met de hoeveelheid wensen en behoeften die werden opgehaald. Wijkmanager Ronald van Wingerden: 'Dit is echt een mooie manier om het buurtverbeterplan vorm te geven. Voor en door bewoners. Zij weten het beste wat goed is voor hun wijk. Ik heb echt heel wat goede ideeën voorbij zien komen. Van het aanpakken van de oneffen stoepen op diverse plekken, tot de wens voor een plek waar jongeren kunnen sporten. En voor een belangrijk deel ook echt haalbaar.'

3.7 Financiële sturing, risicosturing, governance & integriteit

3.7.1 Financiële sturing

Habion voert een prudent financieel beleid. Financiële continuïteit is daarbij van primair belang. Alleen dan kunnen wij onze maatschappelijke doelstellingen waarmaken. Habion wil haar vermogen optimaal inzetten ten behoeve van realisatie van de maatschappelijke opgave. De financiële sturing is daarbij gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

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

Habion stuurt haar financiële doelstellingen op basis van solvabiliteit, de ICR en LTV. Een toelichting op de betekenis van deze begrippen is

opgenomen in de lijst van gebruikte afkortingen en begrippen (zie bijlage 1). De kaders van het financieel beleid en beheer zijn opgenomen in het financieel reglement beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en de Aw.

Jaarresultaat

Het operationele jaarresultaat is het resultaat exclusief de marktwaarde mutaties, aangezien de marktwaardemutaties geen positieve of negatieve kasstroom opleveren. Het operationele resultaat voor belastingen bedroeg in 2021 € 28.6 miljoen (2020: 28.1 miljoen). Dit jaar is het resultaat € 0.5 miljoen hoger dan in 2020. Als gevolg van de verkopen neemt het resultaat van de verkoop van de vastgoedportefeuille toe, de keerzijde hiervan is dat het resultaat in exploitatie van de vastgoedportefeuille afneemt.

Opbouw jaarresultaat 2021 en 2020 (bedragen x € 1 miljoen)

	2021	2020
Huuropbrengsten	83,9	86,6
Opbrengsten service contracten	1,6	0,8
Lasten servicecontracten	- 1,9	- 1,3
Lasten verhuur- beheeractiviteiten	- 10,4	- 9,1
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 28,6	- 26,2
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 8,6	- 9,1
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36,0	41,6
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5,9	- 0,8
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	0,5	0,0
Overige organisatiekosten	- 7,6	- 2,2
Leefbaarheid	- 0,1	- 0,5
Saldo financiële baten en lasten	- 12,7	- 13,5
Resultaat deelnemingen	6,6	3,5
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	28,6	28,1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	166,5	28,8
RESULTAAT UIT BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	195,0	56,9
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 7,0	- 7,7
RESULTAAT NA BELASTINGEN	187,9	49,3

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

	2021	2020
Resultaat na Belastingen	187,9	49,3
Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	7,0	7,7
Waardeveranderingen in de vastgoed portefeuille	- 166,5	- 28,8
Operationeel Resultaat voor Belastingen	28,6	28,1

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

Habion is op 1 januari 2021 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting Onze Woning. Bij deze fusie was Habion de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde corporatie de verdwijnende instelling. De vergelijkende cijfers over 2020 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen.

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

Jaarrekening 2021 op website

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

Treasury

Habion kent een treasury statuut en een treasury jaarplan. Beide documenten vormen het kader voor de activiteiten op het gebied van treasury.

Deze activiteiten worden begeleid door een treasury-commissie. De treasury-commissie is samengesteld uit de bestuurder met financiën in de portefeuille, de concerncontroller, een business controller, de adjunct-directeur Portefeuillemanagement en een externe treasury adviseur (Zanders & partners).

Leningen

De totale lening portefeuille van Habion bij kredietinstellingen bedroeg ultimo 2021 € 433,1 miljoen (2020: € 454,8 miljoen). De gemiddelde rentecoupon van de leningen bedroeg 3,04% (2020: 2,81%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de lening portefeuille was ultimo 2021 21,59 jaar (2020 21,0 jaar).

Habion beschikt voor de financiering van werkkapitaal over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank. De hoogte van de faciliteit is € 15 miljoen. Habion maakt in haar bedrijfsvoering geen gebruik van derivaten.

Fiscaliteit en heffingen

Vanaf 1 januari 2012 zijn woonzorgcorporaties belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Habion heeft in 2014 een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst afgesloten

(VSO 2A). Dit is de uitkomst van een langlopend traject, waarin de belastingplicht voor woonzorgcorporaties is ingevuld. Vooral de beperkte mogelijkheid om af te schrijven op zorgvastgoed, en de (kunstmatig) lage rente die bepalend is voor de waardering van de leningen leiden tot de relatief hoge belastingdruk. Bovendien is er sprake van een gebrek aan level playing field, omdat zorgorganisaties en beleggers zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting voor de exploitatie van specifiek zorgvastgoed.

Sinds 2013 betalen verhuurders met meer dan 10 sociale huurwoningen een verhuurdersheffing, om het begrotingstekort van het rijk te helpen dichten.

Het totaal bedrag dat Habion afdroeg aan belastingen en heffingen, de total tax contribution, bedroeg in 2021 € 18,6 miljoen. Dat betekent dat de huuropbrengst van meer dan twee- en een halve maand nodig is om belastingen en heffingen te betalen. Geld dat we graag hadden geïnvesteerd in het wonen voor kwetsbare ouderen. De volgende tabel geeft een nadere onderverdeling van het bedrag dat wij aan de overheid afdragen.

Wat draagt Habion af aan belasting en heffingen in 2021 (bedragen x 1.000)

	Belastingheffingen x € 1.000	Aantal maanden van huuropbrengst
Winstbelasting (acute VPB last 2021)	4.615	0,7
BTW	5.832	0,8
Verhuurderheffing	5.131	0,7
Saneringsheffing	-	-
OZB belasting	1.714	0,2
Waterschapslasten en rioolrecht	1.259	0,2
Bijdrage Aw	52	0,0
Totaal	18.603	2,7

Naast genoemde heffingen en belastingen heeft Habion meegewerkt aan een leningruil ten behoeve van Vestia. De bijdrage van Habion bedroeg circa € 6 miljoen.



Ontwikkeling financiële positie

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen rekenen wij de ontwikkeling van onze financiële positie door. In de volgende tabel zijn de effecten ervan zichtbaar gemaakt op een aantal ratio's in de periode tot en met 2024. Basis voor de doorrekening is de Meerjarenbegroting waarin voor de komende 15 jaar op basis van onze strategie de opbrengsten en kosten zijn doorgerekend. Hierbij is rekening gehouden met de transformatie van ons zorgvastgoed de komende jaren. Ook is rekening gehouden met dispositie en acquisitie van vastgoed in de komende jaren.

De hoogte van de kengetallen voldoet aan de normen van de Aw en het WSW. Op basis hiervan verwachten wij dat ook in de komende jaren Habion beschikt over een gezonde financiële positie. Op de totale portefeuille wordt in alle jaren wel aan de norm voldaan. De beleidswaarde is nog niet opgenomen omdat de uitkomsten hiervan nog te onzeker zijn.

De Aw en het WSW hebben in juli 2021 de vorig jaar gepubliceerde financiële ratio's en grenswaarden geïntegreerd in het gezamenlijk beoordelingskader. Daarmee is het financieel kader weer actueel. Deze ratio's hebben betrekking op de ICR, LTV, solvabiliteit, de dekkingsratio en de onderpandsratio. Habion zal de financiële sturing mede op basis van deze ratio's vorm geven. In de loop van 2022 zullen wij beoordelen welke interne normen wij ten aanzien van deze ratio's hanteren.

Strategie-informatiesystemen

Het portefeuillebeleid en de investeringen van Habion zijn gebaseerd op waardesturing. Verdienen waar het kan, om uit te geven waar het moet. Habion wil marktgericht werken, om gericht maatschappelijk dividend uit te keren. Hiertoe heeft Habion het zogeheten WALs-model geïmplementeerd en nemen we deel aan de Aedes benchmark.

Verwachte ontwikkeling aantal ratio's 2021-2025

	Norm Aw/WSW DAEB	Norm Habion DAEB	Norm Aw/WSW niet DAEB	Norm Habion niet DAEB	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	> 15%	> 25%	> 15%	> 25%	60%	59%	61%	58%	53%
Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)	> 20%	> 45%	> 40% en < 60%	> 45%	71%	69%	68%	64%	61%
Loan to value (op basis van beleidswaarde)	< 85%	< 75%	< 85%	< 75%	39%	46%	49%	53%	57%
Dekkingsratio	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	41%	44%	47%	49%	50%
Onderpandsratio	< 70%	< 65%	< 70%	< 65%	47%	49%	47%	47%	47%
ICR	> 1,4	> 1,7	> 1,8	> 2,1	2,0	1,8	2,1	2,2	2,6

* ratio's Aw/WSW ultimo 2021.

Getallen 2021 t/m 2025 zijn gesaldeerd (DAEB + niet DAEB)

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

Borgstelling en risicobeoordeling door WSW

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

Habion ontving 2021 opnieuw een verklaring van het WSW dat het WSW bereid is borg te staan voor leningen die Habion aangaat. Het WSW stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW beoordeelt het risicoprofiel van Habion als laag.

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

3.7.2 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken vastgoedmarkt ten opzichte van 2020. Bij woningen geldt dat zowel in de koop- als huurmarkt een toenemende interesse blijft bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Habion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 387 miljoen gegroeid

Ontwikkeling marktwaarde vastgoed Habion per 31.12 (enkelvoudig)

Marktwaarde 2020	1.145.470	
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw (incl. fusie eenheden)	288.773	25%
Mutaties als gevolg van verkoop / sloop / overig weg	-33.183	- 3%
Mutatie als gevolg van wijzigingen vastgoedgegevens	-22.465	- 2%
Mutatie als gevolg van wijzigingen in het handboek	-45.792	- 4%
Mutatie als gevolg van marktontwikkelingen	199.617	17%
Totale mutatie	386.566	34%
Marktwaarde 2021	1.532.035	134%

naar een waarde van € 1.532 miljoen. Hiervan zijn 1.564 eenheden nieuw in de portefeuille als gevolg van de fusie met Bouwvereniging Onze Woning.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van marktontwikkelingen zoals een verder aangetrokken huur- en koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille, ook is de markthuur van de woningen gestegen. Verder is sprake van wijzigingen in het handboek, voorraadmutaties (fusie onze woning) en mutaties in de objectgegevens van het vastgoed. Met name de laatste twee factoren zijn beïnvloedbaar door Habion.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een positieve invloed gehad op de waardeontwikkeling. Habion voert een gematigde huurverhoging door en houdt zich aan passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde is opgenomen in de jaarrekening.

3.7.3 Risicosturing

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

Three lines of defence

Habion beheerst de risico's op basis van het *'three lines of defence'* model. Uitgangspunt van dit model is dat het lijnmanagement (de business) verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Daarnaast zijn er functies, zoals de business-controllers, die de 1e lijn ondersteunen, adviseren en bewaken of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. Dit is de tweede line of defence. Ten slotte is als derde line of defence er een functie die beoordeelt hoe de eerste en tweede lijn functioneren en daarover een oordeel en mogelijke verbeteringen aangeeft. Deze functie (concern-controller) is de derde line of defence, die onafhankelijk van andere afdelingen en de leden van het bestuur opereert. De concern-controller heeft een rechtstreekse lijn met de Raad van Commissarissen en is aanwezig bij vergaderingen van de auditcommissie. De concern-controller bespreekt het (concept-) interne controleplan met de auditcommissie en de accountant.

Vreemde ogen

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

de financiering van onze activiteiten. De Raad van Commissarissen wordt gevraagd wijzigingen in de inrichting van het risicobeheersing- en controlesysteem goed te keuren. De werking ervan bespreken we ook met de Raad. Daarnaast is er extern toezicht op Habion door de Minister van BZK en de Aw. Ook het WSW beoordeelt in het kader van de borgstelling van de leningen die Habion aangaat de risico's die Habion loopt.

Risicobeheersing als onderdeel van P&C-cyclus

Risicobeheersing is een dynamisch proces. De belangrijkste risico's omschrijven en rangschikken we jaarlijks, de uitkomsten daarvan worden in een brede risico sessie besproken en daaraan neemt ook een vertegenwoordiging van de Raad van Commissarissen deel. In 2021 is gekozen om eenmalig de risico sessie te vervangen door risico gesprekken met de risico eigenaren en een jaar door te gaan met de al benoemde top risico's. Ook is een uitbreiding van het risicomangement systeem voorbereid.

De Raad van Commissarissen ontvangt via de kwartaalrapportage informatie over de beheersing van de onderscheiden risico's. Als hier aanleiding toe is, worden risico's tussentijds afgevoerd of toegevoegd of uitgebreider aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Top risico's in de bedrijfsvoering

Habion functioneert in een dynamische wereld. Om die reden beoordelen wij periodiek de risico's die Habion loopt, en nemen we indien van toepassing beheersingsmaatregelen. Op basis van deze bespreking en scoring van de risico's onderscheidde Habion in 2021 de volgende top-risico's (willekeurige volgorde):

1. Datakwaliteit
2. Dossievorming (juist en volledig)
3. Eigenaarschap en nemen van verantwoordelijkheden
4. Gebrek aan focus
5. HRM (beschikbaarheid personeel, ziekteverzuim)
6. Acquisitie van vastgoed
7. Efficiency
8. Fusie
9. Kwaliteit ketenpartners
10. Beheersing projectontwikkeling
11. Dossievorming projectadministratie
12. Veiligheid bewoners
13. Duurzaamheid en circulair bouwen

Eigen normen aan financiële ratio's scherper dan die van toezichthouder

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

3.7.4 Integriteit & governance

Integriteit

Habion vindt integer handelen van ons zelf en de bedrijven waarmee we samenwerken vanzelfsprekend van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de Gedragsscode Habion en de klokkenluidersregeling. Beide regelingen zijn terug te vinden op www.habion.nl.

Integriteit in 2021

Bestuur en Raad van Commissarissen bespreken jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2021. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan (mogelijke) integriteitsdilemma's die zich bij de Raad van Commissarissen, het bestuur of bij de medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn hebben voorgedaan. Deze dilemma's leggen we vast in een integriteitsregister. Dit integriteitsregister geeft daarnaast een overzicht van de overige activiteiten van Habion op het gebied van integriteit en een overzicht van (neven)functies van de bestuurders en commissarissen.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn van oordeel dat zij hun functie in 2021 onafhankelijk en integer hebben uitgeoefend. De leden van het bestuur en de commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties.

Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2021 zich bij de besluitvorming geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

Er is in 2021 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Governance

Habion vindt 'goed ondernemingsbestuur' (*corporate governance*) van groot belang. Het helpt ons om slagvaardig, 'in control' en transparant te handelen. De Raad van Commissarissen en het bestuur vinden governance een onderwerp dat

behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. De hoofdlijnen van de governance-structuur bij Habion zijn als volgt:

- Habion heeft als rechtsvorm de stichting.
- Het bestuur bestuurt Habion. Uitgangspunt is dat besluitvorming binnen het Directieoverleg plaats vindt, waarin naast beide leden van het bestuur ook de adjunct-directeur Portefeuillemanagement, de adjunct-directeur Wonen en de adjunct-directeur Vastgoed zitting in hebben. Wanneer het bestuur een besluit neemt waar de overige adjunct-directeuren zich niet in kunnen vinden, meldt het bestuur dat aan de Raad van Commissarissen.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting, en geeft het bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Raad van Commissarissen vervult ook de werkgeversrol voor het bestuur. De Raad beslist over benoeming, beoordeling, bezoldiging, schorsing en ontslag van de leden van het bestuur.
- Habion legt verantwoording af aan de externe toezichthouders (Minister van BZK en de Aw, overlegt met het WSW en andere belanghouders. Habion onderscheidt onder meer bewoners(organisaties), wooncoöperaties, zorgpartners, de gemeenten waar we actief zijn, de Minister van BZK, de Aw en het WSW als belangrijke belanghouders.
- Habion streeft naar een organisatie en processen die gebaseerd zijn op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Habion onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020. Deze code geeft bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Er geldt dat het vanwege de hoge leeftijd van onze bewoners en het beperkt aantal woningen dat wij in de gemeenten waar wij actief zijn verhuren het soms een uitdaging is hoe de bepalingen in de code over het betrekken van belanghouders inhoud te geven.

3.7.5 Vooruitblik

- De corporate-governanceprincipes komen tot uitdrukking in documenten als:
 - de statuten*;
 - het reglement Raad van Commissarissen*;
 - het profiel van de Raad van Commissarissen;
 - de visie op bestuur & toezicht;
 - het bestuursstatuut;
 - het treasurystatuut;
 - het investeringsstatuut;
 - het fiscaal statuut;
 - het verbindingsstatuut;
 - het reglement financieel beleid en beheer;
 - de gedragscode Habion, waarin regels over onder meer integriteit zijn opgenomen*;
 - de klokkenluidersregeling*.
 - het integriteitsregister.
- Een actuele versie van de met een * aangegeven documenten is te vinden op www.habion.nl.
- Het bestuur legt wijzigingen in de governance-structuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen.
- Een beleggingscommissie (zie § 3.3.1) adviseert het bestuur over (des-)investeringen.
- Een *treasury*-commissie adviseert het bestuur over *treasury*-activiteiten;
- Habion is lid van Aedes vereniging van woningcorporaties.

Governance in 2021

De Aw voerde in 2021 een (reguliere) governance-inspectie uit. De Aw concludeert dat de governance op hoofdlijnen aan de criteria voor goed governance voldoet. Aandacht voor gedrag- en cultuuraspecten kan het functioneren van de Raad van Commissarissen naar een nog hoger niveau tillen volgens de Aw. De Raad besteedt om deze reden hier meer aandacht aan. Zo is de zelfevaluatie in 2021 gebaseerd op Insights-profielen van commissarissen en bestuurders. Deze profielen geven inzicht geeft in de persoonlijke voorkeursstijlen. Het volledige rapport van de Aw hebben wij op www.habion.nl geplaatst.

Wij verwachten op basis van onze meerjarenbegroting dat Habion ook in de komende jaren beschikt over een gezonde financiële positie. Naar aanleiding van de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 zullen wij in 2022 de statuten en het financieel reglement beleid en beheer actualiseren. Ook de strategische risico's en de beheersing ervan zullen wij in 2022 vernieuwen.

3.8 Enkele andere onderwerpen

3.8.1 Verbindingen

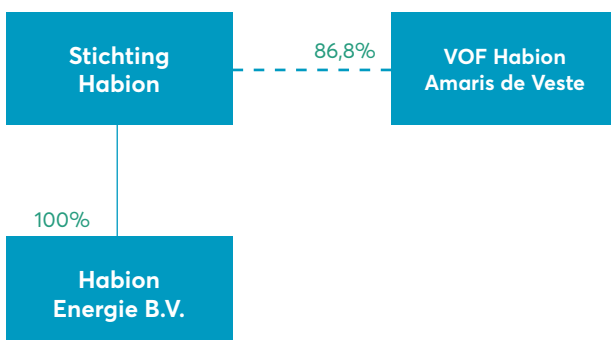
Een verbinding is een rechtspersoon of vennootschap waarin de corporatie deelneemt (in de zin van artikel 2:24c van het Burgerlijk Wetboek) of waarmee de corporatie anderszins een duurzame band heeft. Onder een duurzame band wordt onder meer verstaan het hebben van stemrechten in de algemene vergadering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

Habion kent de volgende verbindingen:

- Habion Energie BV
- VOF Habion Amaris de Veste

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

Overzicht verbindingen Habion



Habion Energie BV is in 2009 opgericht om in duurzame energie-installaties voor onze eigen gebouwen te investeren en te exploiteren. Habion heeft inmiddels als beleid deze activiteiten niet meer zelf op te pakken. Habion startte daarom in 2020 een onderzoek naar de toekomst van Habion Energie BV. We besloten in 2021 Habion Energie BV -voorlopig- in eigendom te houden. Dit in afwachting van meer duidelijkheid over de moge-

lijkheid om kosten voor afschrijving en onderhoud van collectieve warmte-installaties door te berekenen via de servicekosten aan huurders.

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

Overzicht kerncijfers Habion Energie BV (per 31.12.20)

	2021	2020
Geplaast aandelenkapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Eigen vermogen	-/- €2,0 miljoen	-/- € 2,1 miljoen
Jaaromzet	€ 0,7 miljoen	€ 0,7 miljoen
Agioreserve	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat (voor belasting)	€ 0,2 miljoen	0,1 miljoen
Balanstotaal	€ 0,9 miljoen	€ 0,6 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 2,7 miljoen	€ 2,6 miljoen

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

VOF Habion Amaris de Veste

Amaris Zorggroep (Amaris) is actief in De Gooi- en Vechtstreek en het Eemland. Een deel van het vastgoed van Amaris is sterk verouderd. Amaris heeft daarom een forse opgave om dit vastgoed weer te laten voldoen aan de eisen die de bewoners en overige gebruikers aan het vastgoed stellen. Amaris heeft voor deze vernieuwingsopgave onvoldoende financiële middelen. Bovendien geldt dat Amaris

zich vooral wil richten op haar kernactiviteit: het bieden van zorg, en niet op overige activiteiten als het vernieuwen van vastgoed.

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

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

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

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

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

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

Overzicht kerncijfers VOF Habion Amaris de Veste (per 31.12)

	2021	2020
Geplaast aandelenkapitaal	n.v.t.	n.v.t.
Eigen vermogen	€ 41,0 miljoen	€ 40,0 miljoen
Jaaromzet	€ 2,3 miljoen	€ 2,2 miljoen
Agioreserve	n.v.t.	n.v.t.
Resultaat	€ 1,0 miljoen	€ 1,1 miljoen
Balanstotaal	€ 41,0 miljoen	€ 40,1 miljoen
Omvang schuldpositie t.o.v. Habion	€ 0	€ 0

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

In 2021 ontving Habion van de Aw de resultaten van een onderzoek naar verbindingen van woningcorporaties, waarvoor Habion was geselecteerd. Op basis van dit onderzoek heeft de Aw aan Habion ontheffing verleend om tot een bepaald bedrag vermogen te verschaffen aan VOF Habion Amaris de Veste.



Zeggenschap

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

- Aedes vereniging van woningcorporaties. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Het stemrecht in de algemene vergadering is gebaseerd op het gewogen aandeel in de contributie;
- In diverse Verenigingen van Eigenaren beschikken wij over stemrecht omdat wij (mede-)eigenaar zijn van een deel van het betreffende gebouw;
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW is een stichting en kent dus geen algemene ledenvergadering. Habion kan wel stemmen op de leden van de Deelnemersraad van het WSW. De Deelnemersraad heeft deels zeggenschap over belangrijke besluiten aangaande de deelnemers van het WSW.

Habion is daarnaast aangesloten bij diverse regionale of stedelijke belangenverenigingen voor woningcorporaties, zoals de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Vereniging van Friese woningcorporaties, de Maaskoepel (Rotterdam en omgeving), de Stichting Utrechtse Woningcorporaties en, vanaf 2022, de Sociale Verhuurders Haaglanden (regio Den Haag/Delft).

Verbindingenstatuut

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

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

3.8.2 Scheiding DAEB-niet DAEB

In 2015 is de Woningwet gewijzigd. Op grond van deze wet dienen woningcorporaties een scheiding aan te brengen tussen hun sociale (DAEB) en overige (niet-DAEB) activiteiten. De afkorting DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Doel van deze scheiding is ervoor te zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen. In 2020 is 83% van ons bezit gelabeld als DAEB, en 17% als niet-DAEB bezit. Habion koos, evenals nagenoeg alle overige woningcorporaties, voor een administratieve en niet een juridische scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit.

Ons scheidingsvoorstel tussen ons DAEB- en niet-DAEB bezit hebben wij ter goedkeuring ingediend bij de Minister van BZK. De Minister heeft eind 2017 de scheiding goedgekeurd. Voorafgaand aan het indienen van het scheidingsvoorstel hebben wij de zienswijze gevraagd aan de gemeenten waar we actief zijn en bewonerscommissies. Deze zienswijzen hebben wij ook aan de Minister ter beschikking gesteld. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in 2018 bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Minister van BZK om het scheidingsvoorstel ten aanzien van de gemeente Pijnacker-Nootdorp goed te keuren. De Minister besloot dit bezwaar toe te kennen. De rechter heeft in 2019 naar aanleiding van het beroep dat wij tegen het besluit van de Minister hebben aangetekend, Habion geen gelijk gegeven. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2021 deze uitspraak in hoger beroep bevestigd. Op basis hiervan hebben wij in overeenstemming met de uitspraak woningen die wij in ons scheidingsvoorstel als niet-DAEB hadden gelabeld als DAEB geadministreerd. Op grond van de wettelijke mogelijkheid om woningen bij mutatie van regiem te laten wijzigen zullen we bij mutatie een aantal woningen om volkshuisvestelijke redenen alsnog geleidelijk labelen als niet-DAEB.

3.8.3 Sponsoring

Habion heeft in overeenstemming met de Woningwet als beleid dat wij geen evenementen of overige activiteiten sponsoren. In 2021 vonden geen sponsoractiviteiten plaats.

3.8.4 Organisatie

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



4 Verslag Raad van Commissarissen

4.1 Beschouwing

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

Evenals in 2020 gold ook in 2021 dat het corona-virus en de maatregelen die zijn genomen om het virus tegen te gaan een grote invloed hadden op onze bewoners, vaak voor het virus kwetsbare ouderen. Helaas bleek het aantal virusbesmettingen in het najaar van 2021 weer op te lopen. We realiseren ons dat we in de komende jaren moeten leren leven met corona.

Habion is 1 januari 2021 gefuseerd met woningcorporatie Onze Woning, met woningen in de wijk 110--Morgen in Rotterdam. In 2021 hebben we de vinger aan de pols gehouden om na te gaan of de plannen die we met de fusie hadden, ook daadwerkelijk worden opgepakt. In de komende jaren verwachten we ten behoeve van de bewoners van de wijk 110-Morgen daar flink te investeren in duurzaamheid, het opknappen van woningen en nieuwbouw.

De Raad heeft er ook in 2021 voor gewaakt dat niet 'de waan van de dag' de agenda van de Raad bepaalt, maar onderwerpen die van belang zijn om de doelstelling van Habion, het werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting, te realiseren. Denk dan bijvoorbeeld aan de realisatie van de doelstellingen op het gebied van aankoop van woningen, de transformatie van zorgvastgoed naar woningen en de interne beheersing.

4.2 Toezichts-, advies- en werkgeversrol

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden ondernemingen, en staat het bestuur met raad terzijde. De Raad

van Commissarissen is opdrachtgever van de accountant voor de controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen vervult verder de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur van Habion.

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

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

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

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

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

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

4.3 Visie op toezicht

De Raad van Commissarissen en het bestuur hebben een 'visie op bestuur en toezicht' opgesteld, die periodiek wordt geactualiseerd. Deze visie bevat de volgende onderdelen:

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

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

Visie op bestuur en toezicht

De Visie op bestuur en toezicht gaat in op hoe het bestuur en de Raad van Commissarissen tegen het besturen en toezicht houden aankijken. Het bestuur bestuurt Habion. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van

zaken binnen Habion en de met haar verbonden ondernemingen. Deze toezichthoudende taak krijgt onder meer vorm doordat het bestuur een aantal in de statuten aangegeven besluiten vooraf ter goedkeuring aan de Raad voorlegt. De Raad staat verder het bestuur met raad terzijde. De Raad vervult ook de werkgeversrol ten aanzien van de leden van het bestuur.

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

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

Houding & gedrag

De kernwaarde van de besturingsfilosofie van Habion voor het interne toezicht is 'partnerschap'. Dat betekent dat de Raad van Commissarissen niet alleen volgend is maar ook proactief acteert, met respect voor de bestuurlijke verant-

woordelijkheid van het bestuur. De Raad van Commissarissen hecht verder zeer aan onafhankelijkheid en een kritische attitude van zijn leden, waarbij het belang van de onderneming voorop staat. De Raad is overtuigd van de meerwaarde van een goede onderlinge samenwerking van de leden van de Raad en van die tussen Raad en bestuur. De basis voor die samenwerking ligt in transparantie, openheid, vertrouwen en het nemen van verantwoordelijkheid. Kenmerk van de samenwerking is het bewaken van de balans tussen onafhankelijkheid en betrokkenheid. Die waarden houden elkaar als het goed gaat in balans en leiden tot kwalitatief goed toezicht-houderschap. Hierbij past een houding van dialoog op basis van argumenten en van kritisch doorvragen. Qua werkwijze heeft de Raad als uitgangspunt dat niet op alle aspecten diep hoeft te worden ingegaan, maar dat het wel dege-lijk zinnig is af en toe een 'deep dive' te maken. De wijze van vragen stellen is hierbij open. De dialoog is onderzoekend, optimaal inspirerend en motiverend.

Compliance en risicosturing

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

Jaarplan

Om de toezichtsvisie naar de praktijk te vertalen, stelt de Raad van Commissarissen jaarlijks een jaarplan op. Het jaarplan bevat onder meer een evaluatie van de werkzaamheden van de Raad

van het voorafgaande jaar en een jaarkalender van de onderwerpen die de Raad wil bespreken. Ook geeft het jaarplan aan welke accenten de Raad in het komende jaar wil plaatsen.

Toezichtskader

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

Extern toezichtskader

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

Intern toezichtskader

- Statuten;
- Reglement Raad van Commissarissen (inclusief profielschets);
- Reglement auditcommissie en reglement Selectie- en remuneratiecommissie;
- Bestuursreglement;
- Visie op bestuur en toezicht;
- Integriteitscode;
- Beoordelingen WSW en Aw.

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

Toetsingskader

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

Besturing

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

Beheersing

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

4.4 Governance

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

De Raad van Commissarissen besprak in 2021 de resultaten van de (reguliere) governance-inspectie die de Aw in 2021 uitvoerde. De Aw concludeert dat de governance op hoofdlijnen aan de criteria voor goed governance voldoet. Aandacht voor gedrag- en cultuuraspecten kan het functioneren van de Raad van Commissarissen naar een nog hoger niveau tillen volgens de Aw. De Raad besteedt om deze reden hier meer aandacht aan. Zo is de zelfevaluatie in 2021 gebaseerd op Insights-profielen van commissarissen en bestuurders, die inzicht geeft in de persoonlijke voorkeursstijlen. Het volledige rapport van de Aw hebben wij op www.habion.nl geplaatst.

De Raad besprak ook de resultaten van het onderzoek van de Aw naar verbindingen van woningcorporaties waarvoor ook Habion was geselecteerd. De Aw bevestigt in het kader van dat onderzoek dat Stichting Vastgoed zorgsector, de organisatie die in opdracht van Habion werkzaamheden voor Habion uitvoert, geen verbinding van Habion is.

4.5 De Raad van Commissarissen in 2021

De Raad van Commissarissen in 2021

De Raad van Commissarissen kwam in 2021 zes keer in een reguliere vergadering bijeen. Naast deze vergaderingen:

- Wisselde de Raad tijdens een strategiedag van gedachte over actualisatie van de visie op vastgoed en de toepassing van het Liv inn concept op de locatie Liv inn Hilversum. Ook besprak de Raad onder leiding van de heer Van Rijn, voorzitter Aedes, de mogelijke betekenis van de verkiezingsuitslag van 2021 voor de ouderenhuisvesting;
- Maakte de Raad middels een property-tour langs locaties van Habion in Leerdam en Zaltbommel verder kennis met diverse belanghouders en het bezit van Habion.
- Kwam de Raad voor een themabijeenkomst bijeen op een locatie van Habion in Dordrecht.

Tijdens deze themabijeenkomst wisselde de Raad van gedachte over de resultaten van de MSCI-benchmark waaraan Habion deelneemt.

Alle leden van de Raad vervulden een actieve rol in de bijeenkomsten van de Raad. Wanneer een commissaris niet aanwezig kon zijn bij een vergadering, gaven zij voorafgaand aan de vergadering hun opmerkingen over de diverse stukken door aan de voorzitter van de Raad. Ook gaven zij aan of zij zich in het bij de agendapunten voorgestelde besluit konden vinden. Vanwege covid-19 vonden diverse vergaderingen plaats via beeldbellen.

In 2021 nam de Raad van Commissarissen onder meer besluiten over:

- Opdrachtverlening van controle van de jaarstukken aan de accountant;
- Vaststelling van de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen over 2020;
- De prestatie-indicatoren, beoordeling en de bezoldiging van de bestuurders;
- Herbenoeming van een commissaris;
- Het aanwijzen van twee personen die bij belet of ontstentenis van de gehele raad optreden als waarnemen commissaris. In 2021 vervullen mevrouw drs. M.J.A. Visser en mevrouw drs. F.J. Zijlstra deze rol. Zij doen dat ook in 2022.
- Indexatie van de bezoldiging van de Raad.

In 2021 keurde de Raad van Commissarissen onder meer goed:

- (Des)investeringen in vastgoed (aanvullende investering Liv inn Hilversum, aankoop woningen Verde Vista Zoeterwoude, sloop Nassau-Odijckhof in Driebergen, verkoopagenda 2021)
- Meerjarenbegroting 2022-2036, waarin opgenomen de taakstellende begroting 2022;
- Model-bod aan gemeenten en model prestatie-afspraken;
- Jaarverslag 2020;
- Treasuryjaarplan 2021 en 2022;
- Het aangaan van een obligolening die door het WSW opeisbaar is.
- De definiëring van de minimale verkoopprijs bij verkoop van vastgoed

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen verder onder meer over de volgende onderwerpen het bestuur gesproken en/of advies gegeven:

- Meerjarenbegroting VOF Habion Amaris de Veste 2022-2036
- Betekenis covid-19 voor Habion;
- Intern controlplan 2021;
- Integratie van Onze Woning en Habion na de fusie;
- Jaarplan Informatiemanagement en ICT 2021;
- Implementatie van Tobias 365;
- Kwartaalrapportages;
- Management letter en accountantsverslag;
- Integriteit (zie ook § 3.7.4);
- Resultaten diverse audits;
- Het belang van datakwaliteit;
- De beheersing van de onderhoudsbedrijven in opdracht van Habion werkzaam zijn;
- De correspondentie met de Aw (zie ook § 3.6.5)
- Diverse marktverkenningen.

4.6 Risicobeheersing en toezicht op verbindingen

Risicobeheersing

Uitgangspunt is dat de Raad van Commissarissen jaarlijks met het bestuur de inrichting en werking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem bespreekt. Dan worden ook de risico's besproken die de organisatie loopt en de maatregelen om deze te beheersen. Vanwege Covid-19 en het in 2021 in dienst treden van een nieuwe concerncontroller, verantwoordelijk voor de inrichting van het risicobeheersings- en controlesysteem, bespreekt de Raad (een actualisatie van) de inrichting en werking van het interne risicobeheersings – en controlesysteem en een actualisatie van de risico's in 2022 in plaats van in 2021. Via de kwartaalrapportage informeert het bestuur de Raad over de voortgang in de beheersing van de belangrijkste risico's zoals die zijn onderscheiden.

Toezicht op verbindingen

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

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

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

4.7 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen vindt integer handelen van de Raad, de bestuurders, de personen die namens Habion handelen en de bedrijven en zorgpartners waarmee Habion samenwerkt van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de integriteitscode

Habion, die elke commissaris heeft ondertekend, en de klokkenluidersregeling. Beide regelingen zijn terug te vinden op www.habion.nl.

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het onderwerp integriteit, zo ook in 2021. Tijdens de bespreking werden de situaties die tot een mogelijke belangentegenstelling zouden kunnen leiden geïnventariseerd en besproken. Het resultaat van deze bespreking is vastgelegd in een integriteitsregister. Meer informatie over integriteit is opgenomen § 3.7.4.

De Raad van Commissarissen en de individuele leden zijn van oordeel dat de Raad zijn functie in 2021 onafhankelijk en integer heeft uitgeoefend. Er zijn geen (transacties met) tegenstrijdige belangen aan de orde geweest waarbij leden van de Raad van Commissarissen dan wel leden van het bestuur betrokken waren. De leden van de Raad hebben in overeenstemming met de integriteitscode van Habion gehandeld.

Een overzicht van (neven)functies van de leden van de Raad is opgenomen in § 4.12.

4.8 Relatie met belanghouders

De Raad van Commissarissen vindt het van belang dat de koers en de activiteiten van Habion mede zijn gebaseerd op de inbreng van belanghouders. De Raad houdt toezicht op dat proces en op de kwaliteit van de relatie tussen bestuurder en belanghouders. De Raad bespreekt jaarlijks de omgang met belanghouders met het bestuur. De Raad van Commissarissen staat open voor signalen van belanghouders, en informeert zich hierover ook actief. Dit krijgt onder meer vorm door het gesprek aan te gaan met bewoners tijdens bezoeken aan locaties waar Habion vastgoed bezit. Ook is er jaarlijks een gesprek tussen de leden van de Raad van Commissarissen die op voordracht van huurdersvereniging Nieuw Elan zijn voorgedragen en Nieuw Elan. In verband met covid-19 waren de contacten met belanghouders beperkter dan in eerdere jaren.

Relatie met de Aw

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

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) kent een meldingsplicht voor Raden van Commissarissen van woningcorporaties. Als de Raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de Raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Aw. Ook informeert de Raad van Commissarissen de Autoriteit als er sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur. De Raad van Commissarissen heeft in 2021 geen meldingen aan de Aw gedaan. Hiertoe is naar overtuiging van de Raad geen aanleiding geweest.

Relatie met accountant

In 2020 besloot de Raad na een evaluatie BDO Accountants aan te wijzen als accountant, tot en met de controle van de jaarstukken over 2021 in 2022. BDO Accountants is op basis van een selectieprocedure sinds 2013 het controlerende accountantsbureau bij Habion. In overeenstemming met de regels die aan organisaties met een OOB-status zoals Habion worden gesteld, kan BDO accountants tot uiterlijk de controle over de jaarstukken van 2022 in 2023 de jaarstukken van Habion controleren.

De Raad van Commissarissen geeft jaarlijks opdracht aan de accountant voor controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant.

Daarnaast bespreekt de auditcommissie het controleplan en de management letter met de accountant en vergadert de auditcommissie jaarlijks éénmaal met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

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

4.9 Samenstelling Raad van Commissarissen

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020 is in onderstaande tabel aangegeven:

Samenstelling Raad van Commissarissen Habion in 2021

Naam	T.G. van Beek	J. van Hoof	W.M. de Jong	A.W.H. Klerkx	A.J.M. Loogman	Y. Roghair	R.L. van der Post
Geboortjaar	1969	1980	1960	1973	1962	1972	1955
Geslacht	vrouw	man	man	man	man	vrouw	man
Functie	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Benoemd op voordracht van		Huurdersorganisatie		Huurdersorganisatie			Huurdersorganisatie
Datum eerste benoeming	01.01.2021	01.07.16	01.08.2019	01.07.16	01.07.17	01.08.19	01.01.14
Herbenoemd per	n.v.t.	01.07.19	n.v.t.	01.07.20	01.07.21	n.v.t.	01.01.18
Benoemd tot	01.01.25	01.07.23	01.08.23	01.07.24	01.07.25	01.08.23	01.01.21
Herbenoeming mogelijk	ja	ja	ja	nee	nee	ja	nee
Profiel	Vastgoed & (maatschappelijk) beleggersperspectief	Ouderen, zorg & innovatie	Volkshuisvesting, governance & algemeen bestuurlijke aspecten	Klantprocessen, dienstverlening & change-management	Financiën, bekend met het systeem en de werking van de zorg	Financiën & risicobeheer	

De benoemingstermijn van elke commissaris bedraagt in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties maximaal 8 jaar.

Nieuwe commissarissen per 1 januari 2021

Vanwege het aftreden per 1 januari 2021 van mevrouw Zijlstra startte de Raad de werving van een nieuwe commissaris, met het profiel Vastgoed & (maatschappelijk) belegger. Voorafgaand daaraan heeft de Raad het profiel van de te werven commissaris geactualiseerd. De wijze van werving is vormgegeven in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties. Zo is een advertentie geplaatst om kandidaten voor de vacature te krijgen. Na ontvangst van een posi-

tieve zienswijze van de Aw op de voorgenomen benoeming besloot de Raad mevrouw T.G. van Beek per 1 januari 2021 te benoemen als commissaris, voor een periode van vier jaar. Een extern bureau heeft de werving begeleid.

Vanwege de fusie tussen Onze Woning en Habion, waarbij Habion de verkrijgende rechtspersoon is, besloot de Raad van Commissarissen van Habion de Raad van Onze Woning uit te nodigen een persoon uit de Raad van Onze Woning voor te dragen om te benoemen in de Raad van Habion per fusiedatum, 1 januari 2021. De Raad van Commissarissen van Onze Woning heeft op basis hiervan de heer R.L. van der Post voorgedragen. De huurdersorganisatie van Onze

4.10 Commissies Raad van Commissarissen

Woning heeft aangegeven zich te kunnen vinden in zijn benoeming. De Raad van Commissarissen van Habion heeft op basis daarvan besloten de heer Van der Post per 1 januari 2021 te benoemen als commissaris. Hij neemt binnen de Raad de rol van vice-voorzitter op zich. De heer Van der Post is benoemd tot 1 april 2022. Hij is dan 8 jaar commissaris bij Habion en Onze Woning en op grond van regelgeving niet herbenoembaar.

Herbenoeming commissaris

De Raad van Commissarissen herbenoemde in 2021 de heer Loogman tot commissaris voor een nieuwe periode van vier jaar.

Wijziging rollen in Raad

De heer De Jong nam per 1 januari 2021 de voorzittershamer van mevrouw Zijlstra over.

De Raad van Commissarissen heeft als beleid dat de functie van vice-voorzitter van de Raad jaarlijks rouleert. De Raad besloot eind 2021 de heer Loogman aan te wijzen als vice-voorzitter voor de periode 1 april 2022-1 april 2023.

Overig

De Raad besprak op basis van de zelfevaluatie dat de gewenste omvang van de Raad uit zes personen bestaat. De gewenste profielen van de commissarissen zijn daarmee te bemensen en ook anderszins is daarmee een voldoende diverse samenstelling van de Raad te realiseren. Ook het kostenaspect weegt mee. De Raad zal vanwege het aftreden van de heer Van der Post per 1 april 2022 geen nieuwe commissaris werven.

Vorbereidingsoverleg

De voorzitter en vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen bereiden periodiek samen met de bestuurders de vergaderingen van de Raad voor. Deze voorbereiding vindt plaats in het zogeheten 'voorbereidingsoverleg'. Dit overleg heeft een voorbereidende taak en beschikt niet over besluitvormende bevoegdheden. Het Voorbereidingsoverleg kwam in 2021 vijf keer bij elkaar.

Selectie- en remuneratiecommissie

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

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

De Selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2021 vijf keer bij elkaar. De commissie besprak onder meer:

- De voorbereiding van de beoordeling van de bestuurders en de mogelijke gevolgen daarvan van de bezoldiging;
- De herbenoeming van een commissaris;
- Het aanwijzen van een vice-voorzitter per en 1 januari 2021 en 1 april 2022;
- De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen;
- De indexatie van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen.
- De wijziging van de WNT-categorie

Auditcommissie

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

De samenstelling was in 2021 als volgt:

Samenstelling Auditcommissie Raad van Commissarissen in 2021

Voorzitter	Lid
Y. Roghair	A.J.M. Loogman

De bestuurder met financiën in de portefeuille, de concern-controller en de bestuurssecretaris zijn bij vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De accountant is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie over het controlplan, de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. Eens per jaar spreekt de auditcommissie met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

De auditcommissie vergaderde in 2021 zevenmaal. De auditcommissie besprak onder meer:

- De (concept-)jaarstukken van Habion, VOF Habion Amaris de Veste, Habion Energie BV, accountantsverslag en bijbehorende position-papers;
- De (meerjaren)begroting;
- De management letter;
- Diverse kwartaalrapportages;
- Fiscaliteiten;
- Inrichting informatiemanagement;

- Betekenis nieuw financieel kader WSW/Aw;
- Intern controlplan 2021;
- De resultaten van diverse audits;
- Treasuryjaarplan 2021 en 2022;
- ICT-jaarplan 2021;
- De toekomst van Habion Energie BV;
- De beheersing van de copartners.

4.11 Eigen functioneren Raad van Commissarissen

Deskundigheid en scholing

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

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

De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft bepaald dat een commissaris die lid is van de VTW in 2021 minimaal 5 PE-punten dient te behalen.

Daarbij geldt dat wanneer in een bepaald jaar meer PE-punten zijn behaald dan het geldende minimum, deze overige punten mee kunnen worden overgedragen naar het volgende jaar, met een

maximum van 5 PE-punten. Een overzicht van de in 2021 behaalde PE-punten is in het volgende overzicht aangegeven. Alle commissarissen hebben het minimaal aantal benodigde PE-punten behaald.

Overzicht permanente educatie commissarissen (per 31.12.21)

Naam commissaris	Bijeenkomst/cursus/opleiding	Aantal PE-punten
T.G. van Beek	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	5
	Behaalde PE-punten in 2021	5
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
J. van Hoof	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	3
	Behaalde PE-punten in 2021	4
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
W.M. de Jong	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	5
	Behaalde PE-punten in 2021	6
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
A.W.H. Klerkx	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	3
	Behaalde PE-punten in 2021	3
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
A.J.M. Loogman	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	5
	Behaalde PE-punten in 2021	39
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
R.L. van der Post	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	5
	Behaalde PE-punten in 2021	0
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja
Y. Roghair	Overdracht PE-punten uit 2020 naar 2021	5
	Behaalde PE-punten in 2021	3
	Norm 2021	5
	Voldaan	Ja

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

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. De Raad doet dit om het jaar onder leiding van een externe deskundige en de tussenliggende jaren zonder externe begeleiding.

De Raad besprak in november 2021 zijn eigen functioneren over het jaar 2021 onder leiding van een externe deskundige. Het eigen functioneren werd besproken op basis van zogeheten Insights-profielen. Op basis van dit persoonlijkheidsprofiel werd inzicht gegeven in de voorkeurstijlen per commissaris en het functioneren ten opzichte van elkaar. Op basis van de evaluatie formuleerde de Raad een aantal aandachtspunten. De zelfevaluatie had ook betrekking op het jaar 2020. Vanwege corona was de zelfevaluatie over dat jaar uitgesteld.

4.12 (Neven)functies leden Raad van Commissarissen

Leden van de Raad van Commissarissen vervulden in 2021 de (neven)functies. In deze paragraaf zijn de nevenfuncties per 31 december 2021 aangegeven. Een actueel overzicht is opgenomen op www.habion.nl. In de overzichten is ook het aantal punten in het kader van de Wet bestuur en toezicht opgenomen. De Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek) beperkt het aantal functies dat een commissaris kan uitoefenen. De wet stelt de volgende beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten:

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

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

Mevrouw mr. T.G. van Beek

Mevrouw Van Beek is in het dagelijks leven directeur transacties bij Principal Real Estate Nederland, een organisatie die investeert in vastgoed. In 2021 vervulde zij de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Voorzitter Raad van Commissarissen Dunavie	2
• Lid Raad van Toezicht Vivium	1
• Lid RvC businesspark Aviolanda	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

De heer dr. ir. J. van Hoof

De heer Van Hoof is werkzaam als lector Urban Ageing aan De Haagse Hogeschool in Den Haag. Ook is hij als hoogleraar geaffilieerd aan de Wrocław University of Environmental and Life Sciences in Wrocław, Polen. Eerder was hij onder meer werkzaam als hoofd Expertisecentrum Gezondheidszorg en Technologie van Fontys Hogescholen. Hij vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Management Committee member COST Action CA17107 "European Network to connect research and innovation efforts on advanced Smart Textiles", COST Action CA17117 "Towards an International Network for Evidence-based Research in Clinical Health Research" en COST Action CA16226 "Indoor living improvement: smart habitat for the elderly" en COST Action 19136 NET4AGE-Friendly (International Interdisciplinary Network on Smart Healthy Age-friendly Environments)	0
• Penningmeester Herman Bouma Fonds voor Gerontechnologie	0
• Voorzitter 'Kennisplatform Seniorvriendelijke stad Den Haag'	0
• Lid Raad van Inspiratie van Oudtopia	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

De heer drs. W.M. de Jong

De heer De Jong is in het dagelijks leven geassocieerd partner van het adviesbureau Necker van Naem en van Boerenverstand consultancy. Ook is hij eigenaar van Communitas, toezicht en advies. Eerder was hij onder meer wethouder en burgemeester van de gemeente Houten. Ook was hij gedeputeerde van de provincie Utrecht. Hij vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Voorzitter Raad van Toezicht Gemiva-SVG groep	2
• Voorzitter Raad van Toezicht Erfgoed Utrecht	0
• Lid bestuur Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties	0
• Voorzitter curatorium Groen van Prinstererstichting	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	2

De heer drs. A.W.H. Klerkx

De heer Klerkx is werkzaam als Chief Digital Officer bij Kramp, een leverancier van onderdelen, technische services en business solutions voor bedrijven in onder meer de land- en tuinbouw. Daarvoor was hij onder meer lid van de raad van bestuur van Sanoma learning, directeur IT-development bij Ziggo en lid van de Raad van Toezicht van de Consumentenbond. In 2021 vervulde hij de volgende nevenfuncties:

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

De heer A.J.M. Loogman RA

De heer Loogman is in het dagelijks leven zelfstandig bestuursadviseur, interim-bestuurder en toezicht-houder in de publieke sector. Tot 2016 was hij onder meer als partner werkzaam bij PwC. Hij richtte zich daarbij vooral op de publieke sector en de gezondheidszorg. Hij vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Lid Raad van Commissarissen Admiraal de Ruyter Ziekenhuis	1
• Lid Raad van Toezicht Reinier Hagagroep	1
• Lid Raad van Toezicht Pantein	1
• Penningmeester Team Alzheimer	0
• Lid Raad van Toezicht ASVZ	1
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

De heer drs. R.L. van der Post

De heer Van der Post is in het dagelijks leven werkzaam als zelfstandig adviseur. Daarvoor was hij onder meer directeur-bestuurder van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, directeur-bestuurder van Stadswonen Rotterdam en commissaris bij Onze Woning, fusiepartner van Habion. Hij vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

Nevenfuncties	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht
• Voorzitter RvT Benefits for you	0
• Lid Beroepsveldencommissie Inholland	0
• Lid bestuur Vastgoed zorgsector	0
• Lid Raad van Commissarissen Habion	1

Mevrouw drs. Y. Roghair RA

Mevrouw Roghair is manager bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen. Daarvoor was zij onder meer werkzaam als directeur Finance & Reporting en directeur Bedrijfsvoering bij Ymere, een woningcorporatie in de regio Amsterdam. Ook werkte zij als accountant bij E&Y. Zij vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

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

4.13 Werkgeversrol

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

Samenstelling bestuur Habion

Naam	Functie	Datum in dienst-treding	Als bestuurder benoemd tot	Geboortejaar
De heer mr. P. Boerenfijn MRE	Directeur-bestuurder (voorzitter)	15.04.08	15.04.2024	1963
De heer drs. A.P.L. de Rond RC	Directeur-bestuurder	01.10.16	01.10.2024	1965

Beide bestuurders zijn integraal bestuurlijk verantwoordelijk voor de gang van zaken bij Habion. De heer Boerenfijn heeft onder meer asset & klantmanagement, innovatie, HR en communicatie als primair aandachtsgebied. De heer De Rond richt zich onder meer op financiën, interne beheersing, portefeuillemanagement, ICT en bedrijfsvoering.

De bestuurders zijn als bestuurder benoemd voor steeds een periode van 4 jaar. De Raad heeft hen, na een evaluatie van hun functioneren, een analyse van (gewenste) toekomstige ontwikkelingen en na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op de voorgenomen herbenoemingen, in 2020 herbenoemd als bestuurder voor een nieuwe periode van 4 jaar. De heer Boerenfijn en de heer De Rond hebben als directeur een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met Habion.

Beoordeling leden bestuur

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

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

De Raad van Commissarissen sprak zijn waardering uit over het functioneren van de leden van het bestuur in 2021. Ook werden enkele ontwikkelpunten met hen besproken.

Bezoldigingsbeleid en bezoldiging

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

Nevenfuncties bestuur

De volgende tabel geeft de nevenfuncties van de leden van het bestuur van Habion aan. Daarin is ook het aantal punten aangegeven op grond van de Wet bestuur en toezicht (opgenomen in het Burgerlijk Wetboek). Deze wet beperkt het aantal functies dat een bestuurder kan uitoefenen.

De wet geeft ten aanzien van een (uitvoerend) bestuurder kortweg aan dat een bestuurder niet meer dan twee commissariaten bij een andere 'grote' rechtspersonen mag uitoefenen (elk commissariaat is één punt). Hij of zij mag geen voorzitter van een Raad van Commissarissen zijn. De criteria wat een grote rechtspersoon is zijn opgenomen in de Wet bestuur en toezicht. De leden van het bestuur voldoen aan de Wet bestuur en toezicht.

Overzicht nevenfuncties leden bestuur in 2021

Lid bestuur	Nevenfunctie	Punten in kader van Wet bestuur en toezicht	Bezoldiging Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties
mr. P. Boerenfijn MRE	Voorzitter deelnemersraad Waarborgfonds Sociale Woningbouw (tot 08.09.2021)	0	Nee
	Voorzitter bestuur Filmtheater Hilversum	0	Nee
	Directeur Vastgoed zorgsector	0	Nee
drs. A.P.L. de Rond RC	Lid Raad van Toezicht Limor	1	Ja
	Lid bestuur stichting Utrechtse Woningcorporaties	0	Nee
	Directeur Vastgoed zorgsector	0	Nee

Scholing bestuur

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. De Raad van Commissarissen vindt het daarom met de leden van het bestuur van belang dat de bestuursleden investeren in hun eigen deskundigheid. Om te illustreren dat bestuurders dit daadwerkelijk doen, zijn bestuurders van woningcorporaties die lid zijn van Aedes vanaf 1 januari 2015 verplicht

tot Permanente Educatie (PE). Op basis hiervan dienen bestuurders in een bepaalde periode een minimaal aantal uren te besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur levert één PE-punt op.

Voor de leden van het bestuur geldt dat zij in de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2021 ieder minimaal 108 PE-punten dienen te behalen. Onderstaande tabel geeft het aantal behaalde PE-punten in deze periode.

Aantal behaalde PE-punten leden bestuur 2019-2021

Lid bestuur	Jaar	Cursus/opleiding	Aantal PE-punten
mr. P. Boerenfijn MRE	2019	Kennissessie Kjenning	9,5
		NVBM: vitaliteit en duurzame inzetbaarheid	2
		Masterclass De verandering	2
		Themabijeenkomst	8
		NVBW	2
		MFU ethiek en integriteit	9
	2020	Masterclass NVBW -De opkomst van organisatienetwerken	2
		MFU Dialogisch Leiderschap	8
		Masterclass Psychologie in the boardroom	2
	2021	Strategiedag Zorgvastgoed	6
		VTW bijeenkomst vergrijzing	2
		VTW bijeenkomst vergrijzing II	2
		MFU Duurzaamheid en circulair bouwen	9
		Maurick offensief	16
		MFU leiderschapsontwikkeling bestuurders woningcorporaties	7
		Themabijeenkomst MSC1	2
		Inspiratiedag Triodos	2
		NVBW Leefbaarheid	4
		Leiderschap	14
	Totaal	108,5	
	Norm	108	

drs. A.P.L. de Rond RC	2019	Pleidooi voor de kwetsbaarheid	2
		Governance workshop	2
		Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid'	2
		Besturen van veiligheid	2
		Het Brein in de Boardroom	40
		Volkshuisvesting in een slimme regio	7
	2020	Masterclass NVBW: de opkomst van organisatienetwerken	2
		Masterclass NVBW: Zomerbijeenkomst	2
		Seminar opgaven en middelen voor de corporatie sector	2
		Masterclass NVWB psychologie in de the boardroom	2
		Seminar Financieel Beleid woningcorporaties	6
		Webinar privacy en veiligheid	2
		Training Goed Bestuur en toezicht bij samenwerking	2
		Masterclass covid-19, verhuurder en de samenleving	2
	2021	Masterclass collectiviteit en collegialiteit in de sector	2
		MFU Corona leiderschap en samenwerken	7,5
		Nieuwbouwopgave visie en leiderschap gevraagd	2
		NVBW bijeenkomst boardroom in verbinding met maatschappelijk netwerk	2
		MFU 56	9
		Ethiek rondom data en algoritmes in organisaties	3
		NVBW Leefbaarheid	7
		Themabijeenkomst MSCI	2
		Leiderschap	10
		Totaal	119,5
		<i>Norm</i>	<i>108</i>

4.14 Besluitvorming jaarstukken

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 10 juni 2022 de door het bestuur opgestelde jaarrekening 2021 en het jaarverslag 2021 (waarin opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen) in aanwezigheid van de accountant besproken. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en aangegeven deze te voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen keurde het jaarverslag goed en heeft, nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, de jaarrekening en het verslag van de Raad van Commissarissen vastgesteld.

4.15 Tot slot

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

Utrecht, 10 juni 2022

Raad van Commissarissen Stichting Habion

w.g. de heer drs. W.M. de Jong
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof
lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
lid Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw drs. Y. Roghair RA
lid Raad van Commissarissen



5 Verslag klachtencommissie

Verslag als bedoeld in artikel 7 lid 4 van het Reglement Klachtencommissie Habion.

Habion beschikt over een onafhankelijke klachtencommissie. Deze commissie adviseert het bestuur van Habion over de afhandeling van klachten die klagers aan deze commissie voorleggen.

Aantal klachten

De klachtencommissie ontving in 2021 14 klachten. Dat waren er duidelijk meer dan eerdere jaren (2020: 2, waarvan één door de klachtencommissie in behandeling genomen en één doorgestuurd naar Habion met verzoek op te pakken). De klachtencommissie verklaart de toename door:

- De fusie van Habion met Onze Woning, op basis waarvan Habion in 2021 meer woningen dan in 2020 verhuurt. Een aantal ontvangen klachten was afkomstig van bewoners van voormalig Onze Woning.
- Het in de loop van 2021 vermelden van het e-mail adres van de klachtencommissie op de website van Habion. De klachtencommissie was al per mail bereikbaar, maar dit emailadres was niet vermeld op de website. Het opnemen van het emailadres leidde tot diverse berichten aan de klachtencommissie.

- Een aantal klachten had betrekking op hoe bewoners met elkaar omgaan op de locaties die we verhuren. Mogelijk hebben de coronapandemie en de maatregelen om die te beheersen hier invloed op gehad.

De klachtencommissie heeft de klachten die zij ontving op één na allemaal doorgestuurd naar Habion, met het verzoek om deze klachten op te pakken. Dit omdat uit de klacht niet bleek dat Habion op de hoogte was van de klacht, c.q. voldoende in de gelegenheid is geweest om de klacht te verhelpen. De klagers is daarbij aangegeven dat wanneer zij ontevreden zijn over de wijze waarop Habion de klacht oppakt, zij contact kunnen opnemen met de klachtencommissie met het verzoek de klacht alsnog in behandeling te nemen. De klachtencommissie neemt gelijktijdig contact met Habion met het verzoek voor een spoedige afhandeling van de klacht te zorgen. De klachtencommissie verwees één klacht, naar de huurcommissie.

De aard van de klachten was als volgt:

	Soort klacht	Reactie	Locatie	Opmerking
1	Klacht over woonoverlast	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	
2	Verzoek uitbetaling n.a.v. uitspraak huurcommissie	Doorverwezen naar Habion	Utrecht	
3	Klacht over bejegening en mogelijkheid van toegang tot woning	Doorverwezen naar Habion	Zuid-Scharwoude	
4	Klacht over brandveiligheid	Doorverwezen naar Habion	Zwolle	
5	Klacht over niet werkende lift	Doorverwezen naar Habion	Zwolle	
6	Klacht over bedreiging	Doorverwezen naar Habion	Zwolle	
7	Klacht over niet goed functionerende verwarming	Doorverwezen naar Habion	Zeist	

8	Klacht over inschrijvingskosten terwijl niet in aanmerking voor woning	Doorverwezen naar Habion	Grenswoude	
9	Klacht over opzettelijke aanrijding met scootmobiel	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	
10	Klacht over geluidsoverlast	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	
11	Klacht over vochtige muur en schade aan keuken als gevolg daarvan.	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	
12	Klacht over waterplassen op balkon	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	In 2022 alsnog in behandeling genomen
13	Klacht over ontbrekende onderbouwing servicekosten en verzoek informatie over omgaan met servicekosten	Klacht doorverwezen naar huurcommissie		
14	Verzoek doorverwezen naar Habion	Amsterdam	Klacht van diverse huurders van woningen op één locatie	
15	Klacht over gladde vloer en schade aan broek	Doorverwezen naar Habion	Rotterdam	

Reglement klachtencommissie

De klachtencommissie handelt op basis van het Reglement Klachtencommissie Habion. Het reglement is te vinden op de website van Habion.

Samenstelling klachtencommissie

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

Naam	Functie	Datum benoeming	Datum mogelijke herbenoeming	Datum van aftreden
Mevrouw mr. Y.G.M. Grooten	Voorzitter	01.10.18	28.09.22	28.09.26
Mevrouw M. van Wagenveld	Lid	14.06.19	14.06.22	14.06.26
De heer A.T.J.M. Zuure	Lid	04.09.19	04.09.22	04.09.26

Het ambtelijk secretariaat van de klachtencommissie ligt bij de heer drs. M.S.C. Buijs (bestuurssecretaris).

Amsterdam, januari 2021

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



Bijlage 1: Lijst van gebruikte afkortingen en verklaring enkele begrippen

Lijst van gebruikte afkortingen

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

Verklaring enkele begrippen

Direct rendement:

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

Indirect rendement:

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

Solvabiliteit:

de mate waarin Habion op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen. Wanneer de solvabiliteit hoog is, betekent dit dat Habion makkelijker op langere termijn aan zijn financiële verplichtingen kan voldoen).

Interest coverage ratio (ICR):

de verhouding tussen de operationele kasstroom en de rentelasten. Als de ICR hoog is, betekent dit dat Habion de rentelasten relatief gemakkelijk kan voldoen uit de kasstroom.

Debt Service Coverage-ratio (DSCR):

de mate waarin Habion haar rente en aflossingsverplichtingen kan nakomen. Als de DSCR hoog is, betekent dit dat Habion gemakkelijker aan deze verplichtingen kan voldoen.

Loan to Value (LTV):

de verhouding tussen omvang van de leningportefeuille en de waarde van het onroerend goed dat daar tegenover staat. Als de LTV laag is, betekent dit dat de geldgever minder risico loopt.

Dekkingsratio:

De verhouding tussen de leningportefeuille en de waarde van het vastgoed dat als onderpand van de betreffende leningen is gegeven. Als de dekkingsratio laag is betekent dit dat er sprake is van een acceptabel risico vanwege een voldoende gunstige verhouding tussen het schuldrestant ten opzichte van het onderpand dat is ingezet.

Weighted average cost of capital

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



Bijlage 2: Overzicht gemeenten waar Habion actief is

(aantal eenheden per 31.12)

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2021	Bijzonderheden
Aa en Hunze	55	30	Ja	
Aalsmeer	115	149	Nee	
Alkmaar	182		Ja	
Almere	63	130	Ja	
Amersfoort	53		Nee	In 2021 hebben wij prestatie-afspraken gemaakt met de gemeente Amersfoort voor de periode 2022-2024.
Amsterdam	201		Ja	
Apeldoorn	256		Nee	In 2021 zijn wij de transformatie van de locatie 'De Vier Dorpen I' in Beekbergen gestart. Habion gaat dit zorggebouw vernieuwen tot een woongebouw met zelfstandige appartementen. Naar verwachting keren de bewoners in het derde kwartaal van 2022 weer terug naar de locatie.
Arnhem	21		Ja	In 2021 kwamen wij prestatie-afspraken met de gemeente overeen voor de periode 2022-2024. Habion gaat graag in gesprek wanneer er kansen zijn om nieuwe woonformules te realiseren, het
aanbod aan seniorenhuisvesting en wonen en zorg uit te breiden. Habion draagt bij aan het Convenant Meldpunt Ontruimingen.	79		Ja	De eenheden zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.
Baarn	79		Nee	De locatie 'Schoonoord' is in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigen van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste. In 2021 kwamen wij prestatie-afspraken met de gemeente overeen voor het jaar 2022.
Berkelland	112	180	Ja	Gemeente geïnformeerd over de beoogde verkoop van de locatie 'De Meergaarden' (Eibergen).
Bronckhorst	97	60	Nee	
Bunnik	66	71	Ja	
Dalfsen	74	59	Nee	In gesprek over toekomst locatie 'Rosengaerde'.
De Bilt	118		Nee	
Delft	137		Nee	
Dijk en Waard	130		Nee	
Doetinchem	26	112	Nee	In 2021 verkochten wij de locatie 't Weerdje'. De levering vindt in januari 2022 plaats

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2021	Bijzonderheden
Dordrecht		77	Nee	
Ede	100	161	Ja	
Elburg	60	48	Ja	
Epe	96	83	Nee	In gesprek over toekomst locatie 'De Boskamp'.
Goes	0	0	Ja	In 2021 verkochten wij ons vastgoed in Goes.
Gooise Meren	130	24	Nee	De locaties 'De Veste', 'De Basteien' (beide in Naarden) en 'Florisberg' (Muidenberg) zijn in juridisch opzicht ongedeeld gezamenlijk eigendom van Habion en Amaris Zorggroep. Het economisch eigendom ligt bij VOF Habion Amaris de Veste.
Harderwijk	211	162	Nee	Habion is in samenwerking met de gemeente en omwonenden bezig met de planvorming voor de herontwikkeling van locatie 'Randmeer'. In 2020 is Habion gestart met het uithuizen van de bewoners van een tweetal complexen. Momenteel worden de twee complexen bewoond door tijdelijke bewoners.
Hatterm	74	78	Ja	Habion is in samenwerking met de gemeente en omwonenden bezig met de planvorming voor de herontwikkeling van locatie 'De Bongerd' naar een woonzorgzone. In 2021 is Habion gestart met het uithuizen van de bewoners van 1 van de complexen. Het complex wordt momenteel gebruikt door tijdelijke bewoners/ondernemers.
Heerde	48	156	Ja	
Heerenveen	41		(N)gb	
Hellendoorn	0	0	Nee	In 2021 verkochten wij ons vastgoed in Hellendoorn.
Hilversum	192		Nee	In 2021 namen wij de locatie 'Liv inn Hilversum' na een transformatie in exploitatie.
Houten	17		Nee	
Huizen	161	46	Nee	
Kampen	116	74	Ja	
Leeuwarden	212	183	Ja	
Lochem	98	24	ja	Habion neemt deel aan en is mede opdrachtgever in 2022 van het periodieke woningmarktonderzoek van de gemeente Lochem samen met de corporaties die in de gemeente werkzaam zijn. Dit om meer inzicht te krijgen op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Op basis hiervan gaan Habion en de gemeente in gesprek over de woningbouwopgave
Medemblik	0	0	Nee	In 2021 verkochten wij ons vastgoed in Medemblik.
Molenlanden	14		Nee	

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2021	Bijzonderheden
Neder-Betuwe	71		Nee	
Noordenveld		57	Ja	
Nunspeet	52		Nee	
Oldebroek	35	56	Nee	
Oldenzaal	93	65	Nee	In 2021 verkochten wij de locatie 'Scholtenhof'. De levering vindt in januari 2022 plaats.
Ooststellingwerf	21	92	Ja	In gesprek over inrichten openbare ruimte ten behoeve van het verbeteren van de parkeergelegenheid locatie 'Sinnehiem'.
Oude IJsselstreek	33		Nee	
Oudewater	42	70	Ja	Zorgorganisatie Wulverhorst heeft (in samenwerking met Habion) het bronzen certificaat van de Green Deal verworven én haar 50-jarig jubileum gevierd. Habion is in gesprek met deze zorgorganisatie en de gemeente over het toevoegen van seniorenhuisvesting aan de voorraad.
Overbetuwe	40		Nee	
Pijnacker-Nootdorp	120		Nee	Naar aanleiding van uitspraak bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2021 hebben wij woningen die wij in het scheidingsvoorstel als niet-DAEB hadden gelabeld als DAEB geadmistreerd.
Putten	81	45	Nee	
Raalte	23	35	Nee	Na faillissement van een zorgorganisatie eind 2021 is op de locatie 'Huis ter Heijne' in Heino zorgorganisatie Thuisgenoten actief. Wij zijn voornemens de locaties Staten I en II te verkopen.
Rheden	126	51	Ja	
Rijssen-Holten	19		nee	
Rotterdam	1.663	82	Ja	Fusie met woningcorporatie Onze Woning per 1 januari 2021. De prestatie-afspraken die Onze Woning in 2021 met de gemeente Rotterdam en Huurdersplatform 110-Morgen heeft Habion overgenomen. In 2021 kwamen wij voor 2022-2023 nieuwe prestatie-afspraken met de gemeente Rotterdam en Huurderplatform 110-Morgen overeen.
Schiedam	100	84	Nee	
Stichtse Vecht	103		Ja	In 2021 hebben wij prestatie-afspraken gemaakt met de gemeente Stichtse Vecht voor de periode 2022-2024.

Gemeente	Aantal woningen	Aantal zorg-eenheden en onzelfstandige woningen	Prestatie-afspraken in 2021	Bijzonderheden
Twenterand	160	17	Ja	
Tynaarlo	118		Nee	In contact over een project voor sociaal beheer voor bewoners en omwonenden locatie 'Nieuw Laarhof'.
Utrecht	331	93	Nee	
Utrechtse Heuvelrug	91	117	Nee	In 2021 sloopten wij het (leegstaande) 'Nassau Odijkhof'. Wij zijn met omwonenden en gemeente in gesprek over een nieuwe invulling van deze locatie.
Veendam	74		Nee	Deelname aan overlegplatform zorg en welzijn.
Vijfheerenlanden	167	89	Nee	In gesprek over toekomst 'Huis ter Leede' in Leerdam.
Voorst	58	32	Nee	Habion verhuurt in Voorst 28 onzelfstandige woningen. In 2021 kwamen wij prestatie-afspraken met de gemeente overeen voor de periode 2022-2024. Partijen spannen zich in om activiteiten voor (kwetsbare) ouderen zo veel mogelijk in woonzorggebouwen te laten plaatsvinden.
Waadhoeke	159	149	Nee	
Waalwijk	70		Ja	
Wijdemeren	20	51	Nee	
Winterswijk	36	97	Ja	In 2021 verkochten wij de locatie 'De Pelkwijk'. De levering vindt in januari 2022 plaats.
Woerden	46		Nee	
Zaltbommel	25	170	Nee	In gesprek met de gemeente en zorgorganisatie Brabant Zorg over de toekomst van de locatie 'De Wielewaal'.
Zeist	128		Ja	
Zevenaar	25		ja	In 2021 kwamen wij prestate-afspraken met de gemeente overeen voor de periode 2022-2024.
Zoeterwoude			n.v.t.	120 woningen in aanbouw (Verde Vista) die Habion na realisatie aan zal kopen. De oplevering is naar verwachting in 2024
Zutphen			n.v.t.	36 woningen in aanbouw (Noorderhaven) die Habion na realisatie aan zal kopen. De oplevering is naar verwachting in 2022
Zwolle	144		Ja	
Totaal	6.369	3.754		

(N)gb: De betreffende gemeente heeft aangegeven vanwege het geringe bezit van Habion in de betreffende gemeente (nog) geen behoefte te hebben aan prestatie-afspraken.

Colofon

Uitgave

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

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.capaz.nu

Fotografie

Armondo Ello: voorpagina, 11, 58, 79
Lia Zaal: 6, 22, 56, 82
Winand Stut: 84

