

# Bestuursverslag 2024

## Inhoudsopgave

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                                                          | 1  |
| Welkom.....                                                                                  | 2  |
| 1    Voorwoord.....                                                                          | 3  |
| 2    Kengetallen .....                                                                       | 4  |
| 3    Context en Ambities: Ontwikkelingen in 2024 .....                                       | 5  |
| 3.1    Jaar in teken van fusie en realiseren ambities.....                                   | 5  |
| 3.2    Koersplan 2023-2026 .....                                                             | 5  |
| 4    Maatschappelijke prestaties .....                                                       | 5  |
| 4.1    Bouwen voor Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn ..... | 5  |
| 4.2    Verduurzamingsopgave met oplossingen die bij onze kernen passen .....                 | 6  |
| 4.3    Betaalbaar en comfortabel wonen in vitale en leefbare dorpen .....                    | 7  |
| 4.4    Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen.....                                             | 10 |
| 4.5    Door samenwerking maken wij het verschil .....                                        | 12 |
| 5    Randvoorwaarden.....                                                                    | 15 |
| 5.1    Organisatie en corporate governance.....                                              | 15 |
| 5.2    Financiële resultaten .....                                                           | 15 |
| 5.3    Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit .....                | 17 |
| 5.4    Risicoparagraaf .....                                                                 | 18 |
| 5.5    Gebeurtenis na balansdatum met betrekking tot huurbevriezing .....                    | 18 |
| 6    Verklaring van het bestuur.....                                                         | 19 |
| 7    Verslag van de raad van commissarissen over 2024.....                                   | 20 |
| 7.1    Algemeen.....                                                                         | 20 |
| 7.2    Over besturen en toezicht houden .....                                                | 23 |
| 7.3    Verslag vanuit toezichthoudende rol.....                                              | 24 |
| 7.4    Verslag vanuit werkgeversrol .....                                                    | 25 |
| 7.5    Over de RvC .....                                                                     | 26 |
| 7.6    Tot slot.....                                                                         | 31 |
| Jaarrekening 2024.....                                                                       | 32 |



## Welkom

Per 1 januari 2025 is Habeko wonen gefuseerd met MeerWonen tot WYwonen. Het jaarverslag van 2024 is daarmee het laatste jaarverslag van Habeko wonen.

Habeko wonen was dé woningcorporatie van deelgebied Rijnwoude in de gemeente Alphen aan den Rijn. Met ons woningbezit van bijna 2000 woningen in de kernen Hazerswoude-Dorp en -Rijndijk, Benthuizen en Koudekerk aan den Rijn was Habeko wonen en is WYwonen de woningcorporatie in dit deel van de gemeente Alphen aan den Rijn.

In dit verslag zetten wij onze prestaties van 2024 uiteen.

## I Voorwoord

Als nieuwe directeur-bestuurder van WYwonen - per 1 maart 2025 - een voorwoord van het jaarverslag 2024 van Habeko wonen schrijven is best bijzonder. Ik ben nieuw en de organisatie van WYwonen is ook een beetje nieuw, door de fusie van Habeko wonen en MeerWonen per 1 januari 2025. Mijn collega's hebben zich enorm ingezet om de twee jaarverslagen te realiseren, dus ook die van MeerWonen. Erg veel dank daarvoor.

Toch heb ik al wel een eerste beeld: de mensen van WYwonen dragen een warm hart toe aan de huurders en de woningzoekenden. Onze organisatie en bedrijfsvoering vragen aandacht na een fusie, maar de basis staat goed, en daar bouwen we op voort. Er zijn meerdere projecten in uitvoering om het aantal sociale huurwoningen te vergroten en de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren. Mooi, want de behoefte daaraan is groot.

We zien dat de tevredenheidcijfers van onze huurders onverminderd hoog zijn gebleven. Dat zegt alles over de mensen die bij ons werken: betrokken, loyale, deskundige collega's die het graag goed willen doen voor onze huurders. Ook is merkbaar dat er minder tijd is overgebleven voor vernieuwing. Niet als doel op zich, maar als middel om onze prestaties te verbeteren. We willen in samenwerking met andere partijen komen tot vernieuwende woonconcepten, we willen andere en digitale manieren inzetten om de dienstverlening aan onze huurders nog toegankelijker te maken. We willen onze bedrijfsvoering verbeteren en scherper zijn in de keuzes die we maken over waarin we gaan investeren. Want ook na 2030 willen we aan de grote investeringsopgave kunnen blijven voldoen; het zijn voorbeelden van de energie en ontwikkeling die ik samen met de hele organisatie ga brengen.

Er zijn hoge ambities voor sociale woningbouw, kwantitatief en kwalitatief, landelijk en bij ons. Het waarmaken hiervan staat door stikstofcrisis, stijgende bouwkosten, overvolle elektriciteitsnetwerken in combinatie met rente- en bouwkostenstijging onder druk. Uitvoering komt hierdoor moeizaam van de grond. Dit vraagt van alle partijen een pragmatische en soms creatievere aanpak, en van ons vaak harder lopen, minder rendement en meer durf. De aanpak van het woningtekort en het verduurzamen van bestaande woningen kan niet zonder intensieve en betrouwbare samenwerking met andere stakeholders. Hierin zullen we dus blijven investeren.

Het goede behouden en kansen pakken voor vernieuwing, dat gaan we komende tijd dus doen, ik heb er zin in!

Renske Zwart

directeur-bestuurder WYwonen



## 2 Kengetallen

|                                                  | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Gegevens woningbezit</b>                      |           |           |           |           |           |
| Aantal verhuureenheden in exploitatie:           |           |           |           |           |           |
| • Sociale huurwoningen                           | 1.922     | 1.861     | 1.854     | 1.851     | 1.844     |
| • Commerciële woningen                           | 30        | 34        | 32        | 34        | 33        |
| • Woningen bestemd voor sloop                    | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| • Overige wooneenheden                           | 63        | 63        | 63        | 51        | 51        |
| • Overige gebouwen                               | 1         | 1         | 1         | 1         | 1         |
| • Garages                                        | 13        | 13        | 13        | 13        | 13        |
| Subtotaal                                        | 2.029     | 1.972     | 1.963     | 1.950     | 1.942     |
| • In aanbouw woningen                            | 83        | 49        | 49        | 0         | 6         |
| • In aanbouw overige wooneenheden                | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| Totaal                                           | 2.112     | 2.021     | 2.012     | 1.950     | 1.948     |
| Voorraad woningen Verkoop onder voorwaarden      | 37        | 39        | 40        | 41        | 44        |
| WOZ-waarde per woning                            | € 292.483 | € 276.230 | € 237.841 | € 207.698 | € 197.734 |
| Marktwaaarde per woning                          | € 216.268 | € 194.821 | € 198.728 | € 181.658 | € 162.694 |
| Beleidswaarde per woning                         | € 103.101 | € 79.424  | € 128.106 | € 102.895 | € 85.037  |
| Aanschafwaarde per woning                        | € 64.978  | € 59.373  | € 58.438  | € 59.773  | € 56.653  |
| <b>Prijs- en kwaliteit woningen</b>              |           |           |           |           |           |
| Gemiddelde netto huurprijs                       | € 652     | € 614     | € 604     | € 584     | € 584     |
| Huur ten opzichte van max. toegestane huur       | 63%       | 62%       | 67%       | 67%       | 68%       |
| Aantal reparatieverzoeken per woning             | 1,35      | 1,14      | 1,17      | 1,38      | 1,28      |
| Kosten dagelijks en mutatieonderhoud per woning* | € 1.080   | € 765     | € 664     | € 855     | € 571     |
| Kosten planmatig onderhoud per woning*           | € 2.305   | € 1.400   | € 1.216   | € 575     | € 568     |
| Totaal onderhoud per woning*                     | € 3.385   | € 2.165   | € 1.879   | € 1.430   | € 1.139   |
| <b>Verhuren van woningen</b>                     |           |           |           |           |           |
| Huurachterstand in verhouding tot netto jaarhuur | 0,32%     | 0,32%     | 0,27%     | 0,43%     | 0,48%     |
| Huurderving in verhouding tot netto jaarhuur     | 1,12%     | 0,51%     | 0,57%     | 0,48%     | 0,33%     |
| Aantal mutaties (excl. nieuwbouw en garages)     | 133       | 104       | 106       | 103       | 99        |
| Mutatiegraad op jaarbasis                        | 7,0%      | 5,5%      | 5,6%      | 5,5%      | 5,3%      |
| <b>Financiële continuïteit</b>                   |           |           |           |           |           |
| Loan to Value (leningen / beleidswaarde bezit)   | 25%       | 27%       | 15%       | 20%       | 20%       |
| ICR (rentedekkingsgraad)**                       | 1,48      | 5,28      | 5,8       | 3,0       | 5,5       |
| Solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen) | 71%       | 66%       | 79%       | 76%       | 66%       |
| Dekkingsratio (leningen / marktwaaarde bezit)    | 12%       | 11%       | 10%       | 11%       | 11%       |
| <b>Personeel</b>                                 |           |           |           |           |           |
| Aantal fte's                                     | 16,0      | 14,4      | 16,7      | 14,0      | 13,1      |
| Aantal bediende woningen per fte                 | 126,8     | 136,9     | 117,5     | 139,3     | 148,2     |
| Ziekteverzuimpercentage in %                     | 5,5%      | 8,7%      | 6,2%      | 1,6%      | 2,9%      |

\* Exclusief toegerekende organisatiekosten

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

## 3 Context en Ambities: Ontwikkelingen in 2024

### 3.1 Jaar in teken van fusie en realiseren ambities

2024 was voor de organisatie een bijzonder jaar. Er is hard gewerkt aan het realiseren van de fusie met MeerWonen en tegelijk is het werk om de ambities te realiseren doorgegaan. Beide hebben geleid tot een goed resultaat. Per 1 januari 2025 zijn Habeko wonen en MeerWonen gefuseerd en tegelijk zijn in 2024 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 76 woningen verduurzaamd en maar liefst 176 woningen verhuurd.

In 2023 hebben wij bewust gekozen voor fusie. Wij hebben geconstateerd dat om goed te kunnen blijven inspelen op de opgaven en ambities, een robuuste organisatie met voldoende (specialistische) kennis en capaciteit van belang is. Habeko ziet dat de organisatie op deze terreinen kwetsbaar is (zie ook hoofdstuk 2). Dit mede gelet op de toenemende prestatiedruk en het kunnen anticiperen op de omgevingsdynamiek.



### 3.2 Koersplan 2023-2026

Het Koersplan van Habeko wonen is op drie pijlers gestoeld:

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

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

Pijler 3: Door samenwerking maken wij het verschil. Door meer samenwerking met collega-corporaties en belanghouders realiseren wij onze ambities en opgaven.

In hoofdstuk 4 zetten we de prestaties van 2024 uiteen. Onze resultaten zijn gekoppeld aan de drie pijlers uit de Uitvoeringsagenda 2023-2026.

## 4 Maatschappelijke prestaties

### Pijler 1: Thuis in betaalbaar wonen

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

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

In 2024 hebben wij 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd: 15 eengezinswoningen Nieuw Rijn, 34 appartementen Rijnsdijk en 9 eengezinswoningen in Bentwijk. Daarnaast is in 2024 de bouw gestart van 83 woningen: 9 eengezinswoningen in Bentwijk, 40 appartementen en 22 eengezinswoningen NII plot Westvaartpark en 12 Bebo's op de Konkreet locatie in Westvaartpark.

Tegelijk zijn we bezig met de volgende projecten die zeker doorgaan, maar waar de start nog afhankelijk is van procedures: Oostvaarderskwartier in Hazerswoude-Dorp (58 woningen), Van der

Werf locatie in Hazerswoude-Dorp (19 huurappartementen en 9 koopappartementen), de Arnoldus van Os locatie in Benthuizen (14 appartementen). Samen zijn dit 91 sociale huurwoningen. Met van Wijnen zijn we in gesprek over de afname van 18 woningen in Hazerswoude-Dorp. Daarmee zijn we hard op weg om de in de prestatieafspraken afgesproken 300 woningen in 2031 te halen.

#### **4.1.1 Sloop-nieuwbouw in Koudekerk aan den Rijn**

In 2023 zijn wij in gesprek gegaan met de bewoners van het blok van 27 woningen aan de Hoogewaard/Willem De Zwijgerlaan/Koningin Julianastraat. Met de bewoners is in 2024 een uitgebreid traject doorlopen. Daarbij is gekozen voor het uitplaatsen van alle bewoners. Hiervoor is op basis van het in 2024 aangepaste Sociaal Statuut een Sociaal Plan specifiek voor dit project opgesteld. In 2024 is de stadsvernieuwingsurgentie aangevraagd, die in 2025 is afgegeven. Er wordt hard gewerkt aan een plan voor de nieuwe situatie. Daarin verwachten wij tenminste 50 extra woningen te realiseren.

#### **4.1.2 Vrijheidslaan/Hendriklaan**

In 2024 hebben wij gesprekken gevoerd over de toekomst van dit complex met de bewoners. Dit jaar zijn wij nog niet gekomen over een besluit wat de beste aanpak is. Wel is duidelijk geworden dat ongeacht of wordt gekozen voor sloop/nieuwbouw of renovatie, de bewoners naar een andere woning moeten. Daarom is in 2024 een besluit genomen over de herhuisvesting en gestart met het overleg over een sociaal plan, zodat de herhuisvesting zo spoedig mogelijk in 2025 kan starten.

#### **4.1.3 Lindelaan/Hazelhof**

Ook met de bewoners van Lindelaan en Hazelhof zijn wij in 2024 in gesprek gegaan over de toekomst van hun complex. De besluitvorming over dit complex vindt in 2025 plaats. Het complex in één keer aanpakken heeft een te grote financiële impact. Daarom is gekozen voor aanvullend onderzoek om te bepalen wat we wel en niet kunnen vanuit onze ambities en onze financiële mogelijkheden.

### **4.2 Verduurzamingsopgave met oplossingen die bij onze kernen passen**

*Het is onze ambitie om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal en (aard)gasloos woningbezit te hebben. Daarvoor verduurzamen we de komende tien jaar 1.021 woningen (54% van totaal). Stap voor stap dragen wij bij aan de energietransitie. De weg van verduurzaming is complex en kostbaar. Het vereist samenwerken en bijstellen op basis van onze ervaringen. We zoeken hierin actief de samenwerking met partners en andere woningcorporaties.*

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

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

#### **4.2.1 Verduurzamen met betaalbaarheid huren voorop**

Het is aan de corporaties om te bepalen tot welk niveau zij hun bestaande woningen verduurzamen. Wij volgen hierin ons Uitvoeringsplan Verduurzaming, dat in 2022 is vastgesteld. Het beleid en de strategie zijn verwerkt in een routekaart die we als leidraad gebruiken. Uitgangspunt hierbij is dat wij de woningen met de slechtste energie labels het eerste aanpakken. De opstart ging door de tijd die de Flora- en Faunawet en problemen bij een aannemer aanvankelijk niet zo snel als gewenst. Vanaf 2024 maken we vaart. Uiteindelijk hebben we in 2024 76 woningen aangepakt. Dat is 9 meer dan

oorspronkelijk gepland. De aannemers kon een handige combinatie met een ander project maken als deze 9 woningen naar voren werden gehaald. De voorbereidingen voor het aanpakken van 141 woningen in 2025 zijn in 2024 gestart. Onze huurders betalen niets voor de isolerende maatregelen die wij nu nemen.

### **4.3 Betaalbaar en comfortabel wonen in vitale en leefbare dorpen**

Om de kwaliteit van ons woningbezit te monitoren maken we gebruik van de conditiemeting conform de NEN2767. Op basis van de uitkomsten maken we jaarlijks keuzes in het onderhoud, we zetten de minder goede scores om in maatregelen en hiermee zorgen we ervoor dat de kwaliteit op peil blijft. Zo hebben we in 2024 het volledige bezit van Habeko wonen een conditiemeting laten uitvoeren.

#### **4.3.1 Planmatig onderhoud 2024**

De opgedragen planmatig onderhoudsactiviteiten in 2024 waren eind van het jaar nagenoeg allemaal afgerond. Een grote schilderproject kon door slechte weersomstandigheden niet afgerond worden en wordt begin 2025 afgerond.

Het planmatig onderhoud wordt steeds meer gecombineerd met de verduurzamingsprojecten, hierdoor hebben huurders maar 1 keer overlast van de werkzaamheden en kunnen deze kosten efficiënter uitgevoerd worden.

#### **4.3.2 Aanpak vraag gestuurd vervangen van badkamer, toilet en keukens (BKT's)**

Het vervangen van de BKT's werd op twee verschillende momenten opgepakt, tijdens met mutatieonderhoud en vraaggestuurd. Dit omdat het vervangen van BKT's grote impact heeft voor de huurder. Bij met mutatieonderhoud wordt dit in een lege woning uitgevoerd. Bij het vraaggestuurd vervangen kan een BKT alleen vervangen worden als deze voldoet aan de kaders die we hiervoor opgesteld hebben, een van de kaders is de leeftijd van de BKT. Het grote voordeel is dat huurders hier zelf om vragen en hiermee ook anders om gaan met de overlast. De werkzaamheden worden door onze vaste aannemers ingepland en we hebben vaste prijsafspraken voor het vervangen van de BKT's. Ook in 2024 was dit proces een succes, het beschikbare budget is nagenoeg volledig uitgenut.

#### **4.3.3 Mutatie en reparatieonderhoud**

Het budget voor mutatie- en reparatieonderhoud is in 2024 overschreden. Bij mutaties sturen we op het vastgestelde basiskwaliteit, maar blijven wel scherp op de kosten. De overschrijding voor het mutatieonderhoud heeft vooral als reden dat we meer mutaties hadden, deels doordat er meer nieuwbouw woningen waren opgeleverd. Tevens zijn diverse mutatie fors duurder dan gemiddeld, reden hiervoor is vaak de langere woonduur. Bij het reparatieonderhoud hadden we te maken met grotere reparaties, die ook hogere kosten met zich mee brachten. Voorbeeld daarvan zijn lekkagemeldingen, deze zijn vaak complex en hierdoor zijn de benodigde maatregelen ook ingrijpend en kostenverhogend.

#### **4.3.4 Samenwerking onderhoud en resultaat gericht samenwerken**

In de verduurzamingsprojecten werken we volgend het resultaatgerichte samenwerking (RGS) model met twee vaste co-makers. Deze keuze we hebben gemaakt om onze duurzaamheidsdoelen te halen. Met RGS wilden we komen tot een strak proces waarbij achter elkaar projecten worden opgepakt en we voorspelbare toekomstige onderhoudskosten krijgen. Door de nieuwe inrichting van de organisatie en de net gestarte medewerkers was het logisch om vanaf 2023 voor deze aanpak te kiezen. We zagen dat niet alle kennis in huis gehaald kan worden en dat je als organisatie het beste kunt sturen op het proces en daarbij de kennis uit de markt halen.

We hebben bijna 2 jaar gewerkt aan het inrichten van het RGS proces, zodat deze voor zowel Habeko als co-maker werkbaar is. Alle processtappen zijn uitgewerkt en alles is verwerkt in een handboek. Hierdoor leidt de samenwerking nu tot heldere afspraken, voorspelbare resultaten en soepele uitvoeringen. Eerste jaar 2023 hebben we gewerkt aan de inrichting van het proces en het voorbereiden van projecten. In 2024 hebben we via RGS daadwerkelijk 76 woningen aangepakt. Dit zijn er 9 meer dan oorspronkelijk gepland. De extra 9 woningen liggen vlak bij een ander project dat in 2024 is aangepakt en door het naar voren halen en combineren konden de bouwplaatskosten omlaag. Wij zien dat de co-makers proactief met ons meedenken en ons daarmee helpen beter afgewogen het beste scenario te kiezen.

De eerste projecten zijn naar tevredenheid afgerond, hierbij zijn wij vooral blij met de huurderstevredenheid tijdens de uitvoering. Ook constateren wij zelf dat de geleverde kwaliteit hoog is. De klanttevredenheid constateren wij tijdens onze huisbezoeken. Wij bezoeken nu alle huurders zelf. Wij kijken nog naar een gestructureerde manier van meten.

Doordat we het proces nu volledig ingericht hebben, zijn we ook al bezig de plannen uit te werken voor de komende complexen. De voorbereiding van de begrote complexen in 2027 zijn we al gestart.

#### **4.3.5 Nieuwe verhuringen**

In 2024 hebben wij 174 woningen verhuurd. Dit betrof 173 sociale huurwoningen en 1 vrije sector huurwoning. Normaal verhuren wij rond de 100 woningen per jaar. Door de oplevering en verhuring van 58 nieuwbouwwoningen ligt het aantal een stuk hoger. Dit wordt versterkt doordat wij ook 29 zittende huurders hebben kunnen verleiden om naar de nieuwbouw te verhuizen.

Van de 173 verhuringen van sociale huurwoningen is 96% passend toegewezen en 87% toegewezen aan de daeb doelgroep. In de prestatieafspraken Alphen aan den Rijn is afgesproken dat wij maximaal 15% mogen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de daeb grens.

Van deze verhuringen hebben wij 75% verhuurd onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Hiermee zitten wij iets onder de norm van 80% die in de prestatieafspraken staat. Het aantal woningen dat ook nog onder onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens is verhuurd ligt op 32%. Hiermee zitten wij flink onder 55% tot 60% uit de prestatieafspraken. Dit is iets waar wij voor 2025 naar moeten kijken.

#### **4.3.6 Wonen blijft betaalbaar ondanks hoge huurverhoging**

Ondanks de stijgende lasten en de uitdagingen die voor ons liggen staat Habeko voor betaalbaar wonen. Wij voeren al jaren een gematigd huurprijsbeleid. Vooral voor onze doelgroep: huurders met een inkomen tot € 47.699 (1-persoonshuishoudens) en € 52.671 (meerpersoonshuishoudens). De gemiddelde huurverhoging voor de doelgroep bedroeg in 2024: 5%. Als de huur bij de jaarlijkse huurverhoging op of boven de streefhuur van een woning zou uitkomen, volgde minder of geen huurverhoging. Een huurverhoging van 5,3% was in 2024 toegestaan. In overleg met de SBHW hebben wij gekozen voor een verhoging van 5%. Daarmee is deze verhoging 0,8% lager dan de CAO-loonontwikkeling over afgelopen jaar.

#### **4.3.7 Inkomensafhankelijke huurverhoging 2024**

Bij 102 huishoudens is aangegeven dat zij een hoog inkomen hebben en bij 156 huishoudens dat zij een middeninkomen hebben. Dit is een daling ten opzichte van 2023 toen respectievelijk 116 huishoudens een hoog inkomen hadden en 175 huishoudens een middeninkomen.

Voor de hoge middeninkomens hanteren wij in 2024 een huurverhoging van € 50 per maand en voor de hoge inkomens een verhoging van €85 per maand. Indien een woning op de streefhuur van 86% zit voor middeninkomens, wordt de reguliere huurverhoging toegepast. Uitzondering hierop is als

een woning een streefhuur onder de 575,03 heeft. In dat geval toppen wij pas af bij 100% van de maximale huur.

De inkomensgrens waarboven een corporatie een inkomensafhankelijke huurverhoging kan geven is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden en inkomen. Voor 2024 is dit:

| Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2024 |                     |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                                      | Hoge middeninkomens | Hoge inkomens     |
| Eenpersoonshuishoudens                                                               | €52.753 - €62.191   | Hoger dan €62.191 |
| Meerpersoonshuishoudens                                                              | €61.046 - €82.921   | Hoger dan €82.921 |
| Huurverhoging                                                                        | Maximaal €50*       | Maximaal €100*    |

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

#### 4.3.8 Strak beleid draagt bij aan laag percentage huurachterstand

De huurachterstand bij zittende huurders bedroeg dit jaar 0,25%. Ter vergelijking: eind 2021 was dit 0,43%, eind 2022 0,37%, en eind 2023 0,32%. De norm is 0,40%.

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

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

We hoefden in 2024 niemand te ontruimen vanwege huurschuld.

#### 4.3.9 Minder uitstroom bewoners instellingen, taakstelling statushouders niet behaald

In 2024 boden we drie woningen aan voor mensen die uitstroomden uit een instelling, maatschappelijke opvang of speciale woonvorm. Voor de uitstroom gelden regionale afspraken.

De afspraak was dat Habeko wonen acht woningen levert in 2024. Door het ontbreken van de vraag vanuit de instellingen is dit bij drie woningen gebleven. Dit probleem speelt breed in de regio. Van de 250 beschikbare plekken zijn er 191 gebruikt. In de overige Rijnstreek speelde dit het sterkst, slechts 16 van de 39 plekken zijn gebruikt.

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

Verder hebben wij met zes woningen bijgedragen aan de huisvesting van statushouders. Hiermee zijn inclusief nareizigers 26 statushouders gehuisvest. Daarmee hebben wij ons aandeel in de taakstelling voor 2024 van 35 statushouders niet gehaald. Dit is in lijn met de huisvesting van statushouders in de gehele gemeente Alphen aan den Rijn. Inclusief de achterstand van 4 personen was de taakstelling 232 personen. In totaal zijn in 2024 170 personen gehuisvest, wat betekent dat er per eind 2024 een achterstand is van 62 personen.



## **Pijler 2: Habeko is van de dorpen**

*Wij werken in kleine dorpen. De problematiek is hier anders dan in het stedelijk gebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor onze dorpen gaat het vooral om het behoud van de vitaliteit, waarin de inbreng van vrijwilligers van groot belang is. Om de vitaliteit te behouden is het belangrijk dat ons beleid en uitvoering afgestemd zijn op wat nodig is in de dorpen. In het contact met onze belanghouders zijn wij de stem van de dorpen.*

### **4.4 Ambitie: Wij zijn thuis in de kernen**

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

In 2024 hadden we regelmatig contact en gesprekken met belanghouders, waaronder een van onze belangrijkste: de gemeente. Zo voerden we periodiek overleg met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen, bouwen en verduurzaming. Daarnaast was er ook ambtelijk overleg over de projecten, prestatieafspraken en verduurzaming.

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

#### **4.4.1 Meerjarenafspraken met gemeente Alphen aan den Rijn**

De in 2021 vastgestelde meerjarenprestatieafspraken lopen tot en met 2026. Wel blijft de mogelijkheid bestaan voor tussentijdse aanpassingen. Het was echter niet nodig om de lokale prestatieafspraken in 2024 aan te passen. In 2025 bekijken we dit opnieuw.

#### **4.4.2 Lokaal maatwerk werkt!**

Met lokaal maatwerk creëren wij kansen voor lokale woningzoekenden op een woning in hun dorp. Dit jaar hebben wij bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid voorrang te geven aan huurders die een sociale huurwoning bij de corporatie achterlaten. Het zorgen dat lokale woningzoekenden voldoende kans hebben vinden wij belangrijk voor de vitaliteit van de kernen. Daarnaast helpt de doorstroming van zittende huurders om woningen beschikbaar te krijgen die voor bijvoorbeeld starters of gezinnen geschikt zijn. In 2024 is 77% van de via Huren in Holland Rijnland verhuurde woningen aan lokale kandidaten toegewezen. Vorig jaar lag het percentage op 54%. Het verschil zit hem met name in de nieuwbouw en de mogelijkheid deze met voorrang toe te wijzen aan huurders die bij ons een sociale huurwoning achterlaten.

#### **4.4.3 Holland Rijnland Wonen**

De regionale samenwerking binnen Holland Rijnland Wonen, de samenwerking van de 14 corporaties actief in de regio, is belangrijk om als woningcorporaties goed aan tafel te zitten als regionaal zaken worden geregeld. Zo kent Holland-Rijnland een regionale huisvestingsverordening.

Habeko wonen nam in 2024 actief deel aan het bestuur (penningmeester) en de denktank woonruimteverdeling (voorzitter).

#### **4.4.4 Contacten met belanghouders**

Naast de reguliere contacten met belanghouders hebben wij extra contact gehad met name met onze huurdersorganisatie SBHw en de gemeente Alphen aan den Rijn over de voorgenomen fusie met MeerWonen. Na een intensief traject, waarin ook afspraken over een aantal voor huurders relevante zaken zijn gemaakt, heeft de SBHw ingestemd met de fusie.

> Vijf dorpsoverleggen

Habeko wonen heeft regelmatig overleg met de vijf dorpsoverleggen in onze kernen. De dorpsoverleggen zijn onmisbaar voor ons. Hun bijdrage en kennis wordt ook door de inwoners van de dorpen zeer gewaardeerd. Zij dragen bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en zijn onze oren en ogen in de dorpen. Juist door samen op te trekken kunnen wij hun positie binnen de gemeente versterken.

> Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

De onafhankelijke huurdersorganisatie van Habeko is een van onze belangrijkste belanghouders. We overleggen regelmatig, stellen samen prioriteiten als het gaat om de realisering van de prestatieafspraken en de uitdagingen waar we voor staan. SBHw is een kritische huurdersorganisatie, met wie we een constructieve relatie hebben opgebouwd die is gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Verder ondersteunen wij SBHw in hun rol als sterke en professionele huurdersvertegenwoordigers met een actief en voltallig bestuur. De manier waarop het bestuur zich in 2024 heeft ingezet bij het fusietraject verdient alle lof.

> Gemeente

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

> Gemeenteraad

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

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

#### 4.4.5 Zichtbaar in de kernen

> Bij verduurzamingsprojecten hebben wij steeds een actie georganiseerd met bewoners. Wij regelden een container voor huurders zodat zij oude spullen konden weggooien, met behulp van ons. Dit hebben wij bijvoorbeeld in 2024 bij de Europasingel en de Emmaplaats gedaan. Als speciale attractie actie was er dan een ijscokar en ook de uitvoerende aannemer was aanwezig.

> We hebben de oplevering van nieuwbouwcomplex Limes feestelijk gevierd (betreft de Pastinaakstraat).

> We hebben deelgenomen aan de burendag van Actief Rijnwoude. Naast dat wij aanwezig waren van voor vragen van huurders en anderen, hebben wij ook een poffertjeskraam geregeld.

> We hebben deelgenomen aan de eerste burendag van Westvaartpark. Een initiatief van huiseigenaren die ook de huurders erbij wilden betrekken. We hebben daarvoor de deelnemerskosten voor onze huurders die zich aanmelden voor deelname op ons genomen. Daar was een ijskar op onze kosten. Zelf waren we ook aanwezig voor vragen van huurders en om bewoners met elkaar in contact te brengen.

> Bij de Jacob Marisstraat in Hazerswoude-Dorp hebben we een eigen buurtfeest georganiseerd in het kader van burendag. We hadden een springkussen voor de jeugd geregeld en schminken voor de kinderen. Tijdens het drinken koffie en thee en het eten van poffertjes konden buurtbewoners de beste buur en mooiste tuin kiezen.



- > Naar aanleiding van het 12,5-jarig bestaan van De Barm in Benthuisen, hebben we een avond georganiseerd met een presentatie van de politie over de Babbeltruc. Huurders kregen na afloop een plant omdat het complex 12,5 jaar bestond en in beide entrees van het complex is een grote pot met plant geplaatst.
- > In oktober hebben we schoonmaakactie gehouden in de Vrijheidslaan en de Prins Hendriklaan. Dit om ook buiten het traject over de toekomst van het complex ons te laten zien. De trappenhuisen en galerij, verlichting en stoepen zijn schoon geblazen en met hogedruk gereinigd.
- > Half december hebben we in alle kernen een stand neergezet op een centrale plek met koffie, thee, warme choco. In de 1,5 uur dat wij daar stonden hebben we met huurders en anderen gesproken.
- > 28 december hebben we meegedaan aan de lichtjesavond in Benthuisen. We hebben vanuit HaBeKo een lichtslang gedoneerd voor een donkere plek langs de route en een koffie en thee kar bij de kerk in de Dorpsstraat. De Plus heeft pakjes drinken erbij gedaan.

#### 4.4.6 Klachtencommissie Habeko

De klachtencommissie bestaat uit drie leden en heeft in 2024 1 klachten in behandeling genomen. De laatste benoemingstermijn van alle leden liep per eind 2024 af. Er is voor gekozen dat de fusie organisatie gebruik gaat maken van de regionale klachtencommissie waar MeerWonen al bij was aangesloten. Deze klachtencommissie werk nu voor Stek, Padua en WYwonen. Een klacht die eind 2024 is ingediend wordt door deze commissie in 2025 opgepakt.

### 4.5 Door samenwerking maken wij het verschil

#### Pijler 3: Door samenwerking maken wij het verschil

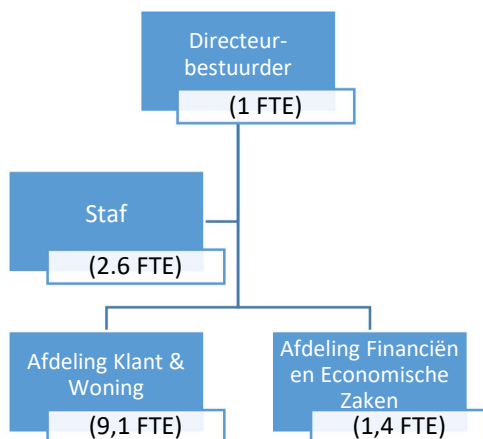
*Om onze doelen te realiseren bouwen we verder aan onze organisatie, onze netwerken en de samenwerking met partners. Want meer nog dan in het verleden hebben we partners nodig om onze ambities te realiseren. Wij willen een organisatie zijn die in staat is haar doelen te realiseren. Primair zorgen onze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

#### 4.5.1 Algemeen

2024 heeft in het teken gestaan van het fusietraject en het bouwen aan een nieuwe organisatie. Dit betekende dat de aandacht bij Habeko wonen lag op het goed afronden van het jaar en zorgen dat de fusie organisatie een goede start kan maken. Vanwege de fusie is slechts één medewerker vast aangetrokken en is verder gekozen voor tijdelijke contracten en inhuur via detacheerders. Bij de nieuw aangetrokken medewerker was duidelijk dat ook na de fusie behoefte was aan invulling van deze functie. Voor de manager klant en woning is gekozen voor invulling via een tijdelijk dienstverband.

Veel aandacht is uitgegaan naar het in plaatsingstraject voor nieuwe medewerkers. Alle medewerkers met een vast contract hadden een baangarantie en hebben een aanbod voor een nieuwe passende functie gekregen.

#### 4.5.2 Personeel en organisatie



Eind 2024 komt onze ingevulde formatie uit op 14,1 fte (2023: 15,2) en was 6,4 fte ingevuld via inhuur. De vaste formatie is als volgt verdeeld over de organisatie:

| Bezetting                        | Eind 2024 | Eind 2023 |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Vrouwen                          | 9         | 8         |
| Mannen                           | 7         | 8         |
| Totaal bezetting                 | 16        | 16        |
| Formatie (fte)                   | 14,1      | 15,2      |
| Gemiddelde leeftijd              | 54,4      | 47,4      |
| Gemiddeld dienstverband in jaren | 9,2       | 8,3       |

#### 4.5.3 Krappe arbeidsmarkt vraagt veel inspanning

In de tweede helft van 2024 heeft de in plaatsing in het nieuwe functiegebouw plaatsgevonden. De overstap naar de functies in de nieuwe organisatie is op 1 januari 2025 gedaan. Door de grotere omvang van de fusie organisatie zijn er veranderingen in de meeste functies. Voor een aantal mensen heeft dit ook kansen geboden om een stap te zetten. Uiteindelijk kon iedereen in geplaatst worden en was niemand boventallig.

#### 4.5.4 Hoog ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2025 5,5% en daarmee gedaald ten opzichte van 2022 (6,2%) en 2023 (8,6%). Drie medewerkers waren langdurig ziek. Twee medewerkers zijn halverwege 2024 in hun eigen werk gere-integreerd. Eén medewerker is eind 2024 voor een deel aan de slag, maar nog niet volledig gere-integreerd.

#### 4.5.5 Onboarding programma en opleidingen

In lijn met 2023 is onboarding doorgetrokken. Voor alle nieuwe medewerkers uit 2023 training tekst schrijven. Time management herhaling in 2024. Training werkgeluk en eigenaarschap vooruitlopend op fusie. Gelukkige medewerkers zijn productiever, meer gemotiveerd, creatiever, nieuwsgieriger, werken beter samen en zorgen voor minder verzuim.

Aan alle medewerkers is een EHBO en reanimatietraining aangeboden. 5 medewerkers hebben deze training gevolgd. In 2024 zijn we ook gestart met de corporatieacademie, het leermanagementsysteem voor woningcorporaties.

#### 4.5.6 Ondernemingsraad opnieuw gestart

In 2024 is de ondernemingsraad nauw betrokken geweest bij het hele fusietraject. De organisatieopzet de aanpak van het in plaatsingsproces en harmonisatie secundaire arbeidsvoorwaarden zijn allemaal met de ondernemingsraad besproken. Bij het opstellen van het sociaal plan zijn ze via de vakbonden betrokken. Tijdens het jaar is er intensief samengewerkt met de ondernemingsraad van MeerWonen en was er veel overleg met de beide bestuurders. Vertegenwoordigers van de beide ondernemingsraden hebben deelgenomen aan de benoemingsadviescommissie voor de nieuwe bestuurder. De ondernemingsraden hebben ook initiatief genomen voor gezamenlijke borrels van alle medewerkers om elkaar beter te leren kennen.

#### 4.5.7 Goede resultaten KWH 2024

| Onderdeel KWH                      | Score 2024 | Score 2024 landelijk | Score 2023 | Score 2023 landelijk | Score 2022 | Score 2022 landelijk |
|------------------------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
| Nieuwe huurder (Nieuwe woning)     | 7.7        | 7.8                  | 7,8        | 7.7                  | 7,9        | 7,7                  |
| Reparatieverzoek (Reparaties)      | 8.4        | 8.2                  | 7,7        | 7.9                  | 7,2        | 7,6                  |
| Vertrokken huurder (Huur opzeggen) | 8.3        | 7.9                  | 7,8        | 7.9                  | 7,5        | 7,5                  |
| Onderhoud                          | 7.6        | 7.4                  | 7,4        | 7.5                  | 6,3        | 7,5                  |
| Algemene waardering                | 6.8        | 7.1                  | 7,1        | 7.1                  |            |                      |

Gemiddeld scoren wij in 2024 iets beter dan in 2023. Op drie van de vijf onderdelen scoren wij beter: reparatieverzoek, vertrokken huurder en onderhoud. Op deze onderdelen ligt de score ook boven de landelijke score. Op het onderdeel nieuwe huurder is de score 0,1 omlaag gegaan en zitten we daarmee ook 0,1 onder de landelijke score. De algemene waardering is met 0,3 gedaald en hiermee wij ook 0,3 onder de landelijke score.

#### 4.5.8 Aedes benchmark

Ook in 2024 heeft Habeko wonen weer meegedaan met de Aedes benchmark en de scores waren als volgt:

| Prestatieveld                    | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------|------|------|
| Huurdersoordeel                  | A    | B    | C    | B    |
| Bedrijfslasten                   | C    | B    | B    | B    |
| Onderhoud & verbetering          | B    | B    | B    | A    |
| Beschikbaarheid & betaalbaarheid | B    | C    | B    | C    |

We zijn heel tevreden over het huurdersoordeel A. Dit heeft met name te maken met de hogere score bij reparaties. Op de bedrijfslasten scoorden we voorspelbaar laag. Het fusietraject leverde extra kosten op voor het traject zelf en betekende dat meer functies met duurdere ingehuurd krachten werden ingevuld.

## 5 Randvoorwaarden

### 5.1 Organisatie en corporate governance

Op 25 maart 2024 heeft de ledenvergadering ingestemd met de omzetting van vereniging naar stichting. Op 31 mei 2024 heeft de daadwerkelijke omzetting bij de notaris plaatsgevonden. Dit was een noodzakelijk stap om de fusie met Stichting MeerWonen mogelijk te maken. Voorafgaand aan het besluit is meerdere keren in de algemene ledenvergadering gesproken over de mogelijke fusie en het omzetten van de structuur van vereniging naar stichting.

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

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

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

### 5.2 Financiële resultaten

Het resultaat over 2024 bedraagt na belastingen € 46,9 miljoen positief (2023: € 3,6 miljoen negatief). Dit kan onderverdeeld worden in de volgende belangrijkste deelresultaten:

| (bedragen x € 1.000)                                   | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b> | € 4.254         | € 7.024         |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                  | € 594           | € 0             |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille               | € 44.097        | € -7.430        |
| Nettoresultaat overige activiteiten                    | € 148           | € 147           |
| Overige organisatiekosten                              | € -356          | € -376          |
| Leefbaarheid                                           | € -72           | € -71           |
| Financiële baten en lasten                             | € -813          | € -887          |
| Belastingen                                            | € -905          | € -2.021        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                        | <b>€ 46.947</b> | <b>€ -3.614</b> |

De daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille in het boekjaar (€ 4,3 miljoen) ten opzichte van vorig boekjaar (€ 7,0 miljoen) wordt met name veroorzaakt door de toegenomen onderhoudslasten en de hogere lasten voor verhuur en beheeractiviteiten.

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

De belastingen betreft de vennootschapsbelasting. Het fiscale resultaat over 2024 bedraagt € 2,9 miljoen (2023: € 5,9 miljoen) en hierover dient 25,8% belasting betaald te worden.

### 5.2.1 Financiële continuïteit

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

|                                         | Normen   | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    |
|-----------------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Resultaat na belastingen (x € 1.000)    |          | 3.493   | 11.928  | -12.316 | -31.991 | 29.115  |
| Operationele kasstroom (x € 1.000)      |          | 9.038   | 13.220  | 13.269  | 13.254  | 13.130  |
| Investeringskasstroom (x € 1.000)       |          | -43.853 | -62.711 | -73.276 | -68.436 | -88.520 |
| Benodigde financiering (x € 1.000)      |          | 37.868  | 49.264  | 58.910  | 55.052  | 75.301  |
| ICR (rentedekkingsgraad)                | min. 1,4 | 2,6     | 2,8     | 2,5     | 2,2     | 2,0     |
| LtV (Leningen / beleidswaarde)          | max. 70% | 31%     | 37%     | 42%     | 47%     | 55%     |
| Solvabiliteit obv beleidswaarde         | min. 30% | 63%     | 59%     | 52%     | 45%     | 44%     |
| Dekkingsratio (Leningen / Marktwaaarde) | max. 70% | 20%     | 21%     | 23%     | 58%     | 29%     |

De verwachte ontwikkelingen van resultaat en vermogen zijn gebaseerd op de begroting van 2025 en de meerjarenbegroting van 2026-2034. Op basis van de doorrekeningen gemaakt bij de begroting blijkt dat WYwonen een gezonde kasstroom heeft. De investeringen in nieuwbouw en verduurzaming hebben de komende jaren grote invloed op de kengetallen. Wel blijven deze voldoen aan de normen.

### 5.2.2 Inflatie en renterisico

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

Bij het opstellen van de begroting 2025 heeft WYwonen scenarioberekeningen gemaakt voor eventueel langdurig stijgende inflatie, rentelasten en bouwkosten. Hieruit is naar voren gekomen dat de rentestijging de grootste impact heeft op onze kengetallen. Onze ambities in nieuwbouw en renovatie leiden de komende jaren ook tot een grote behoefte aan financiering. Een stijging van rente heeft daarom een groot effect op onze kasstromen. Daarbij zijn rentelasten sinds de invoering van ATAD boven een bepaald volume slechts beperkt aftrekbaar. Door uitbreiding van onze leningenportefeuille en stijging van de rente lopen wij eerder tegen de grens aan en zijn ook voor ons niet alle rentelasten meer aftrekbaar.

### 5.2.3 Liquiditeit

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

Het WSW heeft in januari 2025 voor de nieuwe fusie organisatie WYwonen een borgingsplafond en borgstellingsverklaring afgegeven voor de periode 2025 tot en met 2026. Voor 2025 is, evenals bij andere corporaties, nog geen aanvullende borgingsruimte afgegeven. Het WSW is voor dat jaar terughoudend, omdat zij binnen de sector onvoorspelbaarheid en onzekerheid zien in de geprognosticeerde kasstromen en dus een verhoogd risico voor het borgstelsel. Het afgegeven borgingsplafond voor de nieuwe fusie organisatie bedraagt € 259,2 miljoen ultimo 2025, en is toereikend voor ons investeringsprogramma van komend jaar.

## 5.3 Beleidsmatige beschouwing op de waardeontwikkeling van het bezit

De totale omvang van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in de jaarrekening is met € 54,6 miljoen toegenomen tot een waarde van € 438,8 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 14,2%. In de "Toelichting op de balans van de jaarrekening" is onder paragraaf "2. Vastgoed-beleggingen" een verloopoverzicht opgenomen van de ontwikkeling van de marktwaarde van het bezit van Habeko ten opzichte van 2023.

De waardeontwikkeling is vooral een gevolg van de gestegen leegwaardeontwikkeling in 2024, de opgeleverde nieuwbouw en wijziging van de overige objectgegevens.

### 5.3.1 Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. In het vastgestelde normenkader is de norm voor de LtV (leningen versus beleidswaarde van het bezit) 70% geworden. De norm voor de solvabiliteit (eigen vermogen versus totaal vermogen op basis van beleidswaarde) is vastgesteld op 30%.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 156,6 miljoen in 2023 naar € 209,2 miljoen in 2024. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de nieuwe berekeningswijze van de

beleidswaarde in 2024. Zie “Toelichting op de balans van de jaarrekening” onder paragraaf “2. Vastgoedbeleggingen” de paragraaf “Beleidswaarde”.

De verhouding beleidswaarde versus marktwaarde is in 2024 gestegen naar 47,7% (2023: 40,8%).

## 5.4 Risicoparagraaf

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

Doelstellingen van het risicoregister zijn:

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

### 5.4.1 Type risico's

Wij onderkennen als Habeko wonen de navolgende risico's:

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

## 5.5 Gebeurtenis na balansdatum met betrekking tot huurbevriezing

In de Voorjaarsnota 2025 heeft het kabinet besloten om voor de jaren 2025 en 2026 een huurbevriezing door te voeren voor de sociale huurwoningen. Dit voornemen is nog niet door de Tweede en Eerste Kamer goedgekeurd.

De voorgenomen huurbevriezing voor 2025 en 2026 heeft een nadelig effect op de huuropbrengsten en daarmee op de positie van de Interest Coverage Ratio op korte termijn. Deze effecten zijn doorgerekend in de goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2029 van WYwonen. De huurbevriezing leidt tot een daling van de huuropbrengsten in de jaren 2025 en 2026 ten opzichte van de goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 – 2029 van respectievelijk € 2 en € 2,1 miljoen. Dit leidt tot een lagere Interest Coverage Ratio in beide jaren. In 2025 daalt de Interest Coverage Ratio van 2,6 naar 2,4 en in 2026 van 2,8 naar 2,6. Hiermee blijft de nieuwe fusiecorporatie WYwonen ruim boven de norm van 1,4 en heeft het geen direct effect op de continuïteit van WYwonen.



De daadwerkelijke goedkeuring van de huurbevriezing is nog onduidelijk. In de Meerjarenbegroting 2026 – 2030 zal dit verder worden uitgewerkt na de besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer.

## 6 Verklaring van het bestuur

Als bestuurder van Habeko wonen verklaar ik dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van de werkzaamheden in het afgelopen jaar en van de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat een goede invulling is gegeven aan het uitgangspunt 'werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' zoals vastgelegd in de Woningwet en dat alle ons ter beschikking staande middelen zijn gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Roelofarendsveen, 17 juni 2025

Renske Zwart  
directeur-bestuurder WYwonen

## 7 Verslag van de raad van commissarissen over 2024

### 7.1 Algemeen

#### 7.1.1 Fusie

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen veel aandacht besteed aan de fusie met MeerWonen. Een begeleidingscommissie is samengesteld vanuit beide RvC's.

Habeko wonen en MeerWonen zijn tot een meer robuuste organisatie gekomen per 1 januari 2025: WYwonen. Het uitgangspunt van de fusieorganisatie blijft om te werken in de kernen; een corporatie die lokaal verbonden, persoonlijk benaderbaar en een bekend gezicht in de wijken is.

In 2022 is een onderzoek uitgevoerd door een extern bureau. Aan de hand van de twee varianten zelfstandig blijven of een fusie is gekeken welk ontwikkelperspectief meerwaarde biedt. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat fusie zowel volkshuisvestelijk, organisatorisch als financieel van meerwaarde is en deze aspecten elkaar onderling versterken. Door te fuseren wordt de robuustheid van de organisatie vergroot en het profiel van de corporaties blijft behouden. Aansluitend heeft in 2023 een verkenning plaatsgevonden en is ervoor gekozen de fusiekansen met Meerwonen te verkennen. In 2023 is een fusiehaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door een extern bureau.

De RvC's van Habeko wonen en van MeerWonen hebben in februari 2024 de bestuursbesluiten goedgekeurd om het fusieproces op te starten en te komen tot een juridische fusie per 1 januari 2025. Op 24 september 2024 hebben beide raden het definitieve besluit genomen tot fuseren. MeerWonen was daarbij de ontvangende corporatie, de fusiedrager. Per brief van 7 november heeft de Autoriteit woningcorporaties haar goedkeuring gegeven aan de fusie. Op 31 december is de fusieakte gepasseerd bij de notaris en sinds 1 januari 2025 is de fusie een feit.

Belangrijke aandachtsgebieden zijn vanaf 2025:

- Nieuwbouwopgave realiseren.
- Verduurzaming en klimaatadaptatie (maatregelen om de nadelige gevolgen van klimaatverandering te beperken).
- Vastgoedbeheer: portefeuillestrategie, assetmanagement en onderhoud (door fusie betere en diverse woningportefeuille).
- Door te fuseren wordt de organisatie als geheel versterkt: mogelijkheid om specialismen in huis te halen en meer (strategische) slagkracht organiseren.
- Leefbaarheid en vitaliteit met name in de kleine kernen.
- Wonen en zorg: met name aandacht voor ouderenhuisvesting en doorstroming.
- Maatwerk in dienstverlening en ondersteuning, ook in de kleine kernen.
- Belangrijk is dat de middelen goed worden ingezet.
- Het versterken van de robuustheid van de organisatie: oppakken van strategische personeelsplanning en professionalisering van medewerkers.
- Corporaties krijgen op het terrein van vastgoed en sociaal beheer steeds meer te maken met ketensamenwerking en het pakken van de regierol.

Deze punten vragen om een zorgvuldig vervolg in 2025, met in de uitwerking de betrokkenheid van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraden.

### 7.1.2 Werving nieuwe bestuurder

Medio 2024 zijn we gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder voor WYwonen. Een commissie die de werving heeft begeleid is samengesteld vanuit de selectie- en remuneratiecommissies van Habeko wonen en MeerWonen.

De directeur-bestuurder van MeerWonen is met pensioen gegaan per 28 februari 2025. Later dan gepland, omwille van een goede overdracht aan zijn opvolger. De directeur-bestuurder de heer Bogerd is per 1 januari 2025 gestart als ontwikkelingsmanager nieuwbouw bij WYwonen.

Samen met de RvC van MeerWonen, de huurdersorganisaties, de Ondernemingsraden en MT's van Habeko wonen en MeerWonen zijn we er met behulp van een extern wervingsbureau in geslaagd om een bij de nieuwe organisatie passende bestuurder te vinden. Mevrouw Zwart is inmiddels gestart op 1 maart 2025. Op 23 november 2024 ontvingen we de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en op 3 december 2024 stelden de RvC's van Habeko wonen en MeerWonen haar benoeming vast.

### 7.1.3 Samenstelling RvC WYwonen

Op 25 juni 2024 is er overleg geweest over de samenstelling van de RvC van de fusieorganisatie. Alle leden van de raden van commissarissen van beide woningcorporaties Habeko Wonen en MeerWonen hebben deelgenomen aan het overleg waarin de gewenste invulling van de RvC van de fusieorganisatie is besproken. De bespreking heeft plaatsgevonden onder begeleiding van Gerrit van Vegchel, senior consultant governance bij Atrivé. Om te komen tot een invulling van een RvC die past bij de beoogde fusieorganisatie, zijn de volgende stappen gezet:

1. Reflectie op huidige ontwikkelingen in de governance en wettelijke kaders (o.a. de beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties) en toets op herkenbaarheid om te komen tot een gemeenschappelijk beeld van de governance.
2. Bespreken van de uitdagingen, ambities en de beoogde meerwaarde van de fusieorganisatie.
3. Vanuit de uitdagingen die er liggen de gewenste expertisevelden binnen de RvC van de fusieorganisatie bepalen zodat helder is welke kennis en ervaring in de RvC gewenst is.
4. Stilstaan bij de competenties die van belang zijn.
5. Inzoomen op de beide roosters van aftreden en verkennen van de scenario's die mogelijk zijn voor 'het in elkaar schuiven' van beide RvC's.
6. Toets in welke mate de gewenste expertisevelden bezet zijn, of er onverenigbaarheden zijn, of de huurderszetels goed bezet zijn, of de beoogde samenstelling ook past binnen de statuten van de verkrijgende rechtspersoon en of aanpassing van de statuten op dat punt noodzakelijk is.

Wat betreft de competenties hanteerden de beide RvC's in de meest recente profielschets vergelijkbare competenties die overeenkomen met de 10 competenties die door de VTW ook als van belang worden beschouwd en voorheen wettelijk verplicht waren.

Kijkend naar de opgave en de maatschappelijke ontwikkelingen die impact hebben op het beleid en de strategie van de fusieorganisatie, is vastgesteld dat binnen de RvC van WYwonen expertise zit op de volgende terreinen:

- Volkshuisvesting: beleidsontwikkeling en kennis van de verschillende doelgroepen (woonwensen, sociaaleconomische positie, bestaanszekerheid en leefbaarheid)
- Vastgoedbeheer en ontwikkeling
- Financiën, control en bedrijfsvoering
- ICT, databeheer en kwaliteitsborging (BIM, WKB)
- Organisatieontwikkeling, HRM en veranderkundige kennis
- Sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (zorg, welzijn en sociale netwerken)
- Duurzaamheid, circulariteit, klimaatadaptatie (ESG)
- Governance en (lokaal) openbaar bestuur
- Lokale verankering: weten wat er speelt in de verschillende kernen van het werkgebied.

Uit de roosters van aftreden van beide organisaties kwam naar voren dat de zittingstermijn van twee RvC-leden afloopt op de beoogde fusiedatum. Dat betekent dat zeven RvC-leden (vier vanuit MeerWonen en drie vanuit Habeko Wonen) zitting konden hebben in de RvC van de fusieorganisatie. De RvC-leden vonden een zorgvuldige integratie van beide organisaties van belang. Daarbij kwam dat er een nieuwe bestuurder zou gaan starten die de cultuurverschillen tussen beide organisaties moet gaan overbruggen. De RvC-leden wilden daarbij ondersteuning bieden en vonden bij aanvang van de fusieorganisatie een RvC van zeven personen niet te veel. Wel wilden de leden via natuurlijk verloop, terug naar een RvC van 5 leden.

Eind 2024 is onverwacht een van de huurderscommissarissen van Habeko wonen afgetreden, waardoor de RvC van WYwonen op 1 januari 2025 uit zes leden bestond, waarvan twee op voordracht van de huurdersorganisatie van MeerWonen. Zie verder paragraaf 7.5 van dit jaarverslag over de samenstelling en het rooster van aan- en aftreden.

#### 7.1.4 Statuten en reglementen

Eind 2024 zijn de statuten en reglementen van de fusiedrager MeerWonen aangepast aan de nieuwe situatie per 1 januari 2025, de fusiedatum van Habeko wonen en MeerWonen. Zie verder paragraaf 7.5.8 van dit verslag.

#### 7.1.5 Statuten en reglementen

Naast de fusiewerkzaamheden zijn de reguliere volkshuisvestelijke taken uiteraard gewoon doorgegaan. Zo zijn er in 2024 twee nieuwbouwprojecten opgeleverd: Westvaartpark fase I (34 woningen in Hazerswoude-Rijndijk) en Nieuwe Rijn (15 woningen, eveneens in Hazerswoude-Rijndijk). Daarnaast waren er eind 2024 één project in de initiatieffase, twee in de realisatiefase en vijf in de ontwikkelingsfase.

#### 7.1.6 Prestatieafspraken

Met de gemeente Alpen aan den Rijn zijn voor de dorpen waar Habeko wonen werkzaam is in 2021 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2022 tot en met 2027. Die afspraken waren dus in 2024 van toepassing.

#### 7.1.6 Globaal koersplan WYwonen

In december 2024 hebben de gezamenlijke RvC's van Habeko wonen en MeerWonen het globale koersplan van de fusiecorporatie WYwonen goedgekeurd. Het plan is gebaseerd op de stukken die voor de fusie zijn gemaakt. Onder andere de afspraken met de huurdersorganisaties van beide corporaties Habeko wonen en MeerWonen zijn samengevat opgenomen in het plan.

In het huidige globale Koersplan zijn een aantal doelstellingen al heel duidelijk. Wij hebben bijvoorbeeld een doelstelling voor de nieuwbouw tot 2033 en daarover zijn ook afspraken met de gemeenten. Dit kan dan ook direct vertaald worden naar een KPI die via de rapportages te volgen is.

Op dit moment zijn ook veel doelstellingen nog minder duidelijk. In 2025 zal bij het doorontwikkelen van het koersplan elke doelstelling zo worden geformuleerd dat deze meetbaar is en vertaald kan worden in één of meerdere KPI's.

Bij het verder ontwikkelen van het koersplan in 2025 zullen medewerkers, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden worden betrokken.

## 7.2 Over besturen en toezicht houden

De bestuurder en de RvC hebben, vanuit hun verschillende rollen, een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat Habeko wonen de goede dingen doet. Wat die goede dingen zijn hebben we vastgelegd in Thuis in betaalbaar wonen, het koersplan van Habeko wonen. Het realiseren van goede maatschappelijke prestaties, zoals zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen, vinden we het belangrijkste. Dat we daarbij financieel gezond blijven, zodat we dit ook in de toekomst kunnen blijven doen, is een belangrijke randvoorwaarde. De raad en de bestuurder hebben ieder een eigen rol bij het realiseren van deze doelen. Zoals gezegd hebben we in 2024 voor de fusieorganisatie een nieuw globaal ondernemingsplan goedgekeurd. Dat plan wordt in 2025 nader uitgewerkt, in samenwerking met belanghouders.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor.

De RvC houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen Habeko wonen. Ook is ze werkgever van de bestuurder en kan ze gevraagd en ongevraagd advies geven aan de bestuurder.

### 7.2.1 Kaders van het interne toezicht

Met de bestuurder hebben we als raad afspraken gemaakt over de rolverdeling tussen toezicht en besturen en wat nodig is om goed toezicht te kunnen houden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de visie op besturen en toezichthouden. Onderdeel van deze visie is het zogenaamde toezichtkader. Dit kader bestaat uit diverse documenten, zoals: de Governancecode, de statuten, de reglementen raad van commissarissen en bestuur, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en verschillende beleidsstukken. Deze documenten gebruiken we om te toetsen of Habeko wonen de juiste dingen doet. Om te zorgen dat deze documenten aansluiten op de actuele situatie, worden ze regelmatig aangepast. In 2024 hebben we de statuten voor de fusieorganisatie WYwonen per 1 januari 2025 goedgekeurd. De meeste andere documenten zijn in de eerste RvC-vergadering van WYwonen op 3 februari 2025 vastgesteld of goedgekeurd.

### 7.2.2 Legitimatie

Wat we als raad wel en niet mogen (en moeten), is vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten van Habeko wonen. In het reglement raad van commissarissen is met name beschreven hoe wij werken. Zo hebben we als raad een selectie- en remuneratiecommissie, een auditcommissie en een vastgoedcommissie ingesteld. Deze commissies adviseren de gehele raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Het uiteindelijke besluit wordt door alle leden van de raad van commissarissen genomen.

De auditcommissie bestaat uit mevrouw L. Koster (voorzitter) en mevrouw K. de Koeijer. De commissie heeft drie keer vergaderd. De controller heeft in 2024 geen gebruik gemaakt van zijn directe rapporteringlijn naar de auditcommissie.

De selectie- en remuneratiecommissie bestaat uit de heer E.J. de Vries (voorzitter) en de heer T.P.S. Dijt. De commissie buigt zich over het bezoldigingsbeleid en over het aantrekken van nieuwe RvC-leden of een nieuwe directeur-bestuurder. Voor het aantrekken van de nieuwe directeur-bestuurder voor WYwonen zijn daar twee leden van de remuneratiecommissie van MeerWonen aan toegevoegd, mevrouw C. van Bodegom en de heer E.V. van Seggelen.

In 2024 is de selectie- en remuneratiecommissie van Habeko wonen regelmatig bijeen geweest. Met de directeur-bestuurder hebben de reguliere ontwikkelgesprekken plaatsgevonden en is gesproken over zijn rol binnen de nieuwe organisatie. De directeur-bestuurder is bij een deel van deze vergadering aanwezig geweest.

De brede remuneratiecommissie voor de werving van de nieuwe directeur-bestuurder heeft vier keer vergaderd.

### 7.2.3 Governancecode

Om het toezicht op de corporaties te verbeteren is de Governancecode woningcorporaties opgesteld. De code geeft richting aan hoe wij functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed uit te voeren. Als raad vinden we dan ook dat we de bepalingen van de code moeten volgen. Om dit te borgen, wordt de code jaarlijks besproken in de raad aan de hand van een checklist.

## 7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

### 7.3.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Zoals eerder genoemd vinden we het realiseren van goede maatschappelijke prestaties het belangrijkste. We kijken daarom, vooral in de haalbaarheidsfase, ook mee bij nieuwbouwprojecten, herstructureringsprojecten en grootonderhoudsprojecten. Bij ieder project maakt Habeko wonen de afweging tussen kosten, het financiële rendement en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestatie die geleverd wordt. Soms een lastig dilemma, zeker nu de behoefte aan betaalbare woningen groot is, en de bouwkosten flink zijn gestegen. Als raad discussiëren we hierover met de bestuurder, om te zorgen dat het best mogelijke besluit wordt genomen.

### 7.3.2 Toezicht op strategie

We hebben in 2024 het globale ondernemingsplan (koersplan) voor de fusieorganisatie WYwonen per 1 januari 2025 goedgekeurd, waarin de effecten van de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen. Via de tertiaalrapportage volgen we de voortgang van het ondernemingsplan.

### 7.3.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing risico's

Naast de strategie zijn de financiën, de operationele prestaties en de beheersing van de risico's belangrijke onderdelen waarop we toezicht houden. De auditcommissie heeft op deze onderwerpen een adviesrol aan de raad. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury.

De auditcommissie heeft het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2023 op 8 mei 2024 besproken met de bestuurder, de manager financiën, de controller en de accountant van Baker Tilly. Er is stilgestaan bij de wijzigingen ten opzichte van het vorige boekjaar en bij de belangrijkste risico's die uit deze controle naar voren zijn gekomen. De financiële positie van Habeko wonen is, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, gezond. Aan alle parameters wordt voldaan. In de vergadering van 22 mei 2024 heeft de raad de jaarstukken 2023 goedgekeurd.

In de vergaderingen van de auditcommissie van 6 en 19 november 2024 is de (meerjaren)begroting besproken, evenals het controllermemo, de managementletter van de accountant. Hierbij waren de leden van de auditcommissie, de directeur-bestuurder, de manager financiën en de controller aanwezig. Op 3 december is de begroting 2025 door de raad goedgekeurd. Het treasuryjaarplan 2025 is op 3 februari 2025 door de raad van WYwonen goedgekeurd.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de scenario's bij de begroting, de risico-analyses en het intern controleplan via de tertiaalrapportages, informatie van de accountant, de bestuurder en de controller oordelen wij als raad dat Habeko wonen een goed onderbouwd plan en budget heeft gemaakt.

#### 7.3.4 Opdrachtgeverschap externe accountant

De raad geeft samen met de bestuurder opdracht aan de accountant voor de controle van het boekjaar 2024. Baker Tilly heeft de opdracht voor het uitvoeren van de controle en de interim-controle. Als raad en organisatie zijn we tevreden over het functioneren van de accountant. Voor de werkzaamheden van dit jaar waren er dan ook geen bijzondere aandachtspunten. In 2025 zal een aanbesteding worden gedaan voor een nieuwe accountant voor het boekjaar 2026.

#### 7.3.5 Klachtenbehandeling

In de RvC-vergadering van 27 november 2024 is het overzicht van de binnengekomen klachten aan de orde geweest. Het ging om 12 klachten in 2024, waarvan er 4 zijn doorgestuurd naar de externe klachtencommissie. De klachten waren divers van aard.

#### 7.3.6 In gesprek met belanghebbenden

Voor goed toezicht moeten we onder andere weten wat er leeft onder de diverse belanghebbenden van Habeko wonen.

De huurderscommissarissen hebben diverse vergaderingen van het bestuur van Stichting Belangen Huurders Habeko wonen (SBHw) en de jaarlijkse huurdersconsultatie bijgewoond.

Er is in 2024 regelmatig overlegd tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van MeerWonen. Tijdens deze overleggen is voornamelijk gesproken over fusie-gerelateerde onderwerpen.

Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig tussentijds, door de bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met belanghebbenden en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

## 7.4 Verslag vanuit werkgeversrol

Namens de raad heeft de remuneratiecommissie in januari 2024 de verwachtingen en doelstellingen met de directeur-bestuurder doorgenomen. Ook de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken. De raad is tevreden over de wijze waarop de heer Bogerd zijn rol invult. Hij is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 1 juli 2017 en herbenoemd op 1 juli 2020 en herbenoemd op 1 juli 2024.

Per 1 januari 2025 is afscheid genomen van de heer Bogerd als directeur-bestuurder. Vanaf dat moment is hij ontwikkelingsmanager nieuwbouw bij WYwonen.

De heer Hoogvliet, de directeur-bestuurder van MeerWonen, heeft vanaf 1 januari tot 1 maart 2025 de rol vervuld van directeur-bestuurder van WYwonen. Per 1 maart heeft de heer Hoogvliet

afscheid genomen om met pensioen te gaan. Vanaf die datum is er een nieuwe directeur-bestuurder benoemd, mevrouw Zwart.

#### 7.4.1 Bezoldigingsbeleid directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2024, op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente, de bezoldigingsklasse D van toepassing. De beloning van de heer Bogerd past binnen de WNT-norm. Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording.

| De heer M. Bogerd, geboortejaar 1965 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie</b>                       | Directeur-bestuurder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Benoemd</b>                       | Per 1 juli 2017 en herbenoemd per 1 juli 2020 en 1 juli 2024                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Herbenoembaar</b>                 | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>PE-punten (2022 t/m 2024)</b>     | 203 (2022: 77, 2023: 90, 2024: 36)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Nevenfuncties</b>                 | Penningmeester directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland<br>Penningmeester Holland Rijnland Wonen<br>Voorzitter VvE Pr. Amaliastraat te Benthuisen<br>Voorzitter VvE 't Regthuys te Hazerswoude-Dorp<br>Lid Raad van Toezicht Stichting Montessori Onderwijs Zuid-Holland<br>Lid Raad van Toezicht Scala college Coenecoop college |

#### 7.4.2 Integriteitsbeleid en organisatiecultuur Habeko wonen

Als raad zien we een open en integere cultuur bij Habeko wonen. De bestuurder en het MT zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Er zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Ook uit de controles van de accountant en de fraudechecklist zijn geen bijzonderheden gebleken.

## 7.5 Over de RvC

#### 7.5.1 Samenstelling raad van commissarissen

In 2024 bestond de raad van commissarissen uit vijf personen.

We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.



### Samenstelling raad van commissarissen Habeko wonen 2024

| Naam               | functie                                  | Termijn                                                      |
|--------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Dhr. T.P.S. Dijt   | Voorzitter                               | 01-01-2021 tot 01-01-2025                                    |
| Mw. M.M. Meulman   | Vice-voorzitter<br>(voordracht huurders) | 01-01-2021 tot 01-01-2025                                    |
| Mw. J. De Koeijer  | Lid                                      | 01-09-2023 tot 01-09-2027                                    |
| Mw. L. Koster      | Lid<br>(voordracht huurders )            | 01-01-2024 tot 01-01-2028<br>(afgetreden per 1 januari 2025) |
| Dhr. E.J. de Vries | Lid                                      | 01-01-2024 tot 01-01-2028                                    |
|                    |                                          |                                                              |

### De heer T.P.S. Dijt, geboortjaar 1956

|                                |                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie</b>                 | Voorzitter                                                                                                                                |
| <b>Commissie</b>               | Lid selectie- en remuneratiecommissie                                                                                                     |
| <b>Profiel</b>                 | Governance, Bedrijfsvoering en Risicomanagement                                                                                           |
| <b>PE-punten 2024</b>          | 12 (2023: 9)                                                                                                                              |
| <b>Functie dagelijks leven</b> | directeur                                                                                                                                 |
| <b>Nevenfuncties</b>           | Voorzitter bestuur Stichting Werken zonder Grenzen<br>Lid Raad van Advies Possibilize<br>Lid van Bestuur Coöperatie Groene Hart Oase U.A. |

### Mevrouw J. de Koeijer, geboortjaar 1959

|                                |                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie</b>                 | Lid                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Commissie</b>               | Lid auditcommissie en Vastgoedcommissie                                                                                                                                                                                 |
| <b>Profiel</b>                 | Financiën, projectontwikkeling                                                                                                                                                                                          |
| <b>PE-punten 2024</b>          | 14 (2023: 14)                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Functie dagelijks leven</b> | Directeur                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Nevenfuncties</b>           | Lid bestuur Hospicegroep Alphen a/d Rijn-Nieuwkoop<br>Lid bestuur stichting Parkvilla<br>Voorzitter bestuur Stichting Rijnkade 1630<br>Voorzitter Platform Recreatie en Toerisme<br>Lid Raad van Commissarissen Midglas |

| Mevrouw L. Koster, geboortejaar 1968 |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Functie</b>                       | Lid                                   |
| <b>Commissie</b>                     | Voorzitter auditcommissie             |
| <b>Profiel</b>                       | Juridisch, Financieel, Vastgoed, Zorg |
| <b>PE-punten 2024</b>                | 10 (2023: 5)                          |
| <b>Functie dagelijks leven</b>       | Adviseur                              |
| <b>Nevenfuncties</b>                 | Lid RvC woningcorporatie Thius        |

| De heer E.J. de Vries, geboortejaar 1969 |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie</b>                           | Lid                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Commissie</b>                         | Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie                                                                                                                                                                                         |
| <b>Profiel</b>                           | Volkshuisvesting, wonen, zorg, HRM                                                                                                                                                                                                   |
| <b>PE-punten 2024</b>                    | 16 (2023: 11)                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Functie dagelijks leven</b>           | Directeur                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Nevenfuncties</b>                     | Voorzitter stichting Steun Banningvereniging<br>Lid raad van toezicht Stichting De Regenboogcanon<br>Voorzitter a.i. Roze Netwerk PvdA<br>Voorzitter van de VTW<br>Penningmeester stichting vastgoed koninklijk concertgebouw orkest |

| Mevrouw M. Meulman, geboortejaar 1965 |                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie</b>                        | Vice-voorzitter                                                                             |
| <b>Commissie</b>                      | Lid Vastgoedcommissie                                                                       |
| <b>Profiel</b>                        | Marketing en communicatie, vastgoed                                                         |
| <b>PE-punten 2024</b>                 | 12 (2023: 7)                                                                                |
| <b>Functie dagelijks leven</b>        | Directeur                                                                                   |
| <b>Nevenfuncties</b>                  | Lid Raad van Toezicht en vice-voorzitter Cedergroep<br>Lid Raad van Commissarissen HWW Zorg |

### *7.5.2 Introductieprogramma*

Er zijn in 2024 geen nieuwe leden toegetreden tot de RvC.

### *7.5.3 Permanente educatie*

Om onze rol goed in te kunnen vullen moeten we op de hoogte zijn van de relevante ontwikkelingen en zorgen dat we als team goed functioneren. Jaarlijks volgen we dan ook opleidingen en zorgen we dat we voldoen aan de eis van de VTW om minimaal 5 (de voorzitter 6) Permanente Educatie-punten te halen.

Voor de bestuurder is blijven ontwikkelen minstens zo belangrijk. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2022-2024) minimaal 108 PE-punten behalen. Met 90 behaalde PE-punten in 2023 en 36 punten in 2024 voldoet de heer Bogerd hieraan.

### *7.5.4 Integriteit en onafhankelijkheid RvC*

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden hebben geen (neven)functies die strijdig zijn met het belang van Habeko wonen. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad en/of de bestuurder betrokken waren. Alle leden zijn onafhankelijk van Habeko wonen zoals bedoeld in artikel 30.6 van de Woningwet en conform de criteria van de Governancecode (bepaling 3.28).

### *7.5.5 Klankbordfunctie*

De leden van de raad moeten alleen en samen in staat zijn de directeur-bestuurder te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Dit kan gevraagd, zoals bijvoorbeeld over de mogelijke aankoop van een woningcomplex, maar ook ongevraagd zoals bijvoorbeeld ten aanzien van het benaderen van nieuwbouwprojecten in een gespannen woningmarkt. Wij hebben in 2024 meer aandacht besteed aan onze klankbordfunctie, vooral over de fusie met MeerWonen.

### *7.5.6 Aanspreekbaarheid*

De raad vindt het belangrijk dat zij voor iedereen, in- en extern, aanspreekbaar is. Wel ligt het voor de hand dat iemand eerst contact opneemt met Habeko wonen of de bestuurder van Habeko wonen. Pas als zij dit onvoldoende oppakken is de raad aanspreekbaar. Een uitzondering hierop vormen zaken die specifiek over het functioneren van de raad gaan. We nodigen iedereen die daartoe een reden ziet uit om zich tot de raad te wenden. Op de site van Habeko wonen staan de namen van de leden van de raad.

### *7.5.7 Taak, werkwijze en informatievoorziening*

Om goed invulling te kunnen geven aan onze rol als toezichthouder laten wij ons als raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren. In vergaderingen gebeurt dit op basis van onder andere tertiaalrapportages en activiteitenoverzichten. Buiten vergadering gaat dit vaak per mail. Wij letten erop dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Habeko wonen. Daarnaast zoeken we actief contact met belanghebbenden van Habeko wonen binnen en buiten de organisatie. Zo zijn we in gesprek gegaan met het MT, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie (SBHw) en de

accountant. Wij ervaren deze contacten als zeer waardevol, omdat we op deze manier vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van Habeko wonen.

#### 7.5.8 Vergader- en besluitenschema

In 2024 hebben we als raad 12 reguliere vergaderingen gehouden, waarvan vier gezamenlijke vergaderingen met de RvC van MeerWonen. De raad is vaker bij elkaar gekomen dan andere jaren. Dit houdt verband met de fusie met MeerWonen.

De directeur-bestuurder was aanwezig bij de reguliere RvC-vergaderingen. Voorafgaand aan elke reguliere vergadering houdt de raad een intern beraad zonder de bestuurder.

In 2024 zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Governancecode woningcorporaties
- huurverhoging 2024
- benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder vanaf 1 maart 2025
- jaarverslag & jaarrekening 2023
- begroting 2025 en meerjarenbegroting
- intern controleplan
- ontwikkeling nieuwbouw Quartel Hazerswoude-Dorp
- realisatiefase 12 Bebo woningen Konkreet
- ontwikkeling Arnoldus van Os
- herstructureringsprojecten in Hazerswoude-Dorp, Benthuisen en Koudekerk
- investeringsvoorstellen
- verduurzaming bezit
- ontwikkelingen organisatie
- tertiaalrapportages
- vernieuwd investeringsstatuut
- klokkenluidersregeling
- strategisch voorraadbeleid
- Aedes-benchmark
- Procedure, functieprofiel en benoeming nieuwe directeur-bestuurder
- diverse fusie-gerelateerde onderwerpen, zoals het voorgenomen en definitieve fusiebesluit, de wijziging van de statuten, de samenstelling van de RvC van WYwonen, het integriteitsbeleid van WYwonen, het koersplan 2025-2028, de klachtenprocedure en het procuratieschema.

Onder andere de reglementen van de RvC, commissies en het bestuursreglement WYwonen zijn begin 2025 vastgesteld.

#### 7.4.9 Lidmaatschappen

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen het Aedes magazine.

#### 7.5.10 Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van Habeko wonen vinden we soberheid en doelmatigheid gepast bij onze vergoeding. Daarom sluiten we hiervoor aan bij de beroepsregeling van de VTW. Deze hanteert lagere maxima dan de wettelijke bepalingen. Net als bij de bestuurder is de hoogte van de vergoeding gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband

houdt met de zwaarte van de corporatie. Habeko wonen valt in bezoldigingsklasse D. Om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen is de vergoeding onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. De over 2024 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording.

#### 7.5.11 Zelfevaluatie

Om het functioneren van de raad goed te houden en waar mogelijk te verbeteren organiseren wij als raad jaarlijks een zelfevaluatie. Om het jaar laten wij ons daarbij begeleiden door een onafhankelijke derde.

### 7.6 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het laatste verslag van het bestuur van Habeko wonen over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 goedgekeurd. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van Habeko wonen en het bestuur. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor Baker Tilly en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

De middelen van Habeko wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De raad van commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De raad bedankt alle medewerkers, het management en het bestuur van Habeko wonen voor hun inzet en toewijding dit jaar. De raad van commissarissen bestaat in 2025 uit zes personen en zal ook in 2025 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van WYwonen.

De raad van commissarissen van WYwonen heeft dit verslag vastgesteld op 17 juni 2025.

Roelofarendsveen, 17 juni 2025

E.V. van Seggelen

Voorzitter raad van commissarissen WYwonen

## Jaarrekening 2024

## INHOUDSOPGAVE

### Pagina

### JAARREKENING

|    |                                                           |    |
|----|-----------------------------------------------------------|----|
| I  | Balans per 31 december 2024                               | 34 |
| 2  | Winst-en-verliesrekening over 2024                        | 36 |
| 3  | Kasstroomoverzicht 2024                                   | 37 |
| 4  | Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling          | 39 |
| 5  | Grondslagen voor de waardering van activa en passiva      | 42 |
| 6  | Grondslagen voor de bepaling van het resultaat            | 53 |
| 7  | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 56 |
| 8  | Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB     | 56 |
| 9  | Toelichting op de balans per 31 december 2024             | 57 |
| 10 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024      | 77 |
| 11 | Overige toelichtingen                                     | 85 |

### OVERIGE GEGEVENS

|   |                                                      |    |
|---|------------------------------------------------------|----|
| 1 | Statutaire regeling omtrent de resultaatbestemming   | 93 |
| 2 | Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2024  | 93 |
| 3 | Controle verklaring van de onafhankelijke accountant | 93 |

## I BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

|                                                                     | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                                     | x € 1.000           | x € 1.000           |
| <b>ACTIVA</b>                                                       |                     |                     |
| <b>Vaste activa</b>                                                 |                     |                     |
| <b>Immateriële vaste activa</b> (1)                                 |                     |                     |
| Software                                                            | 0                   | 337                 |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b> (2)                                      |                     |                     |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                        | 429.496             | 374.653             |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                                   | 9.312               | 9.534               |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                         | 10.741              | 9.659               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie             | 9.132               | 6.801               |
| Totaal                                                              | 458.681             | 400.647             |
| <b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie</b> (3) |                     |                     |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie         | 630                 | 715                 |
| <b>Financiële vaste activa</b> (4)                                  |                     |                     |
| Deelnemingen                                                        | 2                   | 2                   |
| Overige financiële activa                                           | 1.074               | 897                 |
|                                                                     | 1.076               | 899                 |
| <b>Totaal Vaste Activa</b>                                          | 460.387             | 402.598             |
| <b>Vlottende activa</b>                                             |                     |                     |
| <b>Voorraden</b> (5)                                                | 0                   | 253                 |
| <b>Vorderingen</b> (6)                                              |                     |                     |
| Huurdebiteuren                                                      | 26                  | 53                  |
| Overige vorderingen                                                 | 1                   | 1                   |
| Overlopende activa                                                  | 718                 | 276                 |
| Totaal                                                              | 745                 | 330                 |
| <b>Liquide middelen</b> (7)                                         | 519                 | 5.478               |
| <b>Totaal Vlottende Activa</b>                                      | 1.264               | 6.061               |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                                | 461.651             | 408.659             |



|                                                 | 31 december<br>2024 | 31 december<br>2023 |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                 | x € 1.000           | x € 1.000           |
| <b>PASSIVA</b>                                  |                     |                     |
| <b>Eigen vermogen</b>                           | (8)                 |                     |
| Herwaarderingsreserve                           | 315.214             | 274.418             |
| Overige reserves                                | 78.811              | 72.661              |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>394.025</b>      | <b>347.079</b>      |
| <b>Voorzieningen</b>                            | (9)                 |                     |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | 122                 | 4.019               |
| Voorziening latente belastingverplichtingen     | 2.794               | 2.399               |
| Overige voorzieningen                           | 29                  | 26                  |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>2.945</b>        | <b>6.444</b>        |
| <b>Langlopende schulden</b>                     | (10)                |                     |
|                                                 | 61.761              | 50.945              |
| <b>Kortlopende schulden</b>                     | (11)                |                     |
| Schulden aan kredietinstellingen                | 657                 | 885                 |
| Schulden aan leveranciers                       | 204                 | 1.578               |
| Belastingen en premies sociale verzekering      | 1.088               | 951                 |
| Schulden terzake van pensioenen                 | 14                  | 16                  |
| Overige schulden en overlopende passiva         | 957                 | 761                 |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>2.920</b>        | <b>4.191</b>        |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                           | <b>461.651</b>      | <b>408.659</b>      |

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

|                                                                  | 2024        | 2023      |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                                  | x € 1.000   | x € 1.000 |
| Huuropbrengsten                                                  | (12) 14.979 | 14.324    |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (13) 472    | 274       |
| Lasten servicecontracten                                         | (14) 479    | 276       |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | (15) 2.595  | 1.860     |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (16) 7.462  | 4.788     |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (17) 661    | 650       |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | 4.254       | 7.024     |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | (18) 594    | 0         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | 594         | 0         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | (19) 4.966  | 825       |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (20) 39.131 | 8.255     |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | 44.097      | 7.430     |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | (21) 284    | 243       |
| Kosten overige activiteiten                                      | (22) 136    | 96        |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                       | 148         | 147       |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (23) 356    | 376       |
| <b>Leefbaarheid</b>                                              | (24) 72     | 71        |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         | 48.665      | 706       |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten  | (25) 223    | 44        |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten                           | (26) 179    | 89        |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | (27) 1.215  | 932       |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                | 813         | 887       |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | 47.852      | 1.593     |
| Belastingen                                                      | (28) 905    | 2.021     |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  | 46.947      | 3.614     |

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                         | 2024      |           | 2023      |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                         | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |           |           |           |           |
| <i>Operationele ontvangsten</i>                         |           |           |           |           |
| Zelfstandige woningen Daeb                              | 13.844    |           | 13.143    |           |
| Zelfstandige woningen                                   | 393       |           | 436       |           |
| Intramuraal vastgoed                                    | 694       |           | 674       |           |
| Maatschappelijk onroerend goed                          | 36        |           | 34        |           |
| Parkeervoorzieningen                                    | 15        |           | 15        |           |
| Vergoedingen                                            | 58        |           | 137       |           |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 265       |           | 225       |           |
| Ontvangen interest                                      | 158       |           | 68        |           |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        |           | 15.347    |           | 14.458    |
| <i>Operationele uitgaven</i>                            |           |           |           |           |
| Betalingen aan werknemers                               | 1.452     |           | 1.197     |           |
| Onderhoudsuitgaven                                      | 6.466     |           | 3.958     |           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 4.198     |           | 2.808     |           |
| Betaalde interest                                       | 1.061     |           | 939       |           |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 25        |           | 63        |           |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 26        |           | 24        |           |
| Vennootschapsbelasting                                  | 1.698     |           | 1.454     |           |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       |           | 14.925    |           | 10.443    |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |           | 421       |           | 4.015     |
| transporteren                                           |           | 421       |           | 4.015     |

|                                                                           | 2024      |           | 2023      |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                           | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Transport                                                                 |           | 421       |           | 4.015     |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             |           |           |           |           |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i>                                             |           |           |           |           |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden         | 469       |           | 0         |           |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)                                 | 721       |           | 0         |           |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> |           | 1.190     |           | 0         |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i>                                            |           |           |           |           |
| Nieuwbouw huur                                                            | 13.704    |           | 3.658     |           |
| Verbeteruitgaven                                                          | 1.986     |           | 512       |           |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                                   | 811       |           | 1.968     |           |
| Investerings overig                                                       | 5         |           | 10        |           |
| <i>Verwerving van materiële vaste activa</i>                              |           | 16.506    |           | 6.148     |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                               |           | 15.316    |           | 6.148     |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             |           | 15.316    |           | 6.148     |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                            |           |           |           |           |
| <i>Financiering ingaande kasstromen</i>                                   |           |           |           |           |
| Nieuw te borgen leningen                                                  |           | 10.800    |           | 10.000    |
| <i>Financiering uitgaande kasstromen</i>                                  |           |           |           |           |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                                      |           | 864       |           | 4.857     |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                            |           | 9.936     |           | 5.143     |
| <b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                                               |           | 4.959     |           | 3.010     |
| <b>Liquide middelen</b>                                                   |           |           |           |           |
| Mutatie liquide middelen                                                  |           | 4.959     |           | 3.010     |
| Liquide middelen per 1 januari                                            | 5.478     |           | 2.468     |           |
| Liquide middelen per 31 december                                          | 519       |           | 5.478     |           |
|                                                                           |           | 4.959     |           | 3.010     |

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

### **ALGEMENE TOELICHTING**

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

Met ingang van 1 januari 2025 is Habeko wonen gefuseerd met Stichting MeerWonen te Roelofarendsveen tot een samengevoegde corporatie met de naam Stichting WYwonen (kvknummer 28032485). Alle rechten en plichten van Habeko wonen zijn overgegaan naar de fusie organisatie.

### **Regelgeving**

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

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

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

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

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Verslaggevingsperiode**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

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

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

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Met ingang van 1 januari 2025 is Habeko wonen gefuseerd met Stichting MeerWonen te Roelofarendsveen tot een nieuwe organisatie Stichting WYwonen. Hiermee zijn alle rechten en plichten van Habeko wonen overgegaan naar de nieuwe fusie organisatie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat de continuïteit van de jaarrekening 2024 van Habeko wonen is gewaarborgd.

### **Gebruik van schattingen**

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

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

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

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Immateriële vaste activa

#### Software

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

### Vastgoedbeleggingen

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

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

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

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

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

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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



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

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

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

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

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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 is gebleken dat de marktontwikkelingen in 2024 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2024. Medio maart 2025 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 herzien naar aanleiding van de geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### *Waarderingscomplex*

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

| Parameters wooneenheden                                                          | 2024                                                                   | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030 ev |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Prijsinflatie                                                                    | 3,60%                                                                  | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%   |
| Loonstijging                                                                     | 6,60%                                                                  | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%   |
| Bouwkostenstijging                                                               | 6,60%                                                                  | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%   |
| Leegwaardestijging OostZuid-Holland                                              | 10,20%                                                                 | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe (1)                                             | Jaarlijks € 1.504 - € 2.327                                            |       |       |       |       |       |         |
| Beheerkosten per vhe                                                             | Jaarlijks € 532 - € 542                                                |       |       |       |       |       |         |
| Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten als percentage van de WOZ (2) | Jaarlijks 0,07%                                                        |       |       |       |       |       |         |
| Huurindexatie gereguleerde woningen, laag segment                                |                                                                        | 6,60% | 3,70% | 3,20% | 2,50% | 2,50% | 2,50%   |
| Huurindexatie gereguleerde woningen, midden segment                              |                                                                        | 7,60% | 4,20% | 3,70% | 3,00% | 3,00% | 3,00%   |
| Huurindexatie geliberaliseerde woningen                                          |                                                                        | 4,60% | 4,20% | 3,70% | 3,00% | 2,00% | 2,00%   |
| Huurderving, als percentage van de huursom                                       | Jaarlijks 1,00%                                                        |       |       |       |       |       |         |
| Mutatiekans                                                                      | Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% – 20,0%                |       |       |       |       |       |         |
| Mutatieleegstand                                                                 | Gereguleerde woningen 0 maanden<br>Geliberaliseerde woningen 3 maanden |       |       |       |       |       |         |
| Juridische splitsingskosten per vhe                                              | € 644                                                                  |       |       |       |       |       |         |
| Verkoopkosten                                                                    | 1,00% van de leegwaarde                                                |       |       |       |       |       |         |
| Erfpacht                                                                         | Niet van toepassing                                                    |       |       |       |       |       |         |
| Disconteringsvoet (3)                                                            | 5,16% – 6,68%                                                          |       |       |       |       |       |         |
| Overdrachtskosten bij verkoop voor 1-1-2026                                      | 11,40%                                                                 |       |       |       |       |       |         |
| Overdrachtskosten bij verkoop vanaf 1-1-2026                                     | 9,0%                                                                   |       |       |       |       |       |         |

## Macro economische parameters

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

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

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

- 1) Instandhoudingsonderhoud per vhe is afhankelijk van bouwjaar, oppervlakte, type en waarderingsscenario.
- 2) Exclusief gemeentelijke OZB en is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepelddatum 1 januari 2023.
- 3) Afhankelijk van bouwjaar, type, regio en waarderingsscenario.

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

De belangrijkste wijzigingen in het handboek 2024 zijn:

- De wijzigingen op basis van de Wet betaalbare huur zijn in het handboek opgenomen.
- De nieuwe methodiek voor de beleidswaarde is opgenomen in het handboek.
- De verlaging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 is doorgevoerd in de berekening van de eindwaarde in de marktwaarde.
- De normen en parameters zijn geactualiseerd naar peildatum 31 december 2024.

| Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed | 2024                                                                                                                                             | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030 ev |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Prijsinflatie                                             | 3,60%                                                                                                                                            | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%   |
| Loonstijging                                              | 6,60%                                                                                                                                            | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%   |
| Bouwkostenstijging                                        | 6,60%                                                                                                                                            | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,00% | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud                                  | BOG: € 7,33 per m² bvo ex.btw<br>MOG: € 8,91 per m² bvo inc.btw<br>ZOG: € 11,84 per m² bvo inc.btw                                               |       |       |       |       |       |         |
| Technische mutatiekosten                                  | BOG: € 12,99 per m² bvo ex.btw<br>MOG en ZOG: €14,89 per m² bvo inc.btw                                                                          |       |       |       |       |       |         |
| Marketingkosten bij mutatie                               | 14% van de marktjaarhuur                                                                                                                         |       |       |       |       |       |         |
| Beheerkosten                                              | BOG: 3% van de markthuur op jaarbasis ex.btw<br>MOG: 2% van de markthuur op jaarbasis inc.btw<br>ZOG: 2,5% van de markthuur op jaarbasis inc.btw |       |       |       |       |       |         |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten    | BOG en MOG: 0,13% van de WOZ-waarde<br>ZOG: 0,35% van de WOZ-waarde                                                                              |       |       |       |       |       |         |
| Mutatieleegstand                                          | 6 maanden                                                                                                                                        |       |       |       |       |       |         |
| Disconteringsvoet                                         | 8,07% - 9,14%                                                                                                                                    |       |       |       |       |       |         |
| Overdrachtskosten bij verkoop                             | 11,40%                                                                                                                                           |       |       |       |       |       |         |

| Parameters parkeergelegenheden                                                   | 2024                     | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030 ev |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Prijsinflatie                                                                    | 3,60%                    | 3,20% | 2,70% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%   |
| Loonstijging                                                                     | 6,60%                    | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,50% | 2,50%   |
| Bouwkostenstijging                                                               | 6,60%                    | 4,30% | 3,80% | 3,80% | 3,80% | 2,00% | 2,00%   |
| Instandhoudingsonderhoud                                                         | Jaarlijks € 228 per jaar |       |       |       |       |       |         |
| Beheerkosten                                                                     | Jaarlijks € 46 per jaar  |       |       |       |       |       |         |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | Jaarlijks 0,23%          |       |       |       |       |       |         |
| Mutatiekans                                                                      | 4,62%                    |       |       |       |       |       |         |
| Juridische splitsingskosten                                                      | € 644                    |       |       |       |       |       |         |
| Verkoopkosten per eenheid                                                        | € 644                    |       |       |       |       |       |         |
| Mutatieleegstand                                                                 | 6 maanden                |       |       |       |       |       |         |
| Erfpacht                                                                         | Niet van toepassing      |       |       |       |       |       |         |
| Disconteringsvoet                                                                | 7,68%                    |       |       |       |       |       |         |
| Overdrachtskosten bij verkoop                                                    | 11,40%                   |       |       |       |       |       |         |

### Afschrijvingen

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

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

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

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

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

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

#### *Vastgoed*

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

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

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

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

#### *Grondposities*

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

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

### ***Herclassificatie van vastgoed***

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

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

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

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

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

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Habeko Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

- 1 De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- 2 Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- 3 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- 4 In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- 5 De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- 6 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Habeko Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.
- 7 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Habeko Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

### Overige

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

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

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

## **Financiële vaste activa**

### ***Deelnemingen***

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

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

#### *Overige financiële activa*

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

## **Vorraden**

### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

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

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

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

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

### ***Vastgoed verkocht***

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.



## Vorderingen

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

## Liquide middelen

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

## Eigen vermogen

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

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

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

## Voorzieningen

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

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

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

### **Voorziening latente belastingen**

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

### **Overige voorzieningen**

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

## **Langlopende schulden**

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

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

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

## **Kortlopende schulden**

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

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

### **Algemeen**

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

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

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

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

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

## **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

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

## **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

## **Netto resultaat overige activiteiten**

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

## Overige organisatiekosten

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

## Leefbaarheid

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

## Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

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

Waardeveranderingen worden bepaald op basis van contante waarde.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

## Belastingen

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

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

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

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

## **8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

### ***Uitgangspunten***

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

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

## 9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Immateriële vaste activa

|                                                            | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                            | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <b>Software</b>                                            |            |            |
| Verkrijgingsprijs                                          | 525        | 525        |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen | 188        | 83         |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                            | <u>337</u> | <u>442</u> |
| <i>Mutaties</i>                                            |            |            |
| Afschrijvingen                                             | 105        | 105        |
| Bijzondere waardeverminderingen                            | 232        | 0          |
|                                                            | <u>337</u> | <u>105</u> |
| Verkrijgingsprijs                                          | 525        | 526        |
| Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen | 525        | 189        |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                          | <u>0</u>   | <u>337</u> |

Vanwege de fusie met Meerwonen in 2025 wordt de functionaliteit van Dynamics Empire in 2025 niet meer gebruikt, anders dan voor de afwikkeling boekjaar 2024. Daarom wordt voor € 232.000 een impairment uitgevoerd.

## 2. Vastgoedbeleggingen

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

|                                   | DAEB vastgoed in exploitatie |           | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |           |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
|                                   | 2024                         | 2023      | 2024                              | 2023      |
|                                   | x € 1.000                    | x € 1.000 | x € 1.000                         | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari          | 115.501                      | 113.638   | 9.138                             | 8.632     |
| Herwaardering                     | 259.152                      | 267.026   | 395                               | 809       |
| Stand per 1 januari               | 374.653                      | 380.664   | 9.533                             | 9.441     |
| <i>Mutaties</i>                   |                              |           |                                   |           |
| Investerings                      | 14.912                       | 2.370     | 0                                 | 0         |
| Desinvesterings                   | -296                         | 0         | 0                                 | 0         |
| Herwaarderingen                   | 39.278                       | -7.874    | 728                               | -414      |
| Herclassificaties                 | 949                          | -507      | -949                              | 507       |
| Totaal mutaties                   | 54.843                       | -6.011    | -221                              | 93        |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> |                              |           |                                   |           |
| Aanschaffingswaarde               | 131.066                      | 115.501   | 8.189                             | 9.139     |
| Herwaarderingen                   | 298.430                      | 259.152   | 1.123                             | 395       |
|                                   | 429.496                      | 374.653   | 9.312                             | 9.534     |

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

#### Marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed wordt gewaardeerd op marktwaarde, welke is gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31 december 2024. Hierbij is uitgegaan van de basisvariant. Hieronder is een overzicht van de veranderingen in de marktwaarde over 2024 opgenomen:



| (bedragen x €1.000)                                                                  | Totaal         | Daeb           | Niet-Daeb    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Marktwaarde per 1 januari 2024</b>                                                | <b>384.187</b> | <b>374.653</b> | <b>9.534</b> |
| Aankoop woningen                                                                     | 316            | 316            | -            |
| Verkoop woningen                                                                     | -296           | -296           | -            |
| Opgeleverde nieuwbouwwoningen                                                        | 13.041         | 13.041         | -            |
| Wijziging overige objectgegevens                                                     | 11.322         | 11.297         | 25           |
| Classificatiewijziging                                                               | -              | 949            | -949         |
| Leegwaardeontwikkeling 2024                                                          | 31.624         | 31.323         | 301          |
| Overige mutaties Handboek Marktwaarde met name wijziging normen en macro-economische | -1.386         | -1.787         | 401          |
| <b>Totaal mutaties in 2024</b>                                                       | <b>54.621</b>  | <b>54.843</b>  | <b>-222</b>  |
| <b>Marktwaarde per 31 december 2024</b>                                              | <b>438.808</b> | <b>429.496</b> | <b>9.312</b> |

De marktwaarde is in 2024 in totaal met € 54,6 mln gestegen ten opzichte van 2023. Dit komt met name door:

- Corporatiespecifieke wijzigingen zoals de mutatiekans, WOZ-waarde, contracthuur en leegstand.
- Overige wijzigingen in de waardering modeljaar 2024 versus 2023.

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

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 593,4 miljoen (2023: € 553,5 miljoen).

#### Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is totaal € 307,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves opgenomen (2023: € 267,5 miljoen). Dit uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Habeko wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 230 miljoen.

## BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 209,2 miljoen in totaal voor Habeko wonen.

De opbouw van de beleidswaarde van Habeko wonen per 31 december 2024 laat zich als volgt presenteren:

| (bedragen x €1.000)                      | 2023           | 2024           | 2024           | 2024         |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
|                                          | Totaal         | Totaal         | DAEB           | niet-DAEB    |
| Marktwaarde ultimo boekjaar              | 384.187        | 438.808        | 429.496        | 9.312        |
| Afslag Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 52.812         | -46.945        | -46.197        | -748         |
| Afslag Betaalbaarheid (beleidshuren)     | -188.062       | -145.567       | -143.965       | -1.602       |
| Afslag Kwaliteit (onderhoud)             | -66.420        | -67.003        | -66.523        | -480         |
| Afslag Beheer (beheerkosten)             | -25.892        | -19.270        | -19.019        | -251         |
| Disconteringsvoet                        | 0              | 49.169         | 48.172         | 997          |
| Totaal verloop                           | -227.562       | -229.616       | -227.532       | -2.084       |
| Beleidswaarde ultimo boekjaar            | <u>156.625</u> | <u>209.192</u> | <u>201.964</u> | <u>7.228</u> |

Het bovenstaande overzicht impliceert dat € 230 miljoen van het totale eigen vermogen ad € 394 miljoen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde en de beleidswaarde, is de omvang van de beklemming aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2024 zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| - Beleids huur per maand per woning     | € 680       |
| - Lasten onderhoud per woning           | € 2.904     |
| - Lasten beheer per woning              | € 1.264     |
| - Aantal verhuureenheden met EFG- label | 92 woningen |

Streefhuur:

Het streefhuurbeleid van Habeko Wonen is als volgt:

De streefhuur voor de DAEB-woningen is 73% van de maximaal redelijke huur. Daarbij hanteert Habeko Wonen een 2-huren-beleid, waarbij woningen bij mutatie tegen een bij het inkomen van de toekomstige bewoners passende de lagere aftoppingsgrens worden verhuurd. Hierdoor wordt het streefhuurpercentage van 73% niet volledig gerealiseerd. Voor de niet-DAEB-woningen in het streefhuurpercentage 80%.

Naast het geldende 2-hurenbeleid vindt aftopping plaats op basis van de gemeentelijke prestatie-afspraken. Hierin zijn uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. Deze aftopping van de streefhuur leidt tot een verdere inperking van de beleidsruimte en daarmee de streefhuur. De uitgangspunten uit de gemeenteafspraken zijn dus leidend geweest voor het bepalen van de beleids huur.

## Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- " Reparatie- en klachtenonderhoud
- " Mutatieonderhoud
- " Contractonderhoud
- " Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Habeko Wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

In de door het bestuur en de Raad van Commissarissen van WyWonen meerjarenbegroting was een MJOB voor een beperkte periode van 15 jaar opgenomen. De in de beleidswaarde opgenomen planmatig onderhoudsbegroting ziet echter op een periode van 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Habeko Wonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Habeko Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Habeko wonen rekening met de volgende cycli:

| Type             | Periodiciteit |
|------------------|---------------|
| Schilderwerk     | 6 jaar        |
| Installaties     | 18 jaar       |
| Dak vervanging   | 60 jaar       |
| Voegwerk         | 36 jaar       |
| Kozijnvervanging | 48 jaar       |
| Keukens          | 18 jaar       |
| Badkamer         | 30 jaar       |
| Toilet           | 30 jaar       |

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- " De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- " Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- " Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor de prognosejaren waar op complexniveau geen MJOB voor beschikbaar is heeft Habeko Wonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.:

- " Voor de in 2024 opgeleverde woningen is nog geen MJOB beschikbaar. Voor deze complexen is gerekend met een normbedrag per jaar per woning dat is afgeleid van het overige bezit.
- " Voor een drietal complexen is geen volledige MJOB beschikbaar in verband met een voornemen tot sloop. Ook voor deze complexen is gerekend met een normbedrag per jaar per woning.

#### EFG labels

Habeko Wonen heeft nog 92 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

#### Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde en de beleidswaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

#### Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

#### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde:

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

1. Aanpassing van streefhuur per maand per woning van € 25 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk plus € 11.473 c.q. minus € 12.307.
2. Aanpassing van lasten onderhoud per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 7.850 c.q. plus € 7.850.
3. Aanpassing van lasten beheer per woning van € 100 hoger of lager heeft effect op de beleidswaarde (x € 1.000) van respectievelijk minus € 7.889 c.q. plus € 7.889.
4. Aanpassing van de mutatiegraad met 0,5% hoger of lager van respectievelijk plus € 107 c.q. minus € 138.
5. Aanpassing van de disconteringsvoet met 0,5% hoger of lager van respectievelijk minus € 21.451 c.q. plus € 25.479.

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

|                                                         | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                         | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari                                | 9.659     | 10.634    |
| <i>Mutaties</i>                                         |           |           |
| Waarderingsverschillen                                  | 1.598     | 689       |
| Overboeking naar Voorraad te verkopen vastgoed          | 0         | 286       |
| Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie | 248       | 0         |
| Overige mutaties                                        | 268       | 0         |
| Totaal mutaties 2024                                    | 1.082     | 975       |
| Boekwaarde per 31 december                              | 10.741    | 9.659     |

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

In 2024 is er 1 woning op basis van de regeling Koopgarant door Habeko wonen teruggekocht. Deze woning is na terugkoop weer in exploitatie genomen. Tevens is in 2024 van 1 woning de Koopgarant-regeling afgekocht. Totaal zijn er nog 37 woningen die via de regeling Koopgarant zijn verkocht en waarvoor Habeko wonen een terugkoopverplichting heeft.

De actuele waarde van de 37 verkochte woningen (rekening houdend met gegeven kortingspercentage) is met circa 17% gestegen. Deze waarde is gelijk aan de meest recente WOZ-waarde rekening houdend met de geschatte stijging over het boekjaar.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                        |       |       |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|
| Boekwaarde per 1 januari                               | 8.813 | 3.877 |
| Herwaarderingen                                        | 2.012 | 1.982 |
| Herrekende stand per 1 januari                         | 6.801 | 1.895 |
| <i>Mutaties</i>                                        |       |       |
| Saldo Investeringsen en Overboekingen naar exploitatie | 2.465 | 4.936 |
| Waardeveranderingen                                    | 134   | 30    |
| Totaal mutaties 2024                                   | 2.331 | 4.906 |
| Boekwaarde per 31 december                             | 9.132 | 6.801 |

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

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 0,3 miljoen (2023: € 1,5 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

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

|                                                                    | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                    | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i> |            |            |
| Kantoorpand                                                        | 586        | 650        |
| Vervoermiddelen                                                    | 31         | 50         |
| Overige                                                            | 13         | 15         |
| Totaal                                                             | 630        | 715        |

| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |             |                 |           |           |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------|-----------|
|                                                             | Kantoorpand | Vervoermiddelen | Overige   | Totaal    |
|                                                             | x € 1.000   | x € 1.000       | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari                                    | 1.155       | 92              | 51        | 1.298     |
| Cumulatieve afschrijvingen                                  | 505         | 42              | 36        | 584       |
| Boekwaarde begin boekjaar                                   | 650         | 50              | 15        | 714       |
| <i>Mutaties</i>                                             |             |                 |           |           |
| Investerings                                                | 0           | 0               | 12        | 12        |
| Afschrijving desinvesteringen                               | 0           | 0               | 4         | 4         |
| Afschrijvingen                                              | 64          | 18              | 14        | 96        |
| Waardeverminderingen                                        | 0           | 2               | 4         | 5         |
| Totaal mutaties 2024                                        | 64          | 20              | 2         | 86        |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                           |             |                 |           |           |
| Aanschaffingswaarde                                         | 1.155       | 92              | 63        | 1.310     |
| Cumulatieve afschrijvingen                                  | 569         | 61              | 50        | 680       |
| Boekwaarde einde boekjaar                                   | 586         | 31              | 13        | 630       |

De WOZ-waarde van het kantoorpand is € 522.000 (peildatum 1-1-2024)

#### 4. Financiële vaste activa

|                     | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|---------------------|------------|------------|
|                     | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <b>Deelnemingen</b> |            |            |
| Deelneming          | 2          | 2          |

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

#### Overige financiële activa

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

In 2024 is één woning doorverkocht onder deze voorwaarden en is van één woning de Koopstart-regeling afgekocht. Het totaal aantal verkochte woningen onder Koopstart blijft hiermee op 13 woningen ultimo 2024.

De overige financiële activa zijn gewaardeerd tegen netto contante waarde (gemiddelde woonduur 3 jaar en 4,62% rente).

|                                          | 2024      | 2023      |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                          | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <i>Overige financiële vaste activa</i>   |           |           |
| Stand per 1 januari                      | 897       | 941       |
| Mutatie waardering netto contante waarde | 177       | 44        |
|                                          | 1.074     | 897       |
| Stand per 31 december                    | 1.074     | 897       |

De nominale waarde van de 13 woningen verkocht onder voorwaarden Koopstart bedraagt ultimo boekjaar € 1,9 miljoen (2023: € 1,8 miljoen)



## VLOTTENDE ACTIVA

|                                  | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <b>5. Voorraden</b>              |            |            |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 253        | 253        |
| Vastgoed verkocht                | 253        | 0          |
|                                  | <u>0</u>   | <u>253</u> |

## 6. Vorderingen

### Huurdebiteuren

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Huurdebiteuren                  | 84        | 99        |
| Voorziening wegens oninbaarheid | 58        | 46        |
|                                 | <u>26</u> | <u>53</u> |

### Overige vorderingen

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Overige vorderingen | 1        | 1        |
| Totaal              | <u>1</u> | <u>1</u> |

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

### Overlopende activa

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Vooruitbetaalde kosten                 | 178        | 95         |
| Nog te ontvangen vergoedingen          | 0          | 180        |
| Terug te ontvangen VPB lopend boekjaar | 541        | 0          |
| Totaal                                 | <u>719</u> | <u>275</u> |

## 7. Liquide middelen

|          |            |              |
|----------|------------|--------------|
| Rabobank | 166        | 1.772        |
| BNG      | 353        | 3.706        |
| Totaal   | <u>519</u> | <u>5.478</u> |

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

## PASSIVA

### 8. Eigen vermogen

|                                     | 31-12-2024     | 31-12-2023     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | x € 1.000      | x € 1.000      |
| <b>Herwaarderingsreserve</b>        |                |                |
| Vastgoed in exploitatie             | 307.807        | 267.489        |
| Vastgoed verkocht onder voorwaarden | 7.407          | 6.929          |
|                                     | <u>315.214</u> | <u>274.418</u> |

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

Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 307,8 miljoen opgenomen in het eigen vermogen, dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Habeko. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

|                            | Vastgoed in<br>exploitatie | Vastgoed<br>verkocht onder<br>voorwaarden | Totaal    |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-----------|
|                            | x € 1.000                  | x € 1.000                                 | x € 1.000 |
| Stand per 1 januari 2023   | 275.524                    | 7.618                                     | 283.143   |
| Mutatie herwaardering      | 8.034                      | 689                                       | 8.725     |
| Stand per 31 december 2023 | 267.490                    | 6.929                                     | 274.418   |
| Stand per 1 januari 2024   | 267.489                    | 6.929                                     | 274.418   |
| Mutatie herwaardering      | 40.319                     | 478                                       | 40.796    |
| Stand per 31 december 2024 | 307.808                    | 7.407                                     | 315.214   |
|                            |                            | 2024                                      | 2023      |
|                            |                            | x € 1.000                                 | x € 1.000 |

## Overige reserves

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Stand per 1 januari          | 72.661 | 67.550 |
| Resultaatbestemming boekjaar | 6.150  | 5.111  |
| Stand per 31 december        | 78.811 | 72.661 |

De overige reserves betreffen het gerealiseerde vrij besteedbaar eigen vermogen.

Het bestuurdersvoorstel resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2024 van € 46,9 miljoen is als volgt aan de reserves toegevoegd:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € 6,1 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € 40,8 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

## 9. Voorzieningen

|                                                       | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                       | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <b>Onrendabele investeringen en herstructurerings</b> |            |            |
| Onrendabele investeringen in nieuwbouw                | 122        | 4.019      |

|                                        | Stand per 1 januari 2024 | Onttrekking | Stand per 31 december 2024 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------|----------------------------|
|                                        | x € 1.000                | x € 1.000   | x € 1.000                  |
| Onrendabele investeringen in nieuwbouw | 4.019                    | 3.897       | 122                        |

Van de voorziening voor onrendabele investeringen in nieuwbouw is door de oplevering van een aantal projecten en de gestegen marktwaarde in 2024 voor € 3,9 miljoen onttrokken aan de voorziening. De resterende € 0,1 miljoen zal binnen 1 jaar worden aangewend.

|                                                    | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                    | x € 1.000  | x € 1.000  |
| <b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b> |            |            |
| Latente belastingverplichtingen                    | 3.059      | 2.847      |
| Latente belastingvorderingen                       | 266        | 448        |
| Voorziening latente belastingen                    | 2.793      | 2.399      |

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

De voorziening latente belastingverplichtingen is contant gemaakt tegen een netto rente van 1,46% (2023 : 1,47%). De gemiddelde looptijd van de verplichtingen is ongeveer 15 jaar.

De nominale waarde van de belangrijkste latenties ultimo 2024 is:

- Vastgoed in exploitatie: ongeveer € 0,3 miljoen actief;
- Onderhoudsvoorziening en verkoop onder voorwaarden: € 3,10 miljoen passief.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2024:

|                                 | Stand per 1<br>januari 2024 | Bij       | Stand per 31<br>december<br>2024 |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------------|
|                                 | x € 1.000                   | x € 1.000 | x € 1.000                        |
| Latente belastingverplichtingen | 2.847                       | 212       | 3.059                            |
| Latente belastingvorderingen    | 448                         | 182       | 266                              |
| Voorziening latente belastingen | 2.399                       | 394       | 2.793                            |

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

| 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|------------|------------|
| x € 1.000  | x € 1.000  |

## Overige voorzieningen

|                       |    |    |
|-----------------------|----|----|
| Overige voorzieningen | 29 | 26 |
|-----------------------|----|----|

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

| 2024      | 2023      |
|-----------|-----------|
| x € 1.000 | x € 1.000 |

### Overige voorzieningen

|                       |    |    |
|-----------------------|----|----|
| Stand per 1 januari   | 26 | 28 |
| Dotatie               | 13 | 13 |
| Onttrekking           | 10 | 15 |
| Stand per 31 december | 29 | 26 |

| 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|------------|------------|
| x € 1.000  | x € 1.000  |

## 10. Langlopende schulden

|                                                                           |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Schulden aan kredietinstellingen                                          | 52.692 | 42.549 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 9.069  | 8.396  |
|                                                                           | 61.761 | 50.945 |

|                                                                              | 31-12-2024    | Aflossings-<br>verplichting<br>2025 | Resterende<br>looptijd > 1 jaar | Resterende<br>looptijd > 5 jaar |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                              | x € 1.000     | x € 1.000                           | x € 1.000                       | x € 1.000                       |
| Schulden aan kredietinstellingen                                             | 53.350        | 657                                 | 2.256                           | 50.436                          |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende<br>zaken verkocht onder voorwaarden | 9.069         | 0                                   | 9.069                           | 0                               |
|                                                                              | <u>62.419</u> | <u>657</u>                          | <u>11.325</u>                   | <u>50.436</u>                   |

Het schuldrestant van de leningen met een resterende looptijd per 31 december 2024 van langer dan vijf jaar bedraagt € 50,4 miljoen. De aflossingen in het volgend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden per jaareinde.

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

Het gemiddelde financieringspercentage over 2024 is 1,97% (2023: 1,98%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2024 € 57,5 miljoen (2023: € 44,2 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, waarbij als rentequote de 6-maands Euribor wordt gebruikt.

#### *Vestia lening*

In 2021 heeft de leningruil met Vestia plaats gevonden. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio. Het agio is verwerkt onder de lening. Jaarlijks wordt het agiodeel van de lening herzien middels de effectieve rentemethode. Dit houdt in dat het agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van de rente in de resultatenrekening.

Het saldo van de agio op de Vestia lening bedraagt ultimo 2024 € 846.001 (2023: € 866.628).

| 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|------------|------------|
| x € 1.000  | x € 1.000  |

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

|                                                                           |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | <u>9.069</u> | <u>8.396</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft ultimo 2024 de betalingsplicht van Habeko wonen aan de eigenaren van 37 Koopgarant woningen aan. De waardering is gebaseerd op basis van de actuele waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, rekening houdend met het vooraf overeengekomen aandeel van Habeko wonen in de waarde ontwikkeling van deze verkochte woningen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

|                            | 2024      | 2023      |
|----------------------------|-----------|-----------|
|                            | x € 1.000 | x € 1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari   | 8.396     | 9.151     |
| Waardeveranderingen VOV    | 1.121     | 482       |
| Terugkooptransacties       | 450       | 273       |
| Stand per 31 december      | 9.067     | 8.396     |
| Boekwaarde per 1 januari   | 8.396     | 9.151     |
| Saldo mutaties boekjaar    | 674       | 755       |
| Boekwaarde per 31 december | 9.069     | 8.396     |

De reële stijging van de verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is veroorzaakt door het participeren in de waardeontwikkeling. De actuele waarde van de verkochte woningen wordt jaarlijks bijgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van een waarde die gelijk is aan de meest recente WOZ-waarde, rekening houdend met een geschatte stijging over het verslagjaar. De terugkoopverplichting betreft 37 woningen, in 2024 is er 1 woning terug- en 1 woning afgekocht.

## 11. Kortlopende schulden

|  | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|------------|------------|
|  | x € 1.000  | x € 1.000  |

### Schulden aan kredietinstellingen

|                                  |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|
| Schulden aan kredietinstellingen | 657 | 885 |
|----------------------------------|-----|-----|

### Schulden aan leveranciers

|                           |     |       |
|---------------------------|-----|-------|
| Schulden aan leveranciers | 204 | 1.578 |
|---------------------------|-----|-------|

### Belastingen en premies sociale verzekering

|                                      |       |     |
|--------------------------------------|-------|-----|
| Vennootschapsbelasting               | 0     | 475 |
| Omzetbelasting                       | 1.034 | 437 |
| Loonbelasting en sociale verzekering | 54    | 39  |
|                                      | 1.088 | 951 |

## Schulden terzake van pensioenen

|                                  | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | x € 1.000  | x € 1.000  |
| Schulden ter zake van pensioenen | 14         | 16         |

## Overige schulden en overlopende passiva

|                                         |     |     |
|-----------------------------------------|-----|-----|
| Overige schulden en overlopende passiva | 957 | 762 |
|-----------------------------------------|-----|-----|

### Overige schulden en overlopende passiva

|                                                    |     |     |
|----------------------------------------------------|-----|-----|
| Vakantiedagen                                      | 35  | 45  |
| Accountantskosten                                  | 53  | 50  |
| Nog te ontvangen facturen vastgoed in ontwikkeling | 8   | 5   |
| Nog te ontvangen facturen onderhoud                | 38  | 24  |
| Vooruitontvangen huur                              | 68  | 82  |
| Niet vervallen rente geldleningen                  | 594 | 438 |
| Overige overlopende passiva                        | 161 | 23  |
| Af te rekenen servicekosten                        | 0   | 95  |
|                                                    | 957 | 762 |



## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

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

#### *Kredietrisico*

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

#### *Liquiditeitsrisico*

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

#### *Renterisico*

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

#### *Marktrisico*

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

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### *WSW obligoverplichting*

Habeko wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom van € 1.107.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Habeko wonen.

### *Uitkeringen conform CAO woondiensten*

Conform de RJ 271 is Habeko wonen verplicht om in de toekomst verwachte uitgaven aan haar medewerkers vanwege uitkeringen conform de CAO Woondiensten op te nemen in de balans. Aangezien het hier om een zeer onzekere en grof geschatte verplichting gaat, heeft Habeko wonen ervoor gekozen om dit niet tot uitdrukking te brengen in de balans. De hoogte van deze eventuele verplichting komt volgens schatting uit op ongeveer € 56.000.

### *Verplichtingen*

Habeko wonen is de volgende verplichtingen aangegaan:

- € 8.663.000 voor drie nieuwbouwprojecten die in 2025 opgeleverd gaan worden;
- € 217.000 voor jaarlijks contractonderhoud voor onder andere cv-installaties, liften en schoonmaak;
- In 2020 een vijfjarig lease- en servicecontract voor de printer. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 6.000.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

### *Fusie*

Per 1 januari 2025 is Habeko wonen gefuseerd met MeerWonen tot WYwonen. Het jaarverslag van 2024 is daarmee het laatste jaarverslag van Habeko wonen.

### *Huurbevriezing Voorjaarsnota*

In de Voorjaarsnota 2025 heeft het kabinet besloten om voor de jaren 2025 en 2026 een huurbevriezing door te voeren voor de sociale huurwoningen.

Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar het Bestuursverslag. De huurbevriezing heeft geen direct effect op de continuïteit van WYwonen.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                       | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
|                                       | x € 1.000     | x € 1.000     |
| <b>12. Huuropbrengsten</b>            |               |               |
| Woningen en woongebouwen              | 15.099        | 14.347        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 50            | 49            |
|                                       | <u>15.149</u> | <u>14.396</u> |
| Af: huurderiving wegens leegstand     | 170           | 72            |
|                                       | <u>14.979</u> | <u>14.324</u> |

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

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,4% (1 juli 2023: 0,9%).

De hogere huurverhoging in 2024 komt met name doordat het reguliere huurverhogingspercentage met 5% fors hoger is dan in 2023. Tevens is evenals andere jaren een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en was er in 2024 geen eenmalige huurverlaging zoals in 2023.

### 13. Opbrengsten servicecontracten

|                                          |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 420        | 323        |
| Af: verrekening met bewoners             | 56         | 47         |
| Af: vergoedingsderiving                  | 4          | 2          |
|                                          | <u>472</u> | <u>274</u> |

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

### 14. Lasten servicecontracten

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| Service- en stookkosten | <u>479</u> | <u>276</u> |
|-------------------------|------------|------------|

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

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

|                                                 | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                 | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <b>15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b> |           |           |
| Toegerekende organisatiekosten                  | 2.595     | 1.860     |

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

#### Lonen, salarissen en sociale lasten

|                          |       |       |
|--------------------------|-------|-------|
| Lonen en salarissen      | 1.109 | 884   |
| Sociale lasten           | 172   | 139   |
| Pensioenlasten           | 133   | 121   |
| Overige personeelskosten | 29    | 33    |
|                          | 1.443 | 1.177 |

#### Gemiddeld aantal FTE verdeeld naar afdeling

|                             | 2024         | 2023         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Bestuur                     | 1,00         | 1,00         |
| Staf                        | 2,86         | 2,37         |
| Bedrijfsvoering             | 2,23         | 3,05         |
| Wonen                       | 6,61         | 5,92         |
| Vastgoed                    | 2,89         | 2,14         |
| <b>Gemiddeld aantal FTE</b> | <b>15,59</b> | <b>14,48</b> |

#### 16. Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                    |       |       |
|------------------------------------|-------|-------|
| Reparatie- en mutatieonderhoud     | 2.191 | 1.508 |
| Planmatig onderhoud                | 4.677 | 2.761 |
| Af: activering planmatig onderhoud | 519   | 412   |
| Toegerekende organisatiekosten     | 1.113 | 931   |
|                                    | 7.462 | 4.788 |

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

|                                                |     |     |
|------------------------------------------------|-----|-----|
| Onroerend zaakbelastingen en waterschapslasten | 579 | 541 |
| Verzekeringen                                  | 55  | 54  |
| Obligheffing WSW                               | 13  | 52  |
| Overige                                        | 14  | 3   |
|                                                | 661 | 650 |

|                                                  | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                  | x € 1.000 | x € 1.000 |
| <b>18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b> |           |           |
| Verkoop huurwoningen                             | 594       | 0         |

#### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                  |       |     |
|--------------------------------------------------|-------|-----|
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 4.966 | 825 |
|--------------------------------------------------|-------|-----|

De overige waardeveranderingen bestaan uit de eerder toegelichte impairment van immateriële vaste activa ad minus € 0,2 miljoen. De € 1,2 miljoen voor waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie en de € 3,9 miljoen voor waardeveranderingen van vastgoed in ontwikkeling.

#### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                                            |        |       |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie             | 38.723 | 8.034 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | 408    | 220   |
|                                                                            | 39.131 | 8.254 |

#### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

#### 21. Opbrengst overige activiteiten

|                                   |     |     |
|-----------------------------------|-----|-----|
| Contributie leden                 | 1   | 2   |
| Doorberekende administratiekosten | 10  | 9   |
| Energieprestatievergoeding (EPV)  | 100 | 94  |
| Opbrengst zonnepanelen            | 151 | 115 |
| Overige opbrengsten               | 22  | 23  |
|                                   | 284 | 243 |

#### 22. Kosten overige activiteiten

|                                |     |    |
|--------------------------------|-----|----|
| Toegerekende organisatiekosten | 136 | 95 |
|--------------------------------|-----|----|

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

#### 23. Overige organisatiekosten

|                                |     |     |
|--------------------------------|-----|-----|
| Toegerekende organisatiekosten | 356 | 376 |
|--------------------------------|-----|-----|

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

## Accountants honoraria

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

| <b>2024</b>                       | <i>Baker Tilly<br/>N.V.</i> | <i>Overig Baker<br/>Tilly netwerk</i> | <i>Totaal Baker<br/>Tilly</i> |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening     | 115.831                     | -                                     | 115.831                       |
| Andere controleopdrachten         | 6.292                       | -                                     | 6.292                         |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | -                           | -                                     | -                             |
| Andere niet-controlediensten      | 301                         | -                                     | 301                           |
|                                   | <u>122.424</u>              | <u>-</u>                              | <u>122.424</u>                |

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

|                         | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|
|                         | x € 1.000   | x € 1.000   |
| <b>24. Leefbaarheid</b> |             |             |
| Leefbaarheid            | <u>72</u>   | <u>71</u>   |

## Financiële baten en lasten

### 25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

|                                       |            |           |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Waardeverandering overige vorderingen | <u>223</u> | <u>44</u> |
|---------------------------------------|------------|-----------|

|                                                   | 2024       | 2023      |
|---------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                   | x € 1.000  | x € 1.000 |
| <b>26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> |            |           |
| Rente Vestia-lening                               | 21         | 21        |
| Overige rentebaten                                | 158        | 68        |
|                                                   | <u>179</u> | <u>89</u> |

#### **27. Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                            |              |            |
|----------------------------|--------------|------------|
| Rente langlopende schulden | <u>1.214</u> | <u>932</u> |
|----------------------------|--------------|------------|

#### **28. Belastingen**

##### *Schattingen*

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

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

|                                                 | 2024       | 2023         |
|-------------------------------------------------|------------|--------------|
|                                                 | x € 1.000  | x € 1.000    |
| Vennootschapsbelasting                          | 511        | 1.521        |
| Correctie vennootschapsbelasting vorig boekjaar | 0          | 11           |
| Mutatie voorziening belastingen                 | 394        | 512          |
|                                                 | <u>905</u> | <u>2.021</u> |

|                                              | 2024      |         |
|----------------------------------------------|-----------|---------|
|                                              | x € 1.000 |         |
| Resultaat voor belastingen                   |           | 47.852  |
| Correctie fiscaal resultaat:                 |           |         |
| Af: waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -44.097   |         |
| correctie afschrijvingen                     | -69       |         |
| correctie onderhoudslasten                   | -786      |         |
| investeringsregelingen                       | -444      |         |
| boekwinst op activa                          | -463      |         |
|                                              |           | -45.859 |
| Bij: ATAD                                    | 36        |         |
| forfait algemene kosten                      | 6         |         |
|                                              |           | 42      |
| Totaal belastbare winst 2024                 |           | 2.035   |
| Vennootschapsbelasting 2024                  |           | 511     |

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 19% van € 0 tot € 200.000 en 25,8% over het meerdere. De effectieve belastingdruk bedraagt minus 1,1% (2023: 95,5%). Het verschil tussen het wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt hoofdzakelijk verklaard door afwijkende waarderingsgrondslagen voor het vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling.

De fiscale aangiften tot en met 2023 zijn definitief vastgesteld.



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

### (TI) ORGANISATIEKOSTEN

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

| Organisatiekosten categorale model       | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|------------------------------------------|----------|----------------|
| Personeelslasten                         | 1.369    | 1.177          |
| Automatiseringskosten                    | 360      | 227            |
| Verenigingskosten                        | 70       | 59             |
| Uitzendkrachten / ziekengeld             | 1.087    | 837            |
| Kosten haalbaarheidstudies               | 52       | 104            |
| Overige personeelskosten                 | 107      | 157            |
| Accountants- en advieskosten             | 207      | 145            |
| Kosten Fusie                             | 383      | 78             |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | 202      | 200            |
| Huisvestingskosten                       | 66       | 95             |
| Communicatiekosten                       | 115      | 109            |
| Overige beheerskosten                    | 182      | 74             |
| Totaal organisatiekosten                 | 4.200    | 3.262          |

De organisatiekosten zijn het afgelopen jaar toegenomen met € 938.000. Dit wordt met name veroorzaakt door de extra kosten in verband met de fusie. Tevens zijn door het relatief hoge verloop van personeel in 2024 ook extra kosten gemaakt voor de inhuur van uitzendkrachten. Verder was de gemiddelde bezetting van eigen personeel 1,6 fte hoger dan vorig jaar met navenant hoger lasten.

Tenslotte zijn ook de automatiseingskosten hoger door met name de extra opname van energielabels ad € 120.000.

## Organisatiekosten functionele model

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

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

|                                      | Verdeelsleutel<br>indirecte<br>kosten | Boekjaar<br>(x € 1.000) | Vorig<br>boekjaar<br>(x € 1.000) |
|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 66,8%                                 | 2.595                   | 1.860                            |
| Lasten onderhoudsactiviteiten        | 21,4%                                 | 1.113                   | 931                              |
| Overige activiteiten                 | 2,7%                                  | 136                     | 95                               |
| Overige organisatiekosten            | 9,1%                                  | 356                     | 376                              |
|                                      | <u>100,0%</u>                         | <u>4.200</u>            | <u>3.262</u>                     |

## II OVERIGE TOELICHTINGEN

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

|                                                                 | 2024          |            | 2023         |            |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|
|                                                                 | DAEB          | Niet-DAEB  | DAEB         | Niet-DAEB  |
|                                                                 | €             | €          | €            | €          |
| Huuropbrengsten                                                 | 14.545        | 434        | 13.905       | 419        |
| Opbrengsten servicecontracten                                   | 412           | 60         | 239          | 35         |
| Lasten servicecontracten                                        | 418           | 61         | 245          | 31         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                            | 2.549         | 46         | 1.826        | 34         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                   | 7.331         | 131        | 4.700        | 88         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit           | 649           | 12         | 638          | 12         |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>4.010</b>  | <b>244</b> | <b>6.735</b> | <b>289</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                           | 594           | 0          | 0            | 0          |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                | 4.966         | 0          | 825          | 0          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille     | 38.963        | 168        | 7.960        | 295        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                 | <b>43.929</b> | <b>168</b> | <b>7.135</b> | <b>295</b> |
| Opbrengst overige activiteiten                                  | 0             | 284        | 0            | 242        |
| Kosten overige activiteiten                                     | 0             | 136        | 0            | 95         |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                      | <b>0</b>      | <b>148</b> | <b>0</b>     | <b>147</b> |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                | <b>350</b>    | <b>6</b>   | <b>369</b>   | <b>7</b>   |
| <b>Leefbaarheid</b>                                             | <b>72</b>     | <b>0</b>   | <b>71</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                        | <b>48.111</b> | <b>554</b> | <b>840</b>   | <b>134</b> |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten | 223           | 0          | 44           | 0          |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten                          | 175           | 3          | 71           | 2          |
| transporteren                                                   | 398           | 3          | 27           | 2          |

|                                    | DAEB          | Niet-DAEB  | DAEB         | Niet-DAEB  |
|------------------------------------|---------------|------------|--------------|------------|
|                                    | €             | €          | €            | €          |
| Transport                          | 398           | 3          | 27           | 2          |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 1.193         | 21         | 915          | 17         |
| <b>Financiële baten en lasten</b>  | <b>795</b>    | <b>18</b>  | <b>888</b>   | <b>15</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>47.316</b> | <b>536</b> | <b>1.728</b> | <b>119</b> |
| Belastingen                        | 889           | 16         | 1.984        | 37         |
| <b>Resultaat</b>                   | <b>46.427</b> | <b>520</b> | <b>3.712</b> | <b>82</b>  |
| <b>Resultaat na belastingen</b>    | <b>46.427</b> | <b>520</b> | <b>3.712</b> | <b>82</b>  |

## GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT

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

|                                                         | 2024   |           | 2023   |           |
|---------------------------------------------------------|--------|-----------|--------|-----------|
|                                                         | DAEB   | Niet-DAEB | DAEB   | Niet-DAEB |
|                                                         | €      | €         | €      | €         |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |        |           |        |           |
| <i>Operationele ontvangsten</i>                         |        |           |        |           |
| Zelfstandige woningen                                   | 13.843 | 394       | 13.143 | 436       |
| Intramuraal vastgoed                                    | 694    | 0         | 674    | 0         |
| Maatschappelijk onroerend goed                          | 36     | 0         | 34     | 0         |
| Parkeervoorzieningen                                    | 0      | 15        | 0      | 15        |
| Vergoedingen                                            | 50     | 8         | 118    | 19        |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 258    | 7         | 218    | 7         |
| Ontvangen interest                                      | 154    | 4         | 66     | 2         |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                        | 14.935 | 412       | 14.017 | 441       |
| <i>Operationele uitgaven</i>                            |        |           |        |           |
| Betalingen aan werknemers                               | 1.427  | 26        | 1.175  | 22        |
| Onderhoudsuitgaven                                      | 6.323  | 143       | 4.195  | 94        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | 4.124  | 74        | 2.432  | 45        |
| Betaalde interest                                       | 1.061  | 18        | 939    | 17        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | 24     | 0         | 62     | 1         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | 26     | 0         | 24     | 0         |
| Vennootschapsbelasting                                  | 1.669  | 30        | 1.427  | 27        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                       | 14.653 | 291       | 10.254 | 206       |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | 281    | 121       | 3.763  | 235       |
| transporteren                                           | 281    | 121       | 3.763  | 235       |

|                                                                           | DAEB   | Niet-DAEB | DAEB   | Niet-DAEB |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--------|-----------|
|                                                                           | €      | €         | €      | €         |
| Transport                                                                 | 281    | 121       | 3.763  | 235       |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             |        |           |        |           |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i>                                             |        |           |        |           |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden         | 469    | 0         | 0      | 0         |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)                                 | 721    | 0         | 0      | 0         |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | 1.190  | 0         | 0      | 0         |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i>                                            |        |           |        |           |
| Nieuwbouw huur                                                            | 13.704 | 0         | 3.658  | 0         |
| Verbeteruitgaven                                                          | 1.986  | 0         | 512    | 0         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                                   | 811    | 0         | 1.968  | 0         |
| Investerings overig                                                       | 5      | 0         | 10     | 0         |
| <i>Verwerving van materiële vaste activa</i>                              | 16.506 | 0         | 6.148  | 0         |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                               | 15.316 | 0         | 6.148  | 0         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             | 15.316 | 0         | 6.148  | 0         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                            |        |           |        |           |
| <i>Financiering ingaande kasstromen</i>                                   |        |           |        |           |
| Nieuw te borgen leningen                                                  | 10.800 | 0         | 10.000 | 0         |
| <i>Financiering uitgaande kasstromen</i>                                  |        |           |        |           |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                                      | 864    | 0         | 4.857  | 0         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                            | 9.936  | 0         | 5.143  | 0         |
| <b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>                                               | 5.099  | 121       | 2.758  | 235       |
| <b>Liquide middelen</b>                                                   |        |           |        |           |
| Liquide middelen per 1 januari                                            | 5.478  | 0         | 2.468  | 0         |
| Liquide middelen per 31 december                                          | 519    | 0         | 5.478  | 0         |
|                                                                           | 4.959  | 0         | 3.010  | 0         |

## WNT-VERANTWOORDING 2024 HABEKO WONEN

### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Bezoldiging topfunctionaris M. Bogerd

|                                                                | 2024                     | 2023                     |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens                                                | Directeur-<br>bestuurder | Directeur-<br>bestuurder |
| Aanvang functievervulling                                      | 1-4-2000                 | 1-4-2000                 |
| Aanvang en einde functievervulling in het boekjaar             | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12              |
| Omvang dienstverband (in fte)                                  | 1,0                      | 1,0                      |
| Dienstbetrekking                                               | ja                       | Ja                       |
| <b>Beloning</b>                                                |                          |                          |
| Vast inkomen incl. vakantietoeslag en andere vaste componenten | 125.712                  | 120.675                  |
| Onkostenvergoedingen                                           | -                        | -                        |
| <b>Totaal beloning</b>                                         | <b>125.712</b>           | <b>120.675</b>           |
| <b>Beloningen betaalbaar op termijn</b>                        |                          |                          |
| Werkgeversaandeel pensioenpremie SPW                           | 19.843                   | 19.004                   |
| Werkgeversdeel premie vroegpensioen VPL                        | -                        | -                        |
| Werkgeversdeel premie WIA plusverzekering                      | 79                       | 74                       |
| Werkgeversdeel premie WIA excedentverzekering                  | 319                      | 247                      |
| <b>Totaal voorziening beloningen betaalbaar op termijn</b>     | <b>20.241</b>            | <b>19.325</b>            |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag   | -                        | -                        |
| <b>Totaal bezoldiging in kader van de WNT</b>                  | <b>145.953</b>           | <b>140.000</b>           |
| <b>Individueel WNT maximum</b>                                 | <b>146.000</b>           | <b>140.000</b>           |



*Toezichthoudende topfunctionarissen*

| Naam                                         | Dhr. T.P.S. Dijt | Mevr. M.M. Meulman | Mevr. J. de Koeijer | Dhr. E.J. de Vries | Mevr. L. Koster |
|----------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| Functiegegevens                              | voorzitter       | vice-voorzitter    | lid                 | lid                | lid             |
| Aanvang en einde functie- vervulling in 2024 | 1/1 - 31/12      | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12     |
| Beloning                                     | 17.520           | 11.680             | 11.680              | 11.680             | 7.787           |
| Onkostenvergoeding                           | -                | -                  | -                   | -                  | -               |
| Beloningen betaalbaar op termijn             | -                | -                  | -                   | -                  | -               |
| <b>Totaal bezoldiging 2024</b>               | <b>17.520</b>    | <b>11.680</b>      | <b>11.680</b>       | <b>11.680</b>      | <b>7.787</b>    |
| <b>Individueel WNT maximum</b>               | <b>21.900</b>    | <b>14.600</b>      | <b>14.600</b>       | <b>14.600</b>      | <b>14.600</b>   |
| <b>VTW-beroepsregel maximum</b>              | <b>16.800</b>    | <b>11.200</b>      | <b>11.200</b>       | <b>11.200</b>      | <b>11.200</b>   |
| Aanvang en einde functie- vervulling in 2023 | 1/1 - 31/12      | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 31/12     |
| Totaal bezoldiging 2023                      | 13.514           | 9.009              | 9.009               | 9.009              | 9.009           |

Bedragen in hele euro's.

De beloningsbedragen zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de raad van commissarissen. Hierbij wordt rekening gehouden met maatschappelijke waarden en normen. De beloning is niet gekoppeld aan de prestaties van Habeko wonen. De herbenoeming van mevrouw Koster is pas 1 mei 2024 geëffectueerd, vandaar dat de beloning afwijkt van de andere leden.

### **Vaststelling jaarrekening**

De jaarrekening is door Baker Tilly N.V. gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de bijgevoegde controleverklaring van de onafhankelijke accountant. We kunnen ons als raad van commissarissen overeenkomstig de statuten van Habeko wonen met deze stukken verenigen. De vaststelling van de jaarrekening strekt tot volledige décharge van de directeur-bestuurder van Habeko wonen. De raad van commissarissen verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend.

Vastgesteld door de raad van commissarissen te Roelofarendsveen, 17 juni 2025

### **Directie voor akkoord**

mevrouw R. Zwart

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

de heer E. van Seggelen - voorzitter

de heer E.J. de Vries - vice-voorzitter

mevrouw J. de Koeijer - lid

de heer H. Touw - lid

mevrouw M. Ammerlaan - lid

mevrouw C. van Bodegom - lid

## **OVERIGE GEGEVENS**

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

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

### **2 Voorstel resultaatbestemming over het boekjaar 2024**

De bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2024 van € 46,9 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € 6,1 miljoen toe te voegen aan de overige reserves;
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van € 40,8 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

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

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

**Aan de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen  
van WYwonen**

Baker Tilly (Netherlands) B.V.  
Churchillplein 5D, 6e etage  
Postbus 85745  
2508 CK Den Haag

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

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

KvK: 24425560

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

### **A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Habeko Wonen te Hazerswoude-Dorp, welke zoals is toegelicht bij de gebeurtenissen na balansdatum per 1 januari 2025 is gefuseerd met Stichting MeerWonen tot Stichting WyWonen, gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habeko Wonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

### **B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

**Controleaanpak frauderisico's**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

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

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

### **Opbrengstverantwoording**

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

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

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

Hierdoor hebben wij bovengenoemd frauderisico geïdentificeerd. We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

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

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

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

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

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst en de werking vastgesteld;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld:
  - of de aanbesteding (aantal opgevraagde en ontvangen offertes) conform interne procedures is;
  - of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
  - of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

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

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

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

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

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

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

**Controleaanpak continuïteit**

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling. De werkzaamheden zijn verricht op de nieuwe fusie-organisatie Stichting WyWonen.

Zoals toegelicht in het onderdeel Financiële continuïteit in hoofdstuk 5.2.1 van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2025 tot en met 2029 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2029. Wij hebben de verwachte kasstromen van Stichting WyWonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting WyWonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 42 tot en met 46. Hierin staat beschreven dat Stichting Habeko Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

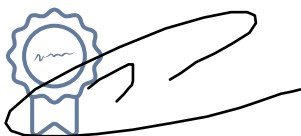
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 17 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.V.



M.J. de Graaf RA