



Bestuursverslag
2017

Voel je thuis met



Baston Wonen

Baston Wonen
Mercurion 20
6903 PZ Zevenaar
Telefoon: 0316-580358
E-mail: info@baston.nl
Internet: www.baston.nl

Datum van oprichting: 14 december 1919

De stichting is regionaal toegelaten en heeft als werkgebied de gemeente Zevenaar, Duiven, Montferland, Rijnwaarden en Westervoort

Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070

Laatstelijk gewijzigde statuten ministerieel goedgekeurd bij beschikking d.d. 22 december 2016

Nummer van inschrijving in Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

In dit bestuursverslag:

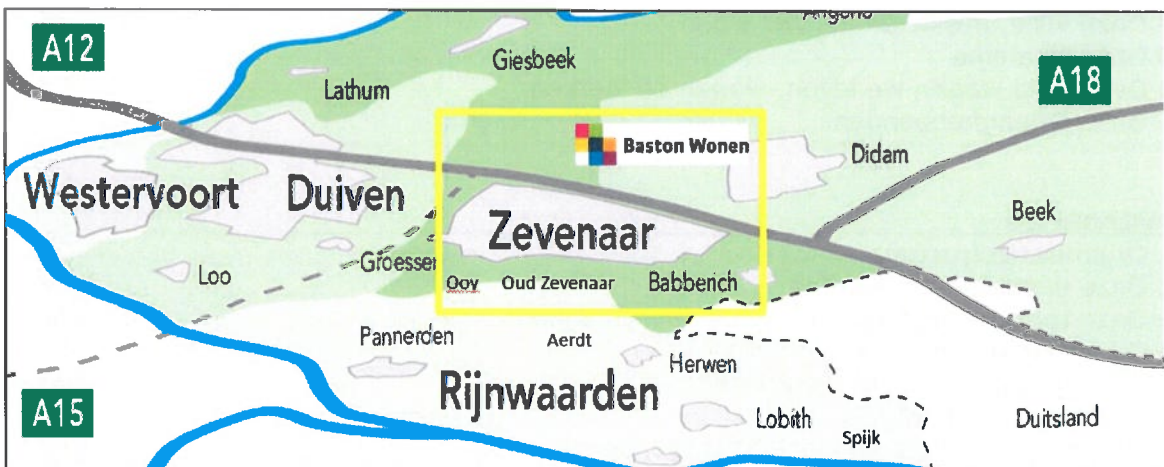
1. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2017	4
2. Onze prestaties	5
2.1 Huisvesten primaire doelgroep	6
2.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	9
2.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	10
2.4 (Des)investeren in vastgoed	13
2.5 Kwaliteit van wijken en buurten	14
2.6 Overige opgaven en prestaties	15
3. Onze bedrijfsvoering	16
3.1 Bericht van directeur-bestuurder	17
3.2 Onze visie, missie en kernwaarden	20
3.3 Onze strategie	21
3.4 De wereld waarin we leven, wonen en werken	23
3.5 Onze belanghebbenden	25
4. Governance	27
4.1 Organisatiestructuur	28
4.2 Onze directeur-bestuurder	29
4.3 Onze toezichthouders	30
4.4 Corporate governance	31
4.5 Bericht Raad van commissarissen	33
4.6 Risicomanagement	45
4.7 Klachtencommissie en klachtafhandeling	48
5. Financiën	49
5.1 Financieel beleid	50
5.2 Toelichting vermogen	56
5.3 (Financiële) kengetallen	58
6. Jaarrekening	61

1. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2017

Baston Wonen is een woningcorporatie in de gemeente Zevenaar. Met ongeveer 4.000 woningen is Baston Wonen de grootste verhuurder in Zevenaar, Babberich, Oud Zevenaar en Ooy.

We zien onszelf als een maatschappelijke onderneming met als belangrijkste taak: zorgen voor een goede huisvesting, met name voor mensen met een lager inkomen en uit bijzondere doelgroepen.

Onze kerntaken zijn het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen. Maar onze verantwoordelijkheid houdt natuurlijk niet op bij de buitenmuren van die woningen. Ook de omgeving vinden we heel belangrijk. Een belangrijk aandachtspunt is dan ook het op peil houden en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid in de Zevenaarse wijken en dorpen.



2. Onze prestaties

Huisvesten
primaire
doelgroep

Huisvesten
bijzondere
doelgroepen

Kwaliteit
woningen en
woningbeheer

(Des)investeren
in vastgoed

Kwaliteit van
wijken en
buurten

Overige opgaven
en prestaties

2.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

Beschikbaarheid woningen

Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten we minimaal 80% van onze woningen met een huurprijs tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 36.165,- (EU-Norm). Baston Wonen kiest er voor 90% als minimum te hanteren, omdat we het huisvesten van deze doelgroep als belangrijke opgave zien. De overige 10% wijzen we toe aan huishoudens boven deze inkomensgrens. In 2017 is 96% van de vrijgekomen huurwoningen met een huur lager dan € 710,68 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 36.165,- Hiermee voldoet Baston Wonen ruimschoots aan de wettelijke verplichting en houden we woningen beschikbaar voor de huishoudens met de lagere inkomens.

Woningtoewijzingen 2017		Huurgrenzen in € per maand			
		<414,02	≥414,02 - < 592,55	≥592,55 - <710,68	>710,68
1. Eenpersoonshuishoudens					
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.200	41	74	0	0
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.200	7	7	11	1
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.200	1	26	0	0
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.200	0	5	3	2
Totaal		49	112	14	3
2. Tweepersoonshuishoudens					
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.150	6	23	1	0
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.150	1	2	18	1
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.175	0	9	2	1
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.175	0	1	5	3
Totaal		7	35	26	5
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens					
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.150	0	11	16	0
Jonger dan 65 jaar en 9 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.150	0	0	13	0
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.175	0	0	1	0
65 jaar en 9 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.175	0	0	0	0
Totaal		0	11	30	0
Totaal aantal toewijzingen (1+2+3)				Totaal aantal	292

Passend toewijzen

Naast bovenstaande norm moeten huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde huur aftoppingsgrenzen. Dit noemen we passend toewijzen. Corporaties moeten minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. In 2017 hebben wij 99% van de doelgroep passend toegewezen waarmee we ruim aan de wettelijke norm voldoen.

Regionale huisvestingsverordening

Baston Wonen werkt volgens de regionale huisvestingsverordening. Dit doet zij sinds 2013 aan de hand van een regionaal woonruimteverdeelsysteem (Entree genaamd). Binnen Entree worden alle corporatiewoningen zoveel mogelijk op een uniforme wijze aangeboden. Via de website van Entree kunnen woningzoekenden hun eigen specifieke woonwensen selecteren en zowel lokaal als regionaal zoeken. Het systeem van Entree heeft als uitgangspunt dat elke woningzoekende bij elke willekeurig aangesloten corporatie vragen kan stellen over inschrijftijd, kansrijkheid en andere administratieve handelingen kan laten verrichten die daaraan verbonden zijn.

De belangrijke uitgangspunten van de huisvestingsverordening zijn:

- behoud van meettijd na het accepteren van een woning. Hiermee wordt beoogd het verhuizen aantrekkelijker te maken en derhalve de verhuisketen op gang te houden;
- 15% van het totaal vrijkomende woningaanbod dient volgens het lotingsmodel te worden toegewezen;
- starters dienen zich te laten registreren/inschrijven.

In 2017 hebben we 11 % van de woningen via het lotingsmodel aangeboden. In de gehele regio ligt dit percentage op 14 % in 2017.

Beschikbaarheid woningen

De beschikbaarheid van woningen hangt onder andere af van het aantal huuropzeggingen en de snelheid waarmee een woning weer klaar wordt gemaakt voor verhuur. In 2017 is het verhuurproces vernieuwd en verbeterd. De doelstelling van dit verbeterde verhuurproces is een vermindering van 20% in het aantal leegstandsdagen eind 2017. In 2017 stond een huurwoning gemiddeld 38 dagen leeg, 10 % is aansluitend verhuurd (binnen 5 werkdagen).

Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen zien wij als een van onze belangrijkste taken. We focussen ons op het betaalbaar houden van onze woningen, in het bijzonder voor de doelgroep met de laagste inkomens. Om dit voor elkaar te krijgen zetten we in op twee ontwikkelingen. De eerste betreft het huurprijsbeleid bij woningen die opnieuw verhuurd worden. Hier passen we een huurprijsaanpassing toe die leidt tot een gemiddelde huurprijs van 75% van maximaal redelijk. In de praktijk zien we dat woningen hierdoor vaker in prijs dalen of gelijk blijven, dan dat ze in huur stijgen. De tweede ontwikkeling is de jaarlijkse huurverhoging. Baston Wonen heeft ook in 2017 gekozen voor een gematigde aanpak voor de huurverhoging. De lage inkomensgroepen hebben maximaal een inflatievolgende huurverhoging gekregen van 0,30%. De hogere inkomensgroepen hebben echter de maximale (inkomensafhankelijke) huurverhoging gekregen van 4,30%. Deze huishoudens bewonen een sociale huurwoning, terwijl hun inkomen ruimte biedt om in de vrije sector een woning te huren.

Voor 2017 geldt voor alle woningcorporaties de huursombenadering. Dat betekent dat we een maximale stijging van de huursom van gemiddeld 1,3 % (inflatie + 1 %) door mogen doorvoeren. Binnen deze huursom vallen zowel de jaarlijkse huurverhogingen, als de huurverhogingen bij mutatie. Baston Wonen heeft in 2017 een gemiddelde huurverhoging van 0,56% doorgevoerd. Dit is inclusief de jaarlijkse huurverhoging en alle mutaties. We blijven ruim binnen de maximale stijging van 1,3% en voldoen aan de eisen van de huursombenadering. Hiermee is ook een bijdrage geleverd aan onze eigen doelstelling betaalbaarheid.




Aanpak huurachterstanden (Huurachterstanden en betaalproblematiek)

In 2017 zijn we gestart met het doorvoeren van een efficiëncyslag in het werkproces huurincasso. Aanleiding is het verder oplopen van de huurachterstand in 2017 naar een gemiddelde voor heel 2017 van 1,18% van de totale jaarhuur en een toename in het aantal huishoudens met betalingsproblemen. Het nieuwe werkproces legt de focus op de lopende betalingen, eerder en persoonlijk klantcontact en vroegtijdige signalering. Hierdoor kunnen we sneller en beter inspelen op (oplopende) huurachterstanden. Het doel is om de achterstanden terug te brengen naar maximaal 1,00% van de jaarhuur.

Huurachterstanden 2017		
Zittende huurders	€	365.195
Vertrokken huurders	€	120.294
Totale huurachterstand	€	485.489
Waarvan bij de deurwaarder	48 lopende dossiers voor € 166.218	

2.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Baston Wonen kent een aantal samenwerkingsverbanden waarmee zij invulling geeft aan haar rol als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen gaat het om wonen, zorg en welzijn (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van onder andere de volgende doelgroepen:

-  ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte;
-  personen met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking;
-  overige huishoudens die zorg en/of begeleiding/aanpassingen aan hun woning nodig hebben.

Het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen betreft zowel huisvesting aan de individuele bewoner als complexgewijze verhuur aan een zorginstelling. Doorgaans betreft het zorginstellingen die mensen huisvesten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Ook stellen we enkele woningen beschikbaar voor jongeren die onder begeleiding de overstap naar zelfstandig wonen kunnen maken.

In 2017 heeft Baston Wonen in totaal 8 huishoudens gehuisvest die zelfstandig zijn gaan wonen. Deze huishoudens worden eerst nog begeleid door een zorginstelling. Daarnaast krijgen we regelmatig vragen over aangepaste woningen voor bijvoorbeeld mensen met een handicap. Deze woonvraag lossen we in nauwe samenwerking met de gemeente Zevenaar op. Dit gaat via de wijkteams en de WMO-ambtenaar.

Huisvesten statushouders

Wij zijn er voor mensen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in huisvesting kunnen voorzien. Dit betreft zeker ook mensen met een verblijfsvergunning. De gemeente Zevenaar heeft in 2017 een huisvestingstaakstelling vanuit het rijk gekregen voor in totaal 32 statushouders. In de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente zijn deze aantallen vastgelegd. Het ontbreken van een goede afstemming tussen het COA en de gemeente Zevenaar heeft er in 2017 toe geleid dat we niet alle aantallen hebben kunnen huisvesten. Eind 2017 hebben we 18 statushouders gehuisvest. De resterende 14 worden door Baston Wonen, Plavei en Vryleve begin 2018 gehuisvest.

2.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Kernvoorraad

Om ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze doelgroep heeft Baston Wonen in 2017 haar strategisch voorraad beleid (SVB) herzien. Het SVB geeft op strategisch niveau aan wat de gewenste voorraad is in onze kernen. Zowel qua aantallen als qua woningtypes. Eind 2017 is de vertaling naar complexplannen gestart. Deze vertaling geeft op tactisch niveau het beleid van ons bezit op complexniveau weer. De verwachting is dat in de loop van 2018 de complexplannen gereed zijn.

Conditie en onderhoudstoestand

In 2017 heeft Baston Wonen bij al haar complexen een conditiemeting laten uitvoeren conform NEN-2767. Daarnaast is 5% van onze woningen aan de binnenkant geïnspecteerd. Geconcludeerd kan worden dat de bouw- en woontechnische kwaliteit van ons woningbezit over het algemeen goed is. Om de technische kwaliteit van ons bezit in de toekomst te borgen wordt er periodiek een update van de conditiemeting gedaan door daarvoor gekwalificeerde medewerkers. Daarnaast vindt er een vertaalslag plaats richting de planning van het meerjarig onderhoud.

Instandhouding woningbezit

Het uitgangspunt bij het in stand houden van ons woningbezit, is dat de woning moet voldoen aan onze basiskwaliteit en aan kan sluiten bij de vraag vanuit de markt. Bij het maken van plannen voor onderhoud en investeringen spelen kwaliteitsaspecten als duurzaamheid en energiebesparing een belangrijke rol. Planmatig onderhoud en verbetering van de woningen wordt over het algemeen projectmatig uitgevoerd. Het overige onderhoud, met name in de woningen, vindt in veel gevallen plaats na een verhuizing of op verzoek van de huurder.

Het onderhoud van onze woningen bestaat uit het dagelijks onderhoud (reparatieonderhoud en mutatieonderhoud) en het planmatig onderhoud. De verhouding van de onderhoudskosten in 2017 is als volgt:

Lasten onderhoudsactiviteiten 2017 (x €1000)		
Klachtenonderhoud	€	1.250,00
Mutatieonderhoud	€	1.107,00
Planmatig onderhoud	€	3.776,00
Totale lasten	€	6.133,00

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat wij verrichten aan onze woningen bestaat uit het afhandelen van reparatieverzoeken en uit mutatieonderhoud (onderhoud dat uitgevoerd wordt om een woning weer klaar voor verhuur te maken). Baston Wonen heeft 2 allround monteurs in dienst voor het uitvoeren van een deel van de reparatieverzoeken. De overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door onze vaste aannemers.

Planmatig onderhoud

In 2017 zijn er diverse projecten voor planmatig onderhoud uitgevoerd. Het moment waarop planmatig onderhoud wordt uitgevoerd wordt onder andere beïnvloed door de conditiescore van ons bezit.

Overzicht planmatig onderhoud 2017		
Naam	Omschrijving	Status
Anna van Burenflat	Complete dakrenovatie	Gereed
Vondellaan	Buitenschilderwerk	Gereed
Bloemenbuurt	Buitenschilderwerk	Gereed
Masiusplein	Binnenschilderwerk	Gereed
Masiusplein	Binnenschilderwerk	Gereed
Pelgromstraat	Buitenschilderwerk	Gereed
Componistenbuurt	Buitenschilderwerk	Gereed
Componistenbuurt	Buitenschilderwerk	Gereed
Componistenbuurt	Buitenschilderwerk	Gereed
Knippenmorgenstraat	Buitenschilderwerk	Gereed
Tolsingel	Buitenschilderwerk	Gereed
Citer	Buitenschilderwerk	In uitvoering
Anna van Burenflat	Onderhoud M.V. (kanalen reinigen)	Gereed
Hooge Bongert laagbouw	Gevelrenovatie	In uitvoering
Hooge Bongert hoogbouw	Verduurzaming (isoglas + c.v. ketels)	In uitvoering
Flats Zonnemaat	Straatwerk + voortuinen vernieuwen	Gereed
Anna van Burenflat	Straatwerk + voortuinen vernieuwen	Gereed
V. van Goghstaat	Vernieuwen zonweringsdoeken	Gereed
Flats Zonnemaat	Complete liftrenovaties (5)	Gereed
Vondellaan	Vernieuwen liftbesturing + kooirenovatie	Gereed
V. van Goghstraat	Vernieuwen liftbesturing + signalering	Gereed
Hooge Bongert hoogbouw	Complete liftrenovatie	Gereed
Juvenaat	Interne verbouwingen	Gereed

Energie en duurzaamheid

Baston Wonen is aangesloten bij het AEDS convenant, waarin is vastgelegd om in 2021 een woningbezit te bezitten met een gemiddelde energie index van 1.09-1.30 (voorheen label B). Energiemaatregelen zijn gericht op het behalen van energie-index van 1,3 (label B) eind 2020. Dit is het uitgangspunt bij het 'Convenant Energiebesparing Huursector' uit 2012. Het bezit van Baston Wonen heeft eind 2017 een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,52. Woningen afgemeld vóór 1 januari 2015 ontvingen een zogenaamd energielabel. Woningen afgemeld na 1 januari 2015 (invoering Nader Voorschrift) ontvangen geen label meer, maar een energie-indexklasse (EI). Bij mutatie en bij (planmatige) energetische verbeteringen worden de energie-indexen geactualiseerd. Baston Wonen heeft voor 2018 en 2019 een aantal projecten geselecteerd om grootschalige duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. De voorbereiding van deze projecten is reeds gestart in 2017.

Kwaliteit dienstverlening

Bij Baston Wonen vinden wij de kwaliteit van onze dienstverlening belangrijk. Om dit in beeld te brengen worden er op diverse momenten in het jaar metingen uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau (KWH) en doen wij mee aan de AEDES Benchmark. Bij een minimale score van een 7 per labelonderdeel mogen corporaties het KWH label voeren. Met ingang van 2018 wordt hier een nieuwe norm aan toegevoegd. Het percentage ontevreden huurders per labelonderdeel moet minder dan 15% zijn.

In 2017 hebben wij een totaalscore behaald van 7.6. Dit is ruim boven de norm maar iets onder het landelijk gemiddelde. Het deel tevredenheid bij het onderdeel contact blijft steken op 83%. Dit is onder de norm in 2018 van maximaal 15% ontevreden klanten.

Het deel ontevredenheid krijgt binnen Baston Wonen de nodige aandacht. We hebben de oorzaken geanalyseerd en een nieuwe manier van werken ingevoerd "het zaakgericht werken". De verwachting is dat het percentage tevreden huurders in 2018 zal stijgen ten opzichte van 2017 voor het onderdeel contact. Een nadere analyse van het onderdeel contact laat zien dat de ontevredenheid voor het grootste deel veroorzaakt wordt door het niet of niet tijdig terugbellen wanneer een huurder daarom gevraagd heeft en de tijd die gemoeid is met het daadwerkelijk afhandelen van een vraag of klacht.



2.4 (Des)investeren in vastgoed

Nieuwbouw

In 2017 hebben wij geen nieuwbouw gerealiseerd. Wel is de haalbaarheid van nieuwbouw aan de Tichel in Oud-Zevenaar onderzocht. Ook de nieuwbouw van de Noord- en Zuidgevel van het Juvenaat in Zevenaar en de toekomstige exploitatie van het Juvenaat zijn in 2017 onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de provincie beschikbaar gestelde subsidieregeling "SteenGoed Benutten". Beide plannen lopen door in 2018.

Projecten nog niet in ontwikkeling c.q. grondposities

We hebben ultimo 2017 zeven grondposities in ons bezit voor mogelijke planontwikkelingen. In 2016 is voor een groot deel van de grondposities besloten deze vooralsnog niet te ontwikkelen of te verkopen, maar om een dergelijk besluit te nemen na vaststelling van het strategisch voorraadbeleid. Dit beleid is in 2017 vastgesteld en wordt nu vertaald naar complexbeheerplannen. Voor 1 van de grondpositie is in 2017 een optie tot koop geregistreerd.

Verkoop

Baston Wonen heeft op dit moment geen actief verkoopbeleid. Er worden alleen woningen verkocht als het complex hiermee efficiënter beheerd kan worden en het zogenaamd versnipperd woningbezit vermindert. In de praktijk betekent dit dat alleen nog woningen worden verkocht als het de enige huurwoning in een blok of rij betreft. In 2017 zijn er twee woningen, één bedrijfspand en één grondpositie (zes kavels) verkocht.

2.5 Kwaliteit van wijken en buurten

In Zevenaar is het over het algemeen prettig wonen. We hebben veel voorzieningen en geen grote probleemwijken. Daarnaast blijkt uit ons onderzoek voor het strategisch voorraadbeleid dat jonge gezinnen zich nog graag willen vestigen in Zevenaar.

Sociaal beheer en leefbaarheid

In 2017 heeft Baston Wonen de nodige aandacht besteed aan onze zichtbaarheid in de wijk. Ondanks de beperkingen in de Woningwet vindt Baston Wonen het belangrijk dat we bewust investeren in leefbaarheid. Dat doen we door middel van actief te zijn in participatie en de samenwerking met netwerkpartners op te zoeken. We gaan actief de wijk in en kennen prioriteiten toe aan wijken en buurten. Daar zetten we onze werkzaamheden gericht in.

Projecten & Buurtparticipatie

De evaluatie van wijkpunt de Methen is in 2017 afgerond. De doelstelling van het wijkpunt was een leefbare wijk te creëren met betrokken bewoners. Deze doelstelling is behaald; vandaar dat we stoppen met dit wijkpunt.

We hebben een begin gemaakt met een kleinschalig project "De Hessen" om daar samen met bewoners in gesprek te gaan voor het verbeteren van de leefbaarheid in de straat. We zien dat de behoefte om met elkaar wat te organiseren per wijk/straat verschillend is. De ene bewonersgroep stopt ermee terwijl de ander zich meer bewust is hoe belangrijk het is om de burens te kennen.

We zijn diverse projecten/bewonersbegeleiding aan het voorbereiden. Voorbeelden zijn de Hooge Bongert hoogbouw/laagbouw en er is een start gemaakt met plannen rondom Bergvrede/ Bastion en Stadsgracht-complex.

In overleg met de huurdersvereniging hebben we de huisregels van de hoogbouw onder de loep genomen.

Aan het eind van 2017 hebben we stilgestaan bij de inzet van vrijwilligers in onze wijken en hen bedankt met een attentie.

Aanpak overlast

In 2017 is er sprake geweest van een grote hoeveelheid overlastmeldingen. De trend is al een paar jaar dat dit aantal blijft toenemen. Bleven we vorig jaar nog steken op 592 meldingen; in 2017 hebben we ruim 600 meldingen geregistreerd. Geluidsoverlast, agressie en huisdierenoverlast zijn de meest voorkomende klachten. Daar waar huurders met een rugzakje naast elkaar wonen, blijft het lastig om te bemiddelen. Om deze ontwikkeling voor te zijn heeft Baston Wonen samen met de gemeente en andere partners een protocol voor laatste kansbeleid ontwikkeld. Daarnaast hebben we onze eigen overlastprocedure aangescherpt.

Samen met woningcorporatie Vivare, de gemeenten Duiven, Westervoort en Zevenaar hebben we een nieuw convenant Buurtbemiddeling gesloten. Buurtbemiddelaars worden ingezet om overlast zoveel mogelijk in een vroeg stadium op te pakken en zo mogelijk te voorkomen.

2.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2017 zijn uitgevoerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied. In 2017 is de gemeente Zevenaar ingedeeld in woningmarktregio 10: Arnhem-Nijmegen. Al ons bezit en onze activiteiten vallen binnen deze woningmarktregio.

In verband met een gemeentelijke herindeling zal de gemeente Zevenaar 1-1-2018 samenvoegen met de gemeente Rijnwaarden.

Beheer voor derden

Evenals in voorgaande jaren is ook in 2017 het beheer gevoerd over 1 woongelegenheden en 4 woonwagendstandplaatsen op diverse locaties in Zevenaar voor de gemeente Zevenaar. Voor de eventuele afbouw van de beheerovereenkomst met de Gemeente Zevenaar wordt gezocht naar een passende oplossing. In 2017 zijn de laatste 2 beheerovereenkomsten met Verenigingen van Eigenaren van appartementencomplexen beëindigd.

Vruchtgebruik

Sinds 2002 is Baston Wonen juridisch eigenaar van het pand "Hotel Bosch" in Arnhem. Het vruchtgebruik van dit pand is voor 30 jaar verkocht aan Woningbouwvereniging Gelderland.

Verbindingen

Medio 2008 heeft Baston Wonen tezamen met Kondor Wessels en Zaat BV de ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen I BV opgericht. In verband met beperkte toegestane investeringsmogelijkheden vanuit de nieuwe Woningwet is de BV op 1 december 2017 geliquideerd. Eind 2017 had Baston Wonen geen verbindingen.

Reglementen

In 2017 is het Reglement financieel beleid en beheer van Baston Wonen geactualiseerd, in overeenstemming gebracht met de Veegwet en goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties.

Fraude

In 2017 waren er geen signalen die aanleiding gaven dat fraude of corruptie aan de orde was bij Baston Wonen.

Onderzoek en ontwikkeling

Wat betreft onderzoek en ontwikkeling hebben we in ons ondernemingsplan aangegeven dat we wat ons betreft geen voorloper hoeven zijn en waar mogelijk gebruik maken van beproefde methoden en technieken. We zijn wel op een aantal vlakken actief om ons steentje bij te dragen aan nieuwe ontwikkelingen. Zo zijn we bijvoorbeeld actief deelnemer aan de regionale coalities over arbeidsmobiliteit en collectieve woonvormen.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen geven we onder andere vorm in onze aanbestedingen. Daarbij geven we regionale spelers nadrukkelijk een kans en nemen we in onze eisen en selectiecriteria mee dat deze bedrijven maatschappelijk verantwoord ondernemen. Sociale-, economische- en milieuaspecten vinden een plek in ons programma van eisen.

3. Onze bedrijfsvoering



3.1 Bericht van directeur-bestuurder

Gezond in beweging blijven

In dit jaarverslag schetsen we wat we in 2017 hebben gedaan en welke resultaten we hebben behaald. Dat hebben we gedaan in de context van de wereld waarin we wonen, leven en werken. In dit bericht van de bestuurder ga ik in op deze context en hoe wij als Baston Wonen ons daarin bewegen.




Advies Gezondheidsraad

In 2017 kwam de gezondheidsraad met een nieuw advies om gezondheid te bevorderen:

“Volgens de nieuwe beweegerichtlijnen zouden volwassenen wekelijks ten minste twee en een half uur matig intensief moeten bewegen en kinderen dagelijks minstens een uur. Ook worden voor beide groepen spier- en botversterkende activiteiten aanbevolen. Dit alles verlaagt het risico op chronische ziekten. De Gezondheidsraad adviseert de minister van VWS om te stimuleren dat mensen blijvend meer bewegen en minder stilzitten.”

Parallel Volkshuisvesting

De Gezondheidsraad vond het tijd voor een nieuw advies. Blijkbaar zijn zij anders gaan denken, is de buitenwereld veranderd of is het menselijk lichaam zelf in ontwikkeling. Dat klinkt als een paralelproces met de volkshuisvestingssector:

-  we zijn anders gaan denken: wat zien we als onze primaire taak, voor wie zijn we er en hoe geven we duurzaam vorm aan betaalbaarheid;
-  de buitenwereld is in ontwikkeling: denk bijvoorbeeld aan het scheiden van wonen en zorg of de woningwet;
-  We zijn zelf in ontwikkeling: de sector en ook Baston Wonen ontwikkelen. We veranderen processen, kiezen koers, scheiden onze DAEB en niet-DAEB administratie, digitaliseren enzovoorts.

Gezonde balans

Net als bij het op peil houden van je conditie, moeten we ook als Baston Wonen blijvend bewegen om alles op een goed peil te houden. Dat klinkt logisch en tegelijkertijd is dat in onze sector en bij Baston Wonen nog ongewoon. Voortdurend bewegen is een nieuwe manier van denken en doen. Het vraagt veel van medewerkers. Voor sommige van ons is het positief nieuws en zij pakken gretig de uitdaging aan. Voor anderen is het wennen of roept het zelfs onzekerheid op of hang naar het oude.

Bij Baston Wonen hebben we belangrijke stappen gezet in deze doorontwikkeling. We vernieuwen onze processen, hebben op een aantal belangrijke thema's onze koers bepaald en werken aan vertalingen daarvan naar de praktijk.

Toekomstige rode en groene draden

Vooruitkijkend naar 2018 en verder zie ik een paar belangrijke bewegingen die we doorzetten of inzetten. De belangrijkste zijn betaalbaarheid, een licht groeiende voorraad, verduurzamingsversnelling, leefbare wijken, klantgerichte dienstverlening, governance en samen optrekken.

Betaalbaar wonen

De belangrijkste rode draad door ons hele werk is betaalbaar wonen. Voor een deel van onze bewoners staat dit onder druk. Dat leidt en motiveert ons om keuzes te maken die bijdragen aan betaalbaarheid. Dat geldt in de volle breedte. We maken soberder keuzes, zijn kostenbewust, verduurzamen, werken zo efficiënt mogelijk en zijn sociaal zakelijk in de dingen die we doen en soms doen we ook bewust dingen niet. Bij alles wat we doen moeten we kunnen uitleggen hoe het eraan bijdraagt om wonen betaalbaar te houden.

Licht groeiende voorraad

We willen onze voorraad de komende 10 jaar licht laten groeien met 100 woningen in 10 jaar. Omdat we in die 10 jaar in totaal ook ongeveer 10 woningen per jaar zullen slopen of verkopen hebben we een nieuwbouwpoging van ongeveer 200 woningen. Dat is niet heel veel maar wel anders dan de afgelopen jaren waarin we geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd. We gaan dus wat dat betreft weer aan de gang en daar kijken we naar uit omdat het kansen biedt om mooie dingen te realiseren in de gemeente Zevenaar, anders samen te werken met partners en doorstroming en daarmee beschikbaarheid kan vergroten. En natuurlijk omdat een van de mooiste momenten is om bewoners de sleutel van hun nieuwe (t)huis te overhandigen.

Versnelling verduurzaming

We gaan meters maken als het gaat om verduurzaming. We zijn ingedeeld in de A categorie duurzaamheid in de AEDS benchmark. Zelf vinden we juist dat hier onze grote opgave ligt de komende jaren. We gaan duizenden woningen verduurzamen en verlagen daarmee de woonlasten en verhogen het comfort. Zo dragen we niet alleen bij aan betaalbaarheid maar ook aan woongenot en verkleinen we onze foodprint.

Leefbare wijken

We constateren een toenemende druk op de wijken. We zien een verschuiving naar steeds meer bewoners die het niet helemaal zelf redden en juist minder bewoners die daaraan een bijdrage kunnen leveren. We verwachten dat dit nog zal toenemen door het toenemen van het aantal alleenstaande ouderen en meer mensen met een zorgvraag die zelfstandig thuis wonen. Inzet in leefbaarheid vanuit de corporatie samen met de samenwerkingspartners en actieve bewoners is daarom erg belangrijk. We blijven daar als Baston Wonen in investeren.

Klantgerichte dienstverlening

Nooit alle klanten zullen tevreden zijn als ons antwoord ergens nee op is of we geen snelle oplossing hebben. En ook zullen we altijd fouten blijven maken want dat is menselijk. Toch kan goed luisteren naar de vraag, oplossingsgericht meedenken, duidelijkheid geven wat iemand van ons kan verwachten en vooral ook doen wat we hebben afgesproken bijdragen aan klanttevredenheid en een goede waardering voor onze dienstverlening. Daar zetten we als Baston Wonen op in.

Governance

Van bestuurders en toezichthouders wordt verwacht dat zij op een gedegen en betrouwbare manier invulling geven aan hun rol. Bij Baston Wonen zijn we niet alleen transparant omdat externe toezichthouders dat van ons vragen maar ook omdat we open willen zijn over wat we beogen en bereiken. Als het goed gaat en ook als het minder goed gaat. We hebben aandacht voor integriteit, staan open voor feedback en nemen klachten serieus. We geloven er in dat juist hierover in gesprek gaan bijdraagt aan een gezonde organisatie die doet wat de buitenwereld van ons kan verwachten. We zijn daarnaast kritisch op de tijd die het vraagt om te voldoen aan alle regels. We blijven vanuit nut en noodzaak kijken naar hoe we daar voldoende invulling aan geven.

Samen optrekken

We geloven in het nut en de noodzaak van samen optrekken. Bij onze opgaven zoals verduurzaming en ook het prettig wonen in de wijken hebben we zowel bewoners als samenwerkingspartners nodig om het te laten slagen. We kiezen heel bewust onze partners om samen mee op te trekken. Doelgericht samenwerken is een van onze kernwaarden. In bestaande contacten stoppen we energie om de relatie goed te houden en nieuwe partners zoeken we actief op om een duurzame relatie op te bouwen.

Trots

Ik ben trots op hoe we in beweging zijn gekomen en wat we met zijn allen waarmaken. Het verheugt me ook dat we van onze externe toezichthouders en samenwerkingspartners terug horen dat zij deze ontwikkeling ook zien en positief waarderen. Tegelijkertijd zie ik dat we er nog niet zijn. Zowel Baston Wonen, bewoners en samenwerkingspartners moeten blijvend energie stoppen in de samenwerking, het samen in beweging blijven en samen de goede dingen waarmaken. Ik heb er vertrouwen in dat we daarin slagen.

Sandra van Zaal,
Directeur-bestuurder

3.2 Onze visie, missie en kernwaarden

Onze Visie

We komen uit een stevige traditie van het leveren van goede en betaalbare woonruimte in leefbare wijken. Aan die intentie verandert niets. We geloven in de kracht van lokale samenwerking en zien onszelf als een lokale partij met een lokale opgave. Baston Wonen wil een bijdrage leveren aan het leven en welbevinden van haar huurders in de gemeente Zevenaar. Wij zijn daarbij vooral leverancier van wonen, we huisvesten!

We hebben oog en hart voor de mensen die onder onze daken wonen. Huurders verwachten van ons naast goede woningen ook dat ze prettig kunnen wonen. We verwachten inzet van bewoners voor zover dat realistisch is. We kunnen maar beperkt investeren in de buitenruimte van wijken en we hebben beperkt invloed op hoe mensen samenleven. Verwacht van ons geen zorgdienst en sociaal of maatschappelijk werk.

De verschuivende verhouding in doelgroepen brengt een nieuwe mix in de wijken. Samen met de maatschappelijke trend dat mensen met een lichamelijke-, psychische- of verstandelijke beperking langer zelfstandig thuis blijven wonen, neemt de behoefte aan verzorgd wonen toe. Dit verandert de behoefte van bewoners aan veiligheid, voorzieningen in de buurt, service, diensten en aanpassingen in de woning. Gezien het afnemende budget van andere organisaties en de terugtrekkende beweging van de overheid is dit iets waar wij ons zorgen over maken. We zien het indammen van stijgende woonlasten als uitdaging voor huurder én verhuurder. Wij zoeken naar manieren om met onze huurders deze kosten te verlagen. Wij helpen mensen aan een woning voorzien van basisvoorzieningen. Ieder heeft baat bij een gezonde soberheid. Matigen van huurverhogingen nu, betekent minder mogelijkheden om te investeren in de toekomst. We zoeken daarom de balans tussen de belangen van onze huidige huurders en die van toekomstige generaties.

Onze missie; wat we willen waarmaken!

Baston Wonen levert sociale huurwoningen van een basiskwaliteit in een prettige leefomgeving. We werken in de gemeente Zevenaar voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. We realiseren onze doelstellingen samen met huurders en samenwerkingspartners.

Kernwaarden

Sociaal zakelijk; "Hoe beter we het zakelijk op orde hebben, hoe meer we sociaal kunnen doen."

We zijn betrokken én realistisch. We denken en werken vanuit het belang van bewoners. We luisteren naar wat bewoners willen en denken mee over oplossingen. We beloven daarbij niet meer dan we waar kunnen maken of redelijk is. We houden rekening met het collectief belang en het toekomstig belang.

Doelgericht samenwerken; "Samen met het doel voor ogen."

We zoeken actief de samenwerking met bewoners en samenwerkingspartners. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Ook in de organisatie is goed samenwerken een speerpunt. Bij alles wat we doen is onze inzet om samen betaalbaar en prettig wonen in Zevenaar te realiseren.

3.3 Onze strategie

Kernopdracht	Strategie	Status
Voldoende woningen	<p>We brengen, en houden de basisgegevens van ons vastgoed en onze bewoners op orde in ons (primair) systeem</p> <p>We stellen nieuw SVB op</p> <p>We maken een kwaliteitsslag in onze MIOP</p> <p>We expliciteren onze duurzaamheidsambities 2020 en verder en vertalen deze naar concrete duurzaamheidsingrepen en -investeringen voor de komende jaren</p> <p>We herijken ons basiskwaliteitsbeleid en voeren dit door in de werkprocessen</p> <p>We verbeteren ons keukenproces</p> <p>We maken een plan van aanpak Brandveiligheid</p>	<p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Niet behaald</p> <p>Doorgeschoven</p> <p>Behaald</p> <p>Doorgeschoven</p>
Prettig (samen)wonen	<p>We huisvesten Vergunninghouders</p> <p>Analyse van het huidige zorgvastgoed en visie op zorgvastgoed</p> <p>We geven verder vorm aan participatie</p> <p>Het project Aangenaam Wonen rollen we uit in Babberich/Zevenaar</p> <p>We evalueren de huidige werkwijze en stellen een nieuwe overlastprocedure op</p>	<p>Deels behaald</p> <p>Doorgeschoven</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p>
Betaalbaar huren	<p>We ontwikkelen nieuw huurbeleid</p> <p>We vertalen de principes van klantgericht incasseren naar beleid en werkprocessen</p> <p>We stellen tweede kans beleid en urgentiebeleid op in afstemming met regionale partners</p>	<p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p>
Samen meer bereiken	<p>Prestatieafspraken, een proces van groei i.s.m. gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, Plavei, Vryleve en huurdersverenigingen</p> <p>We verbeteren ons mutatieproces</p> <p>We ontwikkelen een nieuwe manier van maatschappelijk verantwoord aanbesteden van de schoonmaakkosten en het CV onderhoud</p> <p>We verbeteren onze interne samenwerking</p> <p>We verstevigen doelgericht onze samenwerking met externe partijen en ontwikkelen stakeholdersmanagement</p> <p>We verbeteren onze zichtbaarheid in de wijken</p>	<p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Deels behaald</p>
Een organisatie die tegen een stootje kan	<p>Financieel beleid verder professionaliseren</p> <p>Risicomanagement verder uitwerken</p> <p>De wet datalekken vertalen we naar Baston Wonen</p> <p>Klantenservice opzetten</p> <p>Verbeteren Informatisering en Automatisering</p> <p>Kwartaalrapportage kwantitatief minder en kwalitatief verbeteren</p> <p>Scheiding DAEB en niet DAEB implementeren</p> <p>P&O handboek opstellen</p> <p>Governance versterken</p> <p>We beëindigen onze deelname aan BV OGH</p> <p>We verbouwen de entree, hal en de bovenverdieping van ons kantoorpand</p>	<p>Behaald</p> <p>Deels behaald</p> <p>Deels behaald</p> <p>Deels behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Deels Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p> <p>Behaald</p>

Toelichting niet behaalde of doorgeschoven doelen.

Strategie	Status	Toelichting niet behaalde doelen
We expliciteren onze duurzaamheidsambities 2020 en verder en vertalen deze naar concrete duurzaamheidsingrepen en -investeringen voor de komende jaren	Niet behaald	In SVB zijn duurzaamheidsambities benoemd. Deze worden vertaald op complexniveau in complexplannen. Verwachte oplevering medio 2018.
We herijken ons basiskwaliteitsbeleid en voeren dit door in de werkprocessen	Doorgeschoven	Er wordt gewerkt met de in 2016 vastgestelde stukken. Herijking wordt opgepakt in 2018.
We maken een plan van aanpak Brandveiligheid	Doorgeschoven naar 2018	Er zijn contacten met de brandweer over convenant.
We huisvesten Vergunninghouders	Deels behaald	Zie paragraaf 2.2
Analyse van het huidige zorgvastgoed en visie op zorgvastgoed	Doorgeschoven	Niet gestart. Wordt in 2018 opgepakt
We verbeteren onze zichtbaarheid in de wijken	Deels behaald	Wordt in 2018 verder vervolgd aan gegeven.
Risicomanagement verder uitwerken	Deels behaald	Door vertrek controller is het afronden van geactualiseerd risicomanagement gepland in 2018.
De wet datalekken vertalen we naar Baston Wonen	Deels behaald	Dit wordt geïntegreerd met AVG verder opgepakt in 2018.
Klantenservice opzetten	Deels behaald	De klantenservice werkt maar kan nog verder worden geprofessionaliseerd. Begin 2018 zal bijvoorbeeld een nieuwe telefooncentrale worden geïmplementeerd en wordt een plan van aanpak gemaakt voor vervolgstappen.

3.4 De wereld waarin we leven, wonen en werken

Tussen groei en krimp

Zevenaar ligt tussen Arnhem en Nijmegen waar de bevolking nog flink groeit en de kleinere dorpen in De Liemers en De Achterhoek waar de krimp inzet. Dat is een boeiende dynamiek. In het onderzoek naar demografische ontwikkelingen over onze regio, dat we hebben laten verfijnen naar ons werkgebied, zien we dat Zevenaar voorlopig nog licht blijft groeien en ook aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen om zich te vestigen. Tegelijkertijd zien we ook hier natuurlijk de landelijke demografische trend van een snel toenemend aantal alleenstaande ouderen.

Economisch tij

De jaren van economische crisis liggen achter ons. Toch zien we nog dat een flink aantal bewoners het moeilijk heeft om het hoofd financieel boven water te houden. We horen dat terug in verhalen en zien het terug in een oplopend aantal betaalachterstanden.

Nieuwe gemeente Zevenaar

In Zevenaar zijn in november 2017 vervroegde gemeenteraadsverkiezingen geweest i.v.m. de gemeentelijke herindeling. 'Vernieuwend verder' is de titel van het coalitieakkoord. De inhoudelijke speerpunten van het coalitieakkoord liggen op het terrein van zorg, duurzaamheid en milieu, economie, recreatie en toerisme, aanpak van het centrum van Zevenaar en infrastructuur. Door de herindeling zijn er veel wisselingen op ambtelijk niveau waardoor we op alle niveaus te maken krijgen met nieuwe mensen.

Implementatie Woningwet

De Woningwet is 1 juli 2015 in werking getreden. Als organisatie hebben we veel werk verzet om de implementatie ervan goed te laten verlopen. We hebben gekozen voor een administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB activiteiten. We hebben diverse reglementen aangepast en een bod uitgebracht naar de gemeente Zevenaar waarin we aangeven welke activiteiten wij volkshuisvestelijk willen ondernemen. Met collega corporatie Plavei, de huurdersverenigingen en de gemeente Zevenaar hebben we gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2017. Met deze partners en de gemeente Rijnwaarden, corporatie Vryleve en diens huurdersvereniging, hebben we in 2017 prestatieafspraken opgesteld voor 2018

Heffingen

De overheid legt corporaties verschillende heffingen op: de saneringsheffing, de verhuurdersheffing en de bijdrageheffing autoriteit woningcorporaties. Voor Baston Wonen betekent het concreet dat wij in 2017 ruim € 2,3 miljoen hebben afgedragen aan heffingen.

Toewijzingsregels en huursombenadering

Er gelden vanuit de overheid en Europa en Den Haag strikte regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen en huurverhogingen. Baston Wonen houdt zich aan deze regels. Zie hierover het hoofdstuk over toewijzingen. Over de toepassing van deze regelingen en eventueel het doorvoeren van een lagere huurverhoging overleggen wij samen met onze huurdersvereniging.

Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Voor werkzaamheden op het terrein van de leefbaarheid geldt dat het om werkzaamheden moet gaan die samenhangen met het sociale woningbezit en het daaraan ondergeschikte en direct daarmee verbonden maatschappelijke vastgoed. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of het buurtschap gerichte functie hebben, in gebieden waar Baston Wonen bezit heeft.

Participatie

Van burgers wordt verwacht dat ze actief participeren. Wij zien een groep die dat wil, kan en doet. We hebben een actieve en betrokken huurdersvereniging en het aantal bewonerscommissies neemt toe. Tegelijkertijd zien we een groeiende groep bewoners die niet kan of wil participeren.

Scheiden Wonen en Zorg

Mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Vaak sluit dat aan bij de wens van ouderen om op hun vertrouwde plek te blijven wonen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal bewoners met een zorgvraag snel toeneemt. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de dienstverlening en ook in de woningen. We werken actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met bijvoorbeeld politie en brandweer om een goed antwoord te vinden op deze veranderende vraag.

Trendmatige ontwikkeling ten opzichte van 2016

Vrijwel alle trends van 2016 zetten zich door in 2017. Drie zaken zijn anders dan in 2016: de gemeentelijke herindeling, het aantal vergunninghouders en de verschuivende demografische ontwikkelingen. Zoals vermeld vormt zich vanaf 2018 een nieuwe gemeente Zevenaar door de samenvoeging met Rijnwaarden. De instroom van vergunninghouders was in 2017 lager dan in 2016 en lager dan voorspeld. Daarnaast zien we dat de demografische voorspellingen een voor ons belangrijke verschuiving kennen. Het aantal (oudere) eenpersoons huishoudens groeit sneller en de krimpvoorspelling voor ons werkgebied schuift verder naar achter.

3.5 Onze belanghebbenden

Onze volkshuisvestelijke taak kunnen wij niet alleen uitvoeren. Wij werken samen met diverse belanghebbenden binnen de regio om onze doelstellingen te realiseren.

Huurdersvereniging

We hebben een actieve en betrokken huurdersvereniging met wie we een samenwerkingsovereenkomst hebben getekend. Dat betekent dat zij in 2017 op belangrijke thema's zoals de huurverhoging, strategisch voorraad beleid en prestatieafspraken een belangrijke rol hebben gespeeld.

Bewonerscommissies

We hebben, naast het reguliere overleg met de huurdersvereniging, actief contact gezocht met bewonerscommissies. Zeker rond de huurverhoging en de afrekening van de servicekosten is dit contact regelmatig geweest. Daarnaast hebben we contact over onderhoudswerkzaamheden en over zaken als leefbaarheid in de buurt en complex.

Bewonersparticipatie

Baston Wonen vindt het belangrijk om te investeren in de leefbaarheid van de wijken en buurten waar zij bezit heeft. Zij neemt hierin bij voorkeur een ondersteunende rol in, waarbij bewoners zelf het initiatief nemen. In 2016 is in nauwe samenwerking met de gemeente en de welzijnsorganisatie Caleidoz een Wijkpunt in de Methen geëxploiteerd. Dit initiatief heeft geleid tot betere burgerparticipatie in de wijk waardoor verschillende initiatieven tot stand kwamen. In 2018 evalueren we de toegevoegde waarde van dit wijkpunt en welke partijen hier een rol in blijven spelen.

Overige belanghebbenden (zorg en welzijnspartijen, brandweer, politie)

Overige belanghebbenden worden actief betrokken bij (de vorming van) het beleid van Baston Wonen en de behaalde prestaties.

Gemeente

In de Woningwet is geregeld dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersverenigingen ieder jaar afspraken met elkaar maken. Deze afspraken worden enerzijds ieder jaar vastgelegd (Bod aan de gemeente) en anderzijds voor meerdere jaren met elkaar overeengekomen (Prestatieafspraken). Deze afspraken zijn bedoeld om met elkaar af te spreken hoe en in welk tempo invulling kan worden gegeven aan de woonvisie van de gemeente. Eind 2015 is de woonvisie van de gemeente Zevenaar vastgesteld.

Voor 2017 staan de volgende onderwerpen centraal bij de gemaakte prestatieafspraken: beter betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen, meer aanbod van sociale huurwoningen, het op peil houden van de slaagkans van woningzoekenden en het verduurzamen van de huurvoorraad.

De partijen in de gemeente Zevenaar hebben als streven dat zij langjarige prestatieafspraken met elkaar sluiten. Deze afspraken hebben het kenmerk van een kader- of raamovereenkomst, waarbinnen partijen ruimte hebben voor invulling en uitvoering. Deze invulling en uitvoering willen we vertalen naar jaarplannen (oftewel het Bod in de terminologie van de Woningwet).

In 2017 zijn de betrokken partijen op basis van gelijkwaardigheid en samenwerking aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot gezamenlijke afspraken, die in korte tijd tot stand zijn gekomen. De partners hebben naar elkaar uitgesproken dat ze trots zijn op de samenwerking en de manier waarop het proces is doorlopen. Het is de overtuiging van de partijen dat met dit proces een goede basis is gelegd voor komende jaren.

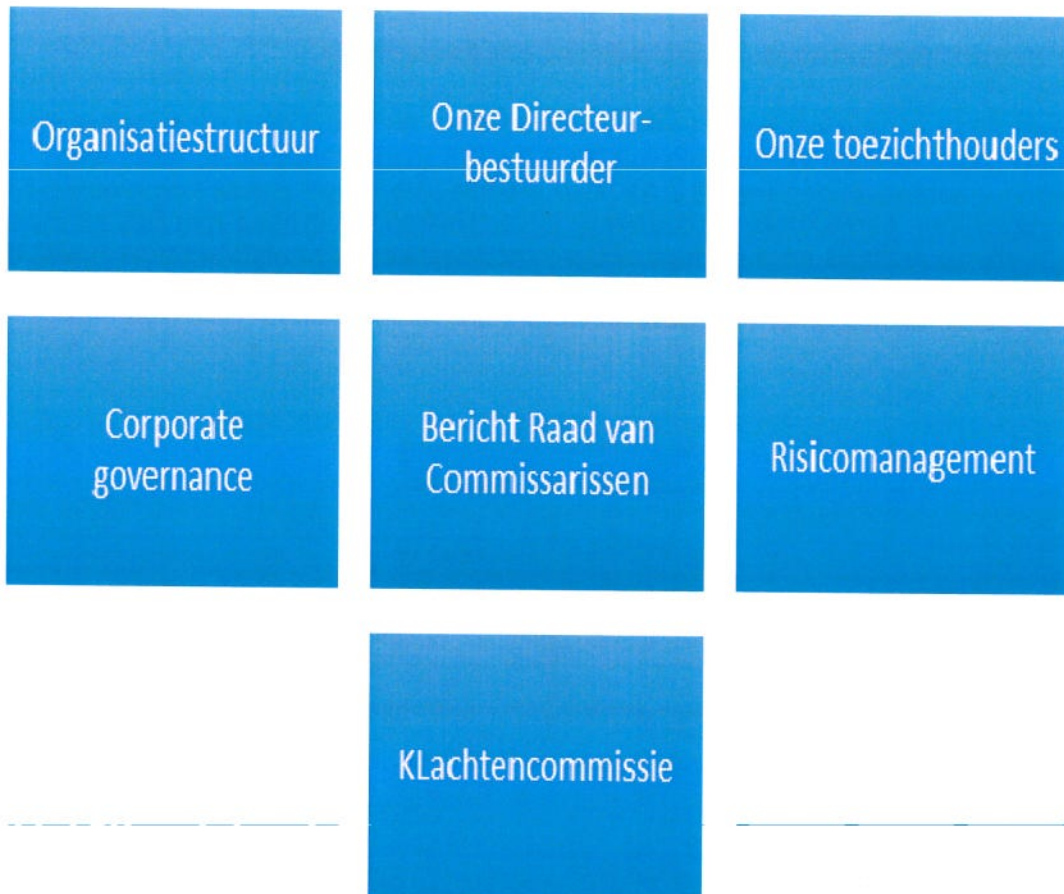
Prestatieafspraken	Korte weergave	Status
Corporaties maken een onderverdeling op basis van aantal woningen	Procesafpraak met alle partijen	Gereed
Proces prestatieafspraken versimpelen en aanscherpen	Procesafpraak met alle partijen	Nog niet gereed. In verband met de toetreding van Vryleve en Rijnwaarden worden nieuwe afspraken hierover gemaakt.
Inzetten transparantietool bij prestatieafspraken 2018	Baston Wonen heeft de tool geïmplementeerd	Gereed
Slaagkansen monitoren op basis van regiocijfers	De eerste monitor is gemaakt in de regio	Gereed
Monitoring taakstelling vergunninghouders	Met name het effect ervan op de woningvraag en – aanbod	Gereed
Gematigd huurbeleid in 2017	Baston Wonen heeft inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd	Gereed
Protocol opstellen voor laatste kansbeleid	Eind 2017 is protocol met gemeente en alle drie corporaties opgesteld	Gereed
Onderzoek naar maatwerk bij inkomensterugval van huurders	Baston Wonen heeft richtlijnen opgesteld. Nog geen beleid gemaakt	Gereed
Pilotlocatie voor creatieve bouwvorm	Heeft geen prioriteit in de werkgroep gekregen door de partijen	Niet gereed
In 2017 worden door gemeente Zevenaar 30 woningen aan de markt toegevoegd	Ontwikkeling van Vestersbos is niet door gegaan	Niet gereed
Lange termijnperspectief woningvoorraad wordt inzichtelijk gemaakt	Portefeuillestrategie is door Baston Wonen bepaald	Gereed
Maatwerk voor bijzondere doelgroepen wordt in kaart gebracht	Is niet door de regiogemeenten opgepakt. Baston Wonen is volgend.	Niet gereed
Effecten passend toewijzen inzichtelijk maken	Is in gezamenlijkheid met slaagkansen in een monitor ondergebracht	Gereed
Corporaties als verbinder en aanjager bij leefbaarheidsprojecten	Leefbaarheidsprojecten zijn door Baston Wonen op wijkniveau opgepakt	Gereed
Ruim € 1,5 miljoen investeren in verduurzamen van de woningvoorraad	Baston Wonen heeft in 2017 voor € 207 duizend in duurzaamheid geïnvesteerd	Iopend

Overzicht van overleg met onze belanghebbenden

Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties, de gemeente Zevenaar en collega corporaties). Dit overleg heeft onder meer betrekking op betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. Een overzicht van alle overleggen die gevoerd zijn met onze stakeholders inclusief de belangrijkste gespreksonderwerpen staan weergegeven in het volgende overzicht:

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger Baston Wonen	Belangrijkste onderwerpen
Huurdersvereniging 'Participatieraad'	6 keer per jaar	Directeur bestuurder	Beleidsstukken, participatie
Bewonerscommissies (8 stuks)	2-3 keer per jaar	Sociaal consultant en wijkopzichter	Schoonmaak, groenonderhoud, klachten
Raad van Commissarissen	6-8 keer per jaar	Directeur bestuurder	Toezicht, governance, risicomanagement
Bestuurlijk overleg	2 keer per jaar	Directeur bestuurder en manager wonen	Monitoren prestatieafspraken, Bod en overige onderwerpen
Ambtelijk overleg	2 keer per jaar	Manager wonen	Uitvoeringsoverleg
Prestatieafspraken	12 keer per jaar	Manager wonen	Uitvoering en opstellen prestatieafspraken
KAN Oost overleg	3 keer per jaar	Directeur bestuurder	Afstemming en samenwerking tussen corporaties
Monitoring slaagkansen	1 keer per jaar	Manager wonen	Bewaking slaagkansen voor alle doelgroepen
Gesprekken politieke partijen	1 keer per jaar	Directeur bestuurder en manager wonen	Verkenning en afstemming over gemeentelijke onderwerpen

4. Governance



4.1 Organisatiestructuur

Baston Wonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 09051070. De laatste wijziging van de Statuten in verband met de nieuwe Woningwet is door de AW op 22 december 2016 goedgekeurd. In de Stichting is in het verleden een verbinding ingesteld (Groot Holthuizen B.V.). Deze BV is eind 2017 geliquideerd. Baston Wonen was voor 1/3^e aandeelhouder van deze BV. De Juridische structuur van Baston Wonen is als volgt:

Interne organisatiestructuur en personele bezetting

Op 1 januari 2017 is de organisatie gestart met 32,5 fte verdeeld over 40 medewerkers. Op 31 december 2017 bestaat de formatie uit 29,7 fte (38 medewerkers). Er heeft een vermindering plaatsgevonden met 2,8 fte. Een medewerker heeft elders een nieuwe uitdaging gevonden, een andere medewerker is vertrokken in verband met het verlopen van een tijdelijk dienstverband en met twee andere medewerkers zijn afspraken gemaakt over de uitdiensttreding in het kader van de reorganisatie in 2016. Gedurende 2017 is voor onderstaande organisatiestructuur gekozen (figuur 1).



Figuur 1: situatie in boekjaar 2017

4.2 Onze directeur-bestuurder

Bastion Wonen wordt sinds 31 december 2014 bestuurd door Sandra van Zaal. Haar beloning is vastgesteld conform de geldende wet en regelgeving en blijft binnen de normen van de WNT.

Bedragen x €1	S.P.M. van Zaal	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in FTE		1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	
Bezoldering		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	100.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€	26.875
<i>Subtotaal</i>	€	<u>127.375</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	132.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
Totale bezoldiging	€	<u>127.375</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	

4.3 Onze toezichthouders

Het toezicht op onze woningcorporatie bestaat zowel uit intern als extern toezicht.

Raad van Commissarissen

De kerntaak van de Raad van Commissarissen is toezicht houden (financieel en maatschappelijk) op het Bestuur van de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. Zij staat tevens de bestuurder met raad terzijde. Bij de vervulling van haar taak houdt zij rekening met het feit dat de stichting een onderneming is met een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij weegt de Raad van Commissarissen de belangen van belanghouders zoals huurders, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en personeel af. Om deze kerntaak goed te kunnen uitvoeren, worden algemene en specifieke eisen gesteld aan de Raad van Commissarissen als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter. Deze eisen zijn vastgelegd in een profielschets en een reglement voor de Raad van Commissarissen. De leden van de Raad van Commissarissen treden af volgens rooster. Verderop in dit hoofdstuk van het bestuursverslag is een uitgebreid verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen over de samenstelling en de wijze waarop de Raad van Commissarissen invulling aan de taken heeft gegeven.

Extern toezicht

Het extern toezicht wordt gevormd door diverse instanties. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven en kort beschreven.

Accountant

Het externe toezicht ligt in handen van een accountant. Voor Baston Wonen is dit BDO. Deze externe accountant is aangesteld door de Raad van Commissarissen. Onze externe verslaggeving wordt door de accountant jaarlijks getoetst.

Autoriteit Woningcorporaties

Gedurende het boekjaar hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties (AW) over het beleid en de ingezette verbeteracties. Hoofddoel is het (verder) verbeteren van de kwaliteit van onze bedrijfsvoering. Baston Wonen voldoet aan de door de AW gestelde normen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks of wij nog aan de gestelde minimumeisen voor borging voldoen en of wij de continuïteit van onze dienstverlening kunnen voortzetten met het voorgestelde beleid. Baston Wonen voldoet aan de door het WSW gestelde normen.

4.4 Corporate governance

Baston Wonen wil een open en transparante organisatie zijn. We verantwoorden ons volgens de regelgeving op diverse beleidsvelden. Ook communiceren we over onze prestaties volgens de richtlijnen van 'Good Governance', oftewel 'goed bestuur': een goed samenhangend geheel van het besturen van een organisatie, het toezicht daarop en de verantwoording over het beleid, het bestuur en het toezicht.

Governancecode

Een onafhankelijke deskundige Commissie Governancecode Woningcorporaties heeft in opdracht van Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een Governancecode Woningcorporaties opgesteld. De code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties opgevolgd.

Maatschappelijke doelstelling

We zijn een maatschappelijke onderneming. We werken aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en steden waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen/ontplooiën. We werken in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen. We gebruiken onze middelen in de fysieke en sociaal-maatschappelijke infrastructuur daar waar ze het hardst nodig zijn en verantwoorden ons over onze keuzes en prestaties.

Belanghouders

We voeren actief en open overleg met onze belanghouders. Daartoe gaan we na wie onze belanghouders zijn. Deze worden benoemd en gepubliceerd. Hierbij hanteren we de Governancecode Woningcorporaties.

Klanten

De wensen en behoeften van onze klanten staan centraal in ons handelen. Bij het ontwikkelen van onze producten en dienstverlening betrekken we onze klanten. De keuzes die we maken lichten we toe.

Bestuur en toezicht

We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie de Governancecode Woningcorporaties.

Integer ondernemen

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor goed bestuur. Daarom heeft Baston Wonen gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. We ondernemen eerlijk, oprecht en transparant. We dulden geen belangenverstremming. Ons integriteitsbeleid is openbaar.

Inzet van middelen

We hebben een visie op wonen in de lokale omgeving. We wenden ons vermogen actief aan op een wijze die past bij de doelstelling van onze corporatie. We kennen onze investeringscapaciteit en doen de gemeente in ons jaarlijkse bod een voorstel voor onze bijdrage voor het realiseren van de woonvisie. We hebben een doelmatige bedrijfsvoering.

Verantwoording en rapportage

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Aedes-code in ons bestuursverslag. We laten ons ten minste één keer in de vier jaar onafhankelijk, extern en

gezaghebbend visiteren. De visitatie betreft in ieder geval: de maatschappelijke prestaties van de corporatie, inclusief de totstandkoming en de naleving van prestatieafspraken; de wijze waarop belanghouders worden betrokken en het effect daarvan op de beleidskeuzes en de wijze waarop het intern toezicht zorgdraagt voor de borging van de eigen kwaliteit. Het visitatierapport is openbaar. De Governancecode geeft aan dat woningcorporaties zich eens per vier jaar moeten laten visiteren. Een onafhankelijke visitatiecommissie geeft hierbij een oordeel over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie. Voor Baston Wonen is dit waardevolle input voor het verder uitzetten van de koers voor de toekomst. In 2015 zijn wij gevisiteerd door EY. Hoofdconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk ruim voldoende presteert.

Risicobeheersing

Risicobeheersing is ook binnen de corporaties een steeds belangrijker fenomeen geworden. Te denken valt aan de consequenties van wijzigingen van wet- en regelgeving, maar ook economische ontwikkelingen vereisen dat hier scherp op gestuurd wordt. Verderop in dit hoofdstuk gaan we uitgebreid in op het onderwerp risicomanagement.

4.5 Bericht Raad van Commissarissen

Inleiding

Ook dit jaar heeft Baston Wonen te maken gehad met externe en interne invloeden die de dynamiek van de organisatie sterk hebben beïnvloed. De externe factoren zijn voor het grootste deel afkomstig van de gevolgen die de Woningwet heeft op het functioneren van corporaties. Dit jaar is de marktwaarde van het vastgoed bepaald. De marktwaardeberekening heeft grote gevolgen voor de (papieren) vermogenspositie van Baston Wonen. De woningen zijn gescheiden in DAEB (sociale gedeelte) en niet-DAEB (niet sociale gedeelte). Peildatum voor indiening van het scheidingsvoorstel was 1 januari 2017. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft begin 2017 de DAEB indeling van Baston Wonen goedgekeurd. Het financieel reglement is vernieuwd en opnieuw vastgesteld.

Voor de tweede keer zijn de prestatieafspraken vastgesteld in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. Door de gemeentelijke herindeling, van de gemeente Zevenaar en Rijnwaarden per 1 januari 2018, zijn de prestatieafspraken met volgende partijen gemaakt nl: de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, de corporaties Vryleve, Plavei en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties. Eind 2017 heeft de AW een governance inspectie gehouden. De AW concludeert dat de governance van Baston Wonen voldoet aan de criteria van goed bestuur en toezicht.

De organisatiestructuur is per 1 januari 2018 gewijzigd van drie naar twee organisatiedelen. De organisatie bestaat nu uit de afdeling wonen inclusief vastgoed en de financiële/ICT ondersteunende afdeling inclusief klantenservice. Het jaar 2017 is gebruikt om draagvlak te creëren en voorbereidingen te treffen voor deze verandering. Er heeft intensief overleg plaatsgevonden met de OR. Van het derde en tijdelijk MT-lid is afscheid genomen. Ook heeft de professionalisering van de organisatie de nodige aandacht gekregen. De afdeling verhuur heeft de 'lean' methode gebruikt om de manier van werken te herijken. Processen zijn verbeterd en nieuwe werkafspraken zijn gemaakt. Verdere professionalisering van de organisatie wordt in 2018 voortvarend opgepakt. Ook is er, in samenwerking met de RvC, een nieuwe Business Controller geworven.

Goed bestuur

Een wezenlijk onderdeel van goed bestuur is het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden. Het interne toezicht van de RvC speelt hierbij een sleutelrol; de RvC houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht o.a. in dit jaarverslag. Deze verantwoording moet betrouwbaar, relevant en navolgbaar zijn. Goede verslaglegging is hierbij essentieel en geeft de politiek en de samenleving vertrouwen in het interne toezicht.

Governancecode

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden staat hierbij voorop. De gemeente en de huurdersorganisatie hebben een nadrukkelijke positie in de code.

De Governancecode voor woningcorporaties is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Baston Wonen en haar RvC. De

RvC van Baston Wonen onderschrijft de code van harte en neemt die als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

In het afgelopen jaar is er niet afgeweken van de bepalingen uit de Governancecode.

Opdrachtgeverschap accountant

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC heeft zich in de reguliere vergadering laten informeren door de accountant en is content met de wijze waarop deze de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

Integriteit

De RvC is onafhankelijk. Geen van de leden heeft een andere betrekking (gehad) met Baston Wonen of haar toeleveranciers of afnemers, of heeft andere diensten aan Baston Wonen geleverd dan die welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. Dit is in 2017 niet aan de orde geweest.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden, ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Baston Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel komen.

De directeur-bestuurder vervult geen (neven)functie(s) die krachtens de nieuwe Woningwet onverenigbaar zijn met haar bestuursfunctie bij Baston Wonen. De directeur-bestuurder is in 2017 toegetreden als aspirant-lid van het bestuur van Roei- en kanovereniging Het Anker met het vooruitzicht de rol van voorzitter van het bestuur te gaan vervullen. Alle medewerkers, de DB en de RvC van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Momenteel bestaat de RvC uit vijf leden, waarvan twee namens de huurdersvertegenwoordiging. De RvC-leden worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor maximaal één volgende zittingstermijn worden herbenoemd. De RvC kent een Remuneratie- en selectiecommissie en een Auditcommissie. De commissies brengen jaarlijks aan de voltallige RvC verslag uit over de gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en de beraadslagingen en bevindingen in het betrokken jaar.

Benoeming nieuwe commissaris

In 2017 zijn er geen nieuwe commissarissen benoemd.

Herbenoeming commissaris

Per 1 april 2017 is de heer M.C. Bloemsma benoemd voor een tweede termijn van vier jaar. De herbenoeming heeft plaatsgevonden volgens de eisen van de nieuwe Woningwet en Governancecode. De toets op geschiktheid en betrouwbaarheid (fit en proper toets) is met een positieve zienswijze van de AW. Ook de OR heeft een positieve zienswijze afgegeven. Medio 2017 is het proces rondom de herbenoeming van mw. R.J.M. Thijert opgestart (herbenoeming per 18-2-2018).

Remuneratie- en selectiecommissie

De Remuneratie- en selectiecommissie bestaat uit de heer H.M.A. Aleven en mevrouw G.J. de Zwart. De commissie houdt toezicht en geeft advies in haar rol als werkgever en richt zich op het functioneren en de honorering van de directeur-bestuurder en de RvC. De commissie brengt tijdens de reguliere RvC-vergaderingen verslag uit en adviseert de RvC over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de RvC. De Remuneratie- en selectiecommissie houdt toezicht op:

- het doen van voorstellen m.b.t. de procedure om te komen tot het benoemen van een directeur-bestuurder;
- het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het rapporteren hierover aan de RvC;
- het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder;

en doet voorstellen aan de RvC betreffende:

- het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder;
- de bezoldiging van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC en zijn voorzitter en vicevoorzitter.

De taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Remuneratie- en selectiecommissie.

Inzake de beloning van de commissarissen conformeert de RvC zich aan de adviezen van de VTW. De beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen vallen binnen de WNT.

Auditcommissie

De Auditcommissie van de RvC bestaat uit de heer M.C. Bloemsma en mevrouw R.J.M. Thijert. Beide leden hebben een financiële/fiscaal juridische achtergrond. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering.

De Auditcommissie legt zich toe op het houden van toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne business controller;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de RvC ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant;
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het bestuursverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de RvC;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het interne controleplan van de interne business controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne business controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne business controller en accountant.

Deze taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Auditcommissie.

In 2017 was de RvC als volgt samengesteld:

Naam	H.M.A. Aleven (Henry)	Mr. S. van Gemeren (Sonja)	Ir. G.J. de Zwart (Hanneke)	Mr. R.J.M. Thijert (Renate)	Drs. M.C. Bloemsma RA (Michel)
Deskundigheid	Soc. Maatschappelijk	Juridisch	Volkshuisvesting/ vastgoed	Financieel/ Bedrijfsorganisatie	Financieel/ Economisch
Ingangsdatum	1-10-2010	1-1-2011	1-9-2012	18-2-2014	1-4-2013
Herbenoeming	Herbenoemd m.i.v. 01-10-2014	Herbenoemd m.i.v. 01-01-2015	Herbenoemd m.i.v. 01-09-2016	Herbenoemd m.i.v. 18-2-2018	Herbenoemd m.i.v. 01-04-2017
Aftreden	1-10-2018	1-1-2019	1-9-2020	18-2-2022	1-4-2021
Bijzonderheden	Voorzitter; Lid Remuneratie- en selectiecommissie	Vicevoorzitter Manager juridische zaken	Voorzitter v/d remuneratie- en selectiecommissie; Huurderszetel	Lid v/d remuneratie- en selectiecommissie; Huurderszetel	Voorzitter v/d Auditcommissie
Hoofdfunctie	Gepensioneerde bank directeur	Hogeschool in Holland	Zelfstandig adviseur; Visitor bij Cognitum; Gemeenteraadslid De Bilt	Bedrijfsfiscalist ADG diensten groep	Financieel directeur-bestuurder NV SRO

Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede samenstelling en diversiteit. Dit is ook in de profielcriteria opgenomen. De profielschets is te vinden op de website van Baston Wonen. Gelet op het aftreden van een tweetal commissarissen eind 2018 is bij de zelfevaluatie van 2017 besloten om begin 2018 de profielschets voor de leden van de RvC te actualiseren. Hierna wordt de wervingsprocedure voor de twee nieuwe commissarissen opgestart. De zetelverdeling tussen mannen en vrouwen is evenwichtig en ook bij het invullen van vacatures zal rekening gehouden worden met het evenwichtig houden van deze verdeling.

De commissarissen beschikken over de vereiste kennis en inzichten om de volkshuisvestelijke prestaties en bedrijfsmatige aanpak, alsmede de sociaal maatschappelijke taak te beoordelen. Binnen de RvC is volkshuisvestelijke en financiële kennis aanwezig.

De individuele leden vullen elkaar qua kennisgebieden en competenties aan en werken in goede harmonie met elkaar samen. Tegelijkertijd is het ook noodzakelijk om elkaar, waar nodig, kritisch aan te spreken.

Rol RvC: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord

De rol van de RvC onderscheidt zich in drie taakgebieden: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

De RvC houdt toezicht op (het functioneren van) de organisatie als geheel en toetst de activiteiten aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De RvC houdt toezicht op het gevoerde beleid van de directeur-bestuurder, de algemene gang van zaken binnen Baston Wonen en op haar functioneren binnen de verbinding.

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

De RvC staat de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd bij als adviseur.

Toezichthouder

Legitimatie en toezichtkader








Legitimatie

De RvC handelt op basis van de Governancecode en de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. De Auditcommissie en de Remuneratie- en selectiecommissie hebben reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor bij onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. De gehele RvC blijft eindverantwoordelijk voor de besluitvorming. De reglementen en statuten zijn op de website van Baston Wonen gepubliceerd. Zowel de reglementen als de statuten voldoen aan de wet- en regelgeving.








Toezichtkader

Een toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels en wet- en regelgeving die de RvC bij het uitoefenen van haar taken moet volgen.





De RvC baseert haar toezicht op de volgende vastgestelde interne toezichtkaders:

-  Het bestuursreglement;
-  Reglement RvC, Remuneratie- en selectiecommissie en Auditcommissie;
-  Profielschets RvC;
-  Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan;
-  Het inkoop- en aanbestedingsstatuut (inclusief procuratieregeling);
-  De gedrags- en integriteitscode;
-  De klokkenluidersregeling.

De volgende interne beleidsstukken zijn richtinggevend:

-  Ondernemingsplan;
-  Kaderbrief: financiële kaders en doelstellingen;
-  Risico-inventarisatie;
-  Strategisch Voorraad Beleid (SVB);
-  Huurbeleid;
-  Jaarbegroting en de meerjarenbegroting;
-  Kwartaalrapportages, jaarrekening en jaarverslag;
-  Belanghoudersoverzicht;
-  Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB overzicht;
-  Verkoopbeleid;
-  Organisatie- en formatieplan.

Daarnaast baseert de RvC haar toezicht vanzelfsprekend op de externe toezichtkaders:

-  De nieuwe Woningwet en overige wet- en regelgeving (o.a. BTIV, Ministeriële regelingen/richtlijnen en WNT);
-  Aedes Code;
-  Governancecode Woningcorporaties 2015;
-  Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015;
-  Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, AW en WSW);
-  Benchmarkgegevens;
-  Visitatierapport.

Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend en voor de RvC richtinggevend. Het opstellen van de toezichtvisie van de RvC is in 2017 opgepakt en wordt begin 2018 afgerond.

In de toezichtvisie wordt nader ingegaan op de basisvragen over haar taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en haar leden vanuit een

maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dit sluit aan bij de Governancecode.

Activiteiten 2017

Bijeenkomsten

De RvC vergaderde in het verslagjaar zeven keer met het bestuur. De voorzitter van de RvC stemde ongeveer twee weken voor de vergadering de agenda af met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2017 drie keer bijeen. De Auditcommissie kwam zeven keer samen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen. Daarnaast waren de leden van de RvC aanwezig bij de volgende bijeenkomsten.

Bijeenkomsten RvC	Intern	Extern
Governance Inspectie Aw		X
Nieuwjaarsontbijt	X	
Sollicitatieprocedure BC	X	
Overleg RvC en DB Vryleve		X
Overleg OR	2 X	
Overleg huurdersvereniging		X
Zelfevaluatie RvC	X	
Overleg MT bij vergaderingen RvC	X (regelmatig)	
Overleg gemeenteraadsleden en andere stakeholders		2X
Accountant		X

De RvC heeft de volgende besluiten genomen en de onderstaande informatie ontvangen.

Datum	Besluiten	Informatie
15 februari	<p>Goedkeuring treasuryjaarplan 2017.</p> <p>Goedkeuring DB om zich kandidaat te stellen voor het bestuur van Aedes.</p>	<p>Treasuryjaarplan 2017</p> <p>Klokkenluidersregeling</p> <p>Managementletter Interimcontrole 2016</p> <p>Evaluatie gebruik bedrijfsauto's</p> <p>Overzicht data indiening gegevens bij instanties</p> <p>Kosten uitvoering sociaal plan</p> <p>Stavaza invoering nieuwe Woningwet</p> <p>Oordeelsbrief AW</p> <p>Huurbeleid 2017</p> <p>Nieuwe voorzitter Aedes</p> <p>Onderzoek Galerijflats</p> <p>Borgbaarheidsverklaring WSW</p> <p>Kosten inhuur tijdelijke medewerkers</p> <p>Juvenaat</p> <p>Sloop Hugenpand</p> <p>De Tichel</p> <p>Ontbinding OGH 1 BV</p> <p>Aanbesteding schoonmaak algemene ruimten</p> <p>SVB</p> <p>Afwezigheid wethouder Van Norel</p> <p>Verhuur kantoorpand</p>
13 april	<p>De heer M.C. Bloemsma herbenoemd per 1-4-2017 voor 4 jaar (31-3-2021).</p> <p>Goedkeuring huurbeleid 2017.</p> <p>Goedkeuring klokkenluidersregeling.</p>	<p>Huurverhoging 2017</p> <p>Klokkenluidersregeling</p> <p>4^e Kwartaalrapportage 2016</p> <p>Kosten evaluatie bedrijfsauto's</p> <p>Stavaza invoering nieuwe Woningwet</p> <p>Overschrijden begroting project De Hooge Bongert</p> <p>KWH</p>
14 juni	<p>Akkoord uitstellen indieningsdatum BOD aan de Gemeente Zevenaar naar 1-9-2017.</p> <p>Vaststellen vergoeding RvC m.i.v. 1-1-2017. Het maximale bedrag bij schaal E (conform VTW)</p> <p>Kaderbrief goedgekeurd.</p> <p>Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid onder voorbehoud dat de financiële effecten binnen de kaders blijven en dat deze overzichtelijk zijn weergegeven in de komende meerjarenbegroting.</p> <p>Goedkeuring Intern Controleplan 2017.</p> <p>Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging.</p>	<p>Kaderbrief 2018</p> <p>SVB</p> <p>Intern Controleplan 2017</p> <p>Samenwerkingsovereenkomst</p> <p>Huurdersvereniging</p> <p>1^e Kwartaalrapportage 2017</p> <p>Koffiegesprekken met huurders</p> <p>Scheidingsvoorstel en BOD</p> <p>Overzicht PE-punten DB en RvC</p> <p>IBW</p> <p>Conditiekening</p> <p>Personele zaken</p> <p>Verkoop kavels Julie Postelstraat</p> <p>De Tichel</p> <p>OGH 1 BV</p> <p>SVB</p>
28 juni	<p>Vaststellen jaarverslag 2016.</p> <p>Vaststellen jaarrekening 2016.</p>	<p>Accountantsverslag 2016</p> <p>Jaarverslag en Jaarrekening 2016</p> <p>Definitief scheidingsvoorstel</p>
20 sept.	<p>Formele goedkeuring BOD 2018.</p> <p>Goedkeuring jaarverslag OGH1 BV 2016.</p>	<p>Nieuwe organisatie-indeling, vertrek interim manager vastgoed</p> <p>Vacature BC/Adviseur Vastgoed</p> <p>BOD 2018</p>

		<p>Jaarverslag 2016 OGH 1 / Ontbinding OGH 1 BV 2^e Kwartaalrapportage 2017 Woningwet, implementatie Personele zaken Planning projecten Optieverzoeken locaties Romei en Groot Holthuizen Huisvestingsverordening Gesprekken raadsfracties en contact met gemeente Zomeropenstelling Baston Wonen Governance Inspectie</p>
11 oktober	<p>Goedkeuring Aangepast Reglement Financieel Beleid en Beheer.</p> <p>Goedkeuring opstarten herbenoemingstraject van mw. R. Thijert.</p>	<p>Prestatieafspraken 2018 Nieuwe organisatie-indeling Financieel Reglement Baston Wonen Meerjarenbegroting 2018-2022 incl. Jaarbegroting 2018 Jaarrooster RvC-DB-MT 2018 Klanttevredenheid Gemeentewisselingen en verkiezingen Leegstand BOG Zaakgericht werken Voorzitterschap DB van Woonkr8 coalitie arbeidsmobiliteit Intranet en website Baston Wonen Aedes Benchmark, uitkomsten</p>
30 nov.	<p>Vaststellen jaarrooster 2018.</p> <p>Goedkeuring jaarbegroting 2018.</p> <p>Goedkeuring meerjarenbegroting 2018-2022.</p> <p>Goedkeuring aan: De ontbinding overeenkomst TRB Vastgoed en Baston Wonen;</p> <p>Opstellen nieuwe overeenkomst waarin de bepalingen tussen de gemeente en Baston Wonen worden doorgelegd aan TRB Vastgoed;</p>	<p>Brief AW, besluit definitief scheidingsvoorstel Nieuwe organisatie-indeling, advies OR en besluit Risico's Toezicht- en toetsingskader Meerjarenbegroting 2018-2022 en Jaarbegroting 2018 Bestuursvoorstel De Tichel Bestuursvoorstel Grondverkoop Groot Holthuizen 3^e Kwartaalrapportage 2017 Jaardoelen Baston Wonen 2018 Bestuursvoorstel Grondverkoop Romei Prestatieafspraken 2018 Juvenaat Indieningstermijn Jaarverslag</p>

De RvC houdt toezicht op:

De strategie

In hoeverre de portefeuille van het vastgoed voldoet aan de toekomstige demografische ontwikkelingen in de regio is meerdere malen besproken met de RvC. Het strategisch voorraad beleid van Baston Wonen geeft antwoord op deze vragen. Ook is hier een bijeenkomst over gehouden met de diverse stakeholders zoals gemeente, collega corporaties, huurdersorganisaties en andere stakeholders. De RvC was hier ook bij aanwezig.

De RvC is met elkaar, met stakeholders, met de OR en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest over de volgende onderwerpen: het scheidingsvoorstel, het financieel reglement, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken. Maar ook de passendheidsnorm en de consequenties hiervan op het huurbeleid zijn aan de orde geweest.

Financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie heeft in 2017 behandeld: het Jaarverslag 2016, de kwartaalrapportages en de begroting. Veel aandacht ging uit naar de embedded derivaten, de classificatie 'professioneel belegger' van de Rabobank, de kosten van BDO, de waardering van het onroerend goed, de financiële resultaten en de fiscale positie.

De Auditcommissie bracht tijdens de reguliere vergaderingen van de RvC verslag uit. Zij gaf adviezen over de voorliggende rapportages en financiële documenten en bereidde waar nodig besluitvorming voor. Daarnaast heeft de Auditcommissie tweemaal gesproken met de onafhankelijke accountant.

De Jaarrekening 2016, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de manager financiën en I&A, de business controller en de externe accountant, als ook in de RvC-vergadering met het bestuur, in aanwezigheid van de business controller en de manager financiën en I&A.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2017 zijn er voor de tweede maal prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt. In het kader van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2018 zijn er dit jaar voor het eerst met vijf partijen prestatieafspraken gemaakt. De partijen zijn: gemeente Zevenaar, gemeente Rijnwaarden en corporaties Plavei, Vryleve en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties.

De prestatieafspraken zijn voorbereid in de werkgroep Prestatieafspraken die bestond uit vertegenwoordigers van de vijf partijen. De werkgroep is gestart met het bespreken van het BOD aan de gemeente Zevenaar en de hieruit voortvloeiende prestatieafspraken. Het BOD en de prestatieafspraken zijn tijdig ingediend. Het proces rondom de werkgroep wordt begin 2018 geëvalueerd. De RvC heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

Ook is de RvC uitvoerig geïnformeerd over andere volkshuisvestelijke prestaties zoals het passend toewijzen, de benchmarkcijfers, de KWH-scores en de bij de corporatie ingediende klachten. Baston Wonen heeft het overzicht van voorgenomen prestatie (DPI) op tijd ingediend bij de Autoriteit Wonen.

Stakeholderdialoog

De RvC onderschrijft het belang van overleg met de stakeholders. De RvC neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De RvC laat zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met MT-leden, de OR, de Huurdersvereniging en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de Huurdersvereniging en de OR als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Baston Wonen. De RvC is blij met de betrokkenheid en

de inzet van de Huurdersvereniging en bewonerscommissies. De RvC heeft met de Huurdersvereniging minimaal eenmaal per jaar overleg. De RvC volgt met grote interesse de voortgang van het professionaliseringsproces van de Huurdersvereniging. Ten aanzien van de nieuwe organisatie-indeling is de RvC positief gestemd over de proactieve rol die de OR hier oppakt.

Op verschillende stakeholdersbijeenkomsten in 2017 hebben Baston Wonen, RvC, gemeente Zevenaar, de Huurdersvereniging, huurders en andere stakeholders elkaar gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's. Voor een overzicht van de bijeenkomsten zie het schema in paragraaf 2.6.

De RvC hecht grote waarde aan haar eigen aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De informatie van belanghouders neemt de RvC mee in de afweging van de externe en interne belangen bij het houden van toezicht en advisering van de directeur-bestuurder. De contactgegevens van de RvC staan op de website van Baston Wonen vermeld.

Risicobeheersing

Het bestuur brengt de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie in kaart, hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's en verantwoordt zich hierover in kwartaalrapportages en het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van corporaties, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.

De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen.

De business controller geeft in een controllerstatement in de kwartaalrapportages aan hoe hij naar de organisatie en de prestaties kijkt. De RvC vraagt hem daarbij ook specifiek naar risico's.

In de managementletter geeft de accountant jaarlijks een oordeel op het in control zijn van de organisatie en worden aanbevelingen gedaan. De managementletter is tijdens de RvC-vergadering besproken en door de accountant toegelicht.

In 2017 is het financieel reglement opgesteld, vastgesteld en tijdig ingediend bij de AW.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor de cultuur in de organisatie. Er is ruimte voor reflectie en tegenspraak en het herzien van beslissingen. Er wordt gestreefd naar gezamenlijke opvattingen. Dit is ook een belangrijk onderwerp in de overleggen met de OR en het MT.

De voorbeeldfunctie van de directeur-bestuurder en de RvC vraagt om een actieve houding. Daarom wordt aan de thema's normen en waarden, integriteit en de Governancecode regelmatig in overleggen aandacht geschonken.

De organisatie heeft een gedrags- en integriteitscode en een klokkenluidersregeling.

Verbindingen

Baston Wonen was in 2017 nog een van de aandeelhouders in de Ontwikkelmaatschappij Groot Holthuizen I BV. Deze maatschappij is in 2008 opgericht om nieuwbouw van koop- en sociale huurwoningen te realiseren in de wijk Groot Holthuizen, deelgebied De Tol 1. De nieuwe Woningwet gaf aanleiding deze verbinding opnieuw tegen het licht te houden en besloten is deze deelneming te beëindigen. Hiertoe heeft juridisch en financieel onderzoek plaatsgevonden en zijn de eventuele gevolgen in kaart gebracht. De ontbinding heeft in december 2017 plaatsgevonden. De RvC heeft toezicht gehouden op de jaarstukken en accountantsverklaring van deze verbinding en heeft vervolgens de ontbinding goedgekeurd.

1. Werkgever

De Remuneratie- en selectiecommissie

Baston Wonen heeft een directeur-bestuurder. Zij is eindverantwoordelijk voor alle taakgebieden.

In 2017 hebben verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over haar functioneren alsmede een beoordelingsgesprek.

Voor deze beoordeling zijn van te voren beoordelingscriteria door de RvC vastgesteld.

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Eens per 2 jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van december 2017 is extern begeleid. Van deze zelfevaluatie is een verslag opgesteld en de aanbevelingen worden door de RvC en de DB meegenomen. Aandacht is geschonken aan de ontwikkeling van de RvC in 2017, het rooster van aftreden, vergaderingen en de vergaderdynamiek.

Bezoldiging

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de bestuurder een salarisvoorstel voor het komende jaar gedaan op basis van het beloningsbeleid. Daarbij zijn de uitgangspunten dat er een vaste vergoeding is zonder opslagen of bonussen en dat de bezoldiging binnen de WNT blijft.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de RvC en is terug te vinden in het bestuursverslag op bladzijde 29 en in de jaarrekening op pagina 41.

De leden van de RvC ontvangen een vaste maandelijks vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de VTW uitgebrachte advies en de normen van de WNT. De leden en de voorzitter van de RvC ontvangen respectievelijk een vergoeding volgens de VTW beroepsregel van € 10.165,- (lid) en € 15.245,- (voorzitter) per jaar.

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van de VTW worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De RvC-leden sturen maandelijks een factuur voor hun bezoldiging naar Baston Wonen. Zij verzorgen zelf de BTW afhandeling, voor zover van toepassing.

Naast de bezoldiging stelt Baston Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2017 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op pagina 41.

Permanente educatie

De RvC van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden door middel van trainingen en cursussen. De permanente educatie-systematiek van de VTW wordt gevolgd. Hierin is afgesproken dat RvC leden voor de jaren 2015 en 2016 minimaal 10 PE punten behalen. Voor 2017 en 2018 zijn dit 5 PE punten per kalenderjaar.

Sinds 2015 moet de directeur-bestuurder blijvend haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken PE-systematiek zegt dat van 2015 t/m 2017 de directeur-bestuurder minimaal 108 PE behaald moeten hebben.

Overzicht PE punten:

Stand van zaken eind	DB Van Zaal	RvC Aleven	RvC Van Gemeren	RvC De Zwart	RvC Bloemsma	RvC Thijert
Totaal punten 2015/2016	199	10	38	24	23	10
Aantal punten 2017	24,5	6	16	21	11	7
Totaal punten	223,5	16	54	45	34	17

2. Adviseur/klankbord

Bij invullen van de rol van adviseur/klankbord kan de organisatie gebruik maken van de som der delen van de RvC. Daarbij kunnen de netwerken van de commissarissen, hun expertise en kennis op verschillende gebieden, en hun betrokkenheid bij strategische vraagstukken benut worden.

Aandachtspunt hierbij is dat de RvC hun expertise en netwerken inbrengen met behoud van de juiste distantie en hun rol als toezichthouder. Het zoeken naar de juiste afstand/nabijheid tot de organisatie en de rolscheiding tussen directeur-bestuurder en RvC is een dilemma waar aandacht voor is. Daarnaast spelen bij het vervullen van de adviseursrol inlevingsvermogen en overzicht ten aanzien van de grote lijnen zonder de details uit het oog te verliezen een rol.

3. Slotverklaring

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2017 aan. Dit jaarverslag omvat de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichtingen. Hierin zijn tevens inbegrepen de geconsolideerde jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2017. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2017 en het volkshuisvestingsverslag 2017 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.

De RvC kan zich hiermee verenigen. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Baston 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 RvC bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2017.

Zevenaar, 30-04-2018

De heer H.M.A. Aleven, voorzitter

Mevrouw mr. S. van Gemeren, vice-voorzitter

Mevrouw ir. G.J. de Zwart, lid

De heer drs. M.C. Bloemsma RA, lid

Mevrouw mr. R.J.M. Thijert, lid

4.6 Risicomanagement

Risicomanagement

Baston Wonen is een maatschappelijke organisatie met een volkshuisvestelijke taak. Om goed en verantwoordelijk om te gaan met deze volkshuisvestelijke taak en het daaraan verbonden vermogen is adequaat risicomanagement essentieel. Risico's zijn niet volledig uit te sluiten. Maar door het bewust in beeld hebben van de risico's, vooraf goed na te denken over hoe te handelen en bewust te kiezen welk risico wel of niet acceptabel is houden we er grip op.

Organisatie risicomanagement binnen Baston Wonen

Het is belangrijk om risicomanagement organisatie breed toe te passen. Bij Baston Wonen doen we op velerlei gebied aan risico's beheersen, maar kan dit nog verder worden uitgebreid. Met name op het gebied van risicobewustzijn. Om risicobeheersing verder te professionaliseren is het opgenomen als jaardoel voor 2018.

Voornaamste risicofactoren

De risicofactoren met de grootste impact in 2017 met betrekking tot het realiseren van de doelstellingen van Baston Wonen, zijn hieronder per categorie weergegeven. Per risico is de impact van het risico beschreven zonder de uit te voeren beheersmaatregelen. Het financiële effect van risico's wordt – indien mogelijk – met behulp van scenarioanalyses gesimuleerd (impactanalyse op financiële ratio's vindt plaats in de begroting).

Strategische risico's

De strategische risico's van Baston Wonen zijn door de organisatie en de directeur-bestuurder in kaart gebracht. Het gaat daarbij om de risico's met de grootste impact op de realisatie van het ondernemingsplan of imago.

Toename probleemwijken en kwetsbare doelgroepen: door de veranderingen in de zorg ziet Baston Wonen een toename van kwetsbare doelgroepen in haar huurwoningen. Het gaat om ouderen die langer thuis blijven wonen en mensen met (ernstige) psychiatrische problemen die vanuit huis zorgverlening ontvangen. Beide ontwikkelingen brengen een risico voor de verhuurbaarheid en de veiligheid van de zittende huurders met zich mee. Sluit de huidige of toekomstige woning voldoende aan bij veranderende vraag? Is de veiligheid van de huurders, naastgelegen burens en medewerkers voldoende gewaarborgd?

Bruto classificering: midden, deze ontwikkeling is een trend die gemonitord wordt door meerdere betrokken organisaties en gemeenten, die hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben.

Maatregel: Baston Wonen blijft investeren in goede relaties en samenwerking met zorg- en hulpverleningsorganisaties. Daarnaast trainen wij medewerker in de omgang met moeilijke klanten.

Duurzaamheidsopgave: de toenemende aandacht voor duurzame en inventieve toepassingen voor de nieuw- en verbouw van woningen is een belangrijke ontwikkeling voor Baston Wonen. Het ontwikkelen van energiezuinige en CO2 neutrale woningen draagt bij aan de maatschappelijke duurzaamheidsopgave. Het omlaag brengen van het gemiddelde energielabel (energie index) voor 2021 en het uitbreiden van onze woningvoorraad zonder gas brengt de nodige risico's met zich mee. Te denken valt aan toekomstige prijsstijgingen, arbeidstekorten, het niet beschikbaar hebben van voldoende middelen om aan de duurzaamheidsopgave te kunnen voldoen en het betaalbaar houden van onze woningen.

Bruto classificering: midden, kennis van zaken is belangrijk als afnemer op de markt.

Maatregelen: Baston Wonen neemt actief deel aan kennisnetwerken om nieuwe ontwikkelingen te volgen. Voor het toepassen van energetische maatregelen wordt geanalyseerd in hoeverre de maatregel bijdraagt aan de verlaging van de woonlasten. Daarnaast wordt er een budget vrijgemaakt in de meerjaren onderhoudsbegroting voor de realisatie.

Operationele risico's

De operationele risico's in de processen worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijnscontrole en aanvullende interne controles. Daarnaast worden audits uitgevoerd op basis van het auditjaarplan.

Informatiesystemen: Baston Wonen realiseert zich de afhankelijkheid van ICT-middelen en pakketleveranciers. Verregaande automatisering en koppelingen met systemen brengen risico's met zich mee. Niet alleen vanwege het functioneren van onze processen, maar ook vanwege dataverlies of datadiefstal kan schade ontstaan aan huurders en de organisatie. De WBP (Wet Bescherming Persoonsgegevens) en de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) hebben een meldplicht datalekken. Vanaf 1 januari kan de Autoriteit persoonsgegevens voor overtreding van vrijwel alle verplichtingen uit de WBP en de AVG boetes uitdelen. Bijvoorbeeld in geval van gegevensverwerking zonder legitiem doel, op onzorgvuldige wijze of zonder adequate beveiliging. Bij aanschaf van nieuwe ICT-pakketten maken risicoanalyses onderdeel uit van het besluitvormingsproces.

Bruto classificering: midden, het brengt de kerntaak niet direct in gevaar. Het integriteitsrisico is hoog, daarom is daar speciaal aandacht voor.

Maatregel: Baston Wonen heeft een projectgroep AVG samengesteld. Daarnaast wordt de focus gelegd op de processen, bewustwording en het schonen van dossiers.

Financiële verslaggeving

Bij financiële verslaggeving gaat het om de begrippen tijdigheid, juistheid en betrouwbaarheid. Risico's op dit vlak hebben betrekking op onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen. In 2017 zijn maatregelen genomen om de kwaliteit van de basisadministratie te verhogen. Daarnaast zijn diverse externe professionals ingehuurd om op deelgebieden verbetering door te voeren. De business controller is als onafhankelijke adviseur gepositioneerd onder de directeur -bestuurder om de kwaliteit te toetsen.

Bruto classificering: midden, het brengt de kerntaak niet direct in gevaar. Maar de compliance- en integriteitsrisico's zijn daarentegen wel hoog, dit punt krijgt daarom extra bestuurlijke aandacht.

Organisatorische risico's: ziekteverzuim: het hoge ziekteverzuim (met name de langdurige zieke medewerkers) vormt een risico voor de voortgang van de reguliere processen en het realiseren van onze doelstellingen.

Bruto classificering: midden, het voortbestaan van Baston Wonen komt niet direct in gevaar, maar er is wel een effect op de resultaten voor wat betreft klanttevredenheid en werkdruk.

Maatregel: Baston Wonen heeft uitzendkrachten ingehuurd om het ziekteverzuim op te vangen. Daarnaast wordt Baston Wonen begeleid door de Arbodienst en vinden er gesprekken plaats met de Arbo arts.

Compliance risico's (wet- en regelgeving)

Mede door de invoering van de herziene Woningwet is er sprake van toenemende wet- en regelgeving. Naast de Woningwet is andere veranderde wetgeving van invloed op de bedrijfsvoering. Omdat de corporatie vele taken kent, is de geldende wet- en regelgeving complex. Denk hierbij aan wetgeving omtrent verloning, privacy (AVG)-, fiscale- en milieuwetgeving. Door de complexiteit en veelheid van nieuwe wet- en regelgeving bestaat het risico dat wij niet of niet tijdig voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Bruto classificering: hoog, het is noodzakelijk voor het naar behoren vervullen van onze kerntaak.

Maatregel: het bijhouden van relevante wet- en regelgeving is belegd bij de business controller en het MT. Zij signaleren, ondersteunen en controleren of de wetgeving juist is geïmplementeerd. Aanvullende maatregelen zijn interne controles en audits op de processen met een verhoogd risico.

Financiële risico's en positie

De financiële risico's zoals rente, krediet, liquiditeit en kasstroomrisico's zijn opgenomen in het hoofdstuk 5 Financiën, paragraaf 5.3

4.7 Klachtencommissie en klachtafhandeling

Indien klanten klachten hebben over medewerkers van Baston Wonen kunnen ze zich melden bij de klachtencommissie. De klachtencommissie is een onafhankelijke commissie en heeft een regionale functie. Zij bestaat uit vier leden en een voorzitter welke geen van allen binding hebben met de aangesloten corporaties. De leden hebben veelal een juridische of volkshuisvestelijke achtergrond en behandelen alleen klachten over het gedrag van medewerkers van de corporaties die zijn aangesloten. Baston Wonen heeft in 2017 één zaak bij de klachtencommissie in behandeling gehad. Deze zaak had betrekking op: Klacht over stankoverlast. Het betrof hier een geschil tussen huurder en een eigenaar. De huurder kon zich niet vinden in de oplossing die Baston Wonen aanbood. De huurder verwijt Baston Wonen partijdigheid in deze zaak. Daarna is de stap naar de klachtencommissie door de huurder ingezet. Deze klacht is nog in behandeling.

Overige klachten over medewerkers zijn door Baston Wonen in behandeling genomen. Deze klachten hadden voornamelijk betrekking op het niet tijdig terugbellen of de doorlooptijd van de afhandeling van vragen.

5. Financiën



5.1 Financiële beleid

Algemeen

Baston Wonen werkt aan een gezonde vermogenspositie, beheersing van onze financiële- en bedrijfsrisico's en streeft naar een voldoende operationeel resultaat. Zo zijn wij er zeker van dat we beschikken over voldoende financiële middelen om onze maatschappelijke taak uit te voeren.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Financiële continuïteit

Verantwoord financieel beheer en beleid met het oog op de financiële continuïteit van Baston Wonen is van groot belang. Naast onze interne controle- en risicoprocedures op het gebied van financiën wordt er ook door onafhankelijke externe toezichthouders een oordeel gevormd over het gevoerde (financiële) beleid en de prognoses die Baston Wonen maakt voor de toekomst. Naast de accountant wordt dit toezicht enerzijds uitgeoefend door de financiële toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Anderzijds geeft ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als borgingsinstantie van de aangetrokken leningen een oordeel over de continuïteit van Baston Wonen. De toezichthouders werken met een toetsingskader om de financiële continuïteit van iedere woningcorporatie te beoordelen. De belangrijkste conclusie van beide toezichthouders is dat de financiële continuïteit van Baston Wonen voldoende is gewaarborgd.

Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2017 bedraagt € 28.772 tegen € 7.134 in 2016. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Onderdeel	Realisatie 2017	Realisatie 2016
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	10.884	11.132
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	-4.974	-5.120
Operationeel bedrijfsresultaat	5.910	6.012
Netto resultaat overige activiteiten	142	-754
Leefbaarheid	-193	-210
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3	240
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.938	19.133
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	3.121	-4.409
Jaarresultaat voor belastingen	28.921	20.012
Belastingen	-3.463	-12.878
Resultaat deelnemingen	-	-
Jaarresultaat	28.772	7.134

Deze presentatie op hoofdlijnen wordt in de jaarrekening van dit verslag cijfermatig verder toegelicht.

Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2017 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De actuele waarde, de bedrijfswaarde, vermelden wij in de toelichting op de jaarrekening.

De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2018 – 2022 is als volgt:

	2018	2019	2020	2021	2022
Operationele kasstromen	4.386	4.886	7.100	5.878	4.267
(Des-)investeringskasstromen	-/- 2.899	-/- 9.657	-/- 9.039	-/- 9.363	-/- 9.470
Financieringskasstromen	-/- 6.898	4.817	1.988	3.372	4.910
Mutatie liquide middelen	-/- 5.411	46	49	113	293

Kasstromen zijn de basis voor financiële sturing. Deze worden niet beïnvloed door boekhoudkundige keuzes. Om aan onze verplichtingen te kunnen blijven voldoen en leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te kunnen blijven aantrekken, is het van belang het verloop van de kasstromen te monitoren. In de meerjarenbegroting is de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie opgenomen. De geraamde investeringsbedragen voor nieuwbouw van (DAEB) huurwoningen en duurzaamheid in bestaand bezit zijn toegenomen, evenals het aantal te verkopen woningen uit bestaand. Per saldo stijgt het aantal woningen in exploitatie over de komende tien jaar

met circa honderd. De personeelsbezetting is in de meerjarenbegroting stabiel gehouden. Met inachtneming van herfinanciering van bestaande leningen, leidt dit tot een geraamde financieringsbehoefte in de DAEB tak van circa € 42 miljoen over de eerste vijf jaren.

Vennootschapsbelasting

Baston Wonen is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. In dit kader heeft Baston Wonen een vaststellingsovereenkomst (hierna: VSO 2) met de belastingdienst getekend.

Op basis van de 'reguliere' fiscale berekeningen behaalt Baston Wonen jaarlijks positieve fiscale resultaten, waardoor Baston Wonen elk jaar vennootschapsbelasting zou moeten afdragen. Baston Wonen heeft ervoor gekozen om de (relatieve) waardedaling van de WOZ-waarden in de afgelopen jaren tot heden ten laste van het fiscale resultaat te brengen waardoor per saldo geen vennootschapsbelasting wordt betaald.

Als gevolg van deze fiscaal strategische keuze is in de aangiften vennootschapsbelasting 2008-2015 een fiscale afwaardering van in totaal € 89 miljoen verantwoord.

Baston Wonen is zich ervan bewust dat sprake is van een uitstelfaciliteit en dat het deze afwaarderingen bij een stijging van de WOZ-waarden terug moeten nemen tot maximaal de oorspronkelijke fiscale boekwaarde. Dit kan in de toekomst leiden tot een aanzienlijke vennootschapsbelastinglast en dus uitgaande kasstroom (zeker als de compensabele verliezen op dat moment – al dan niet deels - zijn ingelopen). In onze liquiditeitsprognoses houden wij hiermee rekening.

Baston Wonen verwacht in 2017, rekening houdend met een beperkte terugname van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 23 miljoen. De fiscale winst kan volledig worden verrekend met het nog te verrekenen verlies per ultimo 2016, zodat per ultimo 2017 een nog te verrekenen verlies van circa € 15 miljoen resteert. Door de verliesverrekening hoeft Baston Wonen over 2017 geen vennootschapsbelasting te betalen.

Verbonden ondernemingen

De verbonden ondernemingen over 2017 betreffen de deelneming OGH1 BV en acht Verenigingen van Eigenaren (VvE) waarin Baston Wonen bezit heeft. Baston Wonen heeft eind 2017 zitting in het bestuur van zeven VvE's. De deelneming OGH1 BV is per 1 december 2017 ontbonden. OGH1 BV was opgericht voor de ontwikkeling en verkoop van nieuwbouwwoningen in de wijk Groot Holthuizen te Zevenaar. Baston Wonen was voor 1/3 deel aandeelhouder. De omzet van OGH1 BV over 2017 was nihil, het nettoresultaat over 2017 bedroeg circa € 28 duizend positief. Het eigen vermogen bedroeg bij ontbinding in totaal circa € 1,1 miljoen negatief. De rekening courant verhouding met de aandeelhouders bedroeg bij ontbinding in totaal circa € 1,1 miljoen.

Financiële instrumenten

De voorwaarden waaronder Baston Wonen financiële instrumenten (derivaten) kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasurystatuut. Deze instrumenten worden toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijd risico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggevingsrichtlijnen, zoals bij de grondslagen in dit verslag meer in detail is weergegeven. De financiële instrumenten van Baston Wonen bestaan eind 2017 uit vier renteswaps, vier embedded derivaten en één basisrentelening.

Per kwartaal wordt de marktwaardeberekening van de financiële instrumenten door een deskundige externe partij berekend inclusief een gevoeligheidsanalyse. De externe deskundige rapporteert aan de manager Financiën en I&A. De kwartaalrapportages met de ontwikkelingen over de financiële instrumenten komen aan de orde in de vergaderingen van de Auditcommissie en Raad van Commissarissen.

Hieronder wordt nadere informatie verstrekt over de aard en omvang van de financiële instrumenten die Baston Wonen momenteel in bezit heeft.

Renteswaps

Baston Wonen heeft vier renteswaps in portefeuille ter afdekking van het renterisico. Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2017. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 29 december 2017

Tegenpartij	Product	Payer/Receiver	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Startdatum	Einddatum
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	3-Apr-06	1-Apr-21
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	2-Oct-06	3-Oct-22
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	12-Jan-11	30-Dec-20
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	29-Jun-12	30-Dec-22

Restant Hoofdsom	Rente	MtM per 29/12/2017		
		o.b.v. OIS-discounting	o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)	o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)
4.000.000	3,9150%	-562.949	-695.387	-834.054
2.533.150	4,1300%	-449.684	-561.588	-679.799
5.000.000	4,3200%	-659.269	-799.630	-946.584
<u>4.400.000</u>	<u>4,6500%</u>	<u>-971.111</u>	<u>-1.203.484</u>	<u>-1.451.336</u>
15.933.150		-2.643.013	-3.260.089	-3.911.773

In 2017 is één renteswap conform contractuele einddatum afgerond. De renteswaps zijn volledig gehedged met roll-over leningen. Het beleid van Baston Wonen is de rentederivaten tot einde looptijd volledig gehedged te houden. Baston Wonen is voornemens geen nieuwe rentederivaten aan te trekken.

De Rabobank heeft Baston Wonen geclassificeerd als een professionele partij. Dat betekent dat voor Baston Wonen een threshold met marktwaardeverrekening niet aan de orde is. Baston Wonen houdt daarom geen liquiditeitsbuffer aan om een waardedaling mee te kunnen afdekken. In de derivatenovereenkomsten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Embedded derivaten

In 2014 is Richtlijn 290 Financiële instrumenten gewijzigd. Als gevolg van deze wijziging moeten embedded derivaten in sommige gevallen afgescheiden worden van de leningsovereenkomst en op de balans gewaardeerd worden. Baston Wonen heeft vijf leningen met een embedded derivaat. Eén leningsovereenkomst is gekwalificeerd als een basisrentelening en derhalve is afscheiding bij deze lening niet noodzakelijk. De andere vier leningsovereenkomsten – door Baston Wonen in 2007 afgesloten (samen groot € 35 miljoen) zijn wel gekwalificeerd als af te scheiden embedded derivaten. Vanaf 2014 is de marktwaarde en de jaarlijkse mutatie in de marktwaarde in de resultatenrekening en balans opgenomen.

Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de embedded derivaten weer per ultimo 2017. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 29 december 2017

Nr.	Tegenpartij	Product	Buy/Sell	Rente conventie (fix)	Rente conventie (var)	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Expiratiedatum
1	ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-23
2	ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	28-Aug-26
3	ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-29
4	ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-32

Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike rente	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	-6.443.810	-5.000.161	-8.168.564
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	-6.131.749	-4.721.090	-7.067.514
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	-5.913.465	-4.518.639	-7.668.285
1-Sep-32	1-Sep-56	5.000.000	4,6900%	-2.615.912	-1.975.306	-3.439.977
		35.000.000		-21.104.936	-16.215.196	-27.144.340

Basisrentelening

Eén leningovereenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de basisrentelening weer per 31 december 2016. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van -/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde basisrentelening per 29 december 2017

Nr.	Tegenpartij	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Rente	Spread
1	NWB Bank	17-May-10	15-May-52	11.000.000	3,7000%	0,4900%

Datum	Forward per 29/12/2017	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 29/12/2017 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
15-May-19	1,441%	-7.146.085	-5.197.063	-9.419.878

Reglement Financieel Beleid en Beheer

In 2017 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) aangepast aan de Veegwet Woningwet. Eind 2017 heeft de Aw de aangepaste RFBB goedgekeurd. Baston Wonen heeft een auditcommissie en een controller in een onafhankelijke organisatie-eenheid direct onder aansturing van de directeur-bestuurder. De control- en de financiële functie zijn betrokken geweest bij bestuursbesluiten met verstrekking financiële gevolgen. Dit betrof onder meer de ontbinding van de deelneming OGH1 BV, het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2018, het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag 2016 en het vaststellen van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Zevenaar. Na de goedkeuring van de Aw is in 2017 begonnen met het actualiseren van het Treasurystatuut op de bepalingen in het RFBB.

Treasury

Baston Wonen heeft een treasurystatuut en een treasuryjaarplan en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasurystatuut wordt aangepast bij veranderingen in de regelgeving en aan veranderende opvattingen, al dan niet intern of extern van aard.

Het treasurystatuut wordt na overleg met de Auditcommissie, vastgesteld. De Raad van Commissarissen keurt vervolgens het statuut goed.

Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan zijn voor Baston Wonen belangrijke instrumenten om de financiële risico's verbonden aan treasurymanagement te beheersen. In het treasurystatuut zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot treasurymanagement vastgelegd. Ons beleggingsbeleid is opgenomen en vastgelegd in het treasurystatuut.

Bij de invulling van (her)financieringen streven wij primair naar risicospreiding binnen de leningenportefeuille met de richtlijn dat maximaal 15% van de leningenportefeuille per jaar aan renterisico's onderhevig mag zijn.

Renterisico

Baston Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Baston Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Baston Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Baston Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente betaalt en variabele rente ontvangt.

Ultimo 2017 bedraagt het deel van de leningenportefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2018: 13%
2019: 14%
2020: 16%
2021: 10%
2022: 8%

In 2018 wordt beoordeeld in hoeverre de renterisico in het jaar 2020 kan worden beperkt.

De leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 circa € 105 miljoen (2016: € 107 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 4,6 % (2016: 4,6%). Voor het financieren van haar DAEB activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Valutarisico

Baston Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijsrisico

Baston Wonen heeft geen beleggingen in eigendom waarover een prijsrisico wordt gelopen.

Krediet-/liquiditeitsrisico

Baston Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Baston Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 3 miljoen. Hiervoor dient het kantoorpand van Baston Wonen als hypothecair onderpand.

5.2 Toelichting vermogen

Toelichting vermogen

De balans van Baston Wonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit zijn verschillende waarderingen mogelijk. De wijze van waarderen heeft een grote impact op het eigen vermogen van Baston Wonen. Dit is inzichtelijk gemaakt in onderstaande afbeelding.



De waarde van de materiele vaste activa in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het door het ministerie vastgestelde waarderingshandboek n bedraagt eind 2017 ruim €406 miljoen. Bij de waardering wordt gebruik gemaakt van commerciële normen voor de berekening van de opbrengsten en lasten. In de praktijk wijken de opbrengsten en lasten hiervan af en kunnen wij de marktwaarde niet realiseren. Wij zijn er voor de sociale doelgroep, waardoor wij bewust onze huren laag houden. Daarnaast zijn wij beperkt in hetgeen wij mogen doen qua huurverhoging of het afstoten van bezit. De bedrijfswaarde (2017: €199.693 miljoen) geeft de toekomstige waarde van ons bezit weer waarbij wij uitgaan van de normen die wij daadwerkelijk hanteren zoals een lagere huurprijs. Deze waarde is door ons te realiseren. Het verschil tussen de marktwaarde en bedrijfswaarde vormt het vermogen dat wij laten liggen in verband met de uitvoering van onze maatschappelijke doelstelling.

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt ruim € 289 miljoen. Dit vermogen bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel betreft het resultaat dat kan wijzigen als gevolg van schommelingen in de markt. Het gerealiseerde deel kan niet meer wijzigen als gevolg van ontwikkelingen in de markt. Bij het ongerealiseerde deel is de marktwaarde hoger dan de historische kostprijs. Voor dit deel wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Voor 2017 bedraagt de herwaarderingsreserve € 275 miljoen. De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is 137 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat is gewijzigd ten opzichte van 2016. Een verklaring van de marktwaardeontwikkeling in de periode 31 december 2016 t/m 31 december 2017 is hieronder weergegeven.

Marktwaaardeontwikkeling 31-12-2016 t/m 31-12-2017 (x € 1000)	
Marktwaaarde 2016	€ 386.553
Wijzigingen als gevolg van overstap naar andere software	- €4.245
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€ 13.943
Wijzigingen als gevolg van aanpassingen in de rekenregels	€2.218
Mutaties in de basisgegevens als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens	- € 1.148
Mutaties in verband met desinvestering	€ 9.191
Marktwaaarde 2017	€ 406.512

5.3 Financiële kengetallen

Kengetallen

De kengetallen zijn opgesteld voor de corporatie als totaal. De waarderinggrondslag voor de jaarrekening 2017 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing nog gebaseerd op bedrijfswaarde. Reden hiervoor is dat de normen behorende bij kengetallen gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat niet als totaal is aangegeven maar is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. De toegepaste normen zijn afgeleid van het WSW. Alle kengetallen over 2017 van Baston Wonen voldoen aan de WSW en AW normen.

Interest Dekkingsratio (ICR)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre vanuit de kasstroom uit operationele activiteiten van het totale bestaand bezit, de rente betaald kan worden.

Interest Dekkingsratio	
Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en –uitgaven (A)	9.682
Rente uitgaven – rente ontvangsten (B)	4.887
ICR (= A/B)	2,0
WSW norm	Minimaal 1,4

Debt Service Coverageratio (DSCR)

Dit kengetal geeft inzicht in de kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van de te betalen rente en aflossing.

Debt Service Coverageratio	
Operationele kasstroom vóór renteontvangsten, –uitgaven en aflossing(A)	9.682
Rente uitgaven – rente ontvangsten + aflossing(B)	7.631
DSCR (= A/B)	1,3
WSW norm	Minimaal 1,0

Loan to Value (LTV)

Loan to Value laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, oftewel de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit van Baston Wonen.

Loan to Value	
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	104.056
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie (B)	199.693
Loan to Value (= A/B)	52%
WSW norm	Maximaal 75%

Solvabiliteit

Een belangrijke doelstelling van Baston Wonen is het waarborgen van de financiële continuïteit. De solvabiliteit meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.

Solvabiliteit	
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	289.602
Af: Verschil activa in exploitatie bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat	206.819
Eigen vermogen / groepsvermogen o.b.v. Bedrijfswaarde (A)	82.783
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	430.746
Af: Verschil activa in exploitatie bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat	206.819
Totaal activa o.b.v. Bedrijfswaarde (B)	223.927
Solvabiliteitsratio (= A/B)	37%
WSW norm	Minimaal 20%

Liquiditeit

De liquiditeit is het vermogen om op de korte termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeit wordt uitgedrukt in de current ratio, waarbij de vlottende middelen worden afgezet tegen de vlottende schulden.

Eind 2017 is de current ratio van Baston Wonen 1,1 (2016: 1,5). De daling van de current ratio wordt met name veroorzaakt door de hogere post te betalen aflossing leningen voor het jaar 2018. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2017 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen het vreemd vermogen en de WOZ.

Dekkingsratio	
Schuldrestant WSW geborgde leningen (A)	104.056
WOZ-waarde van bij WSW ingezet onderpand (B)	477.297
Dekkingsratio (=A/B)	22%
WSW norm	Maximaal 50%

Kengetallen					
Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
a. In exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.698	3.700	3.707	3.657	3.665
b. In beheer	1	1	1	1	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.707	3.709	3.716	3.666	3.674
2. Garages	150	150	151	150	150
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal	86	86	86	86	86
- Bedrijfsruimten	24	25	25	26	25
- Eenheden Juvenaat	24	24	24	24	24
- Hotel Bosch Arnhem 1)	2	1	1	1	1
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	4	4	4	4	4
- Woonwagen	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	145	145	145	146	145
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	4.002	4.004	4.012	3.962	3.969
In aanbouw					
- Woningen en woongebouwen, ov. objecten	0	0	0	53	0
- Commerciele ruimten	0	0	0	0	0
Totaal in aanbouw	0	0	0	53	0
Personeelsbezetting (fte)					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
2. Wonen	21,2	21,2	17,4	19,2	19,2
3. Bedrijfsvoering	9,5	11,6	16,9	15,9	19,4
	32,5	34,6	36,1	36,9	40,4
Verhuur en incasso					
1. Verhuringen	292	288	309	279	297
2. Huurachterstand in %	1,39%	0,97%	0,77%	0,72%	0,69%
3. Huurderving in %	1,31%	0,82%	0,60%	0,52%	0,64%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	531	522	516	500	478
Continuïteit					
1. Liquiditeit (current ratio)	1,07	1,53	1,14	0,52	0,70
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit *)	68,00%	63,72%	65,39%	20,86%	29,91%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen *)	9,82%	2,70%	0,44%	-24,01%	13,36%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen *)	4,16%	3,94%	4,27%	4,31%	5,55%
Rente vreemd vermogen/ vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen *)	7,84%	2,96%	1,69%	-1,84%	7,49%
Jaarresultaat + verschuldigde rente/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio	1,98%	2,23%	2,00%	1,76%	2,91%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven/bruto rente-uitgaven					
Kwaliteit woningbezit					
Onderhoud per VHE *)	2.060	1.879	1.875	1.002	913
1) Conform WOZ beschikking is Hotel Bosch opgenomen als 2 eenheden.					
2) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					
*) waardering 2015, 2016 en 2017 op basis van marktwaarde, 2013 en 2014 op basis van historische kostprijs.					

6. Jaarrekening

Jaarrekening 2017

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2017	3
Functionele winst en verliesrekening over 2017	5
Kasstroomoverzicht over 2017 (directe methode)	6
Toelichting op de jaarrekening	8
Algemeen	8
Grondslagen van waardering van activa en passiva	13
Grondslagen voor de resultaatbepaling	24
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	27
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	28
Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	36
Gebeurtenissen na balansdatum	38
Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	39
Ondertekening van de jaarrekening	46
Overige gegevens	47
Openingsbalans 2018	48
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	50
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	51

Balans per 31 december 2017**1. ACTIVA (na resultaatbestemming)**

(bedragen x €1000)

31 december
201731 december
2016**A. VASTE ACTIVA****Vastgoedbeleggingen**

DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€	380.524	€	366.522
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B2	€	25.988	€	20.032
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€	2.850	€	2.544
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€	1.289	€	1.219
		€	410.651	€	390.317

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	B5	€	2.310	€	3.288
		€	2.310	€	3.288

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)	B6	€	7.143	€	13.117
--------------------------------	----	---	-------	---	--------

SOM DER VASTE ACTIVA**€ 420.104 € 406.722****B. VLOTTENDE ACTIVA****Voorraden**

Vastgoed bestemd voor de verkoop	B9	€	394	€	245
Overige voorraden		€	3.031	€	3.443
Magazijnvoorraad		€	64	€	62
		€	3.489	€	3.750

Vorderingen

Huurdebiteuren	B10	€	365	€	253
Gemeenten		€	7	€	35
Overige vorderingen	B11	€	36	€	78
Overlopende activa		€	45	€	40
		€	453	€	406

Liquide middelen**B12 € 6.700 € 3.635****SOM DER VLOTTENDE ACTIVA****€ 10.642 € 7.791****TOTAAL ACTIVA****€ 430.746 € 414.513**

2. PASSIVA (na resultaatbestemming)
(bedragen x €1000)

31 december
2017

31 december
2016

C. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve	€	275.151	€	250.285
Overige reserve	€	17.765	€	13.859
Totaal eigen vermogen	B13 €	292.916	€	264.144

D. VOORZIENINGEN

Voorziening latente belastingverplichtingen	€	7.607	€	13.432
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€	59	€	63
Voorziening reorganisatiekosten	€	-	€	894
Totaal voorzieningen	€	7.666	€	14.389

B14

E. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen	€	96.181	€	103.947
Waarborgsommen	€	110	€	96
Overige schulden embedded derivaten	€	21.105	€	24.226
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	€	2.830	€	2.626
Totaal langlopende schulden	B15 €	120.226	€	130.895

F. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	€	7.876	€	2.789
Schulden aan leveranciers	€	87	€	307
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	225	€	374
Overige schulden en overlopende passiva	€	1.750	€	1.615
Totaal kortlopende schulden	B16 €	9.938	€	5.085

TOTALE PASSIVA

€ 430.746 € 414.513

Functionele winst en verliesrekening over 2017

(bedragen x €1000)

OMSCHRIJVING

	31 december 2017		31 december 2016	
Huuropbrengsten	€	25.216	€	25.091
Opbrengsten servicecontracten	€	774	€	760
Lasten servicecontracten	€	-771	€	-763
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	-3.788	€	-6.433
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-8.246	€	-7.523
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-2.301	€	-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	W1 €	10.884	€	11.132
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	937	€	793
Toegerekende organisatiekosten	€	-20	€	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-914	€	-531
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	W2 €	3	€	240
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-3.434	€	-676
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	23.270	€	19.784
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	102	€	25
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W3 €	19.938	€	19.133
Opbrengst overige activiteiten	€	322	€	111
Kosten overige activiteiten	€	-180	€	-865
Netto resultaat overige activiteiten	W4 €	142	€	-754
Leefbaarheid	W5 €	-193	€	-210
Bedrijfsresultaat	€	30.774	€	29.541
FINANCIELE BATEN EN LASTEN				
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€	3.121	€	-4.409
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	29	€	35
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-5.003	€	-5.155
Totaal financiële baten en lasten	W6 €	-1.853	€	-9.529
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	€	28.921	€	20.012
Belastingen	W7 €	-149	€	-12.878
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	€	28.772	€	7.134

Kasstroomoverzicht over 2017 (directe methode)

(bedragen x € 1000)

31 december 2017 31 december 2016**Operationele activiteiten****Ontvangsten**

Huren	€	25.238	€	25.031
Zelfstandige huurwoningen	€	23.967	€	24.045
Onzelfstandig wooneenheden	€	10	€	32
Intramuraal	€	626	€	320
Bedrijfsmatig onroerend goed	€	595	€	593
Parkeervoorzieningen	€	40	€	41
Vergoedingen	€	793	€	786
Overige bedrijfsontvangsten	€	157	€	129
Renteontvangsten	€	7	€	5
Saldo ingaande kasstromen	€	26.195	€	25.951

Uitgaven

Personeelsuitgaven	€	3.204	€	3.385
Onderhoudsuitgaven	€	6.574	€	5.343
Overige bedrijfsuitgaven	€	4.404	€	3.828
Renteuitgaven	€	4.894	€	5.005
Verhuurdersheffing	€	2.301	€	2.241
Leefbaarh ext uitg niet investeringsgeb	€	23	€	24
Saldo uitgaande kasstromen	€	21.400	€	19.826
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	4.795	€	6.125

(Des)investeringsactiviteiten**MVA Ingaande kasstroom**

Verkoopontvangsten bestaande eenheden	€	979	€	744
Verkoopontvangsten grond	€	486	€	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€	1.465	€	744

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon/niet woongelegen	€	69	€	261
Woningverb, woon- en niet woongelegen	€	272	€	121
Investerings overig	€	176	€	219
Externe kosten bij verkoop	€	20	€	28
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€	536	€	629
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€	929	€	115

FVA

Ontvangsten verbindingen	€	86	€	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€	86	€	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	€	1.015	€	115

Financieringsactiviteiten

Aflossing geborgde leningen	€	2.745	€	4.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€	-2.745	€	-4.374

Mutatie liquide middelen

€	3.065	€	1.866
----------	--------------	----------	--------------

Mutatie liquide middelen

Jaar	2017		2016	
Saldo Balans 01-01	€	3.635	€	1.769
Mutatie liquide middelen	€	<u>3.065</u>	€	<u>1.866</u>
Saldo liquide middelen per 31-12	€	6.700	€	3.635
Rabo rekening courant	€	612	€	121
Rabo spaarrekening	€	6.025	€	3.420
ING	€	62	€	93
ABN	€	1	€	1
Saldo liquide middelen per 31-12	€	6.700	€	3.635

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 en is opgemaakt op 22 maart 2018. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Baston Wonen Stichting, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende aan de Mercurion 20, 6903 PZ te Zevenaar, bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Baston Wonen Stichting is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het KvK-nummer van Baston Wonen Stichting is 09051070.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten Verbinding

Op 4 december 2017 heeft Baston Wonen Stichting een overeenkomst tot liquidatie gesloten met de aandeelhouders van Ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen I BV. Op 1-12-2017 is de BV daadwerkelijk geliquideerd. Op 1 december 2017 bedroeg de boekwaarde van de deelneming € 376.207,- negatief. Op 31 december 2016 was de deelneming reeds afgeboekt tot een bedrag van € 0,-. In 2017 is een restbedrag ontvangen van € 63.084,-. Deze is in mindering gebracht op de afboeking uit voorgaand boekjaar en opgenomen als bijzondere Baten op de winst en verliesrekening 2017.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Qua presentatie is in 2017 de verhuurdersheffing opgenomen onder de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In 2016 werd deze gepresenteerd onder de post lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

Schattingswijzigingen

Voor het jaar 2017 is een schattingswijziging opgenomen voor de post Latente belastingvordering(en) voor het onderdeel latente embedded derivaten. Er heeft een afwijkende berekening plaatsgevonden. Nieuw ten opzichte van 2016 is dat de lineaire jaarlijkse afloop naar nihil niet meer plaatsvindt tot de periode van renteherziening maar tot einde looptijd van de lening. Conform de methodiek van 2016 bedroeg de latente embedded derivaten € 4.280 duizend. Conform de nieuwe methodiek bedraagt de latente embedded derivaten € 2.533 duizend. Het effect van de schattingswijziging bedraagt derhalve € 1.747 duizend.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Afgeleide financiële instrumenten

Baston Wonen dekt een gedeelte van haar renterisico af door renteswaps. Baston Wonen documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge. Het effectieve deel van de financiële derivaten, die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Er wordt gebruik gemaakt van generieke hedgedocumentatie. De kaders m.b.t. financiële instrumenten zijn vastgelegd in het treasurystatuut.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de Directeur-bestuurder van Baston Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien dit voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Bedrijfswaarde

Hierna volgt een toelichting op de te hanteren indexatieparameters, waarderingsparameters en de uitgangspunten ten aanzien van de in te rekenen baten en lasten.

Indexatieparameters

De cijfermatige begroting wordt gemaakt met behulp van het programma FMP van Ortec Finance. Voor de indexatie van de baten en lasten wordt aangesloten bij de in september gepubliceerde parameters van de AW, zie tabel hieronder.

	Prijs-inflatie ¹	Loon-inflatie ¹	Bouw-index ¹	Onderhouds-index ¹	Markt-index ²	Korte rente ³	Opslag kort ³	Lange rente ¹	Opslag lang ¹
2016	0,30%	1,47%	3,96%	1,46%	3,50%	-0,29%	0,03%	0,43% ³	0,44% ³
2017	1,40%	1,66%	4,52%	2,51%	6,50%	-0,33%	-0,19%	0,92% ³	0,34% ³
2018	1,40%	2,20%	2,20%	2,20%	4,25%	-0,27%	-0,20%	0,80%	0,75%
2019	1,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,00%	0,03%	-0,20%	1,60%	0,75%
2020	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	2,00%	0,39%	-0,14%	2,30%	0,75%
2021	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	2,00%	0,85%	-0,10%	2,40%	0,75%
2022	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%	2,00%	1,19%	0,04%	2,40%	0,75%
2023 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	1,33%	0,26%	4,25%	0,75%

Tabel: indexatieparameters

1. Update economische parameterset Autoriteit woningcorporaties (6 September 2017)
2. Indexatie leegwaardestijging conform handboek marktwaarde 2017 voor de provincie Gelderland
3. Update economische parameters Q3-2017 Ortec Finance

Waarderingsparameters

Conform het beleid (zie voorgaande paragraaf) van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW wordt als disconteringsvoet van de bedrijfswaarde 5,0% aangehouden. In de volgende tabel zijn de waarderingsparameters weergegeven ten aanzien van het inrekenen van (des)investeringen.

Parameter	Toelichting
Verbeteringen	Nee
Verkopen	Ja
Sloop	Nee
Toekomstige nieuwbouw en aankopen	Nee
Toekomstige verkopen van nieuwbouw	Nee
Restwaarde	Ja (met indexatie)
Afkoop erfpacht	Nee
Huurharmonisatie	5 jaar voortschrijdend
Huurverhoging boven inflatie	5 jaar voortschrijdend

Tabel: parameters toekomstige (des)investeringen

Uitgangspunten baten en lasten bedrijfswaarde

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven van de baten en lasten die ingerekend worden in de bedrijfswaarde. Per onderdeel is tevens weergegeven welke indexatie van toepassing is en welke dataset hieraan ten grondslag ligt.

Onderdeel	Toelichting	Indexatie	Bron
Inkomsten			
Huuropbrengsten	De huuropbrengsten worden conform de stand per 31 december 2017 ingerekend. Vervolgens worden de huurverhogingen voor het DAEB en niet-DAEB bezit inflatievolgend ingerekend.	Prijsinflatie	Parameters AW
Huurderving	Op basis van ervaringscijfers van de laatste 2 jaar bedraagt de huurderving 0,75% van de jaarhuur.	n.v.t.	n.v.t.
Huurharmonisatie DAEB woningen	Huren van DAEB woningen worden bij mutatie (mutatiegraad bedraagt 8%) geharmoniseerd naar 75% van de maximaal toegestane huurprijs, waarbij, indien van toepassing, aftopping plaatsvindt op de liberalisatiegrens. Dat betekent ook dat een huur naar beneden wordt bijgesteld indien 75% van de maximaal redelijke huur lager is dan de huidige huur. Conform het strategisch voorraadbeleid (SVB) worden circa 240 woningen bij mutatie afgetopt op € 450 (prijspeil 2017). Het uitgangspunt is dat DAEB woningen niet van DAEB naar niet-DAEB muteren.	n.v.t.	n.v.t.

Huurharmonisatie niet-DAEB woningen	Huren van de niet-DAEB woningen worden bij mutatie (mutatiegraad bedraagt 8%) geharmoniseerd naar 75% van de maximaal toegestane huurprijs. Er vindt geen huurverlaging plaats indien deze streefhuur onder de huidige huurprijs ligt. In dat geval wordt de huidige huurprijs als streefhuur aangehouden.	n.v.t.	n.v.t.
Huurharmonisatie Overig vastgoed (BOG/MOG/PP)	Huren van het overige vastgoed worden bij harmonisatie verhuurd tegen de huidige huurprijs.	n.v.t.	n.v.t.
Overige inkomsten	Dit betreffen incidentele baten. Bij de bepaling van de hoogte hiervan wordt uitgegaan van de ervaring uit voorgaande jaren. Er worden de aankomende jaren geen bijzondere baten verwacht.	Onderhouds-index	Parameters AW
EPV vergoeding	Er wordt geen EPV vergoeding ingerekend voor duurzaamheidsinvesteringen	n.v.t.	n.v.t.

Onderdeel	Toelichting	Indexatie	Bron
Uitgaven			
Lonen en salarissen	Als basis voor de begroting personeelskosten 2018 worden de werkelijk verwachte lonen en salarissen 2018 gehanteerd.	Looninflatie	Parameters AW
Bedrijfskosten	Inschatting 2018 e.v. op basis van werkelijke uitgaven 2017.	Onderhouds-index	Parameters AW
Onderhoud	De MJOB geldt als leidraad voor het budget planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en de investeringen. De gedetailleerde onderhoudsbegroting geeft de kosten weer voor de komende jaren.	Onderhouds-index	Parameters AW
Afbouw onderhoud	Vijf jaar voor het einde van de levensduur wordt het planmatig onderhoud stopgezet.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen en verzekeringen	Inschatting 2018 e.v. op basis van werkelijke uitgaven 2017.	Onderhouds-index	Parameters AW
Leefbaarheid	Bedragen conform Kaderbrief.	Onderhouds-index	Parameters AW

Verhuurderheffing	<i>Als heffingsgrondslag voor de verhuurdersheffing geldt de WOZ-waarde van het woningbezit onder de huurtoeslaggrens. Het percentage dat gehanteerd wordt bedraagt: 2018 0,591% 2019 0,591% 2020 0,592% 2021 0,592% 2022 0,593% 2023 e.v. 0,567%</i>	Percentage conform uitgangspunt en AW. De WOZ-waarde wordt geïndexeerd met marktindex	Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-48.html)
Bijdrage heffing AW	<i>Inschatting 2018 e.v. op basis van werkelijke uitgaven 2017.</i>	Marktindex	Parameters AW
Saneringssteun	Conform voorschriften WSW, jaarlijks 1% van de huursom in 2018 t/m 2022	n.v.t.	https://www.wsw.nl/corporaties/informatie-opvraag/saneringsheffing-dpi-2017/
Vastgoedwaarde			
Restwaarde	Bedragen conform grondprijzen gemeente Zevenaar, verminderd met sloop en verhuiskostenvergoeding: - Zelfstandige woningen: € 12.168 per/vhe - Onzelfstandige woningen: € 6.084 per/vhe - Parkeerplaatsen: nihil - Overig vastgoed: € 12.168	Prijsinflatie	Parameters AW
WOZ-waarde en leegwaarde	WOZ-waarde voor belastingjaar 2017, met peildatum 01-01-2016 WOZ-beschikking gemeente Zevenaar	Marktindex	Primair systeem (bestand update huren en woz)
Niet in de bedrijfswaarde berekening mee te nemen baten en lasten			
Vergoeding voor servicelasten			
Servicelasten			

Indexatie liberalisatiegrens

Conform het Rijksbeleid (MG Circulaire 2015-05) wordt de liberalisatiegrens in de meerjarenbegroting 2017-2021 vanaf 1 januari 2016 voor drie jaar bevroren. De liberalisatiegrens bedraagt tot 1 januari 2019 € 710,68. Vanaf 1 januari 2019 wordt de liberalisatiegrens conform prijsinflatie geïndexeerd.

Aanpassingen levensduur

De levensduren zijn met 1 jaar gecorrigeerd ten opzichte van de levensduur in de bedrijfswaarde 2016 (met een minimum van 15 jaar).

Kostenfactor vastgoed

De personeelslasten en algemene bedrijfslasten die niet direct aan de complexen zijn toe te rekenen worden via een kostenfactor toegerekend aan de complexen. Hierbij wordt de volgende verdeelsleutel aangehouden:

Woningen (zelfstandig en onzelfstandig):	Kostenfactor 1,0
Bedrijfsonroerend goed:	Kostenfactor 1,0
Maatschappelijk vastgoed:	Kostenfactor 1,0
Parkeerplaatsen:	Kostenfactor 0,2

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend 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. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed. Baston Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Baston Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en haar intramuraal vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak en/of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Voor de waardering van haar vastgoed maakt Baston Wonen gebruik van het taxatiemanagementsysteem FLUX.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging*	6,50%	4,25%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe – EGW hoogste en laagste waarde	641-988	641-988	641-988	641-988	641-988

Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	647-994	647-994	647-994	647-994	647-994
Instandhoudingsonderhoud per vhe – studenteneenheid	376-722	376-722	376-722	376-722	376-722
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgseenheid (extra muraal)	616-962	616-962	616-962	616-962	616-962
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	188	188	188	188	188
Mutatieonderhoud - zorgseenheid (extra muraal)	628	628	628	628	628
Beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten - studenteneenheid	395	395	395	395	395
Beheerkosten - zorgseenheid (extra muraal)	387	387	387	387	387
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	N.v.t	0,591%	0,592%	0,593%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	N.v.t	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	N.v.t	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%
Gemiddelde mutatiekans bij uitponden	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%	7,56%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%

Disconteringsvoet (gemiddeld) bij doorexploiteren	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Disconteringsvoet (gemiddeld) bij uitponden	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%

* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2016 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2016 is een index gehanteerd van 3,50%.

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud in euro's per m2 bvo	5,10	5,10	5,10	5,10	5,10
Mutatieonderhoud in euro's perm2 bvo	10,20	10,20	10,20	10,20	10,20
Marketing, % van marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed % van de markthuur	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed % vd markthuur	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%	8,51%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar	47	47	47	47	47

Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	157	157	157	157	157
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50
Beheerkosten garagebox per jaar	36	36	36	36	36
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €508 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8,15	8,15	8,15	8,15	8,15
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,20	10,20	10,20	10,20	10,20
Marketing, % van markt(jaar)huur)	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten als % vd markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

De onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op basis van de full versie is uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor de taxatie van de BOG, MOG en ZOG-complexen is gebruik gemaakt van verschillende parameters. Deze zijn onder te verdelen in:

1. Voorgeschreven parameters op basis van het Handboek;
2. Vrijheidsgraden.

In onderstaande tabel is een opsomming gegeven van de acht vrijheidsgraden die bij BOG, MOG en ZOG-vastgoed in de full-versie mogen worden aangepast ten opzichte van de basis-versie uit het handboek.

Per vrijheidsgraad is aangegeven in hoeverre in de full-versie gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden, alsook welke bron hiervoor is gebruikt. Vrijheidsgraad	Basis-versie	Aanpassing in Full-versie	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Geen optie	Niet toegepast	
Markthuur	Eigen inschatting corporatie	Eigen inschatting taxateur	BOG: €30 - €160 pm ² ZOG: €70 - €212 pm ²
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,10% - 12,00% ZOG: 5,20% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,00% - 11,75% ZOG: 6,00% - 15,00%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €1,29 - €7,89 pm ² ZOG: €8,15 - €10,00 pm ²
Bijzonder uitgangspunten	Geen optie	Niet toegepast	
Erfpacht	Werkelijkheid weergegeven	Niet van toepassing	

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de

boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen.

Vruchtgebruik

Op de aankoop van Hotel Bosch is voor de duur van dertig jaar (t/m 2032), ten behoeve van de Woningbouwvereniging Gelderland, het recht van vruchtgebruik gevestigd.

In verband hiermee is het complex gewaardeerd tegen marktwaarde en verminderd met de waarde van het vruchtgebruik. Deze waarde groeit, in verband met het verstrijken van het recht van vruchtgebruik gedurende de vruchtgebruikperiode, jaarlijks.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Baston Wonen een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Deze marktwaarde wordt jaarlijks bepaald op basis van de regionale prijsontwikkeling van soortgelijk vastgoed.

De jaarlijks ongerealiseerde waardeontwikkeling wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Indien de regeling voorziet in een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de realiseerbare waarde op het terugkoopmoment dan is de verwerking overeenkomstig de terugkoopplicht.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de regionale prijsontwikkeling van soortgelijk vastgoed en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden met betrekking tot de verdeling van de waardeontwikkeling. De jaarlijkse ongerealiseerde waardeverandering van de terugkoopverplichting wordt verantwoord onder de financiële baten en lasten.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, indien bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en zo nodig onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Voor het kantoorpand is een directe opbrengstwaarde bepaald op basis van taxatie in verband met voorgenomen verkoop.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Er is sprake van een bijzondere waardevermindering indien voor een langere periode verwacht wordt dat de kosten van de aanwending van de betreffende activa niet (geheel) gedekt worden uit de exploitatie, danwel indien sprake is van bestemmingswijzigingen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen de netto rente van 3,46% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de commerciële jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van de te verrekenen verliezen voor de komende vijf jaar, het fiscale afschrijvingspotentieel tot de commerciële waarde voor de komende vijf jaar, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningportefeuille tot einde looptijd.

Het risico bestaat dat zich, als gevolg van de mogelijke opwaardering van de eerder afgewaardeerde huurwoningen, een versnelde afbouw van de actieve latentie voordoet. Het vorenstaande is echter omgeven door grote onzekerheid over timing en omvang van de mogelijke terugname. Baston Wonen onderkent dat e.e.a. kan leiden tot een versnelde kasstroom van de belastingplicht.

Ook is hierin opgenomen een actieve latentie voor de op de commerciële balans vermelde negatieve marktwaarde van de embedded derivaten.

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogens-waardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing van deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Overige financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt Baston Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Baston Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve

rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardevermindingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraden woongelegenheden, en ander vastgoed bestemd voor verkoop, zijn gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities waarop niet zelf wordt ontwikkeld. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Magazijnvoorraad

Waardering van voorraden magazijn heeft plaatsgevonden tegen laatst betaalde inkooprijzen. Daarbij wordt rekening gehouden met een aftrek voor incourantheid.

Vorderingen

De vorderingen zijn bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen zijn bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de rechtspersoon.

Eigen vermogen

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van ongerealiseerde waardevermeerderingen wanneer de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de oorspronkelijke aanschaffingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves gebracht.

De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de Woningwet/BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Bij de bepaling van voorzieningen is uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen zijn ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw zijn als overige waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen toekomstige ontvangsten en uitgaven.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latentie inzake tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie, als gevolg van fiscale afwaardering van de huurwoningen in exploitatie, is onder deze post opgenomen. Waardering vindt plaats op basis van de contante waarde van de te verwachten toekomstige terugname van eerdere fiscale afwaarderingen van vastgoed in exploitatie, voor de komende vijf jaar, ten gevolge van lagere WOZ waarden uit het verleden. De latente Vpb verplichting wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2017 (3,46%) van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb.

Voorziening reservering toekomstige jubilea

Ten behoeve van toekomstige ambtsjubilea wordt een voorziening getroffen, op basis van de verwachte uitkeringshoogte en de blijfkans. Deze voorziening wordt opgenomen tegen contante waarde, de rekenrente bedraagt 5%.

Voorziening dubieuze debiteuren

De voorziening wordt berekend als vast percentage van de huurachterstand vertrokken debiteuren. De vordering op het WSNP wordt voor 100% meegenomen.

Voorziening reorganisatie kosten

De voorziening reorganisatiekosten is nominaal gewaardeerd.

Pensioenverplichtingen

De (vroeg)pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert zich als een toegezegde-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn

van de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. Het SPW stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrageregeling betreft.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en

b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdrage in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

Dit betekent dat de verschuldigde premiebijdragen rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast worden verantwoord en dat de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Ultimo 2017 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,4%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2017 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

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 van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. In verband met het beheersen van renterisico's wordt gebruik gemaakt van derivaten.

Terugkoopverplichting VOV

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de waardeontwikkelingen van soortgelijk vastgoed.

Afgeleide Financiële Instrumenten (Derivaten)

Baston Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Baston Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Functioneel model

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Betreft de te ontvangen huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurderiving.

In 2017 heeft Baston Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de kosten voor beheer- en verhuuractiviteiten, kosten verkoopactiviteiten en kosten leefbaarheid.

De verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding direct en indirect aan de bedrijfsactiviteiten toe te rekenen contractuele uren van het personeel.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de onderhoudslasten van de vastgoedportefeuille.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan de verhuurderheffing.

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze post worden de verkoopopbrengst van bestaand bezit en verkopen uit voorraad. Externe verkoopkosten zijn gesaldeerd met de verkoopopbrengst.

Toegerekende organisatiekosten

Hier worden de indirecte kosten, personeelskosten en overige organisatiekosten opgenomen die op basis van een verdeelsleutel zijn toe te rekenen aan de in het verslagjaar verkochte woningen.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde dient per het moment van verkoop te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de voorraadwaarde. Bij verkoop van bestaand bezit betreft dit de marktwaarde in verhuurde staat conform het waarderingshandboek.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen hebben betrekking op waardeveranderingen die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuwe aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructureringen.

Naast waardeveranderingen worden onder deze post ook de terugnames van eerder genomen waardeverminderingen opgenomen.

Verder worden onder deze post waardeveranderingen van grondposities opgenomen.

Tenslotte worden onder deze post de kosten van niet doorgegangene projecten als waardevermindering verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille in exploitatie primo van het jaar wordt onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Onder deze post worden zowel de jaarlijkse waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden als de mutatie in de terugkoopverplichting opgenomen.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Kosten en opbrengsten welke geen relatie hebben met de primaire activiteiten worden onder de post netto resultaat overige activiteiten gepresenteerd.

Leefbaarheid

Kosten die te relateren zijn aan leefbaarheid en niet direct noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie worden opgenomen onder de post leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Waardeveranderingen van de derivatenportefeuille worden opgenomen onder de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Hieronder wordt opgenomen de renteopbrengsten uit beleggingen en renten van vorderingen.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Onder de rentelasten worden opgenomen de over vreemd vermogen verschuldigde rente zoals leningen o/g en rekening-courant krediet, rente toegevoegd aan egalisatierekeningen en overige kosten van geldleningen.

Overige categorieën

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Baston Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Baston Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Op dit moment is de Belastingdienst bezig met een onderzoek naar de toelaatbaarheid van de aangiftes. Voor de jaren tot en met 2014 is de aangifte definitief vastgesteld.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de systematiek van afwaardering van huurwoningen op basis van gedaalde WOZ-waarden.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2017 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Baston Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
(bedragen x €1000)

VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>B1. DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2017	2016
Boekwaarde 1/1	€ 366.522	€ 347.756
Effect scheidingsvoorstel	€ -4.353	€ -
Boekwaarde 1/1 na scheidingsvoorstel	€ 362.169	€ 347.756
Investeringen (initiële verkrijgingen)	€ 207	€ 122
Herclassificatie	€ -	€ -161
Desinvestering ivm verkoop	€ -242	€ -531
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -2.826	€ -
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 21.216	€ 19.337
Boekwaarde 31/12	€ 380.524	€ 366.522
<i>B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2017	2016
Boekwaarde 1/1	€ 20.032	€ 19.586
Effect scheidingsvoorstel	€ 4.353	€ -
Boekwaarde 1/1 na scheidingsvoorstel	€ 24.385	€ 19.586
Investeringen (initiële verkrijgingen)	€ 154	€ -
Herclassificatie	€ -	€ -17
Overboeking vanuit ten dienste van	€ 858	€ -
Desinvestering ivm verkoop	€ -427	€ -
Desinvestering ivm voorraad	€ -479	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -556	€ 15
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 2.053	€ 448
Boekwaarde 31/12	€ 25.988	€ 20.032
Bedrijfswaarde DAEB 31/12	€ 179.273	
Bedrijfswaarde Niet-DAEB 31/12	€ 20.420	

Onroerende zaken in exploitatie worden 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Baston Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. 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. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31-12-2017, toegepast.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameter	Effect op de marktwaarde in € x 1000	Effect op de marktwaarde in %
Disconteringsvoet +1%	€ -3.384	-0,87%
Disconteringsvoet -1%	€ 3.197	0,82%
Contracthuur +1%	€ 2.484	0,64%
Contracthuur -1%	€ -2.841	-0,73%
Mutatiehuur +1%	€ 2.537	0,65%
Mutatiehuur -1%	€ -2.663	-0,68%

B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2017		2016	
Boekwaarde 1/1	€	2.544	€	2.470
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	306	€	74
Boekwaarde 31/12	€	2.850	€	2.544

B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2017		2016	
Boekwaarde 1/1	€	1.219	€	1.244
Investeringen (initiële verkrijgingen)	€	37	€	109
Overige mutaties	€	33	€	-134
Boekwaarde 31/12	€	1.289	€	1.219

Verkoopopbrengsten

Baston Wonen heeft geen actief verkoopbeleid. De verkoopportefeuille wordt in 2018 vastgesteld. Conform het huidige strategische voorraadbeleid zullen er 100 woningen worden aangemerkt voor verkoop.

Indien een woning binnen deze portefeuille muteert, wordt deze aangeboden voor verkoop. De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	5	5	5	5	5
Opbrengstwaarde	€ 897.000	€ 904.000	€ 1024.000	€ 974.000	€ 1099.000
Oorspronkelijke boekwaarde	€ 640.000	€ 656.000	€ 726.000	€ 611.000	€ 699.000

MATERIELE VASTE ACTIVA

B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2017		2016	
Oorspronkelijke kosten 1/1	€	4.667	€	5.289
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€	-1.378	€	-1.680
Boekwaarde 1/1	€	3.288	€	3.609
Investerings	€	206	€	240
Desinvesteringen	€	-858	€	-
Afwaarderingen	€	-	€	-216
Afschrijvingen	€	-326	€	-345
Oorspronkelijke kosten 31/12	€	4.015	€	5.313
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€	-1.705	€	-2.025
Boekwaarde 31/12	€	2.310	€	3.288

Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen, met uitzondering van het kantoorpand en hotel Bosch. De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2017 ca. € 477 miljoen (peildatum: 01-01-2016).

Brand- en stormverzekering

De activa, m.u.v. de bijzondere gebouwen (o.a. kantoorgebouw), zijn verzekerd tegen een vast bedrag per VHE. De overige gebouwen zijn apart benoemd en verzekerd tegen herbouwwaarde.

Financiële vaste activa

B6. Latente belastingvorderingen	2017		2016	
	€		€	
Latente belastingvordering 1/1	€	13.117	€	12.563
Mutatie latentie embedded derivaten	€	-2.476	€	2.216
Mutatie latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	€	863	€	-
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€	-10	€	-18
Mutatie latentie belastingvordering fiscaal resultaat boekjaar	€	-5.817	€	-3.366
Mutatie latentie verliesverrekening	€	1.466	€	1.723
Mutatie waardering toekomstige verkopen	€	-	€	-
Latente belastingvordering 31/12	€	7.143	€	13.117

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2017 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Fiscaal afschrijvingspotentieel	Marktwaarde leningen	Verlies verrekening
Stand 1/1	€ 13.117	€ 5.009	€ -	€ 153	€ 7.955
Dotatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vrijval	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Waardemutatie	€ -5.974	€ -2.476	€ 863	€ -10	€ -4.351
Stand 31/12	€ 7.143	€ 2.533	€ 863	€ 143	€ 3.604

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van de te verrekenen verliezen voor de komende vijf jaar, het fiscale afschrijvingspotentieel tot de commerciële waarde voor de komende vijf jaar, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningportefeuille tot einde looptijd. De latente Vpb vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2017 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,46%).

In de komende tien jaar verwacht Baston Wonen woningen uit vastgoed in exploitatie te verkopen. Omdat formeel nog geen verkoopvijver is vastgesteld en nog geen actief verkoopplan is opgesteld, is het verschil tussen het commerciële en fiscale verkoopresultaat moeilijk in te schatten. Voor dit verschil is daarom geen actieve belastinglatentie opgenomen. Het totale nominale verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 59 miljoen. Voor het gedeelte van dit verschil waarvoor geen terugname van eerdere fiscale afwaarderingen wordt verwacht, is de verwachting dat dit verschil niet wordt gerealiseerd, dan wel dat de contante waarde geleet op de lange periode laag is. Er is derhalve geen belastinglatentie voor dit verschil opgenomen.

B7. Leningen u/g	2017		2016	
Rekening-courant overeenkomst + werkkapitaal Groot Holthuizen BV	€	376	€	439
Voorziening mogelijk oninbaarheid (Groot Holthuizen BV)	€	-439	€	-411
Op-/afwaardering restant lening Groot Holthuizen BV	€	63	€	-29
B7. Leningen u/g	€	-	€	-

Deelneming Groot Holthuizen BV

De vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen BV is per 01-12-2017 geliquideerd.

Aangezien de totale waarde van de deelneming negatief is, is het jaarresultaat 2017 van de deelneming niet in de jaarrekening verantwoord. De totale waarde in de deelneming per 1-12-2017 bedraagt -/- € 376 duizend.

VLOTTENDE ACTIVA

B9. Voorraden	2017		2016	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€	394	€	245
Overige voorraden	€	3.031	€	3.443
Magazijnvoorraad	€	64	€	62
B9. Voorraden	€	3.489	€	3.750

De magazijnvoorraad betreft kleinschalige materialen die door eigen medewerkers worden gebruikt bij klachtenonderhoud en woningmutaties.

Vastgoed bestemd voor verkoop:

Stand 1/1	€	245	€	-
Investerings	€	-	€	-
Desinvesteringen	€	-245	€	-
Herrubricering	€	479	€	161
Waardemutatie	€	-85	€	84
Stand 31/12	€	394	€	245

Overige voorraden:

Stand 1/1	€	3.443	€	3.634
Investerings	€	75	€	202
Desinvesteringen	€	-486	€	-
Herrubricering	€	-	€	17
Waardemutatie	€	-0	€	-410
Stand 31/12	€	3.031	€	3.443

De overige voorraden betreffen de volgende projecten:

Grond Groot Holthuizen	€	595
Juvenaat hoek Vondellaar	€	440
Juvenaat Z-gebouw Zeve	€	600
Kloosterpad Babberich 4 k	€	251
Dorpstraat 26 Babberich	€	588
Swaters terrein Babberich	€	482
De Romei Zevenaer	€	75
Totaal:	€	3.031

B10. Huurdebiteuren

	2017		2016	
Huurdebiteuren	€	365	€	253
Stand per 31 december	€	365	€	253

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 1,39% van de jaarlijkse huuropbrengst.

B10. Gemeente Zevenaar	2017	2016
Vordering woningaanpassingen	€ 3	€ 35
Vordering vergoeding 2017 wijkpunt Privaslaan 54	€ 4	-
Stand per 31 december	€ 7	€ 35

B11. Overige vorderingen	2017	2016
Vorderingen op vertrokken bewoners	€ 120	€ 47
Dubieuze debiteuren WSNP regeling	€ 15	€ 19
Nog te declareren schades	€ 3	€ 18
Overige vorderingen	€ 3	€ 48
	€ 142	€ 132
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€ -106	€ -54
Stand per 31 december	€ 36	€ 78

Voorziening dubieuze debiteuren	2017	2016
Voorziening dubieuze debiteuren 1/1	€ 54	€ 89
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	€ 63	€ 100
Af: Onttrekking	€ -12	€ -135
Stand per 31 december	€ 106	€ 54

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt berekend:

Vordering ultimo boekjaar vertrokken debiteuren:	75% €	90
Vordering ultimo boekjaar debiteuren WSNP regeling:	100% €	15

B11. Overlopende activa	2017	2016
Creditrente bankinstellingen r/c en termijndepositos	€ 4	€ 6
Voorgesloten bedrag KR8	€ -	€ 21
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ 15	€ 11
Overige overlopende activa	€ 26	€ 1
Stand per 31 december	€ 45	€ 40

B12. Liquide middelen	€	2.017	€	2.016
Kas	€	0	€	0
Rabobank 507	€	612	€	121
ING 120	€	62	€	93
ABN Amro 394	€	1	€	1
Rabo Doelreserveren 858	€	6.026	€	3.420
Subtotaal:	€	6.701	€	3.635

B13. EIGEN VERMOGEN

	2017	2016
Overige reserves		
Overige reserves 1/1	€ 13.859	€ 28.848
Uit resultaatbestemming	€ 3.906	€ -14.989
Stand per 31 december	€ 17.765	€ 13.859

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1-1	€ 248.464	€ 226.415
Realisatie verkoop	€ -234	€ -482
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 23.270	€ 19.695
Overige mutatie herwaardering	€ 1.492	€ 2.836
Stand per 31 december	€ 272.992	€ 248.464

Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herwaarderingsreserve 1-1	€ 1.820	€ 1.746
Realisatie terugkoop	€ -	€ -
Corr. herwaarderingsreserve onr. zaken VOV voorgaande boekjaren	€ 32	€ -
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	€ 306	€ 74
Stand per 31 december	€ 2.159	€ 1.820

Totaal herwaarderingsreserve per 31 december	€ 275.151	€ 250.285
---	------------------	------------------

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Volgens de statuten van Baston Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

B14. VOORZIENINGEN**Voorziening latente belastingverplichtingen**

	2017	2016
Voorziening latente belastingverplichtingen 1/1	€ 13.432	€ -
Bij: Mutatie 31 december	€ -	€ 13.432
Af: Onttrekking	€ -5.825	€ -
Stand per 31 december	€ 7.607	€ 13.432

Deze post is opgebouwd uit de contante waarde van de te verwachten toekomstige terugname van eerdere fiscale afwaarderingen van vastgoed in exploitatie, voor de komende vijf jaar, ten gevolge van lagere WOZ waarden uit het verleden. De latente Vpb verplichting wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2017 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,46%).

Voorziening reservering toekomstige jubilea

	2017	2016
Voorziening reservering toekomstige jubilea 1/1	€ 63	€ 88
Bij: Mutatie 31 december	€ -4	€ -25
Stand per 31 december	€ 59	€ 63

Voorziening dubieuze debiteuren

	2017	2016
Voorziening dubieuze debiteuren 1/1	€ 54	€ 89
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	€ 63	€ 100
Af: Onttrekking	€ -12	€ -135
Stand per 31 december	€ 106	€ 54

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt berekend:

Vordering ultimo boekjaar vertrokken debiteuren:	75% €	90
Vordering ultimo boekjaar debiteuren WSNP regeling:	100% €	15

Voorziening reorganisatiekosten	2017		2016	
	€		€	
Voorziening reorganisatiekosten 1/1	€	894	€	-
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	€	-	€	894
Af: Onttrekking	€	-894	€	-
Stand per 31 december	€	-	€	894

B15. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen	2017		2016	
Het verloop van de leningen was als volgt:				
Saldo per 01 januari	€	106.736	€	111.007
Bij: nieuwe leningen	€	-	€	-
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€	109	€	103
	€	106.845	€	111.110
Aflossingen	€	-2.789	€	-4.374
	€	104.056	€	106.736
Aflossingen komend boekjaar	€	-7.876	€	-2.789
Stand per 31 december	€	96.181	€	103.947

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Aflossing

Aflossingsverplichtingen tot en met 2022 van het saldo per 31/12/17 zijn als volgt:

-2018	€	7.876
-2019	€	4.531
-2020	€	8.099
-2021	€	8.584
-2022	€	5.002
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	71.193
Totaal	€	105.285

De leningportefeuille bestaat uit: 5 leningen van de BNG, 4 leningen van de Waterschapsbank, 4 leningen van de Rabobank, 4 leningen van de ABNAMRO bank en 1 lening van de Nationale Nederlanden.

Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2017 4,61% (2016 4,56%)

Het per 31 december 2017 door het WSW geborgde leningbedrag is € 105.285 duizend

Marktwaaarde leningportefeuille

De marktwaaarde van de geldleningen ultimo 2017 bedraagt € 172.506 duizend

Waarborgsommen	2017		2016	
Waarborgsom Babborgaplein 2A	€	4	€	4
Waarborgsom Babberichseweg 23-52	€	4	€	4
Waarborgsom Markt 18	€	2	€	2
Waarborgsom Tortonaplein 18	€	7	€	7
Waarborgsom Hunneveldweg 15	€	80	€	80
Waarborgsom Markt 57a	€	5	€	-
Waarborgsom Mercurion 20	€	10	€	-
Stand per 31 december	€	110	€	96

Overige schulden embedded derivaten

	2017		2016	
stand 1/1	€	24.226	€	19.817
Mutatie waardering embedded derivaten	€	-3.121	€	4.409
Stand per 31 december	€	21.105	€	24.226

Baston Wonen heeft vier extendible leningen met de navolgende kenmerken:

Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteafspraken:

2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2032 4,69% en 2032 – 2056 3-m Euribor of 4,69%

Lening 2: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 47 jaar, renteafspraken:

2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2029 vast 4,895% en 2029 – 2054 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente

Lening 3: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 44 jaar, renteafspraken:

2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2026 vast 4,895% en 2026 – 2051 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente

Lening 4: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 41 jaar, renteafspraken:

2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2023 vast 4,875% en 2023 – 2048 3-m Euribor of 4,875% of marktconforme vaste rente

Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is €21.105 duizend negatief.

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2017		2016	
01 januari	€	2.626	€	2.576
Waardeverandering terugkoopverplichting	€	204	€	49
Stand per 31 december	€	2.830	€	2.626

B16. KORTLOPENDE SCHULDEN**Schulden aan kredietinstellingen**

	2017		2016	
Aflossing leningen komend boekjaar	€	7.876	€	2.789
Stand per 31 december	€	7.876	€	2.789

Schulden aan leveranciers

	2017		2016	
Schulden aan leveranciers	€	87	€	307
Stand per 31 december	€	87	€	307

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017		2016	
Omzetbelasting	€	225	€	337
Te betalen pensioenpremie	€	-	€	38
Stand per 31 december	€	225	€	374

Overige schulden en overlopende passiva

	2017		2016	
Niet vervallen rente geldleningen	€	889	€	922
Vooruitontvangen huur	€	218	€	200
Reservering verlofdagen	€	76	€	54
Nog te ontvangen facturen	€	284	€	218
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€	206	€	114
Nog te betalen rente geldleningen	€	72	€	102
Overige	€	5	€	7
Stand per 31 december	€	1.750	€	1.615

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zgn. Obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van het WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de jaarrekening. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanuit het oogpunt van de beheersing van de risico's in het stelsel vindt WSW het gewenst om te beschikken over een notariële "overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht", vaak afgekort tot "volmacht". Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming dienen corporaties op eerste verzoek van WSW een volmacht te verstrekken. WSW verzocht daarom in oktober 2013 alle deelnemers een dergelijke volmacht te verstrekken. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. In 2014 is door Baston Wonen de gevraagde volmacht aan het WSW verstrekt.

Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw projecten

Ultimo 2017 zijn er geen verplichtingen nieuwbouwprojecten.

Verplichtingen onderhoud

Ultimo 2017 bedragen de niet in de balans opgenomen onderhoudsverplichtingen € 1,6 miljoen.

Verplichtingen bouw- en woonrijp maken gebied Juvenaat

Baston Wonen heeft een overeenkomst afgesloten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied Juvenaat. De aanneemsom bedroeg destijds circa € 1,5 miljoen inclusief btw. Hiervan is inmiddels circa € 0,7 miljoen uitgevoerd. De restant verplichting bedraagt circa € 0,8 miljoen. Als gevolg van extra faseringen en het verstrijken van de tijd zullen hier naar verwachting extra kosten bij komen. De hoogte van deze extra kosten is momenteel niet betrouwbaar in te schatten.

Voorwaarden verkoop grondpositie Babberichseweg - Vondellaan

Baston Wonen heeft voor de grondpositie locatie hoek Babberichseweg – Vondellaan een koopovereenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. Levering van deze grondpositie is onder voorwaarde van wijziging bestemmingsplan en bouwrijp maken van de grondpositie. Voor het bouwrijp maken moeten kabels en leidingen worden verlegd en moet een gronddepot worden verwijderd. De totale kosten voor bouwrijp maken en wijziging bestemmingsplan worden ingeschat op circa € 0,2 miljoen inclusief btw. Momenteel is Baston Wonen in gesprek met belanghebbenden voor wiens rekening deze kosten komen.

Leasecontracten

In 2015 en 2016 zijn leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van vijf jaar. In 2018 is een leasecontract voor één auto voor tien maanden afgesloten. De jaarlijkse leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2018 € 35.200,-; 2019: € 30.800,-; 2020: € 21.500,-; 2021: € 4.400,-; 2022: € 0,-.

Vordering belastingdienst inzake BTW belaste verhuurparkeerplaatsen

Baston Wonen heeft in overleg met PWC bij de belastingdienst een terugvordering neergelegd ten aanzien van de BTW over de voortbrengingskosten van de met BTW belaste verhuurde parkeerplaatsen. De vordering ligt ter beoordeling bij de inspecteur en het is nog onduidelijk hoe hier mee omgegaan wordt. De vordering bedraagt circa € 200.000,-.

Loopbaanontwikkeling

Baston Wonen heeft de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget niet als verplichting in de balans opgenomen. Het personeelsbestand kent een relatief hoog gemiddelde leeftijd en daarmee wordt de kans op het gebruiken van het budget als laag ingeschat. Daarnaast beschouwen wij het loopbaanontwikkelingsbudget als een onderdeel van de normale jaarlijkse personeelslasten. Een eventuele invulling van dit budget heeft een beperkt financieel belang.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente(rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurywet is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en met de toepassing er van tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Valutarisico

Baston Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

Baston Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

Renterisico

Baston Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftakkingen loopt Baston Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Baston Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Baston Wonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij vaste rente betaalt en variabele rente ontvangt.

Krediet-/liquiditeitsrisico

Baston Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Baston Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 3 miljoen.

Hiervoor dient het kantoorpand van Baston Wonen als hypothecair onderpand.

Per 31 december 2017 bezit de Baston Wonen renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 2.643.013,-.

De tegenpartij van de renteswaps, de Rabobank, heeft Baston Wonen geclassificeerd als een professionele tegenpartij, waardoor voor Baston Wonen een threshold met marktwaardeverrekening niet aan de orde is.

De afgesloten renteswaps zijn ultimo 2017 als volgt verdeeld:

Contractnummer:	Hoofdsom	Rente	Marktwaarde	Einddatum
	€		€	
Interest rate swap CD3874338	4.000.000	3,92%	-562.949	1-4-2021
Interest rate swap CD3876533	4.000.000	4,13%	-449.684	3-10-2022
Interest rate swap CD16054459	5.000.000	4,32%	-659.269	30-12-2020
Interest rate swap CD16054717	4.400.000	4,65%	-971.111	30-12-2022
Totaal:	17.400.000		-2.643.013	

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaats gevonden.

Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening (bedragen x €1000)

W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Huren betreft aan huurder in rekening gebrachte netto huren onder aftrek van netto huurderving.

	2017	2016
Huren	€ 25.515	€ 25.282
Af: huurderving wegens leegstand	€ -299	€ -191
Totaal	<u>€ 25.216</u>	<u>€ 25.091</u>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2017	2016
Gemeente Zevenaar	€ 25.216	€ 25.091
	<u>€ 25.216</u>	<u>€ 25.091</u>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2017. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,56%.

Bij mutatie wordt de huur aangepast naar een percentage van 75% van de maximaal redelijke huur, waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte service kosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

	2017	2016
Opbrengsten servicecontracten	€ 799	€ 770
Af: derving wegens leegstand	€ -25	€ -10
Totaal	<u>€ 774</u>	<u>€ 760</u>

Lasten servicecontracten

	2017	2016
Kosten leveringen en diensten	€ 771	€ 763
Totaal lasten servicecontracten:	<u>€ 771</u>	<u>€ 763</u>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2017	2016
Belastingen exploitatie	€ 997	€ 977
Verzekeringen	€ 80	€ 98
Verhuurderheffing	€ -	€ 2.241
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.711	€ 3.117
Totaal	<u>€ 3.788</u>	<u>€ 6.433</u>

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2017	2016
Lonen en salarissen	€ 1.696	€ 3.212
Uitzendkrachten	€ 437	€ 278
Af: Ontvangen ziekengeld	€ -	€ -
Commissarissenvergoedingen	€ 67	€ 65
Mutatie reservering verlofdagen	€ 22	€ 4
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -4	€ -25
Totaal:	<u>€ 2.217</u>	<u>€ 3.534</u>

Sociale lasten	2017	2016
Premies sociale verzekeringen	€ 266	€ 321

Pensioenlasten	2017	2016
Jaarlijks verschuldigde premies	€ 286	€ 327

Van de bovengenoemde salariskosten heeft de volgende doorbelasting plaatsgevonden:

Projecten	€ 39
Huismeester	€ 29
Totaal:	<u>€ 69</u>

Ultimo 2017 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 113,4% (ultimo 2016: 104%).

Aantal FTE's	2017	2016
Directie	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	9,5	11,6
Wonen	21,2	21,2

De directie van Baston Wonen bestond in 2017 uit een directeur/bestuurder (1,0fte) en een directiesecretaresse.

Naam:	Mevrouw S.P.M van Zaal
Geboortedatum:	08 oktober 1970
Nevenfuncties:	Geen
Werkzaam bij Baston Wonen sinds:	31 december 2014
Contract:	4 jaar

Op de beloning van de directeur-bestuurder is de per 1 juli 2010 ingegane 'Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties' van toepassing.

WNT-verantwoording 2017 Baston Wonen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Baston Wonen. Het voor Baston Wonen toepasselijke bezolderingsmaximum is in 2017 €132.000 (het bezolderingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E)

Bezoldering Topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x €1 Functiegegevens	S.P.M. van Zaal Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in FTE	1	
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee Nee	
Bezoldering		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	100.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€	26.875
<i>Subtotaal</i>	€	127.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	132.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
Totale bezoldiging	€	127.375
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	
Deeltijdfactor 2016 in fte	1	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	100.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€	19.545
Totale bezoldiging 2016	€	120.045

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x €1 functiegegevens	Aleven Voorzitter	Van Gemeren Lid	De Zwart Lid	Thijert Lid	Bloemsma Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
bezoldiging	€ 15.245	€ 10.165	€ 10.165	€ 10.165	€ 10.165
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 19.800	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 15.245	€ 10.165	€ 10.165	€ 10.165	€ 10.165
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan					
Gegevens 2016					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 15.084	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056
Beloningen betaalbaar op termijn	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Totale bezoldiging 2016	€ 15.084	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056

De huidige bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015/2016 en de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze regeling van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan (top)functionarissen met of zonder dienstbetrekking

Bedragen x €1	J. van Dinter	G.B.M. Loeters	C.F. den Ouden
Functiegegevens	Hoofd Financiën	Manager Wonen	Coördinator projecten
Deeltijdfactor in fte	1	1	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2016	2016	2017
Ontslaguitering			
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband	€ 205.320	€ 211.608	€ 142.162
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
-/- Onderschuldigd deel	€ 130.320	€ 136.608	€ 67.162
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 205.320	€ 211.608	€ 142.162
Waarvan betaald in 2017	€ 205.320	€ 211.608	€ 142.162
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
De hoogte van de ontslagvergoeding vloeit voort uit het sociaal plan dat is overeengekomen tussen de instelling en de vakorganisatie voor de reorganisatie van de instelling			

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Onderhoudslasten	€ 6.134	€ 4.901
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.112	€ 2.622
Totaal	€ 8.246	€ 7.523

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Verhuurderheffing	€ 2.301	€ -
Totaal	€ 2.301	€ -

In het boekjaar zijn onder de post algemene kosten de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2017
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>	
Controle van de jaarrekening 2017	€ 67
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 12
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 9
Totaal accountantskosten controlerend accountant BDO:	€ 87
<i>Accountantskosten overige accountantskantoren:</i>	
Fiscale advieskosten	€ 76
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 25
Totaal accountantskosten overige accountantskantoren:	€ 101
Totaalkosten accountantshonoraria boekjaar:	€ 188

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2017 (2016: € 83 duizend) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2017 zijn verricht.

W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**Netto verkoopresultaat nieuwbouw**

Gerealiseerd verkoopresultaat project Juvenaat 903 Julie Postelstraat
Totaal

	2017	2016
€	5	€ 78
€	5	€ 78

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst
Af: verkoopkosten
Af: toegerekende organisatiekosten
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2017	2016
€	979	€ 746
€	-47	€ -30
€	-20	€ -22
€	-914	€ -531
€	-3	€ 162

W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie
Op-/afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop
Op-/afwaardering overige voorraden
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling
Op-/afwaardering activa ten dienste van exploitatie
Totaal

	2017	2016
€	-3.382	€ -
€	-85	€ 84
€	-0	€ -410
€	33	€ -134
€	-	€ -216
€	-3.434	€ -676

Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich € -85
Afwaardering project Juvenaat 901 hoek Vondellaan € -1
Opwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad € 8
Opwaardering n.a.v. taxatie grond Groot Holthuisen € 28
Opwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters € 75
Afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei € -42
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Z-gebou € 17
Afwaardering/terugname overige voorraden € -0

Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Noord € 35
Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Zuid € -4
Opwaardering n.a.v. taxatie project de Tichel € 1
Afwaardering/terugname vastgoed in ontwikkeling € 33

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)
Totaal

	2.017	2.016
€	2.053	€ 448
€	21.216	€ 19.337
€	23.270	€ 19.784

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Waardeverandering terugkoopverplichting
Totaal

	2.017	2.016
€	306	€ 74
€	-204	€ -49
€	102	€ 25

W4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2017	2016
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	€ 39	€ 8
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 16	€ 15
Vergoeding beheer voor derden VvE	€ 3	€ 17
Vergoeding huismeester	€ 29	€ 24
Te verhalen onderhoudskosten/doorbelastingen	€ 67	€ 24
Waardegroei blooteigendom / vruchtgebruik	€ -	€ 15
Overige	€ 167	€ 7
Totaal	€ 322	€ 111

Toelichting:

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling.

De vergoeding beheer voor derden betreft die vergoeding die de diverse VvE's betalen aan Baston Wonen voor beheer en administratie.

De overige bedrijfsopbrengsten zijn incidentele opbrengsten gedurende het jaar.

Kosten overige activiteiten	2017	2016
Kosten overige activiteiten	€ 180	€ 800
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	€ -	€ 65
Totaal	€ 180	€ 865

W5 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage	€ 22	€ 22
Toegerekende organisatiekosten	€ 171	€ 189
Totaal	€ 193	€ 210

W6 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2017	2016
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ 3.121	€ -4.409
Totaal	€ 3.121	€ -4.409

Opbrengst van financiële vaste activa en effecten

	2017	2016
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente bank en giro	€ 4	€ 6
Overige rentebaten	€ 25	€ 29
Totaal	€ 29	€ 35

	2017	2016
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente geldleningen	€ 4.871	€ 5.133
Kosten geldleningen	€ 23	€ 21
Overige rentelasten	€ 109	€ 1
Totaal	€ 5.003	€ 5.155

W7 Belastingen

Belastingen	2017	2016
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 5.817	€ 3.392
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ -5.668	€ 9.486
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ -	€ -
Totaal	€ 149	€ 12.878

De post belastingen bestaat uit de volgende mutaties:

Vennootschapsbelasting boekjaar:

Belastbaar bedrag over 2017 (fiscale winst) € 23.268

Het gemiddeld wettelijke tarief bedraagt 25%.

De acute belastinglast over 2017 bedraagt: € 5.817

De post mutatie latente belastingen boekjaar is als volgt te specificeren:

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen 2017 € 10

Mutatie latente fiscale verliesverrekening € -1.466

Mutatie latente waardering embedded derivaten € 2.476

Mutatie latente fiscaal afschrijvingspotentieel € -863

Mutatie latente belastingschuld waardering woningen € -5.825

Mutatie latente belastingen boekjaar € -5.668

De verschuldigde winstbelasting bedraagt: € -

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,51% (2016: 64,35%).

	2017	2016
	%	%
toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Niet gewaardeerde verschillen	-24,49	39,35
Effectief belastingtarief	0,51	64,35

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

Mevr. S. P.M. van Zaal

Zevenaar, 25-04-2018

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.M.A. Aleven

S. van Gemeren

G.J. de Zwart

M.C. Bloemsma

R.J.M. Thijert

Zevenaar, 30-04-2018

Overige gegevens

Openingsbalans 2018

Balans Daeb/niet Daeb in de Toegelaten instelling

JR 2017 (D+ND) DAEB Niet-DAEB

ACTIVA (in € 1.000)

I Immateriële vaste activa

1. Bouw claims
2. Goodwill

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
1. Bouw claims	€ 0	€ 0	€ 0
2. Goodwill	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0

II Vastgoedbeleggingen

1. DAEB vastgoed in exploitatie
2. Net DAEB vastgoed in exploitatie
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1. DAEB vastgoed in exploitatie	€ 380.524	€ 380.524	
2. Net DAEB vastgoed in exploitatie	€ 25.988		€ 25.988
3. Onroerende zaken verkocht onder voorw aarden	€ 2.850	€ 2.850	€ 0
4. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.289	€ 1.289	€ 0
	€ 410.651	€ 384.663	€ 25.988
	€ 2.310	€ 2.195	€ 115
	€ 2.310	€ 2.195	€ 115

III Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 10.163	
	€ 0	€ 19.545	
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 7.143	€ 6.788	€ 355
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 7.143	€ 36.495	€ 355

Som der vaste activa

	€ 420.104	€ 423.354	€ 26.456
--	-----------	-----------	----------

B. VLOTTENDEACTIVA

I Voorraden

1. Vastgoed bestemd voor de verkoop
2. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor de verkoop
3. Overige voorraden

1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 394	€ 0	€ 394
2. Vastgoed in ontw ikkeling bestemd voor de verkoop	€ 0	€ 0	€ 0
3. Overige voorraden	€ 3.095	€ 61	€ 3.034
	€ 3.489	€ 61	€ 3.426

II Onderhanden projecten

	€ 0	€ 0	€ 0
--	-----	-----	-----

III Vorderingen

1. Huurdebiteuren
2. Overheid
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen
4. Vorderingen op maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen
5. Latente belastingvordering(en)
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen
7. Overige vorderingen
8. Overlopende activa

1. Huurdebiteuren	€ 365	€ 347	€ 18
2. Overheid	€ 7	€ 7	€ 0
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 0	€ 0	€ 0
4. Vorderingen op maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen	€ 0	€ 0	€ 0
5. Latente belastingvordering(en)	€ 0	€ 0	€ 0
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 0	€ 0	€ 0
7. Overige vorderingen	€ 36	€ 34	€ 2
8. Overlopende activa	€ 45	€ 43	€ 2
	€ 453	€ 431	€ 22

IV Effecten

	€ 0	€ 0	€ 0
--	-----	-----	-----

V Liquide middelen

	€ 6.700	€ 6.435	€ 265
--	---------	---------	-------

Som der vlottende activa

	€ 10.642	€ 6.926	€ 3.715
--	----------	---------	---------

TOTAAL ACTIVA

	€ 430.746	€ 430.280	€ 30.173
--	-----------	-----------	----------

Balans Daeb/niet Daeb in de Toegelaten instelling

PASSIVA (in € 1.000)

C. EIGEN VERMOGEN

1. Herw aarderingsreserves
2. Wettelijke en statutaire reserves
3. Overige reserves
4. Resultaat boekjaar

Totaal eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
	€ 275.151	€ 275.151	€ 9.249
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 17.765	€ 17.764	€ 10.296
	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal eigen vermogen	€ 292.916	€ 292.914	€ 19.545

D. EGALISATIETREKING

	€ 0	€ 0	€ 0
--	-----	-----	-----

E. VOORZIENINGEN

1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen
2. Voorziening latente belastingverplichtingen
3. Voorziening pensioenen
4. Voorziening garantieverplichtingen
5. Voorziening reorganisatiekosten
6. Voorziening deelnemingen
7. Overige voorzieningen

Totaal voorzieningen

	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 7.607	€ 7.229	€ 378
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 59	€ 56	€ 3
Totaal voorzieningen	€ 7.666	€ 7.285	€ 381

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden/leningen overheid
2. Schulden/leningen kredietinstellingen
3. Schulden aan groepsmaatschappijen
4. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen
5. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorw
6. Overige schulden
7. Interne lening

Totaal langlopende schulden

	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 96.181	€ 96.181	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 2.830	€ 2.830	€ 0
	€ 21.215	€ 21.185	€ 30
	€ 0		€ 10.163
Totaal langlopende schulden	€ 120.226	€ 120.196	€ 10.193

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. Schulden aan overheid
2. Schulden aan kredietinstellingen
3. Schulden aan leveranciers
4. Schulden aan groepsmaatschappijen
5. Schulden aan maatschappijen w aarin w ordt deelgenomen
6. Belastingen en premies sociale verzekering
7. Schulden ter zake van pensioenen
8. Overige schulden
9. Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 7.876	€ 7.876	€ 0
	€ 87	€ 83	€ 4
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 225	€ 214	€ 11
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 0	€ 0	€ 0
	€ 1.750	€ 1.712	€ 39
Totaal kortlopende schulden	€ 9.938	€ 9.885	€ 54

TOTAAL PASSIVA

	€ 430.746	€ 430.281	€ 30.173
--	-----------	-----------	----------

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn op 30 april 2018 voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring. De verklaring is afgegeven door BDO accountants. Een getekend exemplaar ligt ter inzage op ons kantoor.

Datum
30-04-2018

Behandeld door
BDO Accountants

Kenmerk

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Er zijn statutair geen regelingen opgenomen inzake de resultaatbestemming:

Vaststelling resultaatbestemming 2016	
Het jaarresultaat 2016 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2016	€ 7.134
- aan de overige reserves	€ -15.504
- aan de herwaarderingsreserve	€ 22.638

Voorstel resultaatbestemming 2017	
Het jaarresultaat 2017 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2017	€ 28.772
- aan de overige reserves	€ 3.704
- aan de herwaarderingsreserve	€ 25.067

