



**Bestuursverslag**  
**2019**



# **Baston Wonen**

## **Baston Wonen**

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

Telefoon: 0316-580358

E-mail: [info@baston.nl](mailto:info@baston.nl)

Internet: [www.baston.nl](http://www.baston.nl)

Datum van oprichting: 14 december 1919

De stichting is regionaal toegelaten en valt onder de woningmarktregio 10

Arnhem Nijmegen met werkgebied de gemeente Zevenaar

Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070

Laatstelijk gewijzigde statuten ministerieel goedgekeurd bij beschikking d.d.

31 december 2018

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

## In dit bestuursverslag

<b>1. Bericht van directeur-bestuurder</b>	<b>3</b>
<b>2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2019</b>	<b>5</b>
2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken	7
2.2 Onze missie, visie en kernwaarden	9
2.3 Onze strategie	10
2.4 Onze belanghebbenden	15
<b>3. Onze prestaties</b>	<b>18</b>
3.1 Huisvesten primaire doelgroep	19
3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	23
3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	24
3.4 (Des)investeren in vastgoed	28
3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	30
3.6 Overige opgaven en prestaties	32
<b>4. Governance</b>	<b>35</b>
4.1 Organisatie Baston Wonen	36
4.2 Onze directeur-bestuurder	38
4.3 Onze toezichthouders	39
4.4 Corporate governance	41
4.5 Risicomanagement	43
4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling	49
4.7 Bericht Raad van Commissarissen	51
<b>5. Financiën</b>	<b>62</b>
5.1 Financieel beleid	63
5.2 Toelichting vermogen	69
5.3 (Financiële) kengetallen	71
<b>6. Jaarrekening</b>	<b>74</b>

## 1. Bericht van directeur-bestuurder

### **Baston Wonen is 100 jaar!**

We zijn er trots op dat we al 100 jaren zorgen voor betaalbaar en prettig wonen in de gemeente Zevenaar. Stilstaan bij 100 jaar volkshuisvesting maakt ons extra bewust waar we het voor doen. Iedere dag werken we hard aan het waarmaken van betaalbaar wonen in prettige wijken voor onze bewoners en woningzoekenden.

In dit jaarverslag schetsen we wat we in 2019 hebben gedaan om betaalbaar en prettig wonen in de gemeente Zevenaar te realiseren.

### **Kaarten open op tafel**

In 2019 hebben we een visitatie laten uitvoeren. Een van onze sterke punten is volgens de visitatiecommissie dat we ons open en kwetsbaar (durven) op te stellen. We zijn eerlijk over wat we wel en niet bereiken. We doen dat niet omdat toezichthouders dat van ons vragen. We doen het omdat we er vanuit gaan dat we zo duurzame relaties opbouwen waarmee we verder komen. We geloven er in dat openheid bijdraagt aan een lerende en gezonde organisatie. Deze manier van samenwerken en verantwoording wordt gewaardeerd door onze partners, zoals blijkt uit de visitatie.

### **Financieel gezond met uitdagingen**

We zijn een financieel gezonde organisatie. We zien wel vraagstukken in het verschiet waarop we het financiële antwoord in de verdere toekomst nog niet pasklaar hebben. Het betaalbaar houden van wonen samen met de verduurzaming, de verzakkingsproblematiek, de afdrachten aan het Rijk en onze uitbreidingsopgave vormen een pittige financiële puzzel. Op meerdere vlakken zien we daarin dingen schuiven zoals de toenemende kritiek op de verhuurdersheffing en steeds verdere technische ontwikkelingen als het gaat om verduurzaming. Dat biedt ook kansen.

### **Samen komen we verder**

We hebben de afgelopen jaren bij Baston Wonen de deuren en luiken opengezet voor samenwerking. We zien het nut, de noodzaak én het plezier van samen optrekken. Al is het soms natuurlijk ook ronduit lastig. Bij alle opgaven hebben we zowel bewoners als samenwerkingspartners nodig om te slagen. We hebben een actieve en capabele huurdersvereniging waarmee we constructief samenwerken. Met samenwerkingspartners bouwen we aan duurzame relaties waarin we samen leren om het steeds beter te doen voor onze bewoners.

### **2019: Mooi jaar met een eindsprint**

2019 was een jaar waarin we intern en extern mooie dingen hebben gedaan. Met de herimplementatie van ons computersysteem, de verkoop van het Juvenaat vanuit de SteenGoed Challenge en de viering van het 100-jarig bestaan (allemaal in december!) hebben we een flinke eindsprint getrokken. 2019 gaat bij mij in de boeken als een intensief en goed jaar waarin we belangrijke mijlpalen hebben gerealiseerd.

### **2020: werk aan de winkel!<sup>1</sup>**

Vooruitblikkend hebben we ook nog veel mooi werk te verzetten. We gaan verder met de interne slagen om beter onze resultaten in beeld te brengen. En we gaan aan de slag met de versnelling als het gaat om het uitbreiden van onze woningvoorraad en de

---

<sup>1</sup> In de blik vooruit in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit ongewijzigd.

verduurzaming van de bestaande voorraad. Dat doe ik graag samen met alle collega's, bewoners en onze samenwerkingspartners!

### **Corona**

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van Baston Wonen heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te voorkomen, maken dat opeens 'alles' anders is. De reguliere dienstverlening is aangepast en de contacten met onze klanten verlopen anders. De meeste collega's werken vanuit huis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-) trajecten en projecten lopen vertraging op omdat we op dit moment nog niet weten hoe de situatie zich rondom het coronavirus ontwikkelt. Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en ZZP'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

Sandra van Zaal,  
Directeur-bestuurder

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2019

De wereld waarin  
we leven, wonen en  
werken

Onze visie, missie  
en kernwaarden

Onze strategie

Onze  
belanghebbenden



# Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2019



## Onze huurders

Huurderstevredenheid 2019 2018

Bereikbaarheid	7,4	7,1
Onderhoud	8,3	7,9
Woning betrekken	8,2	7,7
Huur opzeggen	7,7	7,5
Dienstverlening	7,4	7,4



## Financiën

Bedrijfslasten 16,7 miljoen euro

- Onderhoudslasten 10,4 miljoen euro (2.632 euro per verhuureenheid)
- Verhuurderheffing 2,6 miljoen euro



Solvabiliteit  
o.b.v. marktwaaide  
**71,87%**  
  
ICR **1,33**

## De huur

Gemiddelde netto  
huurprijs woningen  
**€ 558 per maand**

(573% van maximaal redelijke huurprijs)



### Huurverhoging

Gemiddelde huurverhoging **1,46%**

Huishoudens met een  
betaalingsachterstand  
boven de € 1.500:

**55** (2018: 61)

### Betalingsregelingen

Aantal betalingsregelingen **126**

Gemiddelde bedrag betalings-  
regeling €75-100 per maand

### Ontsluimingen

**8** (door huurachterstand)

### Verkoop

**2** Bedrijfsonroerendgoed

**5** Onzelfstandigwooneenheden

**2** Parkeerplaatsen



## Ons woningbezit

Totaal **3.709** woningen

Woningbezit per klasse

**14%**

Klasse 1 - Netto huur  
< € 424,44

**56%**

Klasse 2 - Netto huur  
tussen € 424,43 en € 607,46

**12%**

Klasse 3 - Netto huur  
tussen € 607,45 en € 651,03

**14%**

Klasse 4 - Netto huur  
tussen € 651,02 en € 720,42

**4%**

Klasse 5 - Netto huur  
> € 720,42

## Toewijzing woningen

Totaal **270**

Sociaal 262 en commercieel 8  
Passend toewijzen (99,5%)



Huurtoeslaggrens € 720,42



Statushouders gehulpsvest **27**

Taakstelling hulpsvesting  
statushouders **20**

## Medewerkers

Aantal medewerkers **37**

Aantal fte's **31,22**

Vrouwen **22**

Mannen **15**



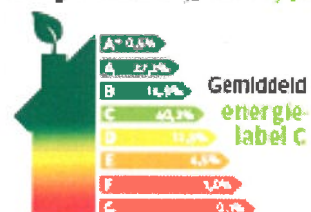
## Werken aan onze woningen

**252** woningen

Woningverbeteringen/  
groot onderhoud

## Duurzaamheid

Energie-Index van 1,52 naar **1,48**



## 2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken

Alles krijgt kleur en vorm in een context. In 2019 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol in het realiseren van ons missie van betaalbaar en prettig wonen.

### **Krimp schuift voor Zevenaar vooruit**

Zevenaar ligt vlakbij Arnhem en Nijmegen, waar de bevolking nog flink groeit, en de kleinere dorpen in de Liemers en de Achterhoek, waar de krimp is ingezet. Dat is een boeiende en spannende dynamiek die zich maar deels laat beïnvloeden. Onderzoek uit 2019 naar demografische ontwikkelingen in onze regio laat zien dat Zevenaar voorlopig nog licht blijft groeien. Eerder werd huishoudenskrimp vanaf 2030 -2035 verwacht. Dit nieuwe onderzoek voorspelt dat de krimp nog niet inzet voor 2035.

### **Wooncrisis**

Landelijk wordt gesproken over de wooncrisis. Onder andere voor starters en huishoudens met een middeninkomen is het zeer moeilijk en soms onmogelijk om een passende huur- of koopwoning te vinden. De problematiek is het sterkste in de Randstad. Ook in de gemeente Zevenaar is de vraag naar woningen groter dan het aanbod en hebben sommige groepen het moeilijk om een woning te vinden. Dit was onderwerp van gesprek bij het opstellen van de prestatieafspraken en tijdens de bijeenkomsten met de gemeenteraad.

### **Verhuurdersheffing**

De verhuurdersheffing komt steeds verder onder druk te staan. Het besef dat dit een heffing is die huurders raakt, waardoor de betaalbaarheid van huren onder druk komt te staan, groeit. De overheid wil dat corporaties het voortouw nemen in het verduurzamen van woningen én een versnelling in de bouwproductie realiseren. Zij zien dat daarvoor meer investeringsruimte nodig is. Die wordt nu stevig beknot door de verhuurdersheffing. Het Rijk doet nu voor het eerst een afslag op de verhuurdersheffing. Voor het toevoegen van sociale woningen in schaarste gebieden is onder voorwaarden een korting van € 25.000 euro per woning op de verhuurdersheffing toegezegd. Dat biedt kansen voor Baston Wonen.

### **Stikstof en PFAS**

De bouwproductie dreigde in 2019 deels tot stilstand te komen door de stikstofcrisis en PFAS-problematiek. Bij Baston Wonen hebben we hier in 2019 niet mee te maken gehad.

### **Verzakkingen**

De zomer van 2018 was extreem droog, 2019 was een stuk natter. Er wordt gewerkt aan het doortrekken van de A15, de Betuwelijn loopt door ons werkgebied en de grond in Zevenaar bestaat voornamelijk uit klei. Deze vier dingen worden genoemd als oorzaak voor verzakte woningen in Zevenaar. In 2019 was het ten opzichte van 2018 rustiger als het gaat om nieuwe meldingen van verzakkingen of het verergeren van bestaande verzakkingen. Tot op heden zijn geen onveilige situaties ontstaan. We weten niet hoe de bodem reageert als het nog een keer heel droog wordt. We volgen de ontwikkelingen met een scherp oog.

### **Aardgasloos en energieneutraal in 2050**

Nederland heeft de ambitie om in 2050 aardgasloos en energieneutraal te zijn. De gemeente Zevenaar doet daar nog een schep bovenop en streeft er naar om dit al in 2040 te bereiken. In 2019 is een warmtevisie opgesteld waarin warmtenet als optie wordt benoemd voor Zevenaar. Ook is bepaald in welke volgorde de wijken en kernen worden aangepakt. In 2024 zijn de eerste wijken waar Baston Wonen bezit heeft aan de



beurt: Centrum en Het Grieth. De keuze wel/geen warmtenet is bepalend voor onze keuzes, aanpak en investeringen.

### **Financiële uitdagingen**

De financiële middelen van Baston Wonen (maar ook in de sector) zijn niet toereikend om al onze volkshuisvestelijke wensen in het tempo dat we willen te realiseren. De verklaring van deze financiële uitdaging is de combinatie van: de heffingen aan de overheid, het betaalbaar houden van de huren, de investeringen in verduurzaming en groei van het aantal sociale huurwoningen. Financieel bijsturen kan, maar alleen door concessies te doen aan onze ambities. Dit speelt zeer breed in de sector en was ook onderwerp van gesprek aan de klimaattafel over de gebouwde omgeving, de discussies over de verhuurdersheffing en de dialogen over versnelling in de bouwopgave.

### **Langer zelfstandig thuis**

Mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd zien we het aantal bewoners met een zorgvraag en het aantal alleenstaande ouderen snel toenemen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers 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 ontwikkelingen ten opzichte van 2018**

In ons jaarverslag 2018 noemde we als belangrijke ontwikkelingen voor 2019 de verzakkingsproblematiek, de hoge verduurzamingsinvesteringen en het Juvenaat. Al deze zaken waren inderdaad belangrijke onderwerpen in 2019. Nieuwe ontwikkelingen in 2019 die we in 2018 nog niet voorzagen zijn:

-  de veranderende arbeidsmarkt;
-  stikstof en PFAS.

### **Arbeidsmarkt**

We constateren verschuivingen op de arbeidsmarkt. Voor bepaalde vakgebieden zoals bijvoorbeeld vastgoed en financiën zien we dat vacatures moeilijk in te vullen zijn. Voor andere vakgebieden zien we dat er minder werk is. Daarbij gaat het met name over werkzaamheden die geautomatiseerd kunnen worden. Voor alle medewerkers geldt dat blijven ontwikkelen om mobiel te blijven op de arbeidsmarkt van belang is.

In dit jaarverslag gaan we op verschillende plekken dieper op deze onderwerpen in.

## 2.2 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. We willen als Baston Wonen een bijdrage leveren aan het leven en welbevinden van onze 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 de gemeente Zevenaar te realiseren.

## 2.3 Onze strategie

In ons ondernemingsplan hebben we onze missie vertaald naar 5 kernopdrachten:

### Kernopdracht 1: Voldoende woningen

*Onze volkshuisvestelijke taak is om te zorgen voor voldoende, veilige, sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit. Onze opgave is om ons vastgoed aan te sluiten bij de (toekomstige) vraag. Dat betekent dat we onze voorraad onderhouden, verduurzamen en geschikt maken voor een oudere doelgroep met meer zorgvragen.*

### Kernopdracht 2: Prettig (samen) wonen

*Baston Wonen ziet prettig wonen breder dan de woning alleen. Ook de omgeving en de manier waarop de buurt is samengesteld en samenleeft zijn essentieel voor woonplezier. We zijn samen met bewoners, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties verantwoordelijk voor leefbaarheid in de wijk. Ieder heeft zijn eigen rol.*

### Kernopdracht 3: Betaalbaar huren

*Onze grootste uitdaging voor de komende vijf jaar is om wonen voor onze doelgroep betaalbaar te houden. Dat is een samenspel van vastgoed, duurzaamheid, huurbeleid en soberder keuzes in de uitgaven. Dit vraagt inzet en creativiteit van alle partijen.*

### Kernopdracht 4: Samen meer bereiken





*Wij geloven in de meerwaarde van samenwerken. Samen met bewoners en samenwerkingspartners kunnen we meer bereiken om onze missie betaalbaar en tevreden wonen waar te maken. Samenwerken vraagt van alle partijen duidelijkheid over wat je van elkaar verwacht en openstaan voor elkaar. Zo komen we verder.*

### Kernopdracht 5: Een organisatie die tegen een stootje kan

*Baston Wonen is een financieel gezonde organisatie en dat moeten we blijven. We willen onze middelen optimaal inzetten voor de volkshuisvesting. Dat vraagt om een organisatie die doelgericht, efficiënt en kostenbewust handelt. Daar sturen we op en leggen we verantwoording over af. Medewerkers bieden we kansen om zich te ontwikkelen. Wij kiezen explicieter voor onze sociale huisvestingstaak en zijn open over de keuzes die we maken.*

Jaarlijks maken we prestatieafspraken en benoemen we organisatiedoelen. Daarmee geven we gericht vorm aan de strategie waarmee we onze kernopdrachten en daarmee onze missie steeds verder verwezenlijken.

De volkshuisvestelijke doelen (naast ons reguliere werk waarover we in de rest van dit jaarverslag de resultaten weergeven) zijn opgenomen in de prestatieafspraken. In 2019 stonden de 5 volgende onderwerpen centraal in de gemaakte prestatieafspraken:

-  voorraadbeleid: liberalisatie, verkoop, nieuwbouw en aankoop;
-  betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
-  huisvesting van specifieke groepen;
-  kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
-  leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

We hebben in 2019 bij Baston Wonen naast de prestatieafspraken ook 10 organisatiedoelen benoemd. Dit zijn intern gerichte doelen waarmee we de organisatie toekomstgericht maken en verwachten onze volkshuisvestelijke doelen nu en in de toekomst beter te kunnen realiseren. We hebben daarbij haalbare doelen geformuleerd. De status behaald betekent dus dat we behaald hebben wat we in 2019 wilde bereiken

en niet dat we bijvoorbeeld alle kaders hebben uitgewerkt of al ons bezit al op label B hebben gebracht.

Onderstaand zijn zowel de prestatieafspraken als de organisatiedoelen gekoppeld aan de 5 kernopdrachten. Kort worden de status en de resultaten weergegeven. De organisatiedoelen lopen tot zomer 2020. Het is dus logisch dat nog niet alle organisatiedoelen zijn behaald. Een deel van de Prestatieafspraken 2019 zijn in 2019 niet tot een afronding gekomen en meegenomen in de nieuwe Prestatieafspraken 2020.

<b>Kernopgave 1 Voldoende goede woningen</b>		
<b>Strategie</b>	<b>Status</b>	<b>Resultaten en toelichting</b>
Visie duurzaamheid opstellen en vertalen naar strategie	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	We hebben een start gemaakt met het opstellen van onze duurzaamheidsvisie en de strategie om de afgesproken doelen te behalen. We hebben meegewerkt aan het opstellen van een warmtevisie van de gemeente Zevenaar. Met hen zijn we ook in gesprek over mogelijk een warmtenet in Zevenaar.
Grip op vastgoed vergroten en projecten realiseren	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	We hebben een kwaliteitsslag gemaakt in het opstellen van de MJOB, hebben projectmatig werken ingevoerd en een investeringsstatuut vastgesteld. De labels van het huidige bezit zijn geactualiseerd. Het inmeten van plattegronden is onderhanden en van een deel van ons bezit de conditiescore opnieuw bepaald. We hebben meerdere projecten in uitvoering en voorbereiding. (Zie ook verder in dit jaarverslag)
Baston Wonen zet zich in om het bestaande bezit te verduurzamen en in 2021 gemiddeld label B te halen	Prestatieafpraak 2019, afgerond	We hebben een aantal kleinere duurzaamheidsprojecten afgerond en een groot duurzaamheidsproject (300 woningen Bergvrede) in uitvoering. Samen met de uitkomsten van het actualiseren van de labels, schatten we in dat we de doelstelling gemiddeld label B in 2021 gaan halen.
Meer inzicht in verhuisgedrag van jongeren tot 23 en van 23 - 28 jaar	Prestatieafpraak 2019, afgerond	Er is in samenwerking met de gemeente Zevenaar een onderzoek uitgevoerd naar het verhuisgedrag en de motivaties voor verhuizen onder jongeren. Het onderzoek is afgerond en de uitkomsten zijn gepresenteerd.

We zijn terughoudend met het aantal woningverkoop (Baston Wonen maximaal 10)	Prestatieafspraken 2019, afgerond	Baston heeft minder dan 10 woningen verkocht.
Uitwerking hoe we omgaan met de totale woningvoorraad	Prestatieafspraken 2019 nog niet afgerond en meegenomen in Prestatieafspraken 2020	Samen met de gemeente Zevenaar en de andere corporaties in de gemeente wordt de toekomstige woningvraag geanalyseerd en bekeken wat het effect is op de woningvoorraad. Dit beeld zal komend jaar vertaald worden in onder meer de nieuwbouwopgave
Vertaling van de Liemerse woonagenda in een kwalitatief afwegingskader woningbouw	Prestatieafspraken 2019, afgerond	De gemeente Zevenaar heeft een afwegingskader opgesteld. Baston Wonen heeft daar actief een bijdrage aan geleverd.
<b>Kernopgave 2 Prettig (samen) wonen</b>		
Strategie	Status	Toelichting
Evaluatie samenwerking tussen de corporatie(s) en gebiedsteams	Prestatieafspraken 2019 nog niet afgerond en meegenomen in Prestatieafspraken 2020	De evaluatie vindt plaats begin 2020.
Corporaties wijzen – vooruitlopend op het onderzoek naar de behoefte- maximaal 4 woningen toe onder maatwerk aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen	Prestatieafspraken 2019, afgerond Onderzoek nog niet afgerond en meegenomen in Prestatieafspraken 2020	Toewijzingen beschermd wonen in 2019 niet hoger dan de afspraak. In de Prestatieafspraken 2020 heeft de gemeente toegezegd eind 2020 inzicht te geven over de behoefte vanuit de uitstroom van beschermd wonen.
Corporaties zetten zich in om vergunninghouders conform taakstelling te huisvesten	Prestatieafspraken 2019, afgerond	Alle aangemelde vergunninghouders zijn gehuisvest. (Zie ook verder in dit jaarverslag)
<b>Kernopgave 3 Betaalbaar huren</b>		
Strategie	Status	Toelichting
Corporaties rapporteren jaarlijks conform de huisvestingsverordening	Prestatieafspraken 2019, afgerond	Dit is gedaan en gedeeld.



<b>Kernopgave 4 Samen meer bereiken</b>		
Strategie	Status	Toelichting
Processen vastleggen	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	We hebben (vanuit continu verbeteren) een aantal processen aangepast en vastgelegd zoals het incasso- en verhuurproces. In het kader van de herimplementatie van ons computersysteem hebben we een aantal van onze processen aangepast naar 'best practice'.
Visitatie	Organisatiedoel, afgerond	We hebben de visitatie afgerond (zie ook verder in dit jaarverslag)
Verkoop Juvenaat	Organisatiedoel, afgerond	Het Juvenaat is verkocht! (zie ook verder in dit jaarverslag)
Rapportage en sturing verbeteren	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	We verbeteren continu onze rapportage ten behoeve van een betere verantwoording en een betere sturing. We hebben bijvoorbeeld een nieuwe manier van monitoren van onze organisatiedoelen en een managementsamenvatting toegevoegd. De visitatiecommissie benoemt het verbeteren van de PDCA-cyclus als aandachtspunt.
Klantgerichtheid	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	Onze klantvisie is in concept klaar. We hebben onze klachtenafhandeling gestroomlijnd en zoeken naar verbeterkansen vanuit onze klanttevredenheidsonderzoek. Tijdig terugbellen monitoren we sinds eind 2019 en proberen we terug te dringen. Ons klanttevredenheidscijfer is in 2019 gemiddeld 0,2 gestegen. (zie ook verder in dit jaarverslag)
Het proces huisvesting vergunninghouders wordt in beeld gebracht en geoptimaliseerd	Prestatieafspraken 2019, afgerond	Er zijn afspraken gemaakt en collega corporatie Vryleve coördineert het proces. (zie ook verder in dit jaarverslag)

<b>Kernopgave 5 Een organisatie die tegen een stootje kan</b>		
<b>Strategie</b>	<b>Status</b>	<b>Toelichting</b>
Organisatieontwikkeling	Organisatiedoel, loopt door tot zomer 2020	We willen de organisatie ontwikkelen en toekomstgericht maken. We zijn met de hele organisatie aan de slag met continu verbeteren. Er is een intern veranderteam opgericht en alle medewerkers hebben een training continu verbeteren gedaan. (Zie ook verder in dit jaarverslag)
Brondata verbeteren	Organisatiedoel, afgerond	We hebben onze data op verschillende plekken kwalitatief verbeterd. Grootste slag is de (soepel verlopen) herimplementatie van ons computersysteem waarin een heleboel gegevens zijn opgeschoond. De labels van ons woningbezit zijn geactualiseerd.
Beleid en kaders uitwerken	Organisatiedoel, afgerond	We hebben onze doelstelling om huurbeleid op te stellen een procuratieregeling vast te stellen en een investeringsstatuut te realiseren behaald. Dat hebben we deels samengedaan met samenwerkingspartners en huurders.

## 2.4 Onze belanghebbenden

Wij geloven in de meerwaarde van samenwerken. Samen met bewoners en samenwerkingspartners kunnen we meer bereiken om onze doelstellingen te realiseren. Wat we doen, doen we wat ons betreft niet op eigen houtje maar juist samen met bewoners en samenwerkingspartners. We betrekken belanghebbenden op verschillende manieren actief bij (de vorming van) het beleid van Baston Wonen en de resultaten.

### Huurdersvereniging

We hebben een actieve huurdersvereniging. Begin 2019 heeft een evaluatie van de samenwerking plaatsgevonden. De huurdersvereniging is zeer tevreden over de samenwerking met Baston Wonen. Zij voelen zich serieus genomen en ervaren de communicatie als open en constructief. In april zijn tijdens de goedbezochte ledenvergadering een nieuwe voorzitter en lid benoemd. Daarmee bestaat de huurdersvereniging uit 5 bestuursleden. Thema's waren brandveiligheid en duurzaamheid. In 2019 hebben er 6 overlegvergaderingen van de huurdersvereniging met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De huurdersvereniging heeft gesproken met de twee Raad van Commissarissen met een huurderszetel en er is een reguliere jaarlijkse bijeenkomst met de Raad van Commissarissen geweest.

In 2019 is met de huurdersvereniging onder andere gesproken over de raamovereenkomst, het bod, de prestatieafspraken, huurverlaging bij inkomensterugval, incassobeleid, jaarstukken, huisvestingsverordening, klantvisie, huurbeleid en duurzaamheidsmaatregelen.

Er is een adviesaanvraag gedaan over de jaarlijkse huurverhoging. Omdat deze conform de prestatieafspraken was en de huurdersvereniging aan de voorkant meedenkt en meepraat, ontving Baston Wonen snel een positief advies.

De huurdersvereniging kijkt positief terug op het gesprek met de visitatiecommissie. Zij heeft van de huurdersvereniging gehoord dat ze uitermate tevreden is over de relatie en communicatie met Baston Wonen en ook over de invloed op het beleid. Niet eerder heeft de visitatiecommissie zulke hoge waarderingen (een 9 en een 8,5) genoteerd.

De huurdersvereniging wil de komende tijd graag onderzoeken hoe zij meer huurders aan zich kan binden. De Prettig Wonen beurs in het kader van de 100<sup>ste</sup> verjaardag van Baston Wonen was een mooie gelegenheid om de huurdersvereniging onder de aandacht te brengen. Dit heeft veel waardevolle gesprekken en een groot aantal nieuwe leden opgeleverd.

### Bewonerscommissies en -participatie

Baston Wonen ziet prettig wonen breder dan de woning alleen. Ook de omgeving en de manier waarop de buurt is samengesteld en samenleeft zijn essentieel voor woontevredenheid. We stimuleren betrokkenheid van bewoners door middel van bewonersparticipatie. We doen dat steeds meer vanuit een ondersteunende in plaats van initiërende rol. Dat doen we bij individuele ideeën, buurtinitiatieven en collectieve belangenbehartiging. We zijn samen met bewoners, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties verantwoordelijk voor leefbaarheid in de wijk. Ieder heeft zijn eigen rol. Bewoners zijn belangrijke ogen en oren in de wijk en vertellen ons wat op buurt- of complexniveau speelt. Daar waar bewoners dingen zelf of onderling oplossen, is ons dat wat waard. In de wijken is een aantal bewonerscommissies actief. We zien mooie initiatieven ontstaan die bijdragen aan prettig en betaalbaar wonen. Voorbeelden zijn activiteiten van huurders die bijdragen aan het voorkomen van eenzaamheid, het schoonhouden van de woonomgeving en het onderhouden van het gemeenschappelijke groen door een aantal bewoners.

Naast bewonerscommissies is er vanuit de bewoners veel belangstelling om mee te

denken met groot onderhoudsprojecten. Aan de Bergvrede en Bastion zijn we veelvuldig in gesprek geweest met bewonersvertegenwoordigers in de verschillende wooncomplexen om op te halen wat voor hen belangrijk is bij het groot onderhoud en verduurzamen van de woningen. Daarnaast gaan we de komende periode met een aantal bewonerscommissies/-vertegenwoordigers in gesprek over hoe zij de invulling van het huismeesterschap zien.

### **Gemeente Zevenaar**

We werken nauw samen met de gemeente Zevenaar op diverse thema's waaronder zorgvraagstukken, leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, Juvenaat, slaagkansen jongeren, buurtbemiddeling, prestatieafspraken en huisvesten vergunninghouders. De gemeente heeft een afwegingskader nieuwbouw opgesteld. Tijdens een bijeenkomst heeft Bastion Wonen een pleidooi gehouden voor het streven van gedifferentieerde wijken en de slaagkansen vergroten door mogelijkheden qua doorstromen naar goedkope koop en middeldure huur.

Op 11 december zijn de prestatieafspraken door de gemeente, de drie corporaties Bastion Wonen, Vryleve en Plavei en de drie huurdersverenigingen ondertekend.

De gemeente heeft een onderzoek naar verhuisredenen van jongeren uitgezet. De uitkomsten zijn genuanceerder dan het beeld wat een aantal politieke partijen schetst. Met partijen wordt hier verder over doorgepraat. In de prestatieafspraken is opgenomen dat we gezamenlijk een pakket van maatregelen samenstellen om de slaagkansen van jongeren te verbeteren.

### **Provincie Gelderland**

Met de Provincie Gelderland is het door deelname aan de SteenGoed Challenge gelukt om een nieuwe bestemming te realiseren voor het Juvenaat. Bastion Wonen heeft het Juvenaat verkocht. Voor Bastion Wonen en de gemeente Zevenaar waren voor het inbrengen van het Juvenaat in de SteenGoed Challenge van de Provincie Gelderland twee dingen het allerbelangrijkste. Ten eerste dat het Juvenaat een mooie nieuwe bestemming krijgt waar we met heel Zevenaar trots op kunnen zijn. Ten tweede dat we het verkopen voor een maatschappelijk te verantwoorden bedrag dat Bastion Wonen weer in kan zetten voor de volkshuisvesting. Dit heeft van alle partijen gevraagd om creatief te denken en soms water bij de wijn te doen. We zijn ervan overtuigd dat we er samen goed zijn uitgekomen. Door deze herontwikkeling krijgt het Juvenaat een prachtige nieuwe bestemming.

Met provincie en gemeente zijn mogelijke bouwlocaties in Oud Zevenaar onderzocht. Dit heeft niet geleid tot een geschikte bouwlocatie.

### **Overige belanghebbenden (zorg- en welzijnspartijen, politie, brandweer, collega corporaties)**

We vinden het belangrijk belanghebbenden invloed te geven op onze koers en keuzes. We geven daar actief invulling aan zowel bij totstandkoming van beleid als uitvoering daarvan. Zo geven we vorm aan onze kernwaarden doelgericht samenwerken en onze visie dat we samen verder komen.

We werken nauw samen met de verschillende partijen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Met twee collega corporaties hebben we gezamenlijk een convenant voor samenwerking met de brandweer ondertekend en trekken we samen op bij de uitrol daarvan. We nemen deel aan verschillende regionale corporatiegroepen zoals Woonkr8 en KAN-Oost en zijn lid van Aedes, onze branchevereniging. Regionaal hebben we onder andere samengewerkt op gebieden zoals verduurzaming, woonruimteverdeling, collectieve woonvormen en arbeidsmobiliteit.

We hebben een stakeholderbijeenkomst georganiseerd om samenwerkingspartners aan de voorkant te betrekken bij het opstellen van ons nieuwe huurbeleid.

We zijn bezig met het vormgeven van onze visie op klanttevredenheid. Een mooie mix van samenwerkingspartners waaronder de huurdersvereniging, gemeente, zorg- en welzijn en Raad van Commissarissen heeft meegedacht en –gesproken over een gezamenlijke klantvisie als leidraad voor onze dienstverlening en input geleverd voor ons huur(prijs) beleid.



### **3. 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**

## 3.1 Huisvesten primaire doelgroep

### Woningtoewijzing

#### Beschikbaarheid woningen

Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten we minimaal 80% van onze woningen met een huurprijs tot en met € 720,42 toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot en met € 38.035 (Europese Norm). In 2019 is 97,3% van de 262 woningen met een huur tot en met € 720,42 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot en met € 38.035. Acht verhuurde woningen hebben een hogere huurprijs en tellen niet mee. Hiermee voldoet Baston Wonen ruimschoots aan de wettelijke verplichting en houden we woningen beschikbaar voor de huishoudens met de lagere inkomens.

Woningtoewijzingen 2019		Huurgrenzen in € per maand				
		<424,44	≥424,44 ≤ 607,46	≥607,46 ≤651,03	≥651,03 ≤720,42	>720,42
<b>1. Eenpersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 22.700	42	41	0	0	0
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 22.700	4	13	3	3	1
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 22.675	1	19	0	0	0
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 22.675	0	1	5	2	2
	<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>74</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>2. Tweepersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.825	3	29	0	0	0
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.825	0	0	3	11	1
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.800	0	12	0	0	0
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.800	0	0	4	3	3
	<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>41</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>4</b>
<b>3. Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.825	0	19	27	1	0
Jonger dan 66 jaar en 4 mnd, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.825	0	1	2	13	1
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.800	0	0	0	0	0
66 jaar en 4 mnd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens huurtoeslagwet	€ 30.800	0	0	0	0	0
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>1</b>
<b>Totaal aantal toewijzingen</b>						
						<b>270</b>

#### Passend toewijzen

Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Dit noemen we passend toewijzen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is de aftoppingsgrens € 607,46, voor drie en meerpersoonshuishoudens € 651,03.

Corporaties moeten minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. In 2019 hebben wij 99,5% 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 een willekeurig aangesloten corporatie vragen kan stellen over inschrijftijd, kansrijkheid en andere administratieve handelingen kan laten verrichten die daaraan verbonden zijn. Enkele uitgangspunten van de huisvestingsverordening zijn:

- behoud van meettijd na het accepteren van een woning. Hiermee wordt beoogd het verhuizen aantrekkelijker te maken en de verhuisketen op gang te houden;
- ongeveer 15% van het totaal vrijkomende woningaanbod dient volgens het lotingmodel te worden toegewezen. Mensen met een kortere meettijd hebben hierdoor een grotere slagingskans.

In 2019 heeft Baston Wonen 11% van de vrijgekomen woningen via het lotingmodel aangeboden. In het vierde kwartaal zijn we gestart met maandelijkse monitoring op het lotingspercentage. Dit was helaas onvoldoende om het lotingspercentage te behalen en tegelijkertijd een goede balans te behouden tussen verhuringen aan bijzondere doelgroepen, meettijd en loting. De maandelijkse monitoring continueren we in 2020 om het lotingspercentage te bewaken en tijdig bij te sturen.

## Beschikbaarheid woningen

De beschikbaarheid van woningen hangt onder andere af van het aantal huuropzeggingen en de snelheid waarmee een woning weer gereed is voor verhuur. In 2019 zijn 270 woningen gemuteerd, dat is 12 minder dan 2018 (282 woningen). De mutatiegraad is 7,3%.

Een gemuteerde woning stond in 2019 gemiddeld 31 dagen leeg. Dat is een lichte verbetering ten opzichte van 2018 toen het gemiddelde 33 dagen bedroeg. Van de verhuurde woningen is gemiddeld 33% aansluitend (binnen maximaal 8 dagen) verhuurd. Dit is een verbetering ten opzichte van 2018, toen was het 24%.

## Klanttevredenheid

Om de tevredenheid van onze dienstverlening te meten, maken we gebruik van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Van nieuwe huurders kregen we in 2019 een 8,2 als waardering. Dat is een mooie stijging ten opzichte van 2018 (7,7). In onze processen vinden we het belangrijk te leren van de beoordeling door onze klanten.



## Betaalbaarheid

### Huurprijsbeleid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen zien wij als een van onze belangrijkste taken. In het bijzonder voor de doelgroep met de laagste inkomens. Om dit te realiseren zetten we in op twee ontwikkelingen.

#### 1. Huurprijsbeleid bij woningen die opnieuw verhuurd worden

Onze inzet is om voor alle woningen die we verhuren aan een nieuwe huurder gemiddeld 75% van de maximale huurprijs te vragen. Door de grote financiële opgaven zoals de afdracht aan het Rijk en de verduurzamingsopgave staat deze ambitie onder druk.

In 2019 hadden woningen die we verhuren gemiddeld een huurprijs van 73% van de maximale huurprijs.

#### 2. Jaarlijkse huurverhoging

Baston Wonen heeft ook in 2019 gekozen voor een gematigde huurverhoging. Voor alle woningen (DAEB en niet-DAEB) is gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging van 1,6%.

In 2019 is in samenspraak met onze samenwerkingspartners een integraal en praktisch huurbeleid ontwikkeld. Hierin worden kaders gegeven voor de huurprijsbepaling. Daarnaast geeft het huurbeleid inzicht in sturingsmogelijkheden op de beschikbaarheid van onze voorraad. Dit beleid wordt naar verwachting in 2020 definitief vastgesteld en ingevoerd.

### Aanpak huurachterstanden

Onze inzet is om huurachterstanden zoveel mogelijk te beperken. Vanuit het oogpunt van de huurder om hoge schulden te voorkomen. Voor Baston Wonen om het missen van huurinkomsten te beperken. In 2019 hebben we, naast de reguliere werkzaamheden, veel aandacht besteed aan de herimplementatie van het primaire computersysteem en veel ideeën opgedaan voor verbetering van het incassoproces. In 2020 kunnen we diverse verbeteringen uitvoeren, waardoor we sneller en beter inspelen op (voorkomen van) huurachterstanden.

Daarnaast hebben we in 2019 de eerste stappen gezet voor verbetering van de structurele monitoring.

Huurachterstanden	2019	2018
Zittende huurders	€ 325.700	€ 333.664
Vertrokken huurders	€ 219.660	€ 140.040
Totale huurachterstand	€ 545.360	€ 473.704

Aantal uitzettingen	8	6
---------------------	---	---

#### Deurwaarder

Er zijn 78 dossiers in behandeling bij de deurwaarder (voor een bedrag van € 257.857).

In 2018 waren dit 73 dossiers (voor een bedrag van € 203.779).

 48 vorderingen van in totaal € 119.138 van huidige huurders

 30 vorderingen van in totaal € 138.719 van vertrokken huurders

In 2019 zijn er 12 ontruimingën aangezegd waarvan er daadwerkelijk 8 hebben plaatsgevonden vanwege huurachterstanden.

### *Betalingsregelingen*

Het aantal betalingsregelingen is in 2019 gedaald van 360 in januari naar 126 eind december. De daling wordt veroorzaakt door gewijzigd beleid. Voorheen kon een huurder meerdere betalingsregelingen overeenkomen. Dit is teruggebracht tot één regeling per huurder per jaar. Tevens zijn er bij de herimplementatie van ons computersysteem afgeronde betalingsregelingen opgeschoond.

### *Beleid inkomensterugval*

Betaalbaarheid is een belangrijke taak voor ons. Soms kunnen zich situaties voordoen van een aanzienlijke en structurele inkomensdaling, waardoor een woning niet meer betaalbaar is voor de bewoners. Ook dan zoeken we samen naar oplossingsmogelijkheden. In goed overleg met de huurdersvereniging is in 2019 beleid opgesteld voor inkomensterugval.

Het percentage huurachterstand is voor het eerst sinds jaren weer gedaald. Het was over 2019 gemiddeld 1.23% (2018: 1,42%).

In 2019 hadden gemiddeld 55 huurders een achterstand > 1.500 (2018: 61).

De hoogste huurachterstand per maand bedroeg in 2019 gemiddeld € 7.204 (2018: € 9.221)



## 3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Baston Wonen kent een aantal samenwerkingsverbanden waarmee wij invulling geven aan onze rol als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierbij gaat het om wonen, zorg en welzijn ten behoeve van onder andere de volgende doelgroepen:

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

Het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen betreft naast verhuringen aan individuele bewoners ook complexgewijze verhuur aan zorginstellingen. Meestal betreft het zorginstellingen die mensen huisvesten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast stellen we enkele woningen beschikbaar voor jongeren die onder begeleiding van een zorgpartij de overstap naar zelfstandig wonen kunnen maken.

### Huisvesten statushouders

De taakstelling 2019 voor de gemeente Zevenaar was het huisvesten van 15 statushouders in de eerste helft en 15 statushouders in de tweede helft van 2019. De corporaties met woningbezit in de gemeente Zevenaar trekken hierin samen op. Baston Wonen neemt in principe hiervan, (conform) prestatieafspraken, 67% voor haar rekening. Daarnaast was er door onvoldoende aanmeldingen nog een in te lopen achterstand uit 2018 voor Baston Wonen van 13 personen. Voor Baston Wonen betekent dit in totaal het huisvesten van 33 personen in 2019.

Woningstichting Vryleve coördineert en verantwoordt dit proces. Vluchtelingenwerk geeft de corporaties aan voor wie een woning gezocht wordt, zodat de corporatie gericht een woning kan aanbieden. Eens per kwartaal vindt overleg plaats tussen de gemeente, Vluchtelingenwerk en de corporaties.

In 2019 heeft Baston Wonen alle aangeboden statushouders gehuisvest. In totaal waren dat 27 statushouders. Daarmee voldoen we ruimschoots aan onze opgave voor 2019 en is de achterstand van 2018 grotendeels ingelopen.

### 3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

#### Strategisch beleid

Om ook in de toekomst voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben voor de doelgroep maakt Baston Wonen gebruik van haar strategisch voorraad beleid. Dit beleid geeft op strategisch niveau aan wat de gewenste voorraad is in onze kernen. Zowel qua aantallen als qua woningtypes. In 2019 zijn de complexstrategieën voorzien van een herijking van de prestaties op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Dit om te voldoen aan de strategische doelstelling om in 2027 onze woningportefeuille volledig op minimaal energielabel B te hebben. De resultaten van deze herijking zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting.

#### Prestaties onderhoud & verduurzaming

Om onze onderhoudsprestaties langs een meetlat te leggen, maken we gebruik van de Aedes benchmark en daarbij het prestatieveld onderhoud & verbetering. Hiermee kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501-5.000 verhuureenheden). De Aedes-benchmark maakt gebruik van brongegevens verkregen over het jaar 2018, waarover in 2019 wordt gerapporteerd, een kleine afwijking is hierbij dus mogelijk.

#### Technische woningkwaliteit

Als indicatie voor de technische woningkwaliteit wordt de Energie-Index genomen.

	<b>Baston Wonen</b>	Referentiewaarde	2.501 – 5.000 verhuureenheden	Nederland
2019	1,48	1,51	1,48	1,57

Baston Wonen heeft een energie-index die gelijk is aan het gemiddelde in de sector voor corporaties met vergelijkbaar woningbezit. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft Baston Wonen een lagere energie-index. We scoren daarmee een A in de Aedes benchmark. De referentiewaarde betreft de waarde cfm de Aedes benchmark 2018 voor Baston wonen.

#### Ervaren woningkwaliteit

De ervaren woningkwaliteit meet wat de huurder vindt van de staat van onderhoud van de woning. Dit wordt gemeten via de huurdersraadpleging die voor het prestatieveld Huurdersoordeel wordt georganiseerd, met een aselechte steekproef.

	<b>Baston Wonen</b>	Referentiewaarde	2.501 – 5.000 verhuureenheden	Nederland
2019	7,27	6,98	7,12	6,93

Baston Wonen krijgt van de huurders een hoger cijfer voor de staat van onderhoud van de woning dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit.

#### Meerjarenonderhoudsbegroting

In 2019 is de start gemaakt met het digitaliseren van onze onderhoudsbegroting in een daarvoor bestemd softwarepakket, Vastware, te implementeren. Hierdoor kan de onderhoudsbegroting met ingang van de onderhoudsbegroting 2021 jaarlijks in dit pakket opgesteld worden.

## Onderhoudstoestand bezit

Buiten de strekking van het digitaliseren van de meerjarenonderhoudsbegroting maar als wezenlijk onderdeel van het project, geven we invulling aan het volgens een vastgestelde cyclus uitvoeren van conditiemetingen aan ons bezit. De gemiddelde conditiescore van ons bezit bedraagt 3 (bron conditiemetingen uitgevoerd in 2017). De score 3 vertegenwoordigt een getal met de staat van goed en wordt door het merendeel van de corporaties als referentie gebruikt.

## Energie en duurzaamheid

### Energieprestatie

Baston Wonen is aangesloten bij het Aedes-convenant waarin is vastgelegd dat het woningbezit in 2021 gemiddeld een energie-index heeft van 1,09-1,40 (voorheen label B).

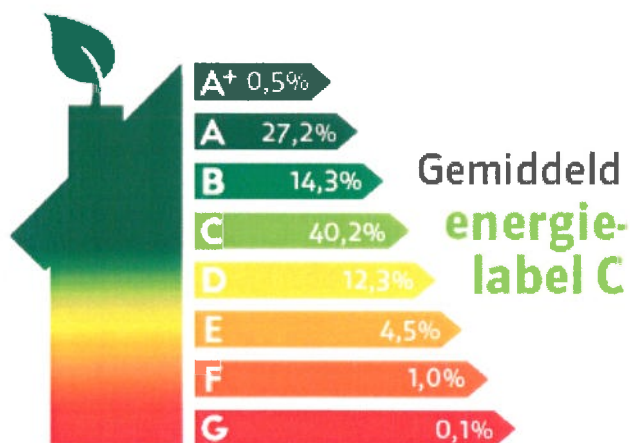
In 2019 zijn we gestart met het project herijking Energielabels om 1900 woningen te herijken naar het "Nader Voorschrift". Met deze herijking zijn we gereed voor de ophanden zijnde wijziging in 2021 naar de BENG/NTA 8800 normering.

De herijking heeft samen met het gereedkomen van de verduurzamingsprojecten uit 2018 alsook de gemuteerde woningen waar een controle plaatsvindt op het energielabel geleid tot een verbetering in de EI (energie-index) van 1,52 (eind 2018) naar 1,48 (eind 2019). Dat is nu gemiddeld label C.

Hier zijn de woningen vanuit het project Bergvrede nog niet in meegenomen. Dit volgt nog na opleveringen van de projectfases in 2020.

Verwacht wordt dat met Bergvrede en de tenminste 777 labelstappen die we daar zetten, we voor 2021 voldoen aan onze doelstelling gemiddeld Label B (energie-index  $\leq 1,40$ ) en daarmee onze ambitie om aan het Aedes Convenant te voldoen gaan behalen.

Ons woningbezit is eind 2019 als onderstaand samengesteld qua energielabels



### Energietransitie en duurzame ontwikkelingen

Binnen Baston Wonen volgen we de ontwikkelingen van de energietransitie naar steeds duurzamere alternatieven op de voet. We zijn in gesprek met de gemeente over de uitwerkingen van warmtevisie en voeren een verkenning uit naar een warmtenet. Samen met onze collega corporaties Plavei en Vryleve voeren we op bestuurlijke niveau overleg met de gemeente. Ook wordt er opgehaald en uitgewisseld bij diverse externe

initiatieven waaraan we deelnemen, zoals WoonKr8, KAN-oost, Regionale Energie Strategie, Energiedak en de Groene Allianties.

### Instandhouding- en onderhoud

Het uitgangspunt bij het in standhouden 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 aan de buitenkant 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, mutatieonderhoud en asbest verwijderen) en het planmatig onderhoud inclusief het vervangen van toiletten, badkamers en keukens. Onderstaande tabel geeft het overzicht van de uitgaven van de verschillende onderhoudsmaatregelen aan.

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten 2019 (x € 1000)</b>	
Reparatieonderhoud	€ 1.231
Asbestsanering	€ 200
Mutatieonderhoud	€ 1.669
Planmatig onderhoud*	€ 4.257
Vervangingen keuken, badkamer en toilet	€ 1.196
<b>Totale lasten</b>	<b>€ 8.553</b>

\*Planmatig onderhoud is inclusief contractonderhoud en inclusief het planmatig onderhoudsdeel van het verduurzamingsproject Bergvrede (zie hoofdstuk 4.4)

### 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 onderhoudsmonteurs in dienst voor het uitvoeren van een deel van de reparatieverzoeken. De overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door geselecteerde aannemers.

### Planmatig onderhoud

In 2019 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, het strategisch voorraadbeleid en duurzaamheidsingrepen.

<b>Overzicht Projecten 2019</b>			
<b><u>Planmatig onderhoud</u></b>			
<b>Adres</b>	<b>Aantal won.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Status</b>
Brusselse-/Luxemburgse-/Romestraat	74	Buitenschilderwerk	Gereed
Gildestraat	11	Buitenschilderwerk	Gereed
Alessandria/Europa-/Weilburglaan	174	Buitenschilderwerk	Gereed
Masiusplein (De Voorburcht)	14	Buitenschilderwerk	Gereed
Haspelstraat/Schievestraat	6	Buitenschilderwerk	Gereed
Dorpstraat en Liemerslust	16	Buitenschilderwerk	Gereed

St. Janshof	28	Buitenschilderwerk	Gereed
Babborgaplein 1a	1	Buitenschilderwerk	Gereed
Weldscamp	21	Buitenschilderwerk	Gereed
's Herenhof (Klooster)	10	Buitenschilderwerk	Gereed
Middag/Landkamp	24	Buitenschilderwerk	Gereed
Hagendel	36	Kitwerk balkon	Gereed
Hagendel/Hunneveldweg	90	Buiten beplanting en vijver	Gereed
Bommersheufsestraat	12	Herstel afschot galerijvloeren	Gereed
Hunneveldweg 15 ('t Zeanders)	17	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Hunneveldweg 15 (Pleyade)	1	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Franciscusstraat	48	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Coudenhovenstraat	15	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Acacia-/Berken-/Kastanjestraat	36	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Schrijvershoek/Babberich (Pégé-woningen)	162	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Masiusplein/Dr. Honigstraat, ('t Schootsveld)	50	Buitenschilderwerk	nog niet afgerond – overloop 2020
Zonnemaat (Prelude en Sonate)	51	Dilatatievoegen vernieuwen	nog niet afgerond – overloop 2020
Hessen	24	Buitenschilderwerk	Uitvoering uitgesteld
Privaslaan/Weilburglaan	68	Buitenschilderwerk	Uitvoering uitgesteld

### **Samenwerking leveranciers**

Wij geloven in de meerwaarde van samenwerken. Samen met bewoners en samenwerkingspartners kunnen we meer bereiken om onze missie betaalbaar en tevreden wonen waar te maken. Samenwerken vraagt van alle partijen duidelijkheid over wat je van elkaar verwacht en openstaan voor elkaar. Zo komen we verder.

Met bedrijven die voor ons planmatig schilderwerk uitvoeren hebben we in 2019 het werken in de keten doorontwikkeld. De nadruk ligt op lange termijn doelen, het delen van verantwoordelijkheid, en op vertrouwen. Met deze leveranciers zijn prestatiegerichte overeenkomsten gesloten om te kunnen sturen op gezamenlijke prestaties.

In 2019 hebben we in overleg met ketenpartners en de huurders besloten om bij planmatig onderhoudsprojecten deels de communicatie-uitingen door de partners te laten verzorgen. Dit draagt bij aan ons klantgericht werken en doelgericht samenwerken.

## 3.4 (Des)investeringen in vastgoed

### **Strategisch voorraadbeleid**

Ons strategisch voorraadbeleid zet in op het toevoegen van circa 200 woningen in de periode van 2018-2027. Het grootste deel van de nieuwbouw/verwerving is bedoeld voor de vervanging van de in het strategisch voorraadbeleid voorziene verkoop en de afname door sloop. Per saldo neemt het aantal DEAB-huurwoningen met circa 100 woningen toe. In het strategisch voorraadbeleid wordt ingezet op een uitbreiding van het aantal (middelgrote) eengezinswoningen en een afname van het aantal appartementen. De toename is gericht op de kern Zevenaar. In de kern Babberich is geen behoefte aan uitbreiding.

### **Verkoop woningen in actieve portefeuille**

Baston Wonen heeft op dit moment geen actief verkoopbeleid van woningen. 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 2019 zijn 5 onzelfstandige wooneenheden verkocht bij verkoop van het object aan de Stationsplein als onderdeel van verkoop Kerkstraat/Stationsplein.

### **Aankoop woningen**

In 2019 zijn twee woningen aangekocht en in verhuur genomen. Het aantal uitstaande woningen met Verkoop onder Voorwaarden (Koopgarant) eind 2019 is 22.

### **Verkoop gebiedsontwikkeling**

Baston Wonen heeft een tweetal verkopen gerealiseerd in de gebiedsontwikkeling "Het Juvenaat", zie voor verkoop van het Juvenaat de uitgebreide informatie in paragraaf 4.6: Overige opgaven en prestaties. Daarnaast is het perceel op de hoek van de Babberichseweg/Vondellaan aan een projectontwikkelaar verkocht.

### **Projecten nog niet in ontwikkeling c.q. grondposities**

We hebben in 2019 een gering aantal grondposities in ons bezit gehouden 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.

Een klein deel van de grondpositie voormalig Swatersterrein (Witte Kruis, Babberich) is aan een nutsbedrijf voor een transformatorhuisje verkocht.

### **BOG (bedrijfsonroerendgoed)**

Als de huur van een bedrijfsonroerendgoedobject wordt opgezegd, gaat dit object de verkoop in. Tenzij door verkoop van een bedrijfsonroerendgoedobject een Vereniging van Eigenaren wordt gecreëerd. In 2019 zijn drie objecten aan de Kerkstraat/Stationsplein, de Babberichseweg en de Oranjelaan verkocht.

### **Nieuwbouw**

In 2019 hebben wij geen nieuwbouwprojecten in ontwikkeling genomen of gerealiseerd.

### **Verduurzamingsprojecten**

Duurzaamheid is een belangrijk kwaliteitsaspect van onze woningen. In verduurzamingsprojecten worden investeringen verricht met als insteek om de woningen energiezuiniger te maken en daarmee verlagen van de woonlasten van onze huurders, het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, maar ook comfortverbetering en het verlengen van de levensduur van de woningen spelen hierbij een rol.

<b><i>Verduurzamen woningen/panden</i></b>			
<b>Adres</b>	<b>Aantal won.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Status</b>
Bergvrede	300	Verduurzamingsproject	Deels gereed (252 woningen)

### Project Bergvrede

#### *Ambitie + strekking*

Tijdens het project Bergvrede worden 300 woningen verduurzaamd en vindt gelijktijdig groot onderhoud plaats. Het resultaat van de ingreep is het complex bouwkundig, energetisch en installatietechnisch in goede staat voor een verwachte technische levensduur van 25 jaar. De ambitie is dat alle 300 woningen na uitvoering van de werkzaamheden tenminste een energie-index 1.21-1.40 (Energie label B) hebben. We verwachten in totaal 777 labelsprongen te realiseren.

#### *Doorloop*

Het project wordt voor de zomervakantie 2020 door de aannemer opgeleverd. In 2019 zijn reeds 252 woningen opgeleverd (deelproject).

#### *Financieel*

Het project Bergvrede is begroot voor in totaal € 7,9 miljoen. De verwachting is dat de totale kosten voor het project uitkomen op € 7,7 miljoen.

#### *Subsidie*

Er zijn drie subsidieaanvragen gedaan te weten: STEP, RVV en ISDE. De verwachting is dat project Bergvrede in aanmerking komt voor de RVV- en ISDE-subsidie. In totaal bedraagt de subsidieopbrengst naar verwachting circa € 515.000. Deze opbrengst is nog niet ingerekend in het financiële overzicht.

### Verlichting kantoor Baston Wonen

In 2019 is gestart met onderzoek naar het vervangen van bestaande armaturen en TI-verlichting voor ledverlichting in het kantoorpand van Baston Wonen. We verwachten hiermee een aanzienlijke reductie in energieverbruik te bewerkstelligen. De uitvoering van dit project vindt plaats in 2020.



## 3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

### **Sociaal beheer en leefbaarheid**

Onze sociaal consulenten, wijkopzichters en huismeester zoeken de samenwerking om constructief problemen ten aanzien van de leefbaarheid te verbeteren/op te lossen. Nadat wij in 2018 de overlastprocedure hebben aangescherpt, zijn we daar in 2019 actief mee verder gegaan.




In enkele complexen hebben we een huismeester. Hij is eind 2019 met pensioen gegaan. Zijn werkzaamheden worden tijdelijk overgenomen door collega's van Baston Wonen. In de eerste helft van 2020 werken we in samenwerking met de huurdersvereniging en betrokken bewoners (commissies) uit hoe de structurele invulling eruit komt te zien. We zien een maatschappelijke ontwikkeling waarbij we steeds vaker te maken krijgen met woonproblemen. We betrekken deze ontwikkeling bij de invulling van het huismeesterschap.

Onze allround onderhoudsmonteurs en huismeester melden bijzondere situaties die zij op het gebied van leefbaarheid tegenkomen bij de sociaal consulenten.

### **Aanpak overlast**

Sinds 2019 leggen we de zaken die we oppakken en de voortgang vast in ons computersysteem. We hebben 118 zaken opgestart in 2019.

Wij zijn aangesloten bij Buurtbemiddeling Westervoort, Duiven en Zevenaar. De top 3 van de meldingen voor de buurtbemiddeling is:

-  pesten/treiteren
-  geluidsoverlast
-  tuin/buiten problemen

In 2019 is met samenwerkingspartners een begin gemaakt voor de opstart van een Lokaal Zorgnetwerk. Er is sprake van een integrale samenwerking, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheden. Tweemaandelijks worden concrete casussen besproken, rekening houdend met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Er waren in 2019 geen ontruiming op basis van overlast. Enkele malen is de huur opgezegd na actieve bemiddeling door sociaal consulenten. Bijvoorbeeld bij een extreme vervuilingssituatie, niet nakomen van afspraken in de woonbepaling en drugsproblematiek.

### **Buurtparticipatie**

Eind 2018 hebben we een enquête gehouden onder de huurders van de wijk Groot Holthuizen. Doel was om te onderzoeken hoe het 10 jaar na oplevering van de eerste woningen in deze nieuwbouwwijk met de leefbaarheid is gesteld.

De uitkomsten van het onderzoek hebben we begin dit jaar met de bewoners gecommuniceerd. De deelname aan het onderzoek was groot, 48% heeft gereageerd. De leefbaarheid kreeg een gemiddeld cijfer van een 7,4. Er zijn zaken naar voren gekomen waar wij als corporatie geen invloed op hebben, maar wel bijvoorbeeld de gemeente Zevenaar. Dat hebben we met de gemeente besproken.

### **Projecten**

Wij zijn in het voorjaar van 2019 gestart met fase 1 van een grootschalig duurzaamheids/onderhoudsproject aan de Bergvrede (totaal 300 woningen). Dit project

is opgestart vanuit een projectgroep. De sociaal consulenten en wijkopzichter hebben aan de projectgroep deelgenomen om de belangen van de huurders te waarborgen en input te leveren voor een plan van aanpak. We hebben doelen gesteld op het gebied van klanttevredenheid, informatievoorziening, oplossen van knelpunten en behalen van de planning. In het kader van bewonersparticipatie en het creëren van draagvlak hebben wij per complex een bewonerswerkgroep opgericht. Middels een bijeenkomst met de bewonerswerkgroepen hebben wij de wensen van bewoners geïnventariseerd en waar mogelijk meegenomen in de plannen. Bij fase 2 van project Bergvrede was er sprake van het doorvoeren van aanzienlijke veranderingen in de woning. Om de betreffende werkzaamheden uit te kunnen voeren moest er voldoende draagvlak zijn (minimaal 70% van de bewoners akkoord). Het is middels keukentafelgesprekken gelukt om voldoende draagvlak te creëren bij de bewoners van het betreffende complex.

De bewonersbegeleiding bij de uitvoering van dit proces is erg intensief omdat we te maken hebben met veel ouderen en hulpbehoevende bewoners.

### **Klanttevredenheid Bergvrede**

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) biedt ons waardevolle informatie over de klantbeleving. Zoals terug te zien is in de eerste klanttevredenheidscijfers van complex 40 en 41 van Bergvrede (onderhoud beoordeeld met een 8,8), maar wat wij ook van de bewoners terug horen is dat het onderhoud als zeer positief wordt ervaren alsmede het verloop van de werkzaamheden door de aannemer en de bewonersbegeleiding.

### **Integrale samenwerking bij grote onderhoudsprojecten**

Tijdens de visitatie werd duidelijk dat externe partijen positief zijn over de ontwikkeling bij Baston Wonen op het gebied van toegankelijkheid, openheid en samenwerkingen en leefbaarheid.

Het streven is om in 2020 met samenwerkingspartners (gemeente en huurdersvereniging) te komen tot een regieplan (corporatieniveau) en op projectniveau tot een sociaal plan. Daarmee wordt het vooraf duidelijk wat bewoners tijdens een renovatie- of een grootonderhoudsplan van Baston Wonen en vice versa mogen/kunnen verwachten.

## 3.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2019 zijn uitgevoerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied. De gemeente Zevenaar maakt onderdeel uit van woningmarktregio 10: Arnhem-Nijmegen. Al ons bezit en onze activiteiten vallen binnen deze woningmarktregio.

### 100 jarig bestaan

In november en december hebben we het 100 jarig bestaan van Baston Wonen gevierd. We hebben een feesteditie van onze nieuwsbrief uitgegeven. We hebben een Prettig Wonen beurs georganiseerd in sporthal Lentemorgen waar meer dan 1000 huurders zijn geweest. We hebben met stakeholders een werkbezoek gebracht aan verduurzamingsproject Bergvrede en woonlocatie SAM-SAM. En we hebben als laatste met medewerkers, Raad van Commissarissen en partners een bezoek gebracht aan Landgoed Huis Sevenaer en een avondfeest gevierd. We kijken heel goed terug op al deze feestelijkheden en zijn ook blij dat alles nu weer gewoon is.

### Verkoop Juvenaat vanuit SteenGoed Challenge

We hebben eind 2018 het Juvenaat ingebracht in de SteenGoed Challenge van de provincie Gelderland en eind 2019 verkocht! In de challenge worden her te bestemmen gebouwen in het spotlicht gezet en partijen uitgedaagd een nieuwe bestemming te realiseren. De winnaars van de challenge (JCR Architecten en VRX Urban Development) hebben een investeerder gevonden die het mogelijk maakt dat zij hun plannen kunnen realiseren. Het plan is om het hoofdgebouw in grote lijnen in tact te laten. Wij zijn blij dat de huidige huurders dus voorlopig hun plek behouden. Op de plek van de achtervleugels zullen naar verwachting meer dan 50 koopappartementen gerealiseerd worden. Een prachtplek om te wonen!

In het hele proces zijn we intensief opgetrokken met de Provincie en de gemeente. De huidige huurders hebben we, waar dat kon, betrokken en zij hebben zich coöperatief opgesteld. Ook met onze toezichthouders hebben we regelmatig geschakeld over dit complexe vraagstuk. Dat ieder zijn steentje heeft bijgedragen, heeft uiteindelijk mogelijk gemaakt dat na 18 jaar (!) eindelijk een nieuwe bestemming voor het Juvenaat gerealiseerd kan worden.

Ook voor Baston Wonen biedt deze verkoop nieuwe kansen. Zeker toen duidelijk werd dat het ontwikkelen van sociale woningen in het Juvenaat niet ging lukken, was het Juvenaat voor ons een gebouw wat niet meer past bij onze doelstelling om betaalbare, sociale huurwoningen te bieden. Natuurlijk gebeuren er in het voorgebouw mooie dingen die wij toejuichen, maar ook dat past eigenlijk niet bij onze doelstelling. Daarnaast zagen we fikse investeringen aankomen om het gebouw in de nabije toekomst te moeten verduurzamen. Verkoop geeft ons dus letterlijk de (financiële) ruimte om meer te doen aan het verduurzamen en vernieuwen van onze woningvoorraad. Een echte win-win situatie voor alle partijen dus en daar zijn we trots op!

### Herimplementatie Viewpoint

In 2019 heeft er in het kader van het verhogen van de beschikbare datakwaliteit een herimplementatie plaatsgevonden van ons primaire systeem. Met de herimplementatie beogen wij te zorgen voor een betere dienstverlening richting onze klanten.

### **Beheer voor derden**

Baston Wonen bouwt het beheer voor derden af. Het beheer van de 4 woonwagendstandplaatsen is al langer onderwerp van gesprek met de gemeente. De gemeente maakt in 2020 nieuw beleid voor het uitbreiden van het aantal woonwagendstandplaatsen waarin we dit vraagstuk meenemen.

### **Vruchtgebruik**

Sinds 2002 is Baston Wonen juridisch eigenaar van het pand "Hotel Bosch" in Arnhem. Het vruchtgebruik van dit pand is voor 30 jaar (2032) verleent aan Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Er is nauw contact geweest met De Woningbouwvereniging Gelderland over de vraag van de eigenaar van het naastgelegen pand met het verzoek de parkeerplaats aan de kopen voor uitbreidingsplannen en de stand van zaken rondom de huidige woongroep.

### **Reglementen**

In 2019 zijn het reglement Raad van Commissarissen, toezicht en toetsingskader Raad van Commissarissen, procuratieregeling en investeringsstatuut vernieuwd en vastgesteld.

### **Onderzoek en ontwikkeling**

Baston Wonen is op meerdere 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. Verder zijn we aangehaakt bij verschillende regionale duurzaamheidsplatformen.

### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

Bij Baston Wonen geven we maatschappelijk verantwoord ondernemen vorm door ons bij onze activiteiten bewust te richten op het toevoegen van waarde aan zowel mens, maatschappij en milieu. We zoeken daarin steeds opnieuw een zorgvuldige balans en voeren een open dialoog met onze belanghouders over maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, leefbaarheid (in kleine kernen), eenzaamheid enzovoorts.

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.

Ook werken we mee aan heel diverse maatschappelijke initiatieven. Vanuit het project De Liemerse Uitdaging hebben we dit jaar meerdere matches gerealiseerd waarmee we met gesloten beurzen buurtinitiatieven en verenigingen hebben geholpen (bijvoorbeeld bankjes in een binnentuin en onderzoek naar de technische staat van het Molukse buurthuis). Met de brandweer hebben we een convenant getekend. Met hen en andere corporaties werken we aan het voorkomen van (de gevolgen van) brand. We hebben deelgenomen aan de challenge SteenGoed Benutten van de provincie Gelderland. Zo krijgt het Juvenaat weer een mooie nieuwe bestemming. We zijn in gesprek met de parochie Willibrordus uit Oud Zevenaar om mee te zoeken naar mogelijkheden voor een nieuwe functie van de kerk en het parochiehuis. We zijn deelnemer van de Groene Allianties waarin we zoeken naar mogelijkheden om verduurzaming te versnellen. Catering laten we met regelmaat verzorgen door Brownies en Downies waar mensen met het syndroom van Down een werkplek vinden. Zij hebben ook gezorgd voor het lekkers tijdens ons 100 jarig bestaan waar we op bezoek waren bij SAM SAM een bijzondere woonvorm voor jongeren met een beperking. Bij de Prettig Wonen beurs was er ook veel

aandacht voor maatschappelijke vraagstukken. En we hadden dit jaar weer een stagiair voor een dag vanuit een 'prokkelstage'.

### **Visitatie**

Corporaties zijn verplicht om iedere 4 jaar een visitatie te laten doen. Door een onafhankelijke visitatiecommissie is in 2019 beoordeeld of Baston Wonen de maatschappelijke opgaven waarmaakt en hoe samenwerkingspartners de prestaties en de samenwerking met de corporatie ervaren. Hoewel het terugkijken is naar de periode van 2015 tot en met 2018 hebben wij het toch als heel waardevol ervaren. We zijn blij met de uitkomsten van het visitatierapport en kunnen iets met de aanbevelingen. We hebben een mooi diverse scorelijst. Op sommige cijfers zijn we trots en bij andere moesten we even slikken. We scoren hoog op leefbaarheid, transparantie en samenwerking met partners. We scoren lager op het (volgens planning) realiseren van duurzaamheids- en onderhoudsprojecten. We krijgen de aanbeveling duidelijker doelen te formuleren zodat we gericht kunnen sturen en achteraf beter kunnen aantonen wat onze prestaties zijn.

Het is mooi om te zien dat we het volgens onze samenwerkingspartners en de huurdersvereniging heel goed doen en zij ons waarderen op de transparantie en samenwerking. Een citaat uit het visitatierapport:

*Tijdens de belanghebbendenbijeenkomst hebben we ook van de huurdersvereniging gehoord dat ze uitermate tevreden is over de relatie en communicatie met de corporatie. En ook over de invloed op het beleid. Niet eerder hebben we zulke hoge waarderingen (een 9 en een 8,5) genoteerd. Een van de geïnterviewden van de gemeente gaf aan dat ondanks pittige discussies met de corporatie de relatie en communicatie uitstekend zijn.*

Het volledige visitatierapport en de bestuurlijke reactie kunt u vinden op onze website: <https://www.baston.nl/over-ons/publicaties/>

## 4. Governance

Organisatie  
Baston Wonen

Onze directeur-  
bestuurder

Onze  
toezichthouders

Corporate  
governance

Risicomanagement

Kwaliteit  
dienstverlening  
en  
klachtafhandeling

Bericht Raad van  
Commissarissen

## 4.1 Organisatie Baston Wonen

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 was eind 2018.

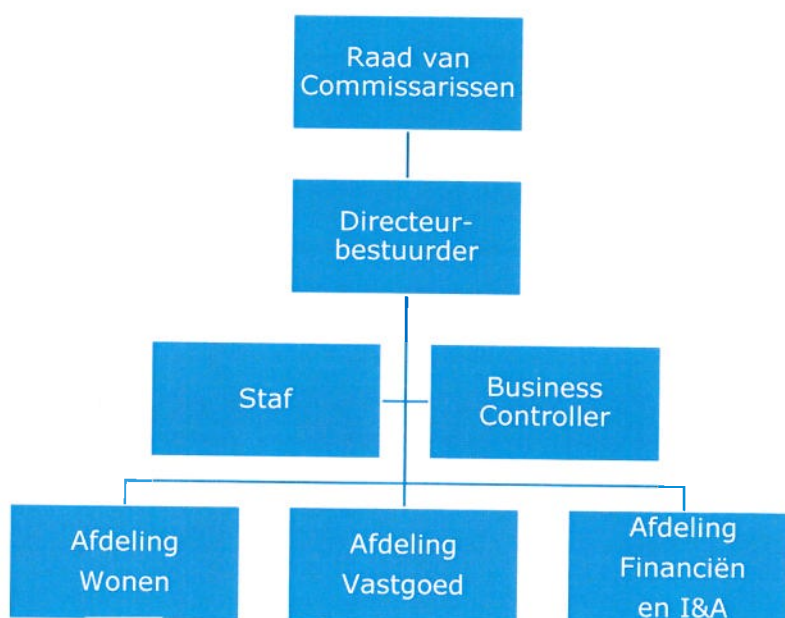
### Interne organisatiestructuur en personele bezetting

Op 1 januari 2019 waren 38 medewerkers (32,4 fte) werkzaam bij Baston Wonen. Op 31 december 2019 bestond de formatie uit 37 medewerkers (31,22 fte). Daarnaast zijn een aantal tijdelijke medewerkers werkzaam bij Baston Wonen.

Vijf medewerkers zijn in 2019 nieuw aangetreden. Daarnaast hebben we gewerkt met een aantal tijdelijke inhuurkrachten. Vijf medewerkers zijn uit dienst getreden:

- een medewerker heeft elders een nieuwe uitdaging gevonden;
- een medewerker is met pensioen gegaan;
- een medewerker is vertrokken in verband met het verlopen van een tijdelijk dienstverband dat niet is verlengd;
- een medewerker is uit dienst getreden na een ziekteperiode van 2 jaar;
- een medewerker is met een vaststellingsovereenkomst vertrokken.

Het MT bestaat uit 1 directeur-bestuurder en 2 managers. De afdeling Wonen en afdeling Vastgoed vallen onder 1 manager.



Figuur 1: organisatiestructuur 2019

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2019 bedraagt 9,42% (2018: 9,64%). Daarmee is het ziektepercentage wederom erg hoog.

Helaas heeft Baston Wonen te maken met enkele langdurig zieke medewerkers, deels wel en deels niet arbeidsgerelateerd.

In samenwerking met de arbodienst besteden we aandacht aan het voorkomen en begeleiden van ziekteverzuim.



### **Continu verbeteren**

Het zijn de medewerkers die maken of we onze resultaten wel of niet behalen. De omgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe regelgeving en digitaliseren vragen dat we voortdurend schakelen en onze werkwijzen aanpassen. We werken daarom aan het doorlopend verbeteren en verder professionaliseren van de organisatie. Tegelijkertijd houden we oog voor de menselijke en sociale kant.

We houden voor ogen welke doelen we willen bereiken en welke resultaten daarvoor nodig zijn. Om dat in de hele organisatie verder te ontwikkelen zijn we gestart met het project continu verbeteren. Teams zijn aan de slag met het benoemen van hun doelen en resultaten en er worden verbeterplannen gemaakt en verbeteracties uitgevoerd. We nemen daarin aanbevelingen vanuit de accountant en visitatiecommissie mee. Bijvoorbeeld de aanbeveling van de visitatiecommissie om onze resultaten duidelijker te benoemen en zichtbaar te maken.

Veranderen en ontwikkelen is enerzijds leuk en geeft energie als je vooruitgang ziet. Anderzijds is het ook soms frustrerend als er onvoldoende tijd is om verbeteringen die je graag wil in het gewenste tempo samen op te pakken of als collega's niet (even snel) mee kunnen of willen bewegen. Het vraagt daarom veel inzet van alle collega's en situationeel leiderschap van de leidinggevenden. Ook daar wordt in het project continu verbeteren aan gewerkt.

## 4.2 Onze directeur-bestuurder

Baston 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 Wet Normering Topinkomens.

Bedragen x €1	S.P.M. van Zaal	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	105.734
Beloningen betaalbaar op termijn	€	21.092
<i>Subtotaal</i>	€	126.826
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	142.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>126.826</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	
Gegevens 2018		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	
Deeltijdfactor 2018 in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.907
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.417
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€</b>	<b>122.324</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	137.000

## 4.3 Onze toezichthouders

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

### Ondernemingsraad

Goed overleg met de ondernemingsraad draagt bij aan een efficiëntere werkorganisatie. Baston Wonen hecht waarde aan de ondernemingsraad om op die manier vorm te geven aan betrokkenheid en inspraak van medewerkers op bepaalde keuzes.

Door aftreden van de zittende leden van de ondernemingsraad en geen nieuwe kandidaten die zich verkiesbaar stelden, was er vanaf 1 juli tijdelijk geen ondernemingsraad. Na de zomer is er opnieuw een uitvraag geweest voor kandidaten. Toen hebben zich meerdere kandidaten aangemeld. Begin 2020 starten we met een nieuwe ondernemingsraad van 5 leden.

De ondernemingsraad vergadert gemiddeld drie keer per maand waarvan een keer met de directeur-bestuurder. Dit jaar heeft de ondernemingsraad 1 keer overlegd met de Raad van Commissarissen. De achterban wordt van de activiteiten van de ondernemingsraad op de hoogte gehouden via intranet en personeelsbijeenkomsten.

### Raad van Commissarissen





De kerntaak van de Raad van Commissarissen is toezicht houden (financieel en maatschappelijk) op het Bestuur van de stichting. Zij is daarnaast werkgever van de directeur-bestuurder en staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies terzijde. Bij de vervulling van haar taak houdt de Raad van Commissarissen 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 medewerkers 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 een rooster. In 2019 zijn geen leden van de Raad van Commissarissen afgetreden. Per 1 januari is 1 nieuw lid gestart als opvolger van een lid dat eind 2018 aftrad in verband met het einde van de tweede periode als lid van de Raad van Commissarissen. De aandachtgebieden van het nieuwe lid zijn Duurzaamheid en Vastgoed.

Verderop in dit 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.

### Intern toezichtkader

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt. Dit is vastgelegd in de onderstaande documentatie:

-  Statuten
-  Bestuursreglement
-  Reglementen Raad van Commissarissen en commissies
-  Profielschets Raad van commissarissen

### Toetsingskader

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt. Zij hanteert hiervoor de volgende documentatie:

-  Toezicht- en toetsingskader
-  Ondernemingsplan
-  Strategisch Voorraad Beleid en complexstrategieën
-  Prestatieafspraken
-  Jaarplan en meerjarenbegroting
-  Reglement financieel beleid en beheer
-  Treasurystatuut
-  Investeringsstatuut
-  Verbindingenstatuut
-  Procuratieregeling
-  Huurbeleid
-  Integriteitscode
-  Klokkenluidersregeling

### **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 sinds 2015 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 over het Juvenaat, beleid en de ingezette professionaliseringsslagen. Baston Wonen voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen. Zij geeft in haar beoordelingsbrief aan dat Baston Wonen geen verhoogd risico heeft.

#### **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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw gestelde normen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelde in 2019 het risicoprofiel van Baston Wonen als laag.

#### **Extern toezichtkader**

In de onderstaande wet- en regelgeving en/of documentatie zijn de kaders weergegeven waarin de woningcorporatie moet en mag opereren.

-  Algemene wetgeving
-  Woningwet
-  Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
-  Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
-  Governancecode woningcorporaties
-  Wet normering topinkomens (WNT)
-  Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen
-  Beroepsregel bezoldiging Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
-  Collectieve arbeidsovereenkomst woondiensten
-  Beleidsregels Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
-  Beleidsregels Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

## 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 van Toezichthouders in 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. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop de Governancecode Woningcorporaties. Jaarlijks checken we op basis van de Governancecode of we bij Baston Wonen alle principes en uitwerkingen daarvan toepassen of dat we in het jaarverslag uit moeten leggen waarom we afwijken. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2019 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 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. 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.

### **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 streven naar een doelmatige bedrijfsvoering.

### **Verantwoording en rapportage**

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties in ons bestuursverslag. 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 2019 zijn wij gevisiteerd door Pentascope in de periode van september tot en met december 2019. Hoofconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk voldoende presteert. De

verschillende thema's zijn beoordeeld met cijfers tussen de 6 en 7,5 Het visitatierapport is openbaar. In 2023 zal wederom een visitatie worden uitgevoerd.

## 4.5 Risicomanagement

Adequaat risicomanagement is een belangrijke voorwaarde om verrassingen te voorkomen op onze weg naar prettig en betaalbaar wonen.

Door onze risico's goed in kaart te brengen en te beheersen, draagt risicomanagement bij in het behalen van de gestelde doelen.

Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken zolang we als organisatie hier maar van leren. Het managementteam is uiteindelijk eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicobereidheid).

Om risicomanagement verder te integreren in de bedrijfsvoering, maar ook in te bedden in de cultuur van Baston Wonen is een plan van aanpak geschreven. Dit plan is onderhanden en dynamisch van aard. Deze aanpak is bewust gekozen, gezien het niet om de oplevering van een plan gaat maar over het creëren van draagvlak en verhogen van het risicobewustzijn. Inclusief het stimuleren van interactie tussen medewerkers onderling op alle niveaus.

### **Strategische, tactische en operationele risico's**

De risico's van Baston Wonen zijn door de organisatie en de directeur-bestuurder in kaart gebracht. De keuze is gemaakt om de top risico's in kaart te brengen. Het gaat daarbij om de risico's met de grootste kans en impact op de realisatie van het ondernemingsplan. Deze zijn verderop in deze paragraaf beschreven. In 2018 werden de risico's aangemerkt als hoog. Enkele risico's worden inmiddels minder hoog ingeschat als gevolg van genomen maatregelen. Bij de risico-items waarvan zowel de kans als impact hoog scoren hebben we een top 2 benoemd:

1. interne organisatie;
2. duurzaamheidsopgaven.

Deze prioritering is tot stand gekomen door bespreking van managementteam en business controller. We hebben beoordeeld welke risico's we als eerste benoemen om beheersmaatregelen te treffen, voor het verkleinen van de kans en impact van het risico. Bij het bepalen van de beheersmaatregelen hebben we rekening gehouden met de risicobereidheid binnen de diverse categorieën zoals onder andere fraude, imago, realisatie en continuïteit. De geïnventariseerde top risico's inclusief de top 3 vind je terug in het schema op de volgende bladzijde.

De verschillende niveaus zijn weergegeven in een overzicht (strategisch, tactisch en operationeel). In 2020 splitsen we deze risico's verder uit per niveau om het risicomanagement verder te optimaliseren en te professionaliseren.

### **Strategische risico's**

#### **1. Governance**

##### Ontwikkeling: risico verlaagd.

Toelichting: we zijn gehouden aan wet- en regelgeving en het toezicht daarop is scherp. Het risico van niet (tijdig of volledig) voldoen aan wet- en regelgeving is dat we wezenlijke fouten maken naar huurders of samenwerkingspartners, door onze toezichthouders op de vingers getikt worden, ons imago wordt geschaad en we veel tijd en energie kwijt zijn aan herstelacties.

Beheersmaatregelen: De kans en impact zijn verlaagd door:



- in 2019 zijn stappen gezet in het scherper formuleren van doelen en de voortgang daarvan;
  - de inzichtelijkheid en efficiency van processen is verbeterd;
  - herinrichting van een aantal controles;
  - vaststellen van nieuwe procuratieregeling, huurbeleid en investeringsstatuut;
- Aandacht voor dit risico blijft noodzakelijk.

## **2. Leefbaarheid**

### Ontwikkeling: risico gelijk gebleven.

Toelichting: we zien de samenstelling van onze bewonersgroep verschuiven naar steeds meer (kwetsbare) mensen met een zorgvraag. Het risico op gebied van leefbaarheid is dat we te maken krijgen met meer bewoners die (heviger) agressief, verward of onaangepast gedrag vertonen. Zowel collega's als buurten en wijken kunnen daardoor onder druk komen te staan.

Beheersmaatregelen: De kans en impact zijn verlaagd door:

- de aangescherpte overlastprocedure is in uitvoering gebracht;
- signalen van overlast worden vroegtijdig en samen met interne collega's en externe samenwerkingspartners opgepakt;
- het sociaal team zet zich proactief in voor versteviging van buurtparticipatie;
- vastgoedprojecten worden aangegrepen als kans om ook leefbaarheidsvraagstukken vroegtijdig te signaleren en aan te pakken.

Aandacht voor dit risico blijft door de verschuiving van het aantal kwetsbare bewoners noodzakelijk.

## **3. Verduurzaming**

### Ontwikkeling: risico verlaagd.

Toelichting: duurzaamheidsdoelstellingen en -ambities zijn hoog en urgent. Het risico is dat we verkeerde keuzes maken in de maatregelen die we nemen, ons vastgoed te langzaam verduurzamen of de nodige duurzaamheidsinvesteringen onze investeringscapaciteit te boven gaan.

Beheersmaatregelen: De kans en impact zijn verlaagd door:

- actualisatie van de planning van de duurzaamheidsprojecten en opname daarvan in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB);
- aansluiting van Baston Wonen bij werkgroep aardgasloos Zevenaar, Woonkr8 energie en collectieve inkoop zonnepanelen;
- afgeven landelijk signaal betaalbaarheid duurzaamheidsopgave woningcorporaties.

Aandacht voor dit risico blijft noodzakelijk omdat een aantal randvoorwaarden nog onduidelijk zijn.

### Tactische risico's

## **4. Interne organisatie**

### Ontwikkeling: risico verlaagd.

Toelichting: de ontwikkelende volkshuisvestingsvraagstukken en digitalisering vergen een voortdurende ontwikkeling van vaardigheden, kennis en competenties om doelstellingen te realiseren. Het risico is dat er onvoldoende slagkracht, focus en sturing is waardoor de volkshuisvestelijke doelen onvoldoende worden behaald.

Beheersmaatregelen: De kans en impact zijn gedaald door:

- er is aandacht voor leren, ontwikkelen en arbeidsmobiliteit van medewerkers;
- het project continu verbeteren is in de hele organisatie uitgerold;
- evaluatie van projecten stimuleren leren en verbeteren;
- er zijn nieuwe collega's aangesteld passend in de strategische personeelsplanning.



Aandacht voor dit risico blijft actueel mede gezien het hoge ziekteverzuim en wisselingen in het managementteam.

## **5. Vastgoedportefeuille**

*Ontwikkeling: risico gelijk gebleven.*

Toelichting: de huidige vastgoedportefeuille sluit qua omvang, typologie en duurzaamheid niet 100% aan bij de wensportefeuille. Daarnaast hebben we in Zevenaar te maken met verzakingsproblematiek. Het risico is dat de transitie van de portefeuille onvoldoende snel gaat of dat de verzakkingen ernstiger worden waardoor grootschalig ingrijpen noodzakelijk is.

Beheersmaatregelen: de kans en impact zijn gedaald door:

-  de werkgroep verzakkingen heeft een aantal zaken in kaart gebracht en een extern bureau opdracht gegeven een QuickScan te maken;
-  met gemeente Zevenaar zijn we in overleg over nieuwbouwlocaties;
-  nieuwe software vastgoedsturing is aangekocht en implementatie is voorbereid;
-  zie verder ook bij duurzaamheid.


Aandacht voor dit risico blijft actueel vanwege de verzakingsproblematiek en de transitieopgave.

## **6. ICT beschikbaarheid en betrouwbaarheid**

*Ontwikkeling: risico verlaagd.*

Toelichting: robuuste en betrouwbare ICT is essentieel voor de uitvoering van werkzaamheden, stuurinformatie, veiligheid systemen en datalekken. Daarnaast is het voorwaarde voor het verder digitaliseren van de werkprocessen en dienstverlening.

Beheersmaatregelen: de kans en impact zijn gedaald door:

-  veiligheid van systemen is verbeterd door onder andere het uitvoeren van een hacktest en verbeterpunten daaruit doorvoeren;
-  ons primaire computersysteem is geherimplementeerd. We werken volgens 'best practice' en de autorisaties zijn opnieuw vastgesteld;
-  het huidige systeem is gereed gemaakt voor uitbreiding met modules voor verdere digitalisering.

Aandacht voor dit risico blijft actueel door de grote afhankelijkheid van digitale systemen, belang van veiligheid en de snel ontwikkelende techniek.

## **Operationele risico's**

### **7. Juvenaat**

*Ontwikkeling: risico opgelost.*

Toelichting: Het Juvenaat was jarenlang een zorgenkind op vele vlakken: exploitatie, verpauperende Zuidvleugel, toekomstige bestemming, aankomende duurzaamheidsinvesteringen. Het zette onze investeringscapaciteit en imago onder druk.

Beheersmaatregelen: de kans en impact zijn verlaagd door:

-  verkoop Juvenaat (zie elders in dit jaarverslag).

Er is geen verdere aandacht nodig voor dit risico.

### **8. Mutatiedossiers**

*Ontwikkeling: risico verlaagd.*

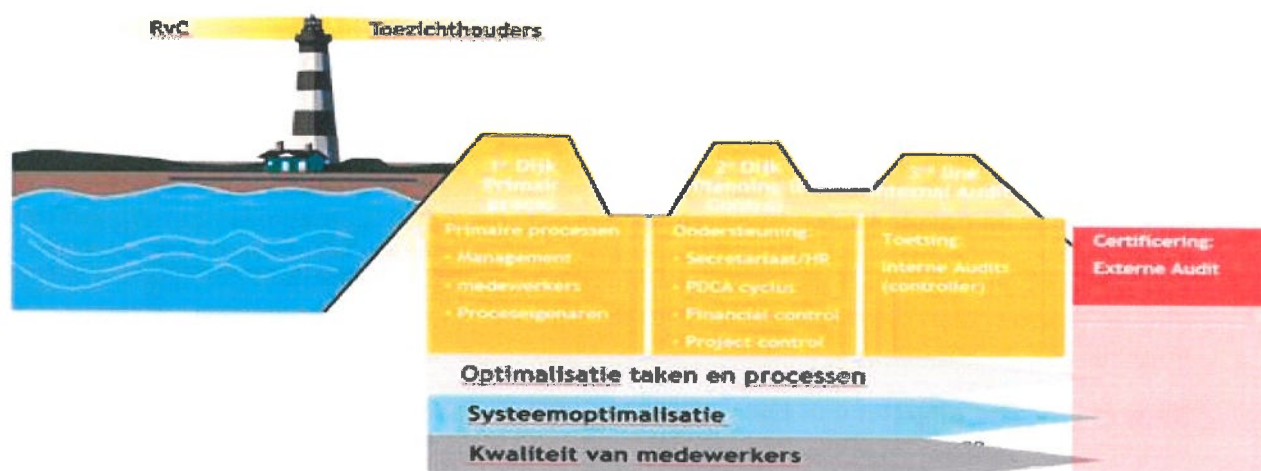
Toelichting: Kloppende en eerlijke toewijzing van woningen is een van onze kerntaken. De dossiers waarin we de inkomensbepaling en andere toewijzingscriteria vastleggen moet kloppend zijn. Indien dit niet klopt worden we daarop aangesproken door onze externe toezichthouders en kunnen er sancties worden opgelegd. Onjuist of oneerlijk toewijzen zet onze reputatie onder druk.

Beheersmaatregelen: de kans en impact zijn verlaagd door:

- op basis van bevindingen uit de controle zijn interne werkprocessen en het controleformulier aangescherpt;
  - casussen worden besproken;
  - 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijnscontrole is uitgevoerd;
  - laatste controle door accountant was positief.
- Aandacht voor de mutatiedossiers is blijvend en vraagt bij aanstelling nieuwe collega's aandacht.

### Three Lines of Defence

Met de risicoanalyse hebben we in 2019 verdere stappen gezet naar integraal risicomanagement. Risicomanagement blijft logischerwijs in ontwikkeling en heeft een structurele plek in de organisatie gekregen, waarover elk kwartaal wordt gerapporteerd. Een belangrijk onderdeel hiervan is het Three Lines of Defence model. Dit wordt verder geïmplementeerd. Waarbij aandacht is voor rolduidelijkheid inclusief functiescheiding, wijze van vastlegging en rondmaken van de PDCA-cyclus. Het intern controleplan is daar een onderdeel van.



### AVG

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming in werking getreden ter vervanging van de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Wij hebben beleid opgesteld en een proces ingericht op het waarborgen van compliance ten aanzien van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Daarnaast besteden we aandacht aan het bewustzijn van de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voor medewerkers en is een functionaris aangesteld die verantwoordelijk is voor het bewaken van de compliance rondom privacy binnen de corporatie. De signalen die binnenkomen zowel intern als extern worden onderzocht en geregistreerd in een register. Indien nodig worden er beheersmaatregelen getroffen. In 2019 hebben zich geen meldingen voorgedaan die voldeden aan de criteria van meldplicht bij de toezichthouder.

### Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's van Baston Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico (prijs- en kasstroomrisico). Deze komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 6 Financiën.

### 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 toerekening problemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

### **Begroting en scenario's.**

Om de risico's die voortvloeien uit onzekerheden en afwijkende ontwikkelingen in beeld te krijgen, rekenen wij jaarlijks diverse scenario's door. Deze scenario's en de begroting worden getoetst aan de normen voortvloeiend uit het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Onze risicobereidheid wordt mede bepaald door de mate waarin de uitkomsten binnen de bandbreedte van de normen vallen.

### **Risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties**

Jaarlijks beoordelen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties het risicoprofiel van corporaties. De Autoriteit woningcorporaties geeft in haar beoordelingsbrief in 2019 aan dat de door hen uitgevoerde beoordeling van Baston Wonen geen verhoogd risico te constateren. In de rechtsmatigheidsbrief constateren zij dat Baston Wonen voldoet aan de gestelde eisen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het risicoprofiel van Baston Wonen in 2019 gekwalificeerd als laag.

### **Corona**

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa de hele wereld toch? te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Baston Wonen haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren en onderhouden van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Baston Wonen de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, familieleden, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Baston Wonen. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Baston Wonen niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's bieden de vereiste veiligheidsbuffers. De ICR monitoren wij regelmatig, eveneens bij het aangaan van nieuwe contracten.
- Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Baston Wonen.
- Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.
- De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.



## 4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling

Baston Wonen vindt de kwaliteit van haar dienstverlening belangrijk. Om dit in beeld te brengen worden er maandelijks metingen uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau (KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) en doen wij mee aan de Aedes benchmark. Bij een minimale score van een 7 per labelonderdeel en een minimale score van 85% tevreden huurders per labelonderdeel mogen corporaties het kwaliteitslabel voeren.

Onze kwaliteitsscore is verbeterd van gemiddeld 7,7 in 2018 naar gemiddeld 7,9 in 2019. Dit is ruim boven de kwaliteitsnorm maar iets onder het landelijk gemiddelde. In 2019 was het percentage tevreden huurders niet op alle labelonderdelen boven de vereiste 85%.

De Commissie Kwaliteitsverklaringen verzorgt eind maart de beoordeling voor het label. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector heeft deze commissie geadviseerd op basis van de uitgangspunten van het keurmerk het kwaliteitslabel voor Baston Wonen te verlengen. Zij baseren het advies op een herberekening waarbij één vraag niet wordt meegeteld.

In 2018 scoorden we in de Aedes benchmark qua dienstverlening een:

- 7,3 voor verhuur mutatieproces
- 7,3 voor reparatieverzoeken
- 7,1 voor bereikbaarheid

In 2019 scoorden we in de Aedes benchmark qua dienstverlening een:

- 8,0 voor verhuur mutatieproces
- 7,3 voor reparatieverzoeken
- 7,4 voor bereikbaarheid

Met deze cijfers scoorden wij qua dienstverlening, ondanks de verbetering ten opzichte van 2018, wederom in de Aedes benchmark in de C-categorie.



### Klachtenafhandeling

Wanneer huurders klachten hebben proberen we dit samen op te lossen. Helaas lukt het niet altijd om een probleem samen op te lossen. Huurders kunnen zich dan melden bij de regionale klachtencommissie woningcorporaties Arnhem en omstreken. 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 de dienstverlening van de corporaties die zijn aangesloten.

Baston Wonen heeft in 2019 één zaak bij de klachtencommissie in behandeling gehad. Het betrof een klacht over de kwaliteit van de woning bij aanvang van de huurovereenkomst. De huurder heeft hierdoor minder woongenot gehad. Over deze zaak is overeenstemming bereikt tussen Baston Wonen en de huurder.

Eind 2019 zijn we in samenwerking met de andere corporaties die aangesloten zijn bij de klachtencommissie woningcorporaties gestart met de evaluatie van de regionale klachtencommissie. De evaluatie levert ons in 2020 kwaliteitsverbeteringen op in de samenstelling van de commissie en duidelijkheid over wederzijdse rollen en verwachtingen.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt het hele jaar door gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. In 2019 hebben we een start gemaakt met het integreren van de klanttevredenheid in de stuurinformatie per team. Daarnaast hebben we een uniforme registratie in het primaire systeem geïmplementeerd.

Inhoudelijke klachten worden door betreffende medewerker opgepakt, indien wenselijk samen met een collega voor een tweede mening. Overige klachten over onder meer medewerkers worden door de leidinggevenden afgehandeld. Deze klachten hebben voornamelijk betrekking op het niet tijdig terugbellen of de doorlooptijd van de afhandeling van vragen.



## 4.7 Bericht Raad van Commissarissen

### **Prelude: het feestjaar**

2019 was een jubileumjaar voor Baston Wonen. Voorlopers van de huidige organisatie zijn 100 jaar geleden opgericht. Met verschillende festiviteiten is het jaar afgesloten, waarbij het huurdersfeest de kroon op het geheel was. In sporthal Lentemorgen in Zevenaar waren verschillende partijen die bij Baston Wonen zijn betrokken door middel van een stand vertegenwoordigd en ruim 1000 huurders kwamen feestelijk bijeen. Bij alle bijeenkomsten werd de organisatie in het zonnetje gezet, zowel formeel als informeel en het grote belang van sociale huisvesting in de lokale omgeving benadrukt.

### **Inleiding**

De afspraken van het Parijse klimaatakkoord en de uitwerking daarvan in het nationale klimaatakkoord waren belangrijke onderwerpen in 2019. Duurzaamheid is één van de thema's voor de toekomst. Woningcorporaties hebben een voortrekkersrol op het gebied van verduurzamen van sociale huurwoningen. Een grote opgave voor woningcorporaties waar grote investeringen mee zijn gemoeid.

De afdrachten voor corporaties aan het Rijk nemen toe. Doordat de WOZ-waarde van de woningen stijgt, wordt de verhuurdersheffing hoger. Daarnaast komen er nieuwe (belasting)heffingen bij. Het verdienmodel van de corporaties staat op deze manier onder druk. Het afdragen van grote bedragen aan het Rijk conflicteert met de rol van koploper in het verduurzamen. Ook Baston Wonen heeft hier mee te maken.

Op lokaal niveau heeft het nieuwe college van burgemeester en wethouders in de gemeente Zevenaar afgesproken dat de gemeente in 2040 energieneutraal wil zijn. Een ambitieuze opgave waar ook Baston Wonen rekening mee moet houden. Baston Wonen realiseert in 2019/2020 een groot verduurzamingsproject in de wijk Bergvrede. Door verschillende maatregelen zijn de woningen veel energiezuiniger geworden. In dit kader is nauw samengewerkt met de bewoners, die hun grote waardering hiervoor hebben uitgesproken.

De Woonbond en Aedes hebben een sociaal huurakkoord afgesloten waarin is afgesproken dat de huurverhoging van sociale huurwoningen inflatievolgend is. Baston Wonen heeft deze lijn al in 2018 ingezet. De huurverhoging voor sociale huurwoningen was 1,6 % in 2019.

Het Juvenaat, een voormalig klooster in het centrum van Zevenaar, is de winnaar geworden van de Gelderse SteenGoed Challenge. In deze Challenge werd er voor gebouwen een nieuwe invulling gezocht door transformatie en herbestemming. Om het mogelijk te maken dat het winnende ontwerp werd uitgevoerd was het noodzakelijk om het gebouw te verkopen. Eind 2019 is het Juvenaat door Baston Wonen verkocht en kunnen door de nieuwe eigenaar nieuwe perspectieven gerealiseerd worden. In dit proces is goed samengewerkt met de huidige huurders, gemeente Zevenaar en de provincie Gelderland.

In 2019 is de derde visitatie voor Baston Wonen afgerond. De dialoog, zowel intern als extern, stond centraal in het onderzoek. Met mooie cijfers voor onze rol naar buiten en onze samenwerking met onze belanghouders. Ook met een aantal aanbevelingen waar we de komende jaren nog mee aan de slag gaan.

### **Goed bestuur en Governancecode**

Een wezenlijk onderdeel van goed bestuur is het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden. Het interne toezicht van de Raad van

Commissarissen speelt hierbij een sleutelrol; de Raad van Commissarissen houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht onder andere 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.

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 Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en dus ook voor Baston Wonen en haar Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen. 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 Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de Raad van Commissarissen. In 2019 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen.

De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Baston Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad van Commissarissen op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen 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 voorzitter van het bestuur van Roei- en kanovereniging het Anker in de gemeente Oude IJsselstreek. Alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

### **Samenstelling van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan twee namens de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor maximaal één volgende zittingstermijn worden herbenoemd. De Raad van Commissarissen kent een

Remuneratie- en selectiecommissie en een Auditcommissie. De commissies brengen jaarlijks aan de voltallige Raad van Commissarissen verslag uit over de gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en de beraadslagingen en bevindingen in het betrokken jaar.

Naam	H.J.M. Reimert	Ir. G.J. de Zwart	Mr. R.J.M. Thijert	Dr. M.C. Bloemsma RA	J. Huiskamp
<b>Deskundigheid</b>	Sociaal Maatschappelijk	Volkshuisvesting Vastgoed	Financieel Bedrijfsorganisatie Juridisch	Financieel Economisch	Vastgoed Duurzaamheid
<b>Ingangdatum</b>	01-10-2018	01-09-2012	18-02-2014	01-04-2013	01-01-2019
<b>Herbenoeming</b>	01-10-2022	01-09-2016	18-02-2018	01-04-2017	01-01-2023
<b>Aftreden</b>	01-10-2026	01-09-2020	18-02-2022	01-04-2021	01-01-2027
<b>Bijzonderheden</b>	Voorzitter Lid remuneratie- en selectiecommissie	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratie- en selectiecommissie Huurderszetel	Lid Auditcommissie Huurderszetel	Voorzitter auditcommissie	
<b>Hoofdfunctie</b>	Consulent van Ede & Partners	Adviseur Corporaad	Bedrijfsfiscalist ADG Dienstengroep	Directeur-bestuurder NV SRO	Eigenaar/adviseur 12 MNDN Duurzaam
<b>Nevenfuncties</b>	Eigenaar Adviesbureau Kamiano Lid Raad van Toezicht Atlant Lid Raad van Toezicht TriadeVitree	Visitor bij Cognitum Raadslid gemeente De Bilt	Bestuurslid BIT Hengelo	Lid RvT Rozet Arnhem	

### Benoeming nieuwe commissarissen

Per 1 januari 2019 is er één nieuwe commissaris met profiel vastgoed en duurzaamheid benoemd: J. Huiskamp (Jorn). Over de heer Huiskamp heeft Baston Wonen een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen op de toets geschiktheid en betrouwbaarheid (fit & propertest). Ook de ondernemingsraad heeft ten aanzien van de benoeming positief geadviseerd. Bij de werving van het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen is er gebruik gemaakt van een extern wervings- en selectiebureau Raderwerk. De nieuwe commissaris heeft een inwerkprogramma doorlopen. Onderdeel hiervan was een uitgebreide kennismaking met de medewerkers.

### Remuneratie- en selectiecommissie

De Remuneratie- en selectiecommissie bestond in 2019 uit G.J. de Zwart (Hanneke) als voorzitter en H.J.M. Reimert (Henk) als lid. 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 Raad van Commissarissen. De commissie brengt tijdens de reguliere Raad van Commissarissenvergaderingen verslag uit en adviseert de Raad van Commissarissen over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de Raad van Commissarissen. De Remuneratie- en selectiecommissie houdt toezicht op: het doen van voorstellen met betrekking tot 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 Raad van Commissarissen; het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder en voorstellen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder en de vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen en zijn voorzitter.

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

### Auditcommissie

De Auditcommissie van de Raad van Commissarissen bestaat uit M.C. Bloemsma (Michel) en R.J.M. Thijert (Renate). De Auditcommissie heeft 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 informatieverstopping; de rol en het functioneren van de interne business controller; indien aan de orde, het uitbrengen van advies aan de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen; 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 kennisnemen 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.

### **Samenstelling en taken**

Het functioneren van de Raad van Commissarissen is gediend bij een diverse samenstelling. In de profielschets is dit opgenomen. Deze is te vinden op de website van Baston Wonen en is in 2018 geactualiseerd. Diversiteit van de Raad van Commissarissen is een belangrijk criterium bij het invullen van een vacature.

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 Raad van Commissarissen is volkshuisvestelijke en financiële kennis aanwezig. De individuele leden vullen elkaar qua kennisgebieden, persoonlijkheden en competenties aan en werken in een professionele harmonie met elkaar samen. Tegelijkertijd is het ook noodzakelijk om elkaar, waar nodig, kritisch aan te spreken.

De rol van de Raad van Commissarissen onderscheidt zich in drie taakgebieden:

-  toezichthouder;
-  werkgever;
-  adviseur/klankbord.

### Toeziethoudersrol

De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen houdt toezicht op het gevoerde beleid van de directeur-bestuurder, de realisatie van de maatschappelijke doelen, de algemene gang van zaken binnen Baston Wonen en op haar functioneren.

### Werkgeversrol

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

In 2018 heeft de directeur-bestuurder de fit en propertest positief doorlopen. De Raad van Commissarissen heeft besloten de directeur-bestuurder per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar her te benoemen. Voor deze beoordeling zijn van tevoren beoordelingscriteria door de Raad van Commissarissen vastgesteld. In 2019 hebben

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

De Raad van Commissarissen bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de Raad van Commissarissen. Eens per 2 jaar doet de Raad van Commissarissen dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van december 2019 onder externe begeleiding is vanwege agendaproblemen uitgesteld naar begin 2020. Zoals gebruikelijk wordt van de zelfevaluatie een verslag opgesteld en de aanbevelingen worden door de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder meegenomen. Aandacht wordt geschonken aan de ontwikkeling van de Raad van Commissarissen naar het next level, de relatief nieuwe samenstelling van de Raad van Commissarissen, het rooster van aftreden en het verloop van de vergaderingen en de groepsdynamiek.

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

#### Adviesrol

De Raad van Commissarissen staat de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd bij als adviseur. Bij het invullen van de rol van adviseur/klankbord kan de organisatie gebruik maken van de som der delen van de Raad van Commissarissen. 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 Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen 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.

#### **Legitimatie en toezichtkader**

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de Governancecode en de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de Raad van Commissarissen werkt met separate commissies. De Auditcommissie en de Remuneratie- en selectiecommissie hebben reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor bij onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. De gehele Raad van Commissarissen 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.

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 Raad van Commissarissen bij het uitvoeren van haar taken moet volgen.

De Raad van Commissarissen baseert haar toezicht op de volgende vastgestelde interne toezichtkaders:

-  Het bestuursreglement
-  Reglement Raad van Commissarissen
-  Remuneratie- en selectiecommissie en Auditcommissie
-  Profielschets Raad van Commissarissen
-  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) en complexstrategieën
- Huurbeleid
- Jaarbegroting en de meerjarenbegroting
- Kwartaalrapportages, bestuursverslag en jaarrekening
- Belanghoudersoverzicht
- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB-overzicht
- Verkoopbeleid
- Organisatie- en formatieplan

Daarnaast baseert de Raad van Commissarissen haar toezicht vanzelfsprekend op de externe toezichtkaders:

- De nieuwe Woningwet en overige wet- en regelgeving (onder andere Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Ministeriële regelingen/richtlijnen en Wet Normering Topinkomens)
- Aedes Code; Aedes woonagenda 2017 – 2021
- Governancecode Woningcorporaties 2015
- Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015
- Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Benchmarkgegevens
- Visitatierapport.

Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend

De toezichtvisie van de Raad van Commissarissen is eind 2018 vastgesteld. Een gezamenlijk beeld over de wijze waarop toezicht wordt gehouden, is beschreven. Hierin wordt nader ingegaan op de basisvragen van de taakopvatting, doel en functie van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen beschrijft hierin onder andere dat de Raad van Commissarissen vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording wil afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dit sluit aan bij de Governancecode.

### **Activiteiten 2019**

De Raad van Commissarissen vergaderde in het verslagjaar zeven keer met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissenleden deelnamen. Eén keer werd door de Raad van Commissarissen overlegd met de ondernemingsraad en tweemaal met de huurdersvereniging. De huurderscommissarissen hebben eenmaal zonder de overige Raad van Commissarissen leden overleg gehad met de huurdersvereniging. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2019 vier keer bijeen. De Auditcommissie kwam zes 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 Raad van Commissarissen aanwezig bij de volgende bijeenkomsten.

<b>Bijeenkomsten 2019</b>	<b>Intern</b>	<b>Extern</b>
Nieuwjaarsontbijt Baston Wonen	X	
Overleg met de ondernemingsraad	X	
Overleg met de huurdersvereniging	X	
Workshop financiering Vastgoed (in het kader van de verkoop Juvenaat)	X	
Workshop klantvisie	X	
Klankbordsessie met directeur-bestuurder over de organisatiestructuur	X	
Selectie visitatiebureau	X	
Visitatiegesprekken	X	
Overleg met gemeenteraadsleden en samenwerkingspartners over duurzaamheid en woonruimteverdeling		X
Stakeholdersbijeenkomst huurbeleid		X
Overleg managementteam accountant BDO		X
<i>Activiteiten in het kader van het 100-jarig bestaan</i>		
Prettig Wonen beurs, huurders en samenwerkingspartners		X
Werkbezoek samenwerkingspartners, duurzaamheidsproject Bergvrede en woonvorm SAM SAM		X
Medewerkersfeest	X	

## Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft de volgende besluiten genomen:

<b>Datum</b>	<b>Besluiten</b>
26-02-2019	De Raad van Commissarissen stelt het beloningsbeleid Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder vast
09-04-2019	De Raad van Commissarissen geeft de directeur-bestuurder mandaat om over te gaan tot verkoop van de locatie Juvenaat.
24-04-2019	De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de huurverhoging 2019 door te voeren per 1 juli 2019 De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de herziene jaarbegroting 2019 De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de herziene meerjarenbegroting 2019-2023 De Raad van Commissarissen stelt het salaris van de directeur-bestuurder vast.
31-05-2019	De Raad van Commissarissen stelt het Bestuursverslag 2018 vast De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening 2018 vast
13-06-2019	De Raad van Commissarissen besluit met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 gebruik te maken van de nieuwe staffel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties met betrekking tot haar beloningen, klasse regeling E. De vergoeding voor een lid bedraagt jaarlijks € 10.900 en voor de voorzitter € 16.350. De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de Kaderbrief 2020
25-09-2019	Het Reglement Raad van Commissarissen wordt vastgesteld
27-11-2019	De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de prestatieafspraken 2020 De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de meerjarenbegroting 2020-2024 De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan het Investeringsstatuut De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan de verkoop van het Juvenaat onder voorbehoud van goedkeuring Waarborgfonds Sociale Woningbouw en een positieve uitkomst van het integriteitsonderzoek De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring voor het aantrekken van een lening van maximaal € 5 miljoen ter dekking van de financieringsbehoefte over eind 2019 en 2020 binnen de kaders van het treasurystatuut en treasuryjaarplan 2019 De herijkte toezichtvisie en toezicht- toetsingskader wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen Het jaarrooster 2020 wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen



### **Toezicht op de strategie**

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de strategie van Baston Wonen. Zij beschouwt in hoeverre de portefeuille van het vastgoed voldoet aan de toekomstige demografische ontwikkelingen in de regio. Dit is meerdere malen besproken met de Raad van Commissarissen. Het strategisch voorraad beleid is uitgewerkt in de complexstrategieën van Baston Wonen. Hierin worden de toekomstvisies per complex globaal aangegeven. Hierin is tevens opgenomen hoe we, het Aedes streven, gemiddeld energielabel B in 2021 kunnen halen.

De Raad van Commissarissen is met elkaar, met stakeholders, met de ondernemingsraad en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest over onder andere de strategie binnen de volgende onderwerpen: duurzaamheid, complexplannen, huurbeleid, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken. In dit jaar zijn de maatschappelijke prestaties tegen het licht gehouden door de visitatiecommissie. De Raad van Commissarissen heeft samen met de directeur-bestuurder een partij geselecteerd om de visitatie uit te voeren en Pentascope daartoe opdracht gegeven. De Raad van Commissarissen heeft aan de visitatiegesprekken deelgenomen en was tevens aanwezig bij het gesprek met externe samenwerkingspartners. Een delegatie van de Raad van Commissarissen was aanwezig bij de bespreking van het conceptrapport. Het visitatieproces en de uitkomsten zijn in de ogen van de Raad van Commissarissen een zeer waardevolle foto van de krachten en de ontwikkelpunten van Baston Wonen. De visitatie geeft zoals vooraf gevraagd ook aanknopingspunten voor het formuleren van de strategie voor de komende jaren.

### **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

De Auditcommissie heeft in 2019 onder andere behandeld: het investeringsstatuut, het jaarverslag 2018, de kwartaalrapportages en de begroting. Veel aandacht ging uit naar de ontwikkelingen rondom het Juvenaat, de waardering van het onroerend goed en derivaten, de financiële resultaten en de fiscale positie. Ook de ontwikkelingen ten aanzien van ICT zijn behandeld.

De Auditcommissie bracht tijdens de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen 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 2018, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën en I&A, de business controller en de externe accountant, als ook in de Raad van Commissarissenvergadering met het bestuur, in aanwezigheid van de business controller, de manager Financiën en I&A en de financieel adviseur.

### **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

In 2018 zijn er voor de vierde maal prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt. De partijen zijn: gemeente Zevenaar, de corporaties Plavei, Vryleve en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn voorbereid in de werkgroep prestatieafspraken die bestond uit vertegenwoordigers van alle partijen. De Raad van Commissarissen heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

In 2019 is nieuw huurbeleid opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft uitgebreid gesproken over inhoudelijke keuzes zoals prijs/kwaliteitverhouding, wel/geen inkomensafhankelijke huurverhoging en hoe om te gaan met niet-DAEB-woningen,



Ook is de Raad van Commissarissen uitvoerig geïnformeerd over andere volkshuisvestelijke prestaties zoals het passend toewijzen, klanttevredenheid, de benchmarkcijfers, de scores van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector en de bij de corporatie ingediende klachten.

### **Toezicht op betrekken van belanghouders**

De Raad van Commissarissen onderschrijft het belang van overleg met de belanghouders. De Raad van Commissarissen neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De Raad van Commissarissen laat zich informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De Raad van Commissarissen zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met de Business Controller, managementteamleden, de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en de accountant. De Raad van Commissarissen ervaart de contacten met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over de maatschappelijke prestaties en het functioneren van Baston Wonen. De Raad van Commissarissen is blij met de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvereniging en bewonerscommissies. De Raad van Commissarissen heeft met de Huurdersvereniging minimaal tweemaal per jaar overleg. De Raad van Commissarissen volgt met grote interesse de voortgang van het professionaliseringsproces van de Huurdersvereniging. De Raad van Commissarissen is positief over de betrokkenheid van de ondernemingsraad bij de organisatie en de rol die de ondernemingsraad in de organisatie heeft. Zij betreurt het dat er na de zomer geen actieve ondernemingsraad meer was en stimuleert de directeur-bestuurder om een nieuwe ondernemingsraad op te starten.

Op verschillende stakeholdersbijeenkomsten in 2019 hebben Baston Wonen, Raad van Commissarissen, gemeente Zevenaar, de huurdersvereniging, huurders en andere stakeholders elkaar gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan haar eigen aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is. De informatie van belanghouders neemt de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen staan op de website van Baston Wonen vermeld.

### **Toezicht op 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 Raad van Commissarissen 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/zij naar de organisatie en de prestaties kijkt. De Raad van Commissarissen vraagt daarbij ook specifiek naar risico's. In september werd de business controller benoemd als interimmanager Wonen en Vastgoed en is een nieuwe business controller ingehuurd. Daarmee kon ook vanuit een andere kijk een licht worden geworpen op de risico's van Baston Wonen.

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 Raad van Commissarissenvergadering besproken en door de accountant toegelicht.

### **Toezicht op de organisatiecultuur en integriteit**

De Raad van Commissarissen 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 ondernemingsraad en het managementteam. De voorbeeldfunctie van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen 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. Iedere Raad van Commissarissenvergadering is integriteit en eventuele meldingen aan de Autoriteit wonen een vast agenda punt.

### **Toezicht op verbindingen**

Baston Wonen had in 2019 geen verbindingen.

### **Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen**

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de directeur-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 Wet Normering Topinkomens blijft. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de Raad van Commissarissen en is terug te vinden in het bestuursverslag op bladzijde 37 en in de jaarrekening op pagina 110.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vaste maandelijks vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties uitgebrachte advies en de normen van de Wet Normering Topinkomens. De leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen ontvingen in 2019 respectievelijk een vergoeding volgens de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beroepsregel van € 10.900 (lid) en € 16.350 (voorzitter). De Raad van Commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Commissarissen 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 Wet Normering Topinkomens 2 wordt voorgeschreven.

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 2019 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op pagina 110.

### **Permanente Educatie**

De Raad van Commissarissen van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden door middel van trainingen en cursussen. De

permanente educatiesystematiek van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties wordt gevolgd. Hierin is voor 2019 afgesproken dat 5 permanente educatiepunten per kalenderjaar moet worden behaald. Als in een kalenderjaar meer permanente educatiepunten behaald worden dan de geldende permanente educatienorm, dan kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar. 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 permanente educatiesystematiek zegt dat de directeur-bestuurder iedere 3 jaar minimaal 108 permanente educatiepunten behaald moeten hebben.

<b>Overzicht behaalde permanente educatiepunten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Totaal</b>
Directeur-bestuurder S. van Zaal	29	55	24,5	108,5
Raad van Commissaris M. Bloemsma	13	18	11	42
Raad van Commissaris R. Thijert	5	6	7	18
Raad van Commissaris H. de Zwart	13	22	21	56
Raad van Commissaris H. Reimert vanaf 1 oktober 2018	15	2	0	17
Raad van Commissaris J. Huiskamp vanaf 1 januari 2019	12	0	0	12

### **Slotverklaring**

Hierbij biedt de Raad van Commissarissen het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2019 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 2019. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2019 en het volkshuisvestingsverslag 2019 aan de Raad van Commissarissen ter goedkeuring voorgelegd. De Raad van Commissarissen kan zich hiermee verenigen. De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2019.

Zevenaar, 11-06-2020

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

Mevrouw ir. G.J. de Zwart, vicevoorzitter

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

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

De heer J. Huiskamp, lid

## 5. Financiën

Financieel Beleid

Toelichting  
vermogen

(Financiële)  
kengetallen

## 5.1 Financieel beleid

### Algemeen

Baston Wonen werkt aan een gezonde vermogenspositie, beheersing van 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

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor Baston Wonen. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

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. 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.

Met de Aedes benchmark kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501-5.000 vhe's). De Aedes Benchmark maakt gebruik van brongegevens verkregen over het jaar 2018, waarover in 2019 wordt gerapporteerd, een kleine afwijking is hierbij dus mogelijk. In de volgende tabel is de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid weergegeven. De gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten van Baston Wonen is lager dan het gemiddelde in de vergelijkbare groep woningcorporaties. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten hoger.

	<b>Baston Wonen</b>	<b>2.501 – 5.000 verhuureenheden</b>	<b>Nederland</b>
2019	€ 803	€ 818	€ 785

## Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2019 bedraagt € 29.295 duizend tegen € 29.809 duizend in 2018. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Bedragen x € 1000		
Onderdeel	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	9.313	8.080
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	-4.318	-4.565
<b>Operationeel bedrijfsresultaat</b>	<b>4.994</b>	<b>3.515</b>
Netto resultaat overige activiteiten	280	186
Leefbaarheid	-486	-545
Overige organisatiekosten	-95	0
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-828	172
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.856	30.626
Waardeveranderingen van financiële vaste active en effecten	-10.851	-1.584
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	<b>24.869</b>	<b>32.370</b>
Belastingen	4.426	-2.561
Resultaat deelnemingen	0	0
<b>Jaarresultaat</b>	<b>29.295</b>	<b>29.809</b>

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

## Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2019 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2020 - 2024 is als volgt:

	2020	2021	2022	2023	2024
Operationele kasstromen	€ 2.174	€ 2.000	€ 5.122	€ 5.226	€ 3.906
(Des-)investeringskasstromen	€ 3.013 -	€ 4.996 -	€ 20.214 -	€ 31.069 -	€ 24.151 -
Financieringskasstromen	€ 547	€ 2.624	€ 13.696	€ 26.348	€ 20.637
Mutatie liquide middelen	€ 292 -	€ 372 -	€ 1.396 -	€ 505	€ 392

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 zijn de geactualiseerde portefeuillestrategie en complexstrategieën opgenomen. Per saldo stijgt het aantal woningen in exploitatie over de komende acht 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 € 86 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 2008-2017 een fiscale afwaardering van in totaal € 60 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 2019, rekening houdend met een beperkte terugname van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 18,3 miljoen. De fiscale winst kan gedeeltelijk worden verrekend met verliezen uit het verleden, zodat Baston Wonen over 2019 naar verwachting € 2,5 miljoen aan vennootschapsbelasting moet betalen.

### **Financiële instrumenten**

De voorwaarden waaronder Baston Wonen financiële instrumenten (derivaten) kan afsluiten zijn vastgelegd in het treasury statuut. Deze instrumenten worden toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico'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 2019 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. De tabel op de volgende bladzijde geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2019. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.



Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2019

Tegenpartij	Product	Payer/Receiver	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Startdatum	Einddatum
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	6-Mar-06	3-Apr-06	1-Apr-21
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	31-Aug-06	2-Oct-06	3-Oct-22
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	12-Jan-11	30-Dec-20
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	29-Jun-12	30-Dec-22
Restant Hoofdsom	Rente	MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting		MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)		MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)	
4.000.000	3,9150%	-262.508		-304.808		-348.288	
2.266.450	4,1300%	-285.323		-342.096		-401.219	
5.000.000	4,3200%	-236.683		-264.298		-292.482	
<u>4.400.000</u>	<u>4,6500%</u>	<u>-659.952</u>		<u>-785.328</u>		<u>-916.604</u>	
<b>15.666.450</b>		<b>-1.444.466</b>		<b>-1.696.530</b>		<b>-1.958.593</b>	

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 2019. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van -/ 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 31 december 2019

Tegenpartij	Product	Buy/Sell	Rente conventie (fix)	Rente conventie (var)	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Expiratiedatum
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-23
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	28-Aug-26
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-29
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-32

Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 31/12/2019	Normal Voi per 31/12/2019	MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2019 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	0,718%	52,00%	-8.083.548	-9.961.849	-12.124.752
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	0,773%	51,66%	-7.730.175	-9.691.867	-12.005.838
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	0,766%	51,93%	-7.500.796	-9.536.549	-11.990.127
1-Sep-32	1-Sep-56	<u>5.000.000</u>	4,8900%	0,722%	51,18%	<u>-3.369.912</u>	<u>-4.350.038</u>	<u>-5.551.564</u>
		<b>35.000.000</b>				<b>-26.684.431</b>	<b>-33.540.303</b>	<b>-41.672.281</b>

### Basisrentelening

Eén leningovereenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. De hoofdsom hiervan bedraagt € 11 miljoen. De marktwaarde van deze lening is - € 21.447 duizend

### Reglement Financieel Beleid en Beheer

In 2017 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) aangepast aan de Veegwet Woningwet. Eind 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties de aangepaste RFBB goedgekeurd. Baston Wonen heeft een auditcommissie en een business 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 van financiële gevolgen. Dit betrof onder meer het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2020, het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag 2018 en het vaststellen van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Zevenaar. In 2018 is het Treasurystatuut geactualiseerd en aangepast aan 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 lening portefeuille met de richtlijn dat maximaal 15% van de lening portefeuille 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 2019 bedraagt het deel van de lening portefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2020: 18%

2021: 15%

2022: 9%  
2023: 15%  
2024: 10%

Het renterisico van 2020 wordt in januari 2020 verminderd middels herfinanciering van een eindaflossing.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2019 circa € 92,9 miljoen (2018: € 96,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 4,41% (2018: 4,32%). 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

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Baston Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd.




De totale omvang van de woningportefeuille is met € 32,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 445,7 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Naast de huurprijsontwikkeling heeft de nieuw opgenomen post voor achterstallig onderhoud (inclusief asbest en verzakkingen) als gevolg van de in 2019 in werking getreden definitie voor onderhoud en verbetering eveneens gezorgd voor een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. In totaal is er 14 miljoen opgenomen in de marktwaardering ten behoeve van het opheffen van achterstallig onderhoud (inclusief asbest en verzakkingen).

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is sinds 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip ook in 2019 nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

-  aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Baston Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;
-  bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Baston Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
-  toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
-  toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Per 31 december 2019 is in totaal € 325 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2018: € 294 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 270 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>		
Bedragen x €1000		
Marktwaarde in verhuurde staat	€	<b>457.506</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	<b>-848</b>
Afslag betaalbaarheid (huur)	€	<b>-177.753</b>
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€	<b>-77.991</b>
Afslag beheer (beheerkosten)	€	<b>-13.496</b>
Beleidswaarde	€	<b>187.418</b>

Dit impliceert dat circa 80% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 5.3 (Financiële kengetallen)

### Kengetallen

De kengetallen zijn opgesteld voor de corporatie als totaal. De waarderingsgrondslag voor de jaarrekening 2019 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde. De toegepaste normen zijn afgeleid van het WSW. Alle kengetallen over 2019 van Baston Wonen voldoen aan het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties met uitzondering van de ICR. Dit wordt veroorzaakt door incidentele kosten in 2019.

### 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. In 2019 is de ICR onder de 1,4 gekomen. Dit wordt veroorzaakt door een toename van de onderhoudskosten en betaalde vennootschapsbelasting (geen compensabele verliezen meer). Voor 2020 wordt de ontwikkeling van de ICR strak in de gaten gehouden, mede gezien de stijgende onderhoudslasten als gevolg van een andere manier van boeken (onderhoudslasten in plaats van investeringen).

Interest dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Operationale kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven ( A)	€	5.690
Renteuitgaven - rente ontvangsten (B)	€	4.287
ICR ( =A/B)		1,33
Norm WSW/AW		Minimaal 1,4

### 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		
Bedragen x €1000		
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	€	92.890
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	187.418
LTV (=A/B)		50%
Norm WSW/AW		Maximaal 85%



### 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 op basis van beleidswaarde.

Solvabiliteit		
Bedragen x €1000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	338.673
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	270.088
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	68.585
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	471.027
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	270.088
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	200.939
Solvabiliteitsratio (=A/B)		34%
Norm WSW/AW		Minimaal 15%

### 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 2019 is de current ratio van Baston Wonen 0,32 (2018: 0,84). De daling van de current ratio wordt met name veroorzaakt door de hogere post te betalen aflossing leningen voor het jaar 2019. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2019 is hiervan gebruik gemaakt als tijdelijke overbrugging tot de storting van een lening begin 2020.

### Dekkingsratio

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

Dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Schuldrestant WSW geborgde leningen (A)	€	92.890
WOZ-waarde van bij WSW ingezet onderpand (B)	€	504.612
Dekkingsratio (=A/B)		18%
Norm WSW/AW		Maximaal 70%



<b>Kengetallen</b>					
<b>Boekjaar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.701	3.698	3.698	3.700	3.707
b. In beheer	-	-	1	1	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.709	3.706	3.707	3.709	3.716
2. Garages	148	150	150	150	151
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	86	86	86	86
- Bedrijfsruimten	23	24	25	25	25
- Eenheden Juvenaat	0	24	24	24	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	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:	115	145	146	145	145
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>3.972</b>	<b>4.001</b>	<b>4.003</b>	<b>4.004</b>	<b>4.012</b>
<b>In aanbouw</b>					
- Woningen en woongebouwen, ov. objecten	-	-	-	-	-
- Commerciële ruimten	-	-	-	-	-
Totaal in aanbouw	0	0	0	0	0
<b>Gemiddelde personeelsbezetting (fte)</b>					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
2. Wonen	21,9	19,9	21,2	21,2	17,4
3. Bedrijfsvoering	9,7	9,5	9,5	11,6	16,9
	<b>33,4</b>	<b>31,2</b>	<b>32,5</b>	<b>34,6</b>	<b>36,1</b>
<b>Verhuur en incasso</b>					
1. Verhuringen	270	282	292	288	309
2. Huurachterstand huidige huurders in %	1,23%	1,31%	1,39%	0,97%	0,77%
3. Huurderving in %	0,73%	0,79%	1,31%	0,82%	0,60%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 546	€ 536	€ 531	€ 522	€ 516
<b>Continuïteit</b>					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,32	0,84	1,08	1,54	1,14
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit *)	71,90%	69,56%	66,96%	63,72%	65,39%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen *)	8,73%	9,64%	5,52%	2,70%	0,44%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen *)	3,59%	3,89%	4,16%	3,94%	4,27%
Rente vreemd vermogen/ vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen *)	7,19%	7,73%	4,89%	2,96%	1,69%
Jaarresultaat + verschuldigde rente					
/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio (ICR)	1,33%	1,90%	1,98%	2,23%	2,00%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven					
/bruto rente-uitgaven					
<b>Kwaliteit woningbezit</b>					
Onderhoud per VHE *)	€ 2.623	€ 2.751	€ 2.060	€ 1.879	€ 1.875
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					

De kengetallen in dit overzicht zijn gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat in verband met de vergelijkbaarheid met voorgaande jaren. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde vindt u terug op bladzijde 74.

## **Jaarrekening 2019**

## Inhoudsopgave Jaarrekening 2019

	Bladzijde
1. Balans per 31 december 2019	76
2. Functionele winst en verliesrekening over 2019	77
3. Kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode)	78
4. Toelichting op de jaarrekening	79
4.1 Algemeen	79
4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva	82
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	92
4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	95
4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	96
4.6 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	105
4.7 Gebeurtenissen na balansdatum	107
4.8 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	108
4.9 Voorstel resultaatbestemming	113
4.10 Gescheiden balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht over 2019	115
5. Ondertekening van de jaarrekening	119
6. Overige gegevens	120
6.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	121
6.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	122

## 1. Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b> (bedragen x €1000)		<b>31 december 2019</b>	<b>31 december 2018</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>			
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 434.718	€ 404.188
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	B2	€ 22.788	€ 23.748
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 3.043	€ 2.985
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 578	€ 1.139
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>€ 461.127</b>	<b>€ 432.060</b>
<b>III Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B5	€ 2.115	€ 2.121
<b>IV Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 3.934	€ 3.846
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>€ 3.934</b>	<b>€ 3.846</b>
<i>Som der vaste activa</i>		<b>€ 467.175</b>	<b>€ 438.027</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>I Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	B9	€ -	€ 388
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		€ 3.335	€ -
Overige voorraden		€ 65	€ 2.512
<b>Totaal voorraden</b>		<b>€ 3.400</b>	<b>€ 2.900</b>
<b>III Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	B10	€ 326	€ 334
Overheid		€ 9	€ 17
Overige vorderingen	B11	€ 58	€ 98
Overlopende activa		€ 58	€ 52
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>€ 450</b>	<b>€ 500</b>
<b>V Liquide middelen</b>			
	B12	€ 2	€ 3.223
<i>Totaal van vlottende activa</i>		<b>€ 3.852</b>	<b>€ 6.623</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>€ 471.027</b>	<b>€ 444.649</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)			
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserves		€ 327.641	€ 297.054
Wettelijke en statutaire reserves		€ -	€ -
Overige reserves		€ -18.263	€ -17.485
Resultaat na belastingen van het boekjaar		€ 29.295	€ 29.809
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	B13	<b>€ 338.673</b>	<b>€ 309.378</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		€ 30	€ 3.518
Voorziening latente belastingverplichtingen		€ -	€ 6.062
Voorziening reservering toekomstige jubilea		€ 88	€ 94
Overige voorzieningen		€ -	€ 102
<b>Totaal van voorzieningen</b>	B14	<b>€ 118</b>	<b>€ 9.775</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		€ 83.786	€ 91.764
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		€ 2.884	€ 2.883
Overige schulden		€ 33.652	€ 22.802
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	B15	<b>€ 120.323</b>	<b>€ 117.449</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		€ 9.104	€ 4.531
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		€ 95	€ 794
Belastingen en premies sociale verzekering		€ 1.442	€ 1.382
Overlopende passiva		€ 1.273	€ 1.340
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	B16	<b>€ 11.914</b>	<b>€ 8.046</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>€ 471.027</b>	<b>€ 444.649</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2019

(bedragen x €1000)

Omschrijving		31 december 2019	31 december 2018
Huuropbrengsten		€ 25.725	€ 25.516
Opbrengsten servicecontracten		€ 710	€ 761
Lasten servicecontracten		€ -707	€ -765
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		€ -2.302	€ -2.567
Lasten onderhoudsactiviteiten		€ -10.406	€ -10.996
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		€ -3.707	€ -3.869
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>W1</b>	<b>€ 9.313</b>	<b>€ 8.080</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 1.315	€ 1.208
Toegerekende organisatiekosten		€ -17	€ -21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -2.126	€ -1.014
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>W2</b>	<b>€ -828</b>	<b>€ 172</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 1.083	€ -9.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 30.716	€ 39.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		€ 57	€ 82
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		€ -	€ -7
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>W3</b>	<b>€ 31.856</b>	<b>€ 30.625</b>
Opbrengst overige activiteiten		€ 280	€ 186
Kosten overige activiteiten		€ -	€ -
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>W4</b>	<b>€ 280</b>	<b>€ 186</b>
Overige organisatiekosten		€ -95	€ -
Kosten omtrent leefbaarheid	W5	€ -487	€ -545
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		€ -10.852	€ -1.584
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		€ -	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten		€ -4.319	€ -4.566
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>W6</b>	<b>€ -15.170</b>	<b>€ -6.149</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>€ 24.868</b>	<b>€ 32.370</b>
Belastingen	W7	€ 4.426	€ -2.561
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>€ 29.295</b>	<b>€ 29.809</b>

### 3. Kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode)

(bedragen x €1000)

	31 december 2019	31 december 2018
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	€ 25.824	€ 25.582
Vergoedingen	€ 745	€ 777
Overige bedrijfsontvangsten	€ 164	€ 103
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ -	€ 4
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 26.732</b>	<b>€ 26.467</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	€ -2.843	€ -2.808
Onderhoudsuitgaven	€ -10.200	€ -8.411
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.384	€ -3.534
Betaalde interest	€ -4.288	€ -4.708
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -	€ -244
Verhuurdersheffing	€ -2.596	€ -2.527
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -19	€ -17
Vennootschapsbelasting	€ -2.000	€ -
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -25.330</b>	<b>€ -22.251</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 1.403</b>	<b>€ 4.217</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 1.576	€ 514
Verkoopontvangsten grond	€ 448	€ 731
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 2.024</b>	<b>€ 1.244</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	€ -148	€ -230
Verbeteruitgaven	€ -2.472	€ -548
Aankoop	€ -296	€ -136
Investeringen overig	€ -206	€ -148
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -3.122	€ -1.063
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -1.098</b>	<b>€ 182</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -1.098</b>	<b>€ 182</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing geborgde leningen	€ -4.531	€ -7.876
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ -4.531</b>	<b>€ -7.876</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€ -4.226</b>	<b>€ -3.477</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 3.223	€ 6.700
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ -1.003	€ 3.223

Het saldo geldmiddelen aan het einde van de periode in het kasstroomoverzicht wijkt af van het saldo liquide middelen in de balans, omdat in het kasstroomoverzicht ook de r/c schuld op een kredietinstelling is opgenomen.

Aansluiting tussen de mutatie in het kasstroomoverzicht en de balansposten

Mutatie geldmiddelen volgens kasstroomoverzicht:	€ -4.226
Mutatie liquide middelen op de balans:	
Saldo liquide middelen eind boekjaar	€ 2
Saldo liquide middelen begin boekjaar	€ 3.223
Subtotaal mutatie balanspost liquide middelen:	€ -3.221
Schulden op kredietinstellingen: r/c Rabobank	€ -1.005
Totaal mutatie liquide middelen op de balans:	€ -4.226

## **4. Toelichting op de jaarrekening**

### **4.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### **Continuïteit**

Artikel 2:384 lid 3 BW bepaalt dat bij de waardering van activa en passiva wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het geheel der werkzaamheden van de rechtspersoon waaraan die activa en passiva dienstbaar zijn, wordt voortgezet, tenzij die veronderstelling onjuist is of haar juistheid aan gerede twijfel onderhevig is; alsdan wordt dit onder mededeling van de invloed op vermogen en resultaat in de toelichting uiteengezet. De in dit artikel genoemde veronderstelling wordt aangeduid als de continuïteitsveronderstelling. De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op deze continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog niet volledig duidelijk is (zie ook hetgeen hieromtrent is toegelicht onder de toelichting van gebeurtenissen na balansdatum), zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

#### **Activiteiten**

De activiteiten van Baston Wonen Stichting, statutair en feitelijk gevestigd en kantoorhoudende 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 heeft specifieke toelating in de regio Duiven, Montferland, 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, de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Qua presentatie zijn in 2019 een aantal posten anders opgenomen ten opzichte van jaarrekening 2018. De dotatie voorziening dubieuze debiteuren is anders gepresenteerd en in mindering gebracht op de vorderingen en het resultaat boekjaar is apart gepresenteerd. Voor de vergelijkbaarheid zijn deze posten voor 2018 onder de nieuwe categorie opgenomen. Het gaat om de posten vorderingen, voorzieningen en het eigen vermogen.

#### **Stelselwijziging**

Vanaf 2019 heeft Baston Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling gewijzigd voor het bepalen van de herwaarderingsreserve. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt



uitgegaan van de historische kostprijs inclusief na-investeringen. En wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardevermindering.

Deze wijziging is doorgevoerd om de aanbeveling in 'Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting' te volgen om bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uit te gaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De historische kostprijs is zo goed mogelijk herleid.

Daarnaast is de balans in lijn met de vigerende voorschriften opgemaakt voor resultaatbestemming, waardoor het resultaat van het boekjaar als aparte post binnen het eigen vermogen is opgenomen. De toevoeging aan de herwaarderingsreserve is ten laste van de overige reserves verwerkt en niet meer ten laste van de resultaatbestemming.

De wijziging in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het totale eigen vermogen en resultaat over 2018 niet gewijzigd.

Er is sprake van een verschuiving op de balans binnen het eigen vermogen tussen de overige reserves en de herwaarderingsreserve. De stelselwijziging heeft geen impact op belastingen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten:

Effect stelselwijziging enkelvoudige jaarrekening (bedragen x € 1.000):

	Overige reserves	Herwaarderingsreserve	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 8.805	€ 300.573	€ -	€ 309.378
Effect stelselwijziging	€ -26.290	€ -3.519	€ 29.809	€ -
<b>Stand na stelselwijziging</b>	€ -17.485	€ 297.054	€ 29.809	€ 309.378

### Schattingswijzigingen

Met ingang van boekjaar 2019 hebben meerdere schattingswijzigingen plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in de fiscale en commerciële waardering. Deze verschillen zijn ontstaan door verschillen in de fiscale en commerciële kostentoekening over de jaren.

In 2019 wordt, in tegenstelling tot voorgaand boekjaar, door nieuwe regelgeving geen actieve belastinglatentie als gevolg van het afschrijvingspotentieel tot waardering gebracht. Doordat de commerciële boekwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde wordt geen latentie voor het afschrijvingspotentieel gevormd, omdat dit potentieel niet tot afwikkeling leidt gedurende de levensduur van het vastgoed.

Als gevolg van deze wijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 784.950 lager dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

Een andere wijziging ten opzichte van voorgaand boekjaar is het vervallen van de passieve belastinglatentie als gevolg van het fiscale opwaarderingspotentieel. Ook dit potentieel leidt niet tot afwikkeling gedurende de levensduur van het vastgoed.

Als gevolg van deze wijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 6.061.760 hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

De belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (gemiddelde rentepercentage per ultimo boekjaar minus 25%). De belastinglatentie wordt vervolgens bepaald door de som van de contante waarden van de vrijvallen te vermenigvuldigen met een belastingpercentage (Vpb tarief). In 2019 is met een percentage gerekend van 21,7%, terwijl in voorgaand verslagjaar is gerekend met een percentage van 25%.

Als gevolg van deze schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 € 598.183 lager dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

## **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 kostprijs-hedge-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 met betrekking tot 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 het 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.

Een van de onderwerpen waarover de directeur-bestuurder in het bijzonder oordelen en schattingen vormt is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar de directeur-bestuurder een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Baston Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

## 4.2 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, rekeninghoudend 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 en de aanvulling vanuit de Herzien Woningwet de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend-goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking d.d. 15 december 2009 van de Europese Commissie. 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 waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Baston Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

#### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking 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 waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2019, 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 (hierna te noemen 'DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau 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. 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 mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploiteerscenario.

### **Macro economische parameters**

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken. Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio betrekking heeft waarin Baston Wonen bezit heeft.

Parameter	2019	2020	2021	2022 e.v.
Leegwaardestijging provincie Gelderland*	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%

\* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2018 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2018 is een index gehanteerd van 8,40%.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarderen 2019.

Disconteringsvoet woongelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	6,12%	6,88%
Uitponden	6,5%	7,18%

De onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden. Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

Disconteringsvoet parkeergelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	6,53%	6,62%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden. Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Voor de taxatie van het bedrijfsmatig (BOG), maatschappelijk (MOG) en zorgvastgoed (ZOG) is gebruik gemaakt van verschillende parameters. Deze zijn onder te verdelen in:

1. voorgeschreven parameters op basis van het Handboek;
2. vrijheidsgraden.

In de tabel op de volgende bladzijde 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 basisversie 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: €28 - €150 pm <sup>2</sup> ZOG: €70,35 - €142,30
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,75% - 13% ZOG: 5,0% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,10% - 10,50% ZOG: 5,25% - 15,85%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €1,81 - €8,69 pm <sup>2</sup> ZOG: €11,02 - €12,86 pm <sup>2</sup>
Bijzonder	Geen optie	Niet toegepast	
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing	

### 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](http://www.nrvt.nl)).

### 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) 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. De mutatie van de ongerealiseerde herwaardering vindt plaats ten laste van de overige reserves.

### 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 waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### **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'.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Baston Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Baston Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat er geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Baston Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de Gemeente Zevenaar. Baston Wonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen € 552 per maand.
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Baston Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Baston Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding.
  - b. De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst- en verliesrekening.

c. De meerjarenonderhoudsbegroting van Baston Wonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt.

d. De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed, parkeervoorzieningen en garages en het intramuraal vastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Baston Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Gemiddelde streefhuur per woning per maand	€ 552	€ 545
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2277	1818
Beheerlasten per kostenfactor	€ 886	974
Discontovoet (gemiddeld)	6,48%	6,38%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Baston Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie**

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De beleidswaarde 2019 is € 40.184 duizend gedaald ten opzichte van 2018. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door de gewijzigde definities en de memo onderhoud verbetering. Als gevolg van deze memo is de onderhoudsnorm fors hoger dan in 2018.

#### **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. Eens in de drie jaar wordt een nieuwe taxatie uitgevoerd. De volgende staat gepland voor 2020.

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. Op gronden wordt niet afgeschreven.



Gehanteerde afschrijvingstermijnen:

- Kantoorpand 30 jaar
- Kantoorinventaris 10 jaar
- Hardware 3 jaar
- Software 5 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar

## **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 3,31% van de leningportefeuille en hebben overwegend een langlopend karakter.

De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening.

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van 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.

### **Deelnemingen**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaardemethode. 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 waardeverminderingsverlies 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**

### **Vorraden**

#### **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.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Het vastgoed in ontwikkeling bestaat 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 incurantheid van de voorraden.

#### **Overige voorraden**

De overige voorraden betreft de magazijnvoorraad. Waardering van de magazijnvoorraad heeft plaatsgevonden tegen laatst betaalde inkooprijzen. Daarbij wordt rekening gehouden met een aftrek voor incurantheid.

#### **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.

#### **Voorziening dubieuze debiteuren**

De voorziening wordt berekend als vast percentage (75%) van de huurachterstand vertrokken debiteuren. De vordering op het WSNP wordt voor 100% meegenomen.

## **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 zonder rekening te houden met afschrijvingen en afwaarderingen. 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 definitieve ontwerpfase 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 vrijgefallen in 2019.

### **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%.

## **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 2019 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 110,70 %. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2019 op circa 125,4%. Het fonds heeft dus een reservetekort. In 2019 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.

## **4.3 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 huurderving en dotatie voorziening dubieuze debiteuren.

In 2019 heeft Baston Wonen enkel een reguliere huurverhoging toegepast.

##### **Opbrengsten servicecontracten**

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders 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. 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 verkoopopbrengsten van bestaand bezit en verkopen uit voorraad ondergebracht. 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.

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.

#### **Overige organisatiekosten**

Onder deze post worden de commissarissenvergoeding en de bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties opgenomen.

#### **Leefbaarheid**

Directe en indirecte kosten die te relateren zijn aan leefbaarheid en niet direct noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie worden opgenomen onder de post leefbaarheid. De indirecte kosten zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de kosten voor leefbaarheid. De verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding direct en indirect aan de bedrijfsactiviteiten toe te rekenen contractuele uren van het personeel.

#### **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 worden 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. Voor de jaren tot en met 2017 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor het jaar 2018 is de aangifte in behandeling genomen bij de Belastingdienst.

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 2019 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.

#### **4.4 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.



## 4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x €1000)

### VASTGOEDBELEGGINGEN

	2019	2018
<b>B1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 119.202	€ 118.571
Cumulatieve herwaarderingen	€ 284.986	€ 248.891
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 404.188</b>	<b>€ 367.461</b>
		€ 367.461
<b>Mutaties</b>		
Investerings - initiële verkrijgingen	€ 172	€ 501
Investerings terugkoop VoV	€ 132	€ 136
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	€ 676	€ -
Herclassificatie	€ -	€ -
Desinvestering in verband met verkoop- verkrijgingsprijs	€ -210	€ -6
Desinvestering in verband met verkoop - herwaardering	€ 24	€ -95
Aanpassing marktwaarde	€ 29.736	€ 36.190
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 30.530</b>	<b>€ 36.726</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 119.972	€ 119.202
Cumulatieve herwaarderingen	€ 314.746	€ 284.986
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 434.718</b>	<b>€ 404.188</b>
Effect stelselwijziging		
<b>B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 17.142	€ 17.319
Cumulatieve herwaarderingen	€ 6.606	€ 8.379
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 23.748</b>	<b>€ 25.698</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings - initiële verkrijgingen	€ -	€ 5
Desinvestering in verband met verkoop - verkrijgingsprijs	€ -2.177	€ -182
Desinvestering in verband met verkoop - herwaardering	€ 237	€ -136
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -	€ -
Aanpassing marktwaarde	€ 980	€ -1.637
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ -960</b>	<b>€ -1.950</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.965	€ 17.142
Cumulatieve herwaarderingen	€ 7.824	€ 6.606
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 22.788</b>	<b>€ 23.748</b>

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 waarden marktwaarde'). Baston Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 2019 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2019, 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%	€ -5.891,40	-1,33%
Disconteringsvoet -1%	€ 6.150,41	1,38%
Contracthuur +1%	€ 2.454,96	0,55%
Contracthuur -1%	€ -2.433,13	-0,55%
Mutatiehuur +1%	€ 3.893,52	0,88%
Mutatiehuur -1%	€ -4.613,71	-1,04%
Beheerkosten +1%	€ -333,68	-0,08%
Beheerkosten -1%	€ 333,68	0,08%
Instandhoudingsonderhoud +1%	€ -1.028,14	-0,23%
Instandhoudingsonderhoud -1%	€ 1.031,99	0,23%
Leegwaarde +1%	€ 791,28	0,18%
Leegwaarde -1%	€ -743,53	-0,17%

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 325 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 294 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 316 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 9,2 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 270 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>		
Bedragen x €1000		
Marktwaarde in verhuurde staat	€	<b>457.506</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	<b>-848</b>
Afslag betaalbaarheid (huur)	€	<b>-177.753</b>
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€	<b>-77.991</b>
Afslag beheer (beheerkosten)	€	<b>-13.496</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€</b>	<b>187.418</b>

Dit impliceert dat circa 80% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Gevoeligheidsanalyse op de beleidswaarde

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

<b>Uitgangspunt voor</b>	<b>2019</b>
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€552
Gemiddelde lasten onderhoud en beheer per jaar	€3.116

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

<b>Effect op beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde x € 1000</b>	
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€	16.495
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€	-14.831
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€	-9.719
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€	9.719

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

#### **B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	<b>2.985</b>	€	<b>2.850</b>
Herrubricering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	-	€	-
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	194	€	251
Desinvestering in verband met terugkoop	€	-135	€	-116
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>3.044</b>	<b>€</b>	<b>2.985</b>

#### **B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	<b>1.139</b>	€	<b>1.289</b>
Investeringen - initiële verkrijgingen	€	181	€	48
Investeringen duurzaamheidsprojecten	€	3.599	€	101
Overboeking naar vastgoed in exploitatie duurzaamheidsprojecten	€	-676	€	-
Herrubriceringen (naar vastgoed i/o bestemd voor de verkoop)	€	-872	€	-
Ottrekking voorziening onrendabele top	€	-2.824	€	-
Overige mutaties	€	30	€	-299
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>577</b>	<b>€</b>	<b>1.139</b>

<b>B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 4.136	€ 3.994
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -2.016	€ -1.683
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 2.121</b>	<b>€ 2.310</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	€ 207	€ 143
Afschrijvingen	€ -213	€ -332
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ -6</b>	<b>€ -189</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 4.344	€ 4.136
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -2.229	€ -2.016
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.115</b>	<b>€ 2.121</b>

## Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen en de rekeningcourant faciliteit van € 3 miljoen, met uitzondering van Hotel Bosch.

## WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2019 ca. € 505 miljoen (peildatum 1-1-2018).

## Brand- en stormverzekering

De activa, met uitzondering van de bijzondere gebouwen (zoals een kantoorgebouw), zijn verzekerd tegen een vast bedrag per VHE. De overige gebouwen zijn apart benoemd en verzekerd tegen herbouwwaarde.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 3.846	€ 7.150
Mutatie latentie embedded derivaten	€ 899	€ 402
Mutatie latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	€ -785	€ -86
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€ -26	€ -17
Mutatie latentie belastingvordering fiscaal resultaat boekjaar	€ -	€ -4.879
Mutatie latentie verliesverrekening	€ -	€ 1.275
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 3.934</b>	<b>€ 3.846</b>

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2019 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Fiscaal afschrijvings-potentieel	Marktwaarde leningen	Verlies verrekening
<b>Stand 1/1</b>	<b>€ 3.846</b>	<b>€ 2.935</b>	<b>€ 785</b>	<b>€ 126</b>	<b>€ -</b>
Vrijval	€ -26	€ -	€ -	€ -26	€ -
Effect definitieve aangifte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Waardemutatie	€ 114	€ 899	€ -785	€ -	€ -
<b>Stand 31/12</b>	<b>€ 3.934</b>	<b>€ 3.834</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 100</b>	<b>€ -</b>

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van 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 2019 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% VPB (3,31%). De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2019 € 7.398.682. Van dit bedrag heeft naar verwachting heeft € 14.163 een looptijd < 1 jaar.

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 de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 42,6 miljoen. Omdat de commerciële waardering van het vastgoed hoger is dan de fiscale waardering wordt ook voor het fiscale afschrijvingspotentieel geen belastinglatentie opgenomen.

#### VLOTTENDE ACTIVA

<b>B9. Voorraden</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ -	€ 388
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 3.335	€ 2.451
Magazijnvoorraad	€ 65	€ 61
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 3.400</b>	<b>€ 2.900</b>

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

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 388</b>	<b>€ 394</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ -388	€ -
Herrubricering	€ -	€ -
Waardemutatie	€ -	€ -7
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ -388</b>	<b>€ -7</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 388</b>

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 2.451</b>	<b>€ 3.031</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	€ 63	€ 202
Desinvesteringen	€ -440	€ -595
Herrubricering (van onroerende zaken i/o bestemd voor eigen exploitatie)	€ 872	€ -
Waardemutatie	€ 389	€ -187
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 884</b>	<b>€ -580</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 3.335</b>	<b>€ 2.451</b>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft de volgende projecten:

Juvenaat Zuid	€ 550	€ -
Juvenaat Noord	€ 550	€ -
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar	€ 771	€ 636
Kloosterpad Babberich	€ 226	€ 237
Dorpstraat Babberich	€ 588	€ 588
Swaters terrein Babberich	€ 440	€ 474
De Romei Zevenaar	€ 210	€ 75
Juvenaat hoek vondellaan/babberichseweg	€ -	€ 440
	<b>€ 3.335</b>	<b>€ 2.451</b>

#### B10. Huurdebiteuren

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huurdebiteuren	€ 326	€ 334
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 326</b>	<b>€ 334</b>

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 1,23% van de jaarlijkse huuropbrengst.

#### B10. Gemeente Zevenaar

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vordering woningaanpassingen	€ 9	€ 17
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 9</b>	<b>€ 17</b>

<b>B11. Overige vorderingen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vorderingen op vertrokken bewoners	€ 220	€ 140
Dubieuze debiteuren WSNP regeling	€ 7	€ 10
Nog te declareren schades	€ 1	€ 58
Overige vorderingen	€ 2	€ 4
	<b>€ 229</b>	<b>€ 212</b>
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€ -172	€ -114
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 98</b>

<b>B11. Overlopende activa</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Voorgesloten bedrag KR8	€ -	€ 1
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ 25	€ 18
Overige overlopende activa	€ 32	€ 32
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 52</b>

De vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd van minder dan één jaar

<b>B12. Liquide middelen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kas	€ 2	€ 2
Rabobank 507	€ -	€ 2.041
Rabo Doelreserveren 858	€ -	€ 1.180
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2</b>	<b>€ 3.223</b>

### **B13. EIGEN VERMOGEN**

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	<b>Overige reserves</b>	<b>Herwaarderingsreserve</b>	<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>Totaal</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 8.805</b>	<b>€ 300.573</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 309.378</b>
Effect stelselwijziging	€ -26.290	€ -3.519	€ 29.809	€ -
<b>Stand na stelselwijziging</b>	<b>€ -17.485</b>	<b>€ 297.054</b>	<b>€ 29.809</b>	<b>€ 309.378</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>				
winstverdeling vorig boekjaar	€ 29.809		€ -29.809	€ -
Realisatie uit hoofde van verkoop	€ 261	€ -261		€ -
Realisatie uit hoofde van terugkoop	€ 123	€ -123		€ -
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	€ -30.777	€ 30.777		€ -
Mutatie marktwaarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ -194	€ 194		€ -
Resultaat boekjaar na belastingen			€ 29.295	€ 29.295
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>€ -778</b>	<b>€ 30.587</b>	<b>€ -514</b>	<b>€ 29.295</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -18.263</b>	<b>€ 327.641</b>	<b>€ 29.295</b>	<b>€ 338.673</b>

### **Resultaat boekjaar**

In de statuten van Baston Wonen Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming, anders dan dat het besteedt moet worden binnen de kaders van de woningwet. In paragraaf 4.9 van de jaarrekening wordt het voorstel voor resultaatbestemming nader toegelicht.

### **Overige reserves**

Aan de overige reserves is het resultaat van vorig boekjaar toegevoegd en de vrijval van de herwaarderingsreserve uit ver- en terugkopen. Daarnaast is de toevoeging aan de herwaarderingsreserve vanwege de ongerealiseerde herwaardering in het boekjaar onttrokken aan de overige reserves.

### **Herwaarderingsreserve**

Per 31 december 2019 is in totaal circa € 328 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2018: circa € 297 miljoen). Dit bestaat enerzijds uit het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs /verkrijgings- of vervaardigingsprijs (€ 325,2 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€2,4 miljoen). 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.

	2019	2018
<b>Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	€ 294.760	€ 260.016
Effect stelselwijziging		€ -3.519
Stand na stelselwijziging		€ 256.497
<b>Mutaties</b>		
Realisatie verkoop	€ -261	€ -231
Mutatie marktwaarde	€ 30.777	€ 38.495
<b>Totaal mutaties</b>	€ 30.516	€ 38.264
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 325.275	€ 294.760
<b>Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	€ 2.294	€ 2.159
Realisatie terugkoop	€ -123	€ -115
Corr. herwaarderingsreserve onr. zaken VOV voorgaande boekjaren	€ -	€ -
Mutatie marktwaarde	€ 194	€ 251
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 2.366	€ 2.294
<b>Totaal herwaarderingsreserve per 31 december</b>	€ 327.641	€ 297.054

#### **B14. VOORZIENINGEN**

	2019	2018
<b>Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 3.518	€ -
Bij: mutatie 31 december	€ -	€ 3.518
Af: vrijval i.v.m. overheveling naar activa in exploitatie	€ -2.824	€ -
Af: waardemutatie ort berekening project Bergvrede	€ -664	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 30	€ 3.518
<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 6.062	€ 7.607
Af: vrijval	€ -6.062	€ -1.545
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -	€ 6.062

Deze post is opgebouwd uit de contante waarde van de te verwachten toekomstige terugname van eerdere fiscale afwaarderingen van vastgoed in exploitatie ten gevolge van lagere WOZ waarden uit het verleden. De latente Vpb verplichting wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2019 van de lening portefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,31%). Met ingang van boekjaar 2019 wordt deze post niet meer opgenomen op de balans.

	2019	2018
<b>Voorziening reservering toekomstige jubilea</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 94	€ 59
Af: mutatie 31 december	€ -6	€ 35
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 88	€ 94
<b>Overige voorzieningen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 102	€ -
Bij: dotatie ten laste van het resultaat	€ -	€ 102
Af: onttrekking	€ -102	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -	€ 102

#### **B15. LANGLOPENDE SCHULDEN**

	2019	2018
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 97.410	€ 105.285
Aflossingen	€ -4.531	€ -7.876
Amortisatie rente embedded derivaten	€ 92.879	€ 97.410
Aflossingen komend boekjaar	€ -993	€ -1.114
Boekwaarde per 31 december	€ -8.099	€ -4.531
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 83.786	€ 91.764
Het verloop van de amortisatie van de derivaten was als volgt:		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ -1.114	€ -1.229
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ 121	€ 115
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -993	€ -1.114

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 2024 van het saldo per 31/12/19 zijn als volgt (in €):

-2020	€	8.099
-2021	€	8.584
-2022	€	5.002
-2023	€	620
-2024	€	640
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	69.934
Totaal	€	<b>92.879</b>

De leningportefeuille bestaat uit: 9 leningen van de Waterschapsbank, 4 leningen van de BNG en 4 leningen van de Rabobank.

#### Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 4,41% (2018 4,32%)

Het per 31 december 2019 door het WSW geborgde leningbedrag is € 92.879 duizend.

#### Marktwaarde leningportefeuille

De marktwaarde van de geldleningen ultimo 2019 bedraagt € 140.000 duizend (2018: € 164.599 duizend).

#### Waarborgsommen

	2019	2018
Waarborgsom Babborgaplein 2A	€ 3	€ 4
Waarborgsom Babberichseweg 23-52	€ -	€ 4
Waarborgsom Markt 18	€ 2	€ 2
Waarborgsom Tortonaplein 18	€ 7	€ 7
Waarborgsom Hunneveldweg 15	€ 80	€ 80
Waarborgsom Markt 57a	€ 5	€ 5
Waarborgsom Mercurion 20	€ 10	€ 10
Bij: waarborgsom Masiusplein 36	€ 2	€ 2
Bij: waarborgsom Dokter Honigstraat 28	€ 2	€ 2
Bij: waarborgsom Tortonaplein 3	€ 3	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 112</b>	<b>€ 114</b>

#### Overige schulden embedded derivaten

	2019	2018
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 22.688</b>	<b>€ 21.105</b>
Mutatie waardering embedded derivaten	€ 10.852	€ 1.584
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 33.540</b>	<b>€ 22.688</b>

Baston Wonen heeft vier extendible leningen met de navolgende kenmerken:

- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteaftspraken: 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, renteaftspraken: 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, renteaftspraken: 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, renteaftspraken: 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 € 33.540 duizend negatief.



**Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 2.883</b>	<b>€ 2.830</b>
Mutaties op-/afwaarderingen	€ 129	€ 167
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -127	€ -114
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.884</b>	<b>€ 2.883</b>

---

**B16. KORTLOPENDE SCHULDEN**

---

**Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 8.099	€ 4.531
Rekening courant Rabobank 507	€ 1.005	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 9.104</b>	<b>€ 4.531</b>

**Schulden aan leveranciers**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Schulden aan leveranciers	€ 95	€ 794
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 95</b>	<b>€ 794</b>

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Omzetbelasting	€ 845	€ 573
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 72	€ -
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	€ 525	€ 809
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.442</b>	<b>€ 1.382</b>

**Overige schulden en overlopende passiva**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Niet vervallen rente geldleningen	€ 543	€ 628
Vooruitontvangen huur	€ 234	€ 250
Reservering verlofdagen	€ 76	€ 72
Nog te ontvangen facturen	€ 189	€ 75
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 121	€ 226
Nog te betalen rente geldleningen	€ 81	€ 71
Overige	€ 30	€ 17
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.273</b>	<b>€ 1.340</b>

De kortlopende schulden hebben een looptijd van minder dan één jaar.

## 4.6 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 de 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% en bedraagt voor Baston Wonen € 3,6 miljoen. 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 private 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/verduurzaming projecten**

Ultimo 2019 zijn er geen verplichtingen voor nieuwbouwprojecten. Voor verduurzamingsprojecten bedraagt de openstaande verplichting eind 2019 circa € 1,0 miljoen exclusief btw.

### **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 € 0,8 miljoen uitgevoerd. De restant verplichting bedraagt circa € 0,7 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 Juvenaat**

In 2019 is een koopovereenkomst afgesloten voor verkoop van het Juvenaat bestaande uit het hoofdgebouw en het achterterrein. Het hoofdgebouw is in 2019 geleverd. Het achterterrein wordt uiterlijk in 2022 geleverd. Baston Wonen draagt maximaal € 17.500,- exclusief btw bij aan asbestverwijdering in het hoofdgebouw voor zover er asbest wordt geconstateerd.

### **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. Dit contract is verlengd en heeft eind 2019 een resterende looptijd van zes maanden. De jaarlijkse leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2020: € 13.900,-; 2021: € 4.800,-; 2022: € 0,-.

## 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 treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan, voor zover er een materieel verband met het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan leidt tot een positie van de totale leningenportefeuille 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 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.

### 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 2019 bezit Baston Wonen renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 1.444.466,-.

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 2019 als volgt verdeeld:

Contractnummer	Restant hoofdsom €	Rente	Marktwaarde €	Einddatum
Interest Rate Swap CD3874338	4.000.000	3,92%	-262.508	01-04-2021
Interest Rate Swap CD3876533	2.266.450	4,13%	-285.323	03-10-2022
Interest Rate Swap CD16054459	5.000.000	4,32%	-236.683	30-12-2020
Interest Rate Swap CD16054717	<u>4.400.000</u>	4,65%	<u>-659.952</u>	30-12-2022
	<b>15.666.450</b>		<b>-1.444.466</b>	

## 4.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2020 is Nederland getroffen door het Coronavirus. De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. De exacte impact van dit virus is op dit moment nog niet bekend. Dat er economische gevolgen zullen zijn wel. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake. De kans is aanwezig dat bedrijven omvallen, door het stilvallen van de productie of vraag. Maar ook onze huurders kunnen hun inkomen verliezen en in betalingsproblemen komen. De maatregelen die Baston Wonen neemt om toch in de huisvesting van deze mensen te voorzien zijn eveneens nog niet bekend. Verwacht wordt dat het Coronavirus een negatieve invloed heeft op de huurinkomsten voor boekjaar 2020. Wat het virus betekent voor de doorgang van gepland onderhoud en projecten, hangt af van de duur en ernst van de situatie. Momenteel is dit nog niet te voorspellen. Baston Wonen is samen met haar samenwerkingspartners aan het uitzoeken hoe zij vorm kan geven aan de nieuwe anderhalve meter samenleving. Vooralsnog gaan geplande onderhoudsprojecten door, behalve daar waar er extra risico's zijn voor kwetsbare doelgroepen. Hier wordt in onderling overleg met de betrokken partijen gekeken wat voor dit moment de beste optie is.

## 4.8 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

### W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huren	€ 26.001	€ 25.719
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -180	€ -203
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -96	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.725</b>	<b>€ 25.516</b>

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

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gemeente Zevenaar	€ 25.725	€ 25.516
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.725</b>	<b>€ 25.516</b>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een huurverhoging per 1 juli 2019. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,46%. Bij mutatie wordt de huur aangepast naar een percentage van 78% van de maximaal redelijke huur, waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Opbrengsten servicecontracten	€ 724	€ 774
Af: derving wegens leegstand	€ -14	€ -12
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten:</b>	<b>€ 710</b>	<b>€ 761</b>

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

Lasten servicecontracten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten leveringen en diensten	€ 707	€ 765
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>€ 707</b>	<b>€ 765</b>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.302	€ 2.567
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>€ 2.302</b>	<b>€ 2.567</b>

Lonen en salarissen	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lonen en salarissen	€ 1.781	€ 1.890
Uitzendkrachten	€ 427	€ 350
Af: Ontvangen ziekengeld		
Commissarissenvergoedingen	€ 75	€ 70
Mutatie reservering verlofdagen	€ 4	€ -4
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -6	€ 35
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>€ 2.280</b>	<b>€ 2.341</b>

Sociale lasten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Premies sociale verzekeringen	€ 278	€ 316
<b>Totaal sociale lasten</b>	<b>€ 278</b>	<b>€ 316</b>

Pensioenlasten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jaarlijks verschuldigde premies	286	277
<b>Totaal pensioenlasten</b>	<b>286</b>	<b>277</b>

Van de bovengenoemde salariskosten is het volgende doorbelast:

Projecten	€ 74
Huismeester	€ 21
<b>Totaal</b>	<b>€ 95</b>

Ultimo 2019 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 110,70% (ultimo 2018: 115,9%).

Gemiddeld aantal FTE's	2019	2018
Directie	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	9,7	9,5
Wonen	21,9	19,9
Totaal:	33,4	31,2

De directie van Baston Wonen bestond in 2019 uit een directeur/bestuurder.

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

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

## WNT Verantwoording 2019 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 bezoldigingsmaximum is in 2019 € 142.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E).

### Bezoldiging Topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

Bedragen x €1	S.P.M. van Zaal	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	105.734
Beloningen betaalbaar op termijn	€	21.092
<i>Subtotaal</i>	€	126.826
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	142.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>126.826</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	
<b>Gegevens 2018</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	
Deeltijdfactor 2018 in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.907
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.417
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€</b>	<b>122.324</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	137.000

### Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x €1	Reimert	Huiskamp	De Zwart	Thijert	Bloemsma
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
bezoldiging	€ 15.750	€ 10.896	€ 10.896	€ 10.900	€ 10.900
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 21.300	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200	€ 14.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 15.750</b>	<b>€ 10.896</b>	<b>€ 10.896</b>	<b>€ 10.900</b>	<b>€ 10.900</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
<b>Gegevens 2018</b>					
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/10-31/12	nvt	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.938	€ -	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
<b>Totale bezoldiging 2018</b>	<b>€ 3.938</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 10.500</b>	<b>€ 10.500</b>	<b>€ 10.500</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 5.180	€ -	€ 13.700	€ 13.700	€ 13.700

De huidige bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015/2016 en de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze regel 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.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Onderhoudslasten	€ 8.625	€ 8.953
Bijdrage exploitatielasten VvE	€ 86	€ 93
Toegerekende organisatiekosten	€ 1.695	€ 1.951
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>€ 10.406</b>	<b>€ 10.996</b>
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verhuurderheffing	€ 2.596	€ 2.527
Belastingen exploitatie	€ 1.012	€ 998
Verzekeringen	€ 90	€ 92
Overige directe kosten	€ 9	€ 253
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>€ 3.707</b>	<b>€ 3.869</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Controle van de jaarrekening 2019	€ 75	€ 68
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 12	€ 12
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 2	€ 15
<b>Totaal:</b>	<b>€ 89</b>	<b>€ 95</b>
<i>Accountantskosten overige accountantskantoren:</i>		
Fiscale advieskosten	€ 43	€ 55
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 21	€ 16
<b>Totaal:</b>	<b>€ 64</b>	<b>€ 72</b>
<b>Totaalkosten accountantshonoraria boekjaar:</b>	<b>€ 153</b>	<b>€ 167</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2019 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019 zijn verricht.

#### **W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verkoopopbrengst	€ 1.364	€ 1.254
Af: verkoopkosten	€ -49	€ -46
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -17	€ -21
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -2.126	€ -1.014
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ -828</b>	<b>€ 172</b>



**W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€	-	€	-5.023
Op-/afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	€	-	€	-7
Op-/afwaardering overige voorraden	€	161	€	-187
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€	922	€	-3.817
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>1.083</b>	<b>€</b>	<b>-9.034</b>

Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich	€	-2	€	-
Afwaardering project Juvenaats 901 hoek Vondellaan	€	-50	€	-78
Afwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad	€	-11	€	-14
Afwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters	€	-35	€	-8
Opwaardering n.a.v. taxatie project de Romei	€	134	€	-2
Afwaardering project Juvenaats 903	€	-3	€	-121
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Z-gebouw	€	129	€	36
Afwaardering/Opwaardering overige voorraden	€	161	€	-187

Onrendabele investering verduurzamingsproject Bergvrede (voorziening)	€	664	€	-3.518
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Noord	€	104	€	-157
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Zuid	€	124	€	-130
Opwaardering n.a.v. taxatie project de Tichel	€	30	€	-12
Afwaardering/Opwaardering vastgoed in ontwikkeling	€	922	€	-3.817

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)	€	980	€	-247
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)	€	29.736	€	39.824
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>30.716</b>	<b>€</b>	<b>39.577</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	194	€	251
Mutatie waardeverandering ontstaan door terugkoop	€	-135	€	-116
Waardeverandering terugkoopverplichting	€	-129	€	-167
Mutatie terugkoopverplichting ontstaan door terugkoop	€	127	€	114
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</b>	<b>€</b>	<b>57</b>	<b>€</b>	<b>82</b>

**W4 Netto resultaat overige activiteiten****Opbrengst overige activiteiten**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	€	74	€	49
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€	25	€	16
Vergoeding huismeester	€	21	€	20
Te verhalen onderhoudskosten/doorbelastingen	€	4	€	68
Overige	€	157	€	33
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>280</b>	<b>€</b>	<b>186</b>

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. De overige bedrijfsopbrengsten zijn incidentele opbrengsten gedurende het jaar.

**Overige organisatiekosten**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Overige organisatiekosten	€	95	€	-
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>€</b>	<b>95</b>	<b>€</b>	<b>-</b>

**W5 Leefbaarheid****Leefbaarheid**

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
Leefbaarheidsbijdrage	€	19	€	17
Toegerekende organisatiekosten	€	467	€	528
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>€</b>	<b>487</b>	<b>€</b>	<b>545</b>

## W6 Financiële baten en lasten

### Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ 10.852	€ 1.584
<b>Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<b>€ 10.852</b>	<b>€ 1.584</b>

### Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente geldleningen	€ 4.174	€ 4.432
Kosten geldleningen	€ 24	€ 19
Overige rentelasten	€ 121	€ 115
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>€ 4.319</b>	<b>€ 4.566</b>

## W7 Belastingen

### Belastingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 2.525	€ 809
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ -6.150	€ 1.752
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ -802	€ -
<b>Totaal belastingen</b>	<b>€ -4.426</b>	<b>€ 2.561</b>

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2017.  
De acute last 2019 is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen	€ 25.130
Fiscale correcties	€ -6.790
<b>Belastbaar bedrag over 2019 (fiscale winst)</b>	<b>€ 18.340</b>
Fiscale verliescompensatie	€ -8.192
<b>Belastbaar bedrag over 2019 na verliescompensatie</b>	<b>€ 10.149</b>

Voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 200.000: 19%,  
voor het deel boven € 200.000: 25%.

Betaald voorschot in 2019:	€ -2.000
<b>Nog te betalen winstbelasting over 2019:</b>	<b>€ 525</b>

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

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen 2019	€ 26
Mutatie latente fiscale verliesverrekening	€ -
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€ -899
Mutatie latente fiscaal afschrijvingspotentieel	€ 785
Mutatie latente waardering toekomstige verkopen	€ -
Mutatie latente belastingschuld waardering woningen	€ -6.062
<b>Mutatie latente belastingen boekjaar</b>	<b>€ -6.150</b>

## Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -17,6% (2018: 7,91%).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toepasselijk belastingtarief	%	%
	25,00	25,00
Niet gewaardeerde verschillen	-42,61	-17,09
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-17,61</b>	<b>7,91</b>

#### 4.9 Resultaatvoorstel boekjaar

Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar als volgt te verdelen:

<b>Vaststelling resultaatbestemming 2018</b>	
Het jaarresultaat 2018 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2018	€ 29.809
- aan de overige reserves	€ 29.809
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

<b>Voorstel resultaatbestemming 2019</b>	
Het jaarresultaat 2019 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2019	€ 29.295
- aan de overige reserves	€ 29.295
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

#### 4.10 Gescheiden balans, Resultatenrekening en Kasstroomoverzicht per 31 december 2019

##### Gescheiden balans over 2019 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x €1000)	31-12-2019		31-12-2018	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 434.718	€ -	€ 404.188	€ -
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 22.788	€ -	€ 23.748
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.043	€ -	€ 2.985	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 578	€ -	€ 1.139	€ -
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 438.338</b>	<b>€ 22.788</b>	<b>€ 408.312</b>	<b>€ 23.748</b>
<b>III Materiële Vaste Activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 2.010	€ 105	€ 2.015	€ 105
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 17.418	€ -	€ 18.306	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 3.738	€ 196	€ 3.654	€ 191
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 8.889	€ -	€ 9.526	€ -
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>€ 30.044</b>	<b>€ 196</b>	<b>€ 31.486</b>	<b>€ 191</b>
<i>Som der vaste activa</i>	€ 470.392	€ 23.089	€ 441.813	€ 24.045
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ -	€ -	€ -	€ 388
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ -	€ 3.335	€ -	€ -
Overige voorraden	€ 62	€ 3	€ 58	€ 2.454
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 62</b>	<b>€ 3.338</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 2.842</b>
<b>III Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	€ 309	€ 16	€ 317	€ 17
Overheid	€ 9	€ -	€ 17	€ -
Overige vorderingen	€ 55	€ 3	€ 93	€ 5
Overlopende activa	€ 55	€ 3	€ 49	€ 3
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>€ 428</b>	<b>€ 22</b>	<b>€ 476</b>	<b>€ 24</b>
<b>V Liquide middelen</b>				
	€ 2	€ -	€ 1.822	€ 1.402
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 491	€ 3.361	€ 2.355	€ 4.268
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 470.883</b>	<b>€ 26.450</b>	<b>€ 444.169</b>	<b>€ 28.313</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)				
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	€ 327.641	€ 9.223	€ 297.054	€ 8.270
Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige reserves	€ -18.263	€ 6.605	€ -17.485	€ 11.256
Resultaat van het boekjaar	€ 29.295	€ 1.590	€ 29.809	€ -1.220
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>€ 338.673</b>	<b>€ 17.418</b>	<b>€ 309.378</b>	<b>€ 18.306</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 30	€ -	€ 3.518	€ -
Voorziening latente belastingverplichtingen	€ -	€ -	€ 5.760	€ 302
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€ 83	€ 4	€ 89	€ 5
Overige voorzieningen	€ -	€ -	€ 97	€ 5
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>€ 113</b>	<b>€ 4</b>	<b>€ 9.464</b>	<b>€ 311</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 83.786	€ -	€ 91.764	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 8.889	€ -	€ 9.526
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.884	€ -	€ 2.883	€ -
Overige schulden	€ 33.622	€ 30	€ 22.772	€ 30
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>€ 120.292</b>	<b>€ 8.919</b>	<b>€ 117.419</b>	<b>€ 9.556</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 9.104	€ -	€ 4.531	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 90	€ 5	€ 754	€ 39
Belastingen en premies sociale verzekering	€ 1.370	€ 72	€ 1.313	€ 69
Overlopende passiva	€ 1.241	€ 32	€ 1.309	€ 31
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>€ 11.805</b>	<b>€ 109</b>	<b>€ 7.907</b>	<b>€ 139</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>€ 470.883</b>	<b>€ 26.450</b>	<b>€ 444.169</b>	<b>€ 28.313</b>

## Gescheiden functionele winst en verliesrekening over 2019

Omschrijving	31-12-2019		31-12-2018	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x €1000)				
Huuropbrengsten	€ 24.255	€ 1.470	€ 24.000	€ 1.516
Opbrengsten servicecontracten	€ 655	€ 55	€ 691	€ 70
Lasten servicecontracten	€ -702	€ -5	€ -750	€ -15
Overheidsbijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.173	€ -130	€ -2.413	€ -154
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -10.010	€ -396	€ -10.454	€ -543
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -3.651	€ -56	€ -3.801	€ -68
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 8.374</b>	<b>€ 939</b>	<b>€ 7.273</b>	<b>€ 807</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 259	€ 1.056	€ 158	€ 1.050
Toegerekende organisatiekosten	€ -16	€ -1	€ -19	€ -1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -186	€ -1.940	€ -101	€ -914
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 57</b>	<b>€ -885</b>	<b>€ 38</b>	<b>€ 135</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 694	€ 389	€ -7.451	€ -1.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 29.736	€ 980	€ 39.824	€ -247
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 57	€ -	€ 82	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -7
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 30.486</b>	<b>€ 1.369</b>	<b>€ 32.455</b>	<b>€ -1.830</b>
Opbrengst overige activiteiten	€ 130	€ 151	€ 172	€ 14
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>€ 130</b>	<b>€ 151</b>	<b>€ 172</b>	<b>€ 14</b>
Overige organisatiekosten	€ -91	€ -5	€ -	€ -
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -460	€ -26	€ -513	€ -32
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€ -10.852	€ -	€ -1.584	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 175	€ -	€ 186	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -4.319	€ -174	€ -4.566	€ -186
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>€ -14.996</b>	<b>€ -174</b>	<b>€ -5.963</b>	<b>€ -186</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 23.500</b>	<b>€ 1.368</b>	<b>€ 33.462</b>	<b>€ -1.092</b>
Belastingen	€ 4.205	€ 221	€ -2.433	€ -128
Resultaat uit deelnemingen	€ -1.590	€ -	€ -1.220	€ -
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>€ 29.295</b>	<b>€ 1.590</b>	<b>€ 29.809</b>	<b>€ -1.220</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht over 2019 (directe methode)

	31-12-2019		31-12-2018	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	€ 24.309	€ 1.515	€ 24.037	€ 1.546
Vergoedingen	€ 659	€ 86	€ 694	€ 83
Overige bedrijfsontvangsten	€ 30	€ 134	€ 91	€ 12
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 175	€ -	€ 190	€ -
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 25.172</b>	<b>€ 1.735</b>	<b>€ 25.012</b>	<b>€ 1.641</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	€ -2.741	€ -102	€ -2.678	€ -129
Onderhoudsuitgaven	€ -9.931	€ -269	€ -8.123	€ -289
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.203	€ -180	€ -3.335	€ -199
Betaalde interest	€ -4.288	€ -174	€ -4.709	€ -186
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -	€ -	€ -232	€ -12
Verhuurdersheffing	€ -2.596	€ -	€ -2.527	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -19	€ -	€ -17	€ -
Vennootschapsbelasting	€ -1.900	€ -100	€ -	€ -
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -24.678</b>	<b>€ -826</b>	<b>€ -21.621</b>	<b>€ -815</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 909</b>	<b>€ 3.391</b>	<b>€ 826</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 265	€ 1.310	€ 161	€ 353
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ 448	€ -	€ 731
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 265</b>	<b>€ 1.759</b>	<b>€ 161</b>	<b>€ 1.084</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	€ -26	€ -122	€ -106	€ -124
Verbeteruitgaven	€ -2.472	€ -	€ -543	€ -5
Aankoop	€ -296	€ -	€ -136	€ -
Investerings overig	€ -196	€ -10	€ -141	€ -7
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -2.990	€ -132	€ -927	€ -136
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -2.725</b>	<b>€ 1.627</b>	<b>€ -766</b>	<b>€ 948</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten overig	€ 637	€ -	€ 637	€ -
Verstrekken interne lening	€ -	€ -	€ -	€ -600
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>€ 637</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 637</b>	<b>€ -600</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -2.088</b>	<b>€ 1.627</b>	<b>€ -129</b>	<b>€ 348</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe ongeborgde leningen	€ -	€ -	€ 600	€ 600
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	€ -4.531	€ -	€ -7.876	€ -
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -637	€ -600	€ -637
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ -4.531</b>	<b>€ -637</b>	<b>€ -7.876</b>	<b>€ -37</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 1.822	€ 1.402	€ 6.435	€ 265
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ -4.303	€ 3.300	€ 1.822	€ 1.402

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

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

de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;

### **Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten**

Baston Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB- activiteiten	Aantal VHE 2019	Aantal VHE 2018
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	23	48
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	148	150
Totaal	268	295

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en/of doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

## **5. Ondertekening van de jaarrekening**

### **Opmaken van de jaarrekening**

Directeur-bestuurder:

Mevr. S.-P.M. van Zaal

Zevenaar, 11-06-2020

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

H.J.M. Reimert

J. Huiskamp

G.J. de Zwart

M.C. Bloemsma

R.J.M. Thijert

Zevenaar, 11-06-2020



## 6. Overige gegevens

## **6.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Baston Wonen Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming, anders dan dat het besteed moet worden binnen de kaders van de woningwet. Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar volledig over te brengen naar de overige reserves.

## 6.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Baston Wonen Stichting

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Baston Wonen Stichting te Zevenaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Baston Wonen Stichting op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 96. Hierin staat beschreven dat Baston Wonen Stichting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

---

Apeldoorn, 16 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA

---