

Jaarverslag 2022



Samen met onze huurders en netwerkpartners werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar

Baston Wonen

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

Telefoon: 0316 – 58 03 58

E-mail: info@baston.nl

Internet: 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.
30 maart 2022.

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

In dit jaarverslag

1. Bericht van directeur-bestuurder.....	4
2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2022	6
2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken.....	8
2.2 Onze visie, missie en kernwaarden	10
2.3 Onze strategie.....	11
2.4 Onze belanghebbenden	16
3. Onze prestaties	19
3.1 Huisvesten primaire doelgroep.....	20
3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen.....	24
3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	25
3.4 (Des)investeringen in vastgoed	28
3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	29
3.6 Overige opgaven en prestaties	31
4. Governance.....	33
4.1 Organisatie Baston Wonen.....	34
4.2 Onze directeur-bestuurder.....	37
4.3 Onze toezichthouders.....	39
4.4 Corporate governance	41
4.5 Risicomanagement.....	43
4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling.....	50
4.7 Bericht raad van commissarissen.....	52
5. Financiën.....	68
5.1 Financieel beleid.....	69
5.2 Toelichting vermogen.....	74
5.3 (Financiële) kengetallen.....	77
6. Onze jaarrekening.....	82
7. Overige gegevens.....	132
7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	133
7.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	134

1. Bericht van directeur-bestuurder

Tot 1 april 2022 was Sandra van Zaal onze directeur-bestuurder. In de periode van april tot en met september heeft Paul van Roosmalen deze rol op ad interim basis ingevuld en sinds 1 oktober 2022 sta ik aan het roer van deze mooie organisatie.

Een bestuurderswissel leidt er vaak toe dat een organisatie even een pas op de plaats maakt in afwachting van de visie en speerpunten van de nieuwe directeur-bestuurder. Dit was ook bij Baston Wonen het geval. Dit werd bovendien nog versterkt doordat twee leden van het managementteam ziek werden en voor langere tijd zijn uitgevallen. Hierdoor zijn een aantal zaken blijven liggen, zijn besluiten vooruit geschoven en moesten op sommige momenten gaten worden dichtgelopen door andere collega's. En dat ook nog in een jaar waar het in de wereld om ons heen zeer onrustig was: we begonnen het jaar nog in een Coronacrisis, met alle beperkingen die dat met zich meebracht. Eind februari viel Rusland buurland Oekraïne binnen en begon een oorlog met grote gevolgen, ook voor ons land. Directe gevolgen van deze oorlog zijn de energiecrisis en de hoge inflatie; zaken die ons allemaal raken en onze huurder misschien wel het hardst. En 2022 was ook het jaar van de klimaatcrisis, de stikstofcrisis en de vluchtelingen crisis in Ter Apel. Crisissen die direct of indirect invloed hebben op ons eigen leven, maar zeker ook op het werk dat wij als woningcorporatie doen. Bij het oplossen van al deze crisissen hebben woningcorporaties en dus ook Baston Wonen een belangrijke rol.

Het jaar 2022 was ook het jaar van de nationale prestatieafspraken die de woningcorporaties hebben gemaakt met minister De Jonge. In ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing hebben corporaties zich gecommitteerd aan het bouwen van extra woningen en van flexwoningen, het versneld verduurzamen van woningen met een E, F, G energielabel en het verlagen van huurprijzen. En dan te bedenken dat deze regio een paar jaar geleden nog werd bestempeld als krimpregio. Zeker de bouwopgave is voor Baston Wonen een nieuwe uitdaging. En ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing zijn onze opgaven ook in financiële zin, uitdagend te noemen.

Ik kan dus wel stellen dat we een jaar achter de rug hebben waarin veel op onze organisatie is afgekomen. En ondanks deze stevige dynamiek hebben we mooie resultaten geboekt in 2022. Ik noem er een paar:

- ✚ de bouw en oplevering van negen sociale huurwoningen in Groot Holthuizen;
- ✚ besluitvorming over renovatie en verduurzaming Wagnerstraatflats;
- ✚ start voorbereiding renovatie en verduurzaming van onder andere verschillende appartementencomplexen aan de Mozartlaan, Willem de Zwijgerlaan, Bachstraat en Schubertstraat en eengezinswoningen P.C. Hoofdstraat.
- ✚ start onderzoek naar versneld isoleren begane grond vloeren;
- ✚ verder optimaliseren en implementeren van ons portefeuillemanagement;
- ✚ nieuw huurprijsbeleid;
- ✚ een nieuwe gedrags- en integriteitscode;
- ✚ actualisatie van een aantal reglementen en statuten.

Dit is echt maar een korte bloemlezing want we hebben in 2022 nog veel meer gedaan. Die dingen komen allemaal terug in dit jaarverslag.

Van alle kanten wordt naar ons gekeken en de verwachtingen zijn hoog. Dat vraagt van ons dat we in 2023 gefocust en koersvast aan het werk gaan en dat we leveren! Een mooie uitdaging wat mij betreft, die ik met vertrouwen tegemoet zie.

Bram Lipsch
Directeur-bestuurder

2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2022

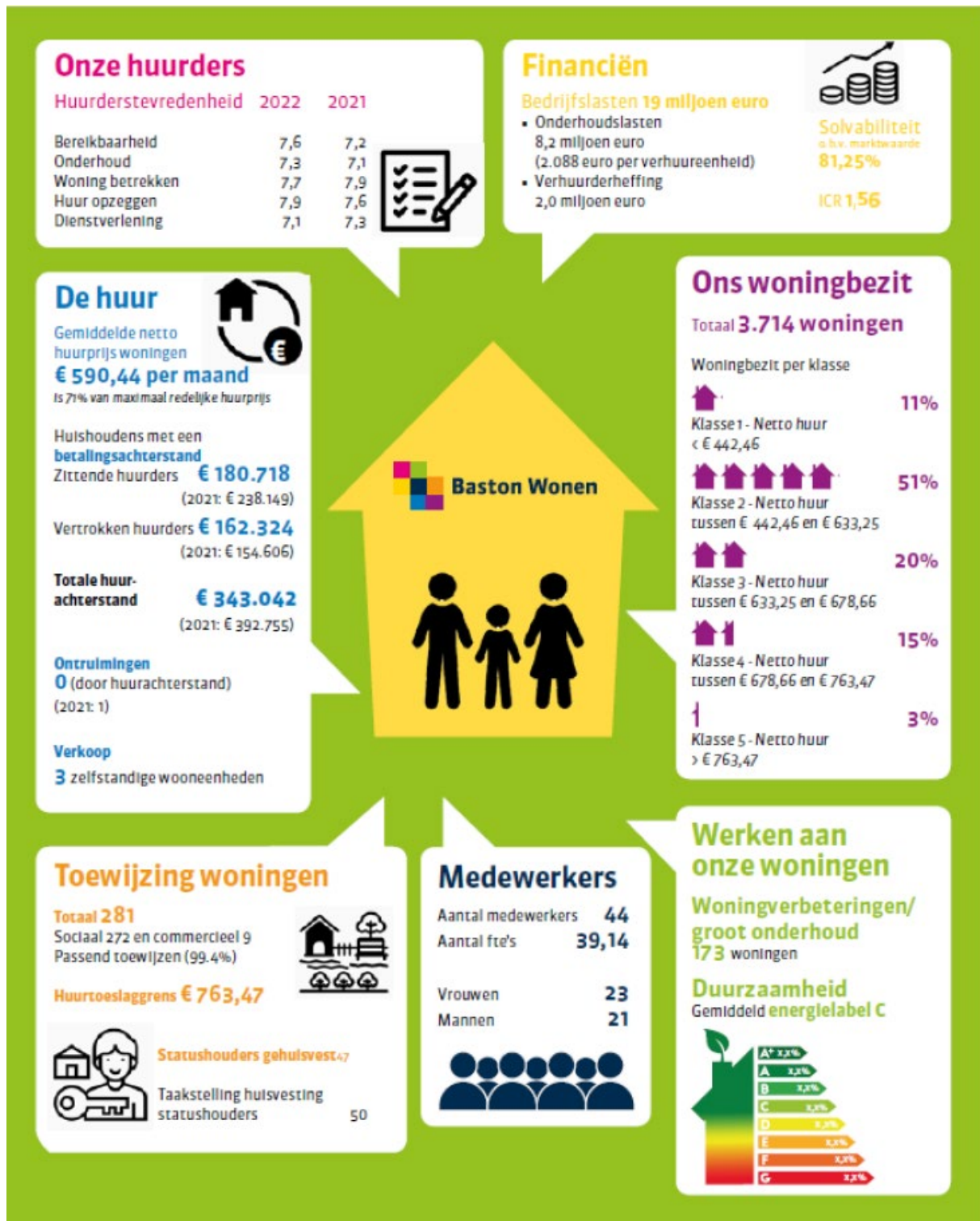
De wereld waarin
we leven, wonen en
werken

Onze visie, missie
en kernwaarden

Onze strategie

Onze
belanghebbenden

2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2022



2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken

Onze missie om betaalbaar en prettig wonen mogelijk te maken is al jaren de rode draad in ons werken. Maar de context is ieder jaar weer verschillend. In 2022 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol.

Corona

In het begin van 2022 werden de coronamaatregelen opgeheven en gingen we gaandeweg terug naar het "oude" normale leven. Voor ons werk betekende dit dat medewerkers weer onbeperkt naar kantoor konden komen en dat andere werk gerelateerde beperkingen werden opgeheven. Dat was mooi, maar ook weer wennen. Want in twee jaar tijd waren we gewend aan thuiswerken en aan nieuwe vormen van sociaal contact. Het jaar 2022 stond hiermee in het teken van het zoeken naar een nieuwe balans en invulling van ons werk en in het herbouwen van gezamenlijkheid in de organisatie.

Gemeenteraadsverkiezingen

In maart vonden de gemeenteraadsverkiezingen plaats. Lokaal Belang, VVD, D66, GroenLinks en PvdA vormen de nieuwe coalitie in de gemeente Zevenaar. Een nieuw college van burgemeester en wethouders met nieuwe gezichten. Met het college van burgemeester en wethouders hebben individuele kennismakingsgesprekken plaatsgevonden. De samenwerking is goed en wordt steeds intensiever. Er is veelvuldig overleg en we weten elkaar goed te vinden. In het coalitierapport van de gemeente is opgenomen dat het bouwen en anders bouwen één van de hoogste prioriteiten is. Meer en meer betaalbare woningen bouwen is het uitgangspunt. De gemeente streeft ernaar dat er binnen de bouwplannen 30% aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Met de wethouder en beleidsadviseurs zijn we in gesprek over geschikte locaties voor nieuwbouw of herontwikkeling ook voor flexwoningen, prefab- en hoogbouw. Met de gemeente Zevenaar, collega corporaties Vryleve en Plavei en met de huurdersverenigingen hebben we prestatieafspraken gemaakt over onder andere meer sociale huurwoningen bouwen, huisvesten bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en betaalbaarheid en bereikbaarheid.

Het jaar van crises

Het afgelopen jaar was het jaar van de crises: een energiecrisis, een stikstofcrisis, een klimaatcrisis, een vluchtelingen crisis, een wooncrisis en een prijzen crisis. Elk van deze crises heeft in meer of mindere mate impact op het leven van onze huurders en op het werk van ons als woningcorporatie. Voor het beteugelen van deze crises wordt een beroep gedaan op ons en komt het er kort gezegd op neer dat wij: meer woningen moeten bouwen, sneller woningen moeten verduurzamen, meer statushouders moeten huisvesten, onze huurprijzen betaalbaar moeten houden of zelfs moeten verlagen. Woningcorporaties liggen onder een vergrootglas en het is dan ook van belang dat we gaan leveren! Voor Baston Wonen een mooie uitdaging om hier stappen in te blijven zetten.

Nationale prestatieafspraken

Het jaar 2022 was ook het jaar van de nationale prestatieafspraken die de woningcorporaties hebben gemaakt met minister De Jonge. In ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing hebben corporaties zich gecommitteerd aan het bouwen van extra woningen en van flexwoningen, het versneld verduurzamen van woningen met een E,F,G energielabel en het verlagen van huurprijzen. En dan te bedenken dat deze regio een paar jaar geleden nog werd bestempeld als krimpregio. Zeker de bouwopgave is voor

Baston Wonen een nieuwe uitdaging. En ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing zijn onze opgaven ook in financiële zin, uitdagend te noemen.

Krapte op de arbeidsmarkt

Ontwikkelingen in de maatschappij vertalen zich naar de eisen die aan medewerkers worden gesteld. Voor alle medewerkers geldt dat blijven ontwikkelen om mobiel te blijven op de arbeidsmarkt van belang is. Voor bepaalde vakgebieden zoals bijvoorbeeld vastgoed, digitalisering en financiën zien we dat vacatures moeilijker in te vullen zijn. Het thuis en digitaal werken heeft sinds corona een enorme vlucht genomen en we verwachten dat dit ook in de toekomst een grotere plek zal innemen.

Voor Baston Wonen is het van belang een aantrekkelijke werkgever te blijven voor huidige en toekomstige medewerkers.

Toenemende complexiteit

De vraagstukken waar we mee te maken kregen en krijgen, worden complexer. De verduurzaming en de warmtetransitie vraagt nieuwe kennis en vaardigheden, zowel in onze eigen organisatie als bij onze ketenpartners. We zien dat iedereen daar nog een ontwikkeling in moet doormaken en dat betekent dat we soms moeten zeilen "in de mist". Die complexiteit zien we ook in toenemende mate terug bij huurders die een zorgvraag hebben en bij huurders die te maken hebben met problemen op meerdere terreinen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers in de woningen en wijken. Voor Baston Wonen is het van belang om actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met bijvoorbeeld politie en brandweer om een passend antwoord te vinden op deze veranderende dynamiek in wijken en achter de voordeur.

Zevenaar blijft groeien, maar wel steeds minder snel

In tegenstelling tot de voorspellingen van een jaar of vijf geleden waarin huishoudenskrimp vanaf 2030 -2035 werd verwacht, blijft de gemeente Zevenaar voorlopig groeien. Dat betekent dat ook de vraag naar (sociale huur) woningen toeneemt. Onderzoek uit 2020 naar demografische ontwikkelingen op kernenniveau eerder in ons werkgebied laat zien dat Zevenaar tot 2040 nog blijft groeien. Wel zien we dat de groei naar het eind van die periode sterk afneemt.

Voor Baston Wonen is het belangrijk op korte termijn de omslag naar groei te maken en tegelijkertijd vooruit te denken naar de verdere toekomst met mogelijke krimp.

Oog voor klimaat en duurzaamheidsambities

Hittestress, wateroverlast en vreemde exoten. We zien het klimaat veranderen. We hebben veel belang bij een leefbare en prettige woonomgeving voor onze huurders. Er ontstaan nieuwe vragen over wie verantwoordelijk is voor appartementen die in de zomer onvoldoende te koelen zijn. Dit vraagt van ons om passende maatregelen. De keuze wel/geen warmtenet is bepalend voor onze keuzes, aanpak en investeringen ten aanzien van ons vastgoed. Voor Baston Wonen is het van belang haar duurzaamheidsambities om te zetten naar concrete doelstellingen en acties om de ambities te realiseren.

2.2 Onze visie, missie en kernwaarden

Onze koers

Onze koers ligt vast in ons koersdocument 'Samen vooruit!'. Met ons koersplan geven we de richting aan. De omgeving en context zijn in beweging, dus bewegen wij ook. Hoe we onze koers realiseren passen we aan bij de actualiteit en stemmen we af met huurders en netwerkpartners. Het koersplan is daarbij de leidraad in ons denken en doen en helpt ons bij het vinden van de antwoorden

Onze missie; waar we voor gaan!

Samen met onze huurders en netwerkpartners werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar.

We zijn er voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.

In de gemeente Zevenaar (ons werkgebied: Zevenaar, Oud Zevenaar en Babberich) verhuurt Baston Wonen sociale huurwoningen in een prettige leefomgeving.

Wie we zijn

Samen met huurders en netwerkpartners werken we lokaal (pro)actief aan samen wonen, de woning en de woonomgeving.

- Huisvesten is onze primaire taak. Dat gaat over bewoners, de woning en de buurt.
- We geloven in een open houding en de kracht van (pro)actief samenwerken.

Maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften van klanten en partners zijn de uitgangspunten bij de totstandkoming van ons beleid. We werken van buiten naar binnen.

Zowel in als buiten onze organisatie zijn gelijkwaardigheid, vertrouwen en inzetten van talenten voor ons belangrijke uitgangspunten. We ontwikkelen ons stapsgewijs om te worden wie we willen zijn. We zijn continu aan het leren en ontwikkelen om te komen tot eerlijke en duidelijke oplossingen

Kernwaarden

Onze vier kernwaarden zijn:

- Klantgerichtheid
- Eigenaarschap
- Gezamenlijkheid
- Ontwikkelgericht

2.3 Onze strategie

In ons koersplan 'Samen vooruit' vertalen we onze missie naar drie kernopdrachten:

1: Samen werken aan prettig wonen

2: De gewenste woningvoorraad

3: Baston Wonen klaar voor de toekomst

Jaarlijks maken we prestatieafspraken, daarmee geven we gericht vorm aan de strategie waarmee we onze kernopdrachten en daarmee onze missie steeds verder verwezenlijken in samenwerking met onze netwerkpartners.

Prestatieafspraken

De volkshuisvestelijke doelen (naast ons reguliere werk waarover we in de volgende hoofdstukken van dit jaarverslag de resultaten weergeven) zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Deze vormen een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisaties, corporaties en de gemeente. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om doelen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken. We hebben elkaar, ieder met eigen verantwoordelijkheden, nodig om verder te komen.

In 2022 stonden de volgende onderwerpen centraal in de gemaakte prestatieafspraken:

- o Voorraad sociale huurwoningen;
- o Betaalbaarheid en bereikbaarheid;
- o Huisvesting van bijzondere groepen;
- o Verduurzaming;
- o Samenleving.

We hebben geconstateerd dat een deel van de prestatieafspraken die wij vanaf 2018 jaarlijks geformuleerd hebben niet zijn gerealiseerd. De oorzaken daarvoor lijken divers en zijn niet altijd duidelijk. En dat in een turbulente tijd met veel onzekerheid, complexe vraagstukken en enorme opgaven in de volkshuisvesting. Redenen genoeg voor een heroriëntatie in 2023.

Behaalde resultaten

Onderstaand zijn zowel de prestatieafspraken als de organisatiedoelen gekoppeld aan de drie kernopdrachten. Kort worden de status en de resultaten weergegeven.

We hebben haalbare doelen geformuleerd. De status behaald betekent dus dat we behaald hebben wat we in 2022 wilden bereiken.

Voorraad sociale huurwoningen		
Prestatieafpraak	Status	Resultaten en toelichting
Bij het ontwikkelen van sociale huur worden de corporaties structureel (niet alleen in 2022) benaderd en in positie gebracht voor alle nieuwe/gewijzigde plannen. In principe geldt hierbij dat bij plannen	Behaald	Gemeente en Baston Wonen hebben om de vier à zes weken een overleg over de voortgang van de projecten.

>20 woningen 25% wordt ingevuld door de corporatie.		
In de werkgroep nadere uitwerking van de voor de corporaties van belang zijnde kaders wanneer zij door projectontwikkelaars worden benaderd om deze 25% in te vullen.	Behaald	In het coalitieakkoord is opgenomen voor 30% te gaan.
We gaan twee keer per jaar met de gemeente in overleg op bestuurlijk niveau (corporaties, gemeente, huurdersverenigingen).	Deels behaald	Eerste helft van het jaar is er geen overleg geweest in verband met de verkiezingen en coalitievorming.
We werken een gezamenlijk beeld uit van het woningmarktonderzoek van Companen waarin we uitwerken wat het betekent voor de opgave en transitie en hoe we denken dat te realiseren.	Deels behaald	Tijdens reguliere overleggen tussendoor besproken, maart 2023 volgt nieuwe woningmarktinformatie.
We maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om de nieuwbouw te versnellen.	Deels behaald	Plan woningbouw is vastgesteld in de gemeenteraad van oktober '2022.
Vanaf 1 januari 2022 is er binnen de gemeente Zevenaar een centraal aanspreekpunt voor conceptaanvragen.	Behaald	Vanuit de gemeente is een aanspreekpunt aangewezen.
Gemeente onderzoekt in 2022 het parkeerbeleid om in 2023 duidelijkheid te bieden over de parkeernormen bij nieuwbouw. Tot die tijd is er per project overleg over de mogelijkheden.	Deels behaald	De gemeente is aan de slag met het nieuw op te zetten parkeerbeleid, waar de voorlopige bevindingen van de Flexpool in worden meegenomen.
Een conceptaanvraag wordt door de corporatie volledig ingediend (www.zevenaar.nl > conceptaanvraag). De corporatie wordt binnen twee weken geïnformeerd over onvolledige aanvragen.	Behaald	Er is een procedureafspraken gemaakt en de afspraak wordt gemonitord.

Om snel stappen te zetten wordt een initiatief allereerst besproken aan de Omgevingstafel. Dit gebeurt binnen een maand na de datum van indiening. Hier sluiten diverse disciplines aan alsmede ook de vertegenwoordiger vanuit de corporatie.	Behaald	Omgevingstafel is weer opgestart en proces wordt gemonitord.
Opleveren 53 woningen in 2022 waarvan 39 woningen door Baston Wonen.	Deels behaald	In mei 2022 zijn 9 woningen Groot Holthuizen (De Stede) opgeleverd. Plan De Holtkamp met 30 woningen heeft vertraging vanwege te beperkte warmtecapaciteit van het openbare warmtenet.
Betaalbaarheid en bereikbaarheid		
Prestatieafspraken	Status	Toelichting
In 2022 voeren we minimaal één pilot uit, waarbij we minimaal 10 huishoudens laten doorstromen binnen de sociale huursector, om effecten te meten.	Behaald	Pilot gerealiseerd om 9 nieuwbouwwoningen Groot Holthuizen (De Stede) met voorrang voor huurders die een woning achter laten van Baston Wonen, Plavei of Vryleve. 4 woningen Vierkenshof van Vryleve met voorrang voor huurders die een woning achter laten.
Maatregelen om het proces vroeg signalering verder aan te scherpen.	Behaald	Aandachtspunten worden in reguliere overleggen besproken.
Gemeente brengt in beeld hoeveel gebruik er wordt gemaakt van de diverse mogelijkheden op dit gebied. Gezamenlijk informeren van huurders via nieuwsbrieven van de corporaties en gemeente over mogelijkheden om (indirecte) woonlasten te verminderen.	Behaald	De informatiekrant 'Wonen en besparen' is in week 44 huis aan huis verspreid. In nieuwsbrieven van de corporaties en op de sociale mediakanalen worden ook artikelen geplaatst.
Huisvesten bijzondere doelgroepen		
Prestatieafspraken	Status	Toelichting
Plan van aanpak met rollen en verantwoordelijkheden om de gezamenlijke resultaten te bereiken.	Deels behaald	Het afwegingskader is in concept gereed door de gemeente. Er is nog geen overleg met corporaties.

<ul style="list-style-type: none"> • Organiseren themabijeenkomst in Q1 • Plan van aanpak gereed in Q3 • Q4 accorderen plan van aanpak door gemeente, zorgorganisaties en corporaties. 		
Start structureel overleg wonen, welzijn, zorg.	Niet behaald	<p>Momenteel is de gemeente Zevenaar nog geen regievoerder, dat is nog steeds belegd bij de gemeente Arnhem.</p> <p>De gemeente gaat in 2023 aan de slag met de woon-zorg visie. Daarbij willen/moeten zij de corporaties en zorgpartijen betrekken. Daarom stellen ze voor om aan de hand van de woon-zorg visie en wanneer de regie naar de gemeente komt (2024) een structureel overleg te gaan plannen.</p>
Aangescherpte werkafspraken en geactualiseerde aantallen rondom uitstroom beschermd wonen.	Behaald	De afspraken zijn geïmplementeerd.
We zijn als corporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het behalen van de afspraken uit de huisvestingsverordening in de gemeente Zevenaar. Dit betekent dat we als corporaties samen werken en elkaar compenseren bij het behalen van de afspraken. Eventuele afwijkingen lichten we toe in een ambtelijk overleg.	Deels behaald	Percentage maatwerk wordt overschreden in verband met leeftijds labeling bij seniorenwoningen bij Baston Wonen door de aard van het woningbezit. Gemeente is hiervan op de hoogte.
Verduurzaming		
Prestatieafspraken	Status	Toelichting
Besluit en intentieovereenkomst op basis van voorkeursscenario over het warmtenet.	Niet behaald	Gesprekken lopen nog.
Het behalen van de RREW (Regionaal Reductie Energiegebruik Woningen) resultaatsverplichting door het bereiken en betrekken van	Behaald	Alle huurders zijn aangeschreven en nieuwsbrieven benut.

minimaal 1.739 unieke (huurders) huishoudens.		
Ontwikkelde, gezamenlijke visie over de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze thema's in 2022 meenemen in de uitvraag bij (ver)nieuwbouw door corporaties bij aanbesteding.	Deels behaald	Gemeente is bezig met uitwerken van beleid op het gebied van circulariteit en klimaatadaptatie. Er zijn twee overleggen geweest over DPRA. Actie ligt op dit moment bij de gemeente.
Samenleving		
Prestatieafspraken	Status	Toelichting
Evalueren van de toepasbaarheid voor toekomstige integrale wijkplannen.	Deels behaald	Inmiddels is gestart met: <ul style="list-style-type: none"> • Opzetten integrale werkwijze • Pilot wijkplan Babberich • Pilot wijkplan De Methen Het integraal gebiedswerken heeft tijdelijk on-hold gestaan bij de gemeente tot en met november 2022. Er is een overleg met het MT van de gemeente waarin gesproken is over het waar kunnen maken binnen de organisatie.
Aangescherpte werkafspraken lokaal zorgnetwerk.	Behaald	Elke eerste donderdag van de maand is er een Lokaal Zorgnetwerk overleg.

2.4 Onze belanghebbenden

Wij geloven in de meerwaarde van samenwerking. De stem van onze huurders en samenwerkingspartners is belangrijk bij de keuzes die we maken. Samen kunnen we meer bereiken om onze doelstellingen te realiseren. We betrekken belanghebbenden op verschillende manieren actief bij (de vorming van) het beleid van Baston Wonen en de resultaten. Met onze huurders(vereniging), bewonerscommissies en klankbordgroepen gaan we graag zo vroeg mogelijk in gesprek om ervoor te zorgen dat de keuzes die we maken de goede zijn en we ook op draagvlak van bewoners kunnen rekenen. Huurders hebben dus ook echt een belangrijke stem en daar wordt het in onze ogen alleen maar beter van!

Naast online overleggen zien we een toename van fysieke overleggen en het elkaar weer meer ontmoeten. Daar hebben we met elkaar naar uit gekeken.

Huurdersvereniging

De huurdersvereniging bestaat uit 5 bestuursleden. In 2022 hebben er 5 overlegvergaderingen 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. Ook heeft de huurdersvereniging deelgenomen aan themabijeenkomsten over onder andere participatie, huur-, sloop- en verkoopbeleid en basiskwaliteit en duurzaamheid. Daarnaast hebben zij een werkbezoek gebracht aan verzakte woningen en deelgenomen aan een (wijk)schouw in Babberich.

De huurdersvereniging, Participatieraad geheten, is tevreden over de samenwerking met Baston Wonen. Zij voelen zich serieus genomen en ervaren de communicatie als open en constructief. Door een geschil binnen de huurdersvereniging is door 4 bestuursleden een lid geschorst. Baston Wonen heeft geen standpunt ingenomen maar had wel een groot belang dat het geschil opgelost zou worden. De directeur-bestuurder heeft daarom zowel met de huurdersvereniging als ook met het geschorste lid gesprekken gevoerd en een beroep gedaan om afzonderlijk van elkaar een eerste stap te zetten en een verkennend gesprek aan te gaan met een mediator. Na verschillende gesprekken is afscheid genomen van het lid.

De huurdersvereniging is een van de partijen die deelneemt aan het maken van de prestatieafspraken en deze ook samen met de gemeente en Baston Wonen ondertekent.

In 2022 is met de huurdersvereniging onder andere gesproken over:

- prestatieafspraken
- begroting
- woonbehoefte senioren
- toewijzingsexperiment 9 nieuwbouwwoningen
- klanttevredenheid
- jaarlijkse huurverhoging
- warmtenet
- duurzaamheidsbeleid
- groot onderhoud en duurzaamheidsprojecten
- nieuwbouwprojecten en grondposities
- flexwoningen
- basiskwaliteit
- energiearmoede

- woningverzakkingen
- wijkplannen
- evaluatie en samenwerking
- communicatie met huurders
- klachtencommissie
- huurbeleid
- beleid en procedure bij woonfraude/onderhuur

De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd ten aanzien van de huurverhoging 2022 en het huurbeleid 2023 – 2025.

De huurdersvereniging blijft graag onderzoeken hoe zij meer huurders aan zich kan binden. In het Baston Wonen Nieuws worden de huurders regelmatig geïnformeerd over actuele onderwerpen waarbij de huurdersvereniging is betrokken.

Bewonerscommissies en –participatie

Onze rol is gericht op het mogelijk maken van prettig en betaalbaar (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 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. We zien door stimulatie een toename van het aantal actieve bewonerscommissies tot 5 en klankbordgroepen ook tot 5.

Gemeente Zevenaar

We werken nauw samen met de gemeente Zevenaar. Er is veel en constructief overleg op diverse thema's waaronder:

- zorgvraagstukken;
- woningmarkt(onderzoek);
- leefbaarheid;
- duurzaamheid;
- warmtenet;
- betaalbaarheid;
- slaagkansen jongeren;
- afstemming over nieuwbouwlocaties en bouwversnelling;
- het opzetten van wijkschouws en gebiedsvisies;
- buurtbemiddeling, voortgang prestatieafspraken;
- openbare orde en veiligheid;
- huisvesten vergunninghouders en Oekraïners.

Jaarlijks, in het najaar, organiseren de drie woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei een raadsbijeenkomst/werkbezoek. De avond heeft veelal een informatief karakter waarbij een deel van de bijeenkomst gaat over de prestatieafspraken. In verband met de gemeenteraadsverkiezingen en de nieuwe samenstelling van het college en de raad hebben de woningcorporaties in 2022 de partijen afzonderlijk uitgenodigd voor een gesprek. Doel van het gesprek was kennis te maken en elkaar ontmoeten om samen de thema's, uitdagingen en dilemma's in de gemeente Zevenaar op het gebied van

betaalbaar en prettig wonen te bespreken en vragen te beantwoorden. Drie partijen zijn op de uitnodiging in gegaan.

Op 12 december zijn de prestatieafspraken door de gemeente, de drie corporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei en de drie huurdersverenigingen ondertekend. Partijen hebben ervoor gekozen om in 2023 drie prestatieafspraken op te stellen. Deze afspraken hebben tot voornaamste doel goede voorwaarden te scheppen om ons daarna gezamenlijk en met volle kracht en overgave in te zetten voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Zevenaar, om de woonvisie van de gemeente passend binnen de nationale prestatieafspraken te gaan realiseren.

Provincie Gelderland

De contacten met de Provincie Gelderland zijn goed. We informeren elkaar en we kunnen gebruik maken van de expertise van de provincie.

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.

We nemen deel aan verschillende corporatiegroepen zoals Woonkr8 en KAN-Oost, MKW-platform en zijn lid van Aedes, onze branchevereniging. Regionaal hebben we onder andere samengewerkt op gebieden zoals verduurzaming, woonruimteverdeling, collectieve woonvormen en arbeidsmobiliteit.

In de Liemers zijn we aangesloten bij de ondernemingsvereniging Lindus waarbij er samenwerking is tussen ondernemers, overheden en onderwijs om met elkaar kennis te delen.

We zien dat medewerkers van Baston Wonen steeds meer naar buiten toe gericht zijn. Er hebben veel kennismakings- en netwerkgesprekken plaatsgevonden. Waar het kan bouwen we duurzame samenwerkingsrelaties op.

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

Woningtoewijzingen

In 2022 hadden we in totaal 281 verhuringen, waarvan negen woningen met een huurprijs hoger dan € 763,47.

Woningtoewijzingen 2022

1. eenpersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	<€443,46	≥€443,46 ≤ €633,25	>€633,25 ≤ €763,47	>€763,47	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 24.075	30	42	0		72
	>€ 24.075	4	11	22	2	39
2. Wel AOW	≤€ 23.975		24	0		24
	>€ 23.975		9	8	1	18
	Totaal	34	86	30	3	153

2. tweepersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	<€443,46	≥€443,46 ≤ €633,25	>€633,25 ≤ €763,47	>€763,47	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 32.675	3	10			13
	>€ 32.675		1	10		11
2. Wel AOW	≤€ 32.550		21	1		22
	>€ 32.550		2	13	5	20
	Totaal	3	34	24	5	66

3. drie en meerpersoonshuishouden

Leeftijd	Inkomen		≥€443,46 ≤ €678,66	>€678,66 ≤ €763,47	>€763,47	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 32.675		34	1		35
	>€ 32.675		1	24	1	26
2. Wel AOW	>€ 32.550			1		1
	Totaal		35	26	1	62

Totaal aantal toewijzingen

281

Wettelijke normen

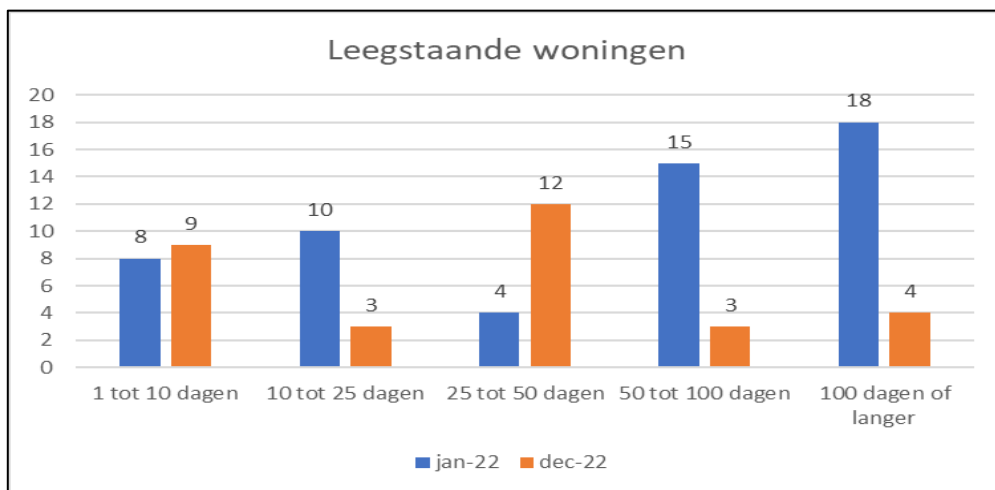
Baston Wonen voldoet aan de wettelijke normen van passend toewijzen. Zie onderstaand weergegeven de percentages en de wettelijke normen.

Regel	Toelichting	Resultaat 2022
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.	99,4%
Toewijzing EU-regels	Minimaal 92,5% van woningen t/m € 763,47 toewijzen aan de doelgroep: <ul style="list-style-type: none"> • eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 40.765 • meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 45.014 	98,5%

Beschikbaarheid woningen

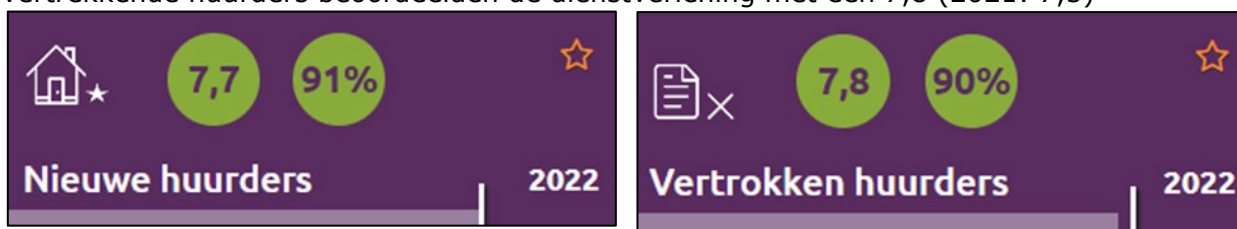
De beschikbaarheid van woningen hangt onder andere af van het aantal huuropzeggingen en de snelheid waarmee een woning weer gereed is voor verhuur. In 2022 zijn er 281 woningen verhuurd, dat is een stijging ten opzichte van 2021 waarin we 247 woningen hebben verhuurd. Hoewel het gemiddeld aantal leegstandsdagen in 2022 met 67 dagen hoger lag dan in 2021 (59,7 dagen) zien we gedurende het jaar een duidelijke vermindering van de leegstand.

Veel woningen waarbij langere tijd besluitvorming uitbleef over wel of niet door exploiteren, zijn in 2022 alsnog in de verhuur genomen. In onderstaande tabel zien we dan ook dat het aantal woningen dat langdurig leeg stond gedaald is. Er zijn nog vier woningen die meer dan 100 dagen leeg staan door projectontwikkeling.



Klanttevredenheid

Om de tevredenheid van onze dienstverlening te meten, maken we gebruik van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In onze processen vinden we het belangrijk te leren van de beoordeling door onze klanten. We gaan in gesprek met huurders bij een negatieve beoordeling om het proces, indien mogelijk, te verbeteren. Nieuwe huurders beoordeelden de dienstverlening met een 7,7 (2021: 8,0) en vertrekkende huurders beoordeelden de dienstverlening met een 7,8 (2021: 7,5)



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.

Huurverhoging

De huurverhoging 2022 zag er als volgt uit:

- Alle DAEB-woningen krijgen gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging van 2,3%:
 - Dat geldt dus ook voor onze onzelfstandige eenheden, woonwagens en standplaatsen.
 - Dat geldt voor alle huishoudens, ongeacht het inkomen, want we passen geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
- Alle DAEB-woningen die door huurverhoging boven de liberalisatiegrens zouden komen, toppen we af tot de huurtoeslaggrens van € 763,47. Daarbij wordt rekening gehouden met eventuele subsidiabele servicekosten.
- Voor onze niet-DAEB-woningen passen we een gematigde huurverhoging toe van inflatie (2,3%) + 1% conform wetgeving. We toppen daarbij af op € 953,- conform het huurbeleid om de middengroepen te bedienen (€ 932,- + indexatie 2,3%).
- Voor onze parkeerplaatsen passen we de inflatievolgende huurverhoging toe.
- Voor BOG (Bedrijfs Onroerend Goed) volgen we de contractuele afspraken en anders conform CPI.

De huurverhoging is in lijn met het dan geldende huurbeleid.

Huurbeleid 2023 tot en met 2025

In 2022 is het huurbeleid voor de periode 2023 tot en met 2025 uitgewerkt. Er is gekozen voor een termijn van drie jaar aansluitend bij de termijn voor de geldigheid van het wettelijk kader voor de huurverhoging van CAO- loonontwikkeling minus 0,5% voor DAEB-woningen.

Vroeg signalering

Ook in 2022 deelden wij contactgegevens van huurders met een betaalachterstand met de gemeente. Volgens de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening zijn wij dit verplicht. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld. De gemeente gebruikt deze gegevens om contact op te nemen. Huurders ontvangen daarmee gratis en vrijblijvend een aanbod voor hulp bij het oplossen van schulden. De gemeente stuurt in de meeste gevallen een brief of mail, maar het kan ook zijn dat ze telefonisch contact opnemen of op huisbezoek gaan.

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.

De totale huurachterstand is gedaald ten opzichte van voorgaande jaren door onder andere het aangescherpte incassoproces. We hebben in een vroeg stadium persoonlijk contact met huurders om samen een oplossing te zoeken.

Huurachterstanden	2022	2021
Zittende huurders	€ 180.718	€ 238.149
Vertrokken huurders	€ 162.324	€ 154.606
Aantal uitzettingen	0	1

Deurwaarder

Er zijn 51 dossiers in behandeling bij de deurwaarder voor een vordering van € 198.000,- (inclusief kosten deurwaarder). Eind 2021 lag dit aantal iets hoger, namelijk 62 dossiers voor een vordering van € 286.000,-.

3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Baston Wonen kent een aantal samenwerkingsverbanden waarmee zij invulling geeft aan haar rol als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen.

Het huisvesten van deze bijzondere doelgroepen betreft naast verhuringen aan individuele bewoners ook verhuur aan Pleyade, Zorgburo De Liemers, Zozijn en Philadelphia Zorg. 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 corporaties in de gemeente Zevenaar werken samen bij het volbrengen van de taakstelling. Baston Wonen neemt conform prestatieafspraken 67% van de totale opgave voor haar rekening.

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.

In 2022 was er voor Baston Wonen een taakstelling voor het huisvesten van 50 (inclusief gezin van 10 personen van de taakstelling 2021 dat in januari het contract heeft getekend). Op 31 december zijn er nog drie te huisvesten. Dit wordt gerealiseerd in januari 2023 wanneer het huurcontract voor een gezin van vijf personen ingaat.

We zien het komende jaar een behoorlijke toename van de taakstelling. Gemeente en corporaties onderzoeken gezamenlijk alle mogelijkheden om de taakstelling te voldoen.

Uitstroom beschermd wonen

We werken samen bij de uitstroom beschermd wonen op basis van werkafspraken. Voor de uitstroom beschermd wonen stellen de corporaties gezamenlijk 10 woningen op jaarbasis beschikbaar en voor maatschappelijke opvang vier woningen op jaarbasis. We zien in de praktijk dat we weinig verzoeken krijgen vanuit de gemeente en dit aantal nog niet gehaald wordt.

Wonen, welzijn en zorg

De Liemerse gemeenten hebben in 2021 het onderzoek Huisvestingsopgave wonen met zorg laten uitvoeren. Dit met als doel inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van passende (sociale huur-) woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in de Liemers. Dit is een eerste stap vooral gericht op de ruimtelijke invulling, het vervolg wordt binnen het sociaal domein opgepakt. De gemeenten hebben hierbij de regierol.

In 2023 stelt de gemeente Zevenaar een woonzorgvisie op in samenwerking met haar netwerkpartners. In de regio wordt er samengewerkt aan regionale afspraken rondom de woonzorgvisie en de huisvesting voor aandachtsgroepen. De regio heeft daarbij een koplopersrol en zowel de gemeente als Baston Wonen nemen hieraan actief deel.

3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Vastgoedsturing

Dit jaar hebben wij onze wensportefeuille geactualiseerd en de inzichten vanuit de Nationale prestatieafspraken verwerkt. Ook hebben wij deze herijkt ten aanzien van de opgave van nieuwbouw en te realiseren sloop/nieuwbouw om te voldoen aan de strategische doelstelling voor de periode 2023 tot 2032 en om volgens de nieuwe wettelijk kaders te gaan realiseren.

Prestaties onderhoud en verduurzaming

De routekaart op basis waarvan wij onze verduurzaming realiseren is aangepast aan de wens om te voldoen aan de Standaard. Wij hebben dit jaar onze meerjaren-onderhoudsbegroting weten te beperken om meer ruimte te hebben voor de verduurzamingsopgave.

De Standaard

De routekaart verduurzaming is herijkt naar De Standaard en geüpdatet om te kunnen voldoen aan de eis dat wij geen energie labels E,F,G hebben in 2028. Tevens is de routekaart aangepast om te voldoen aan de eis om alle woningen vanaf 2030 aan de Standaard te kunnen laten voldoen.

De inhoud van de routekaart verduurzaming is verwerkt bij het opstellen van de complex strategieën en is verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting. Deze resultaten dragen bij aan het realiseren van de doelstelling op het gebied van verduurzaming in onze vastgoedportefeuille.

Energietransitie en duurzame ontwikkelingen

Voorts is verdere invulling gegeven aan de onderzoeken welke benodigd zijn om tot een haalbaarheidsstudie te komen voor een gecombineerd warmtenet voor stad Zevenaar en Didam. Baston Wonen heeft samen met woningcorporatie Plavei een kadernotitie opgesteld die invulling geeft aan de condities waartegen beide corporaties bereid zijn aan te sluiten op een warmtenet.

Samenwerking met collega corporaties op duurzaamheidsvraagstukken

Samen met onze collega corporaties Plavei, Vryleve en Woonservice IJsselland voeren we overleg met de gemeentes Zevenaar, Montferland en Doesburg. Ook wordt er kennis en informatie opgehaald en uitgewisseld bij diverse externe initiatieven waaraan we deelnemen, zoals de Woondeal Arnhem-Nijmegen, KAN-oost, Regionale Energie Strategie en de Groene Allianties.

Duurzaamheidsprojecten

Het duurzaamheidsproject Het Laar is gestart in 2022. Project Wagnerstraat, de Van Nispenstraat/Van de Loostraat en Thebenstraat zijn in voorbereiding, de uitvoering van deze projecten start in 2023 en 2024.

Instandhouding en onderhoud

Het uitgangspunt bij het in stand houden van ons woningbezit is dat de woning moet voldoen aan onze basiskwaliteit. 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 (reparaties en het onderhoud bij mutatie) 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten	
Planmatig onderhoud	€ 1.574.370
Contractonderhoud	€ 656.955
Reparatieonderhoud	€ 1.436.980
Mutatieonderhoud	€ 2.307.667
Totaal	€ 5.975.972

Planmatig onderhoud

Dit jaar zijn er diverse projecten voor planmatig onderhoud uitgevoerd. Het moment waarop planmatig onderhoud is uitgevoerd, wordt beïnvloed door de conditiescore van ons bezit, de vastgoedsturing en de duurzaamheidsingrepen. In verschillende projecten is een investering in de verduurzaming gedaan door het plaatsen van beter isolerend glas.

Groot onderhoud/RGS	Fase	aantal VHE
Gevelrenovatie; Bloemenbuurt	uitvoering	64
Gevelrenovatie; Platanenlaan BOG	uitvoering	1
RGS Gevelrenovatie; Hessen	uitvoering	25
RGS Gevelrenovatie; Tortonaplein BOG	uitvoering	4
RGS schilderwerk; Horlepijp, Schellenkrans, Waldhoorn	nazorg	34
RGS schilderwerk; V. van Goghstraat	nazorg	14
RGS schilderwerk; Zonegge	nazorg	12

* *Opmerking: ook onze verduurzamingsprojecten hebben een grote schilderbeurt gehad.*

Reparatie 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 twee onderhoudsmonteurs in dienst voor het uitvoeren van een deel van de reparatieverzoeken. De overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door geselecteerde aannemers. Wij voeren dit onderhoud naar tevredenheid van onze huurders uit gezien de tevredenheidsscore van 7,3 volgens het KWH. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde.

Contractonderhoud

Wij hebben voor het beheer en onderhoud van onze installatietechniek een aanbesteding gehouden om de dienstverlening aan onze huurders te verbeteren en een start te maken met het effectiever uitvoeren. De besparing zetten we vervolgens in op de verduurzamingsopgave.

Mutatieonderhoud

Wij zijn een proces gestart om de uitgaven op het mutatieonderhoud te beperken. We zien daarvan de eerste resultaten terug en zien duidelijk voortgang en hebben een beter zicht op de oorzaak van de verhoogde mutatiekosten.

Verzakkingen

Wij hebben na de inventarisatie beter zicht op het deel van de woningen dat niet op een paalfundering is gebouwd, en een kans heeft te verzakken bij veranderingen in de grondwaterstand. Helaas worden wij door de mooie zomer geconfronteerd met woningen die door de verdroging van de grond, wegzakken.

Een aantal woningen zijn dit jaar gestabiliseerd en de schade hersteld. Met name in de wijk Zonegge is er risico op mogelijke verzakkingen. Wij hebben onderzoek gedaan naar eventuele sloop/nieuwbouw als alternatief. Wij houden de voortgang van maatregelen en de verzakkingen goed in de gaten om daadkrachtig in te grijpen en zoveel mogelijk schade en overlast voor onze huurders te voorkomen.

Brandveiligheid

In juli zijn de meeste woningen van voor 2003 voorzien van rookmelders op elke verdieping.

Samenwerking met resultaat

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

3.4 (Des)investeringen in vastgoed

Strategisch voorraadbeleid

Wij hebben het strategisch voorraadbeleid herijkt. Onze vastgoedsturing zet in op het toevoegen van circa 190 woningen in de periode van 2021 - 2031. Het grootste deel van de nieuwbouw/verwerving is bedoeld voor de vervanging van de, in vastgoedsturing voorziene, verkoop en de afname door sloop.

Nieuwbouw

In 2022 hebben wij 9 woningen in de wijk Groot Holthuizen, deelgebied De Stede gerealiseerd en opgeleverd. We bereiden de realisatie van de 33 woningen in Groot-Holthuizen, deelgebied De Holtkamp en 12 woningen in Middag-Oost in Babberich in 2023 voor.

Daarnaast hebben wij onderzocht hoe we de nieuwbouwpoging kunnen versnellen door gesprekken over de verschillende locaties met de gemeente te voeren. Deze gesprekken hebben een kanskaart opgeleverd op basis waarvan we, samen met de gemeente, de structurele nieuwbouwproductie voor zowel de uitbreiding van de woningportefeuille als de vervanging van te slopen woningen voor de komende jaren aan het opbouwen zijn.

Aankoop woningen

Wij hebben in 2022 geen woningen aangekocht.

Verkoop woningen

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 de woningen die verkocht worden veelal de enige huurwoning in een blok of rij zijn. Dit jaar zijn er 3 woningen verkocht. We hebben nu 3.714 woningen in bezit.

Verkoop gebiedsontwikkeling/bedrijfsonroerendgoed

Baston Wonen heeft in 2022 geen grond verkocht. Wel hebben wij het eigendom van het Juvenaat overgedragen aan de gekozen ontwikkelaar die een bijzondere revitalisatie van het gebouw tot stand gaat brengen in 2023. De verkoop heeft reeds in 2019 plaatsgevonden met uitgestelde levering. Eind 2022 is er mondeling overeenstemming bereik voor de overdracht van een deel van de grondpositie Swaetersterrein/witte kruis.

Projecten nog niet in ontwikkeling en/of grondposities

We hebben een gering aantal grondposities in ons bezit voor mogelijke planontwikkelingen. Deze worden komend jaar verder ontwikkeld.

3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

(Wijkgericht) werken aan sociale problematiek

In 2022 is Baston Wonen, samen met de gemeente en andere corporaties, gestart met het ontwikkelen van een integrale werkwijze voor het opstellen van wijkplannen. We hebben wijkwandelingen gehad en interviews met belanghebbenden in de wijk. Daarna werd het project tijdelijk stil gelegd en heeft de gemeente intern het project afgestemd. In 2023 gaan we actief de wijk in, in gesprek met bewoners om te komen tot wijkplannen voor de Methen en Babberich.

Maandelijks worden er met samenwerkingspartners in het Z&V-overleg (Zorg & Veiligheid Zevenaar) casussen besproken. Dit betreft meervoudige casuïstiek van inwoners in de gemeente Zevenaar. In 2022 is er in 12 bijeenkomsten 165 keer een casus besproken van huurders van Baston Wonen. Soms gaat het daarbij om terugkerende casussen. Er is een stijging van het aantal besproken casussen ten opzichte van voorgaande jaren doordat het overleg geprofessionaliseerd is en geïntensiveerd.

Op het gebied van urgenties zien we een lichte stijging van het aantal kans adviesgesprekken (194 ten opzichte van 171 in 2021) en een forse stijging in het aantal opgestelde urgentierapportages (45 ten opzichte van 29 in 2021). Mogelijke oorzaak is dat Plavei een stop heeft gezet op de aanvragen en Baston Wonen afgelopen jaar alle urgentieaanvragen in de gemeente heeft behandeld.

Sociaal beheer bij vastgoedprojecten

Vanuit sociaal beheer is bij onderstaande vastgoedprojecten invulling gegeven aan (in)formele participatie van bewoners om te zorgen dat de formele/informele inspraak van bewoners en bewonersgroepen georganiseerd is. Daarmee wordt draagvlak gecreëerd voor het vastgoedproject en kennis en ervaring van bewoners optimaal benut ten gunste van het project.

Naam project	Participatie, communicatie en begeleiding	Status / Opmerkingen
Verduurzaming Wagnerstraat	<ul style="list-style-type: none">• klankbordgroep oprichten• sociaal projectplan/voorstel• draagvlakmeting (70%)	<ul style="list-style-type: none">• voltooid• voltooid• voorbereiding
Verduurzaming Het Laar	<ul style="list-style-type: none">• klankbordgroep oprichten• sociaal projectplan/voorstel• draagvlakmeting (70%)• begeleiding uitvoering	<ul style="list-style-type: none">• voltooid• voltooid• voltooid (100%)• voltooid
Verduurzaming Molenwijk-West	<ul style="list-style-type: none">• klankbordgroep oprichten• sociaal projectplan/voorstel	<ul style="list-style-type: none">• voltooid• voorbereiding

Verduurzaming P.C. Hoofdstraat	<ul style="list-style-type: none"> • bewonerscommissie oprichten • sociaal projectplan/voorstel 	<ul style="list-style-type: none"> • voltooid • voorbereiding
Verduurzaming flats Schuberstraat, Bachstraat, Mozartlaan en Willem de Zwijgerlaan	<ul style="list-style-type: none"> • klankbordgroep oprichten (4x) • sociaal projectplan/voorstel 	<ul style="list-style-type: none"> • voltooid • voorbereiding
Verduurzaming Witteburgstraat	<ul style="list-style-type: none"> • individuele gesprekken 	<ul style="list-style-type: none"> • in uitvoering

Leefbaarheidsactiviteiten

In 2022 hebben wij in het kader van Burendag deelgenomen aan twee activiteiten. Buurtvereniging Schrijvershoek heeft een activiteit georganiseerd waarbij wij met een informatiestand aanwezig waren. Samen met de bewonerscommissie de Binnenvijver (Hunneveld en Hagendel) hebben wij een activiteit georganiseerd voor de bewoners met als doel de saamhorigheid te vergroten. Vooral het uitvoeren van de activiteit voor de bewoners van Hunneveld en Hagendel was erg prettig, omdat dit al enkele keren uitgesteld werd vanwege de coronamaatregelen. In 2023 streven we naar een uitbreiding van het aantal leefbaarheids- en participatieactiviteiten in het kader van prettig wonen.

Individuele meldingen

Volgens het zaakgericht werken in het basissysteem ViewPoint, zijn er 304 zaken opgestart in 2022 (2021: 273).

Dit betreft 170 zaken waarin er contact is met de overlastmelders om te informeren, adviseren en doorverwijzen naar buurtbemiddeling. In 133 zaken zijn er vervolgcacties ingezet richting overlastveroorzakers.

Baston Wonen is aangesloten bij de buurtbemiddeling WDZ (Westervoort, Duiven en Zevenaar). In het overlastproces worden huurders verwezen naar de buurtbemiddeling. In 2022 zijn 43 zaken gestart (2021: 35 zaken).

3.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2022 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.

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 in de stuurgroep van de regionale coalities over arbeidsmobiliteit en collectieve woonvormen. De bestuurder is lid van de klankbordgroep betaalbaarheid van Aedes en hij is bestuurslid van het MKW Platform (Platform voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties). 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 is een rode draad in ons reguliere werk. We hebben wederom deelgenomen aan de Liemerse uitdaging. Stagiaires hebben we de mogelijkheid geboden om bij ons deel te nemen aan snuffelstages, af te studeren en studieopdrachten bij ons uit te voeren.

Met de dorpsraad Babberich en het bestuur van Kulturhus De Borg hebben we goed contact over wat er speelt en leeft in Babberich en wat Baston Wonen daaraan bij kan dragen.

We geven maatschappelijk ondernemen ook 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.

Met de brandweer en andere corporaties werkzaam in de gemeente Zevenaar werken we aan het voorkomen van (de gevolgen van) brand conform ons convenant.

We zijn deelnemer van de Groene Allianties waarin we zoeken naar mogelijkheden om verduurzaming te versnellen.

Beheer voor derden

Het beheer van de vier woonwagendplaatsen dat we al jarenlang deden voor de gemeente Zevenaar hebben we opgezegd conform de eisen van de woningwet. Samen met de gemeente is gezocht naar een oplossing hoe we dit soepel konden overdragen aan een andere beheerder. In 2022 is dit gelukt en hebben we met succes het beheer overgedragen.

Vruchtgebruik

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

4. Governance

Organisatie
Baston Wonen

Onze directeur-
bestuurder

Onze
toezichthouders

Corporate
governance

Risicomanagement

Kwaliteit
dienstverlening
en
klachtafhandeling

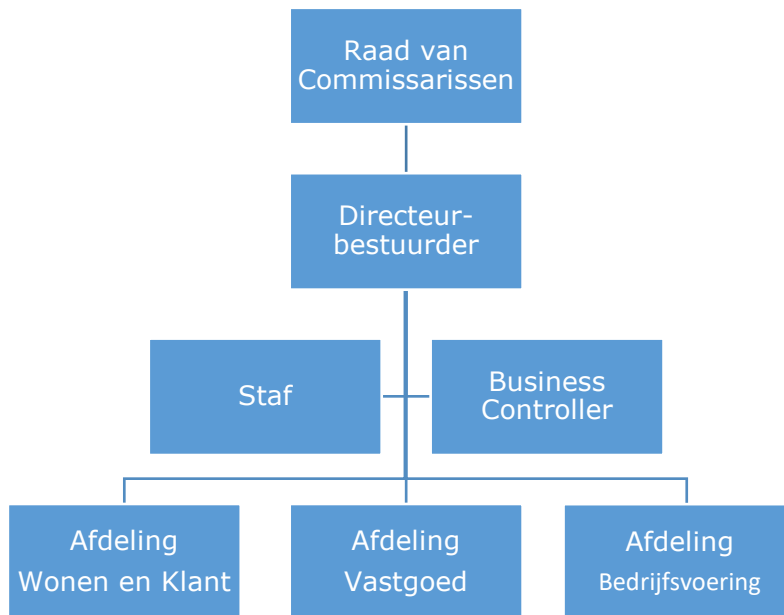
Bericht Raad van
Commissarissen

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 heeft in mei 2022 plaatsgevonden, dit naar aanleiding van de aanpassingen in de Woningwet en de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen.

Interne organisatiestructuur

Baston Wonen kent de afdelingen Wonen & Klant, Vastgoed en Bedrijfsvoering met een Managementteam dat bestaat uit 1 directeur-bestuurder en de 3 managers van de genoemde afdelingen. Daarnaast zijn er staffuncties en een onafhankelijk gepositioneerde Businesscontroller die rechtstreeks onder de Directeur-bestuurder vallen.



Figuur 1: organisatiestructuur

Personele bezetting

Op 1 januari 2022 bestond de formatie uit 43 medewerkers (38,5 fte). Eind 2022 bestond de formatie uit 44 medewerkers (39,14 fte).

Personele kengetallen Baston Wonen (peildatum 31-12)

Organisatie-kengetallen	2022	2021
Aantal medewerkers	44	43
Fte's	39,14	38,5
Instroom	9	6
Uitstroom	8	4
Doorstroom	5	1
Mannen	21	19
Vrouwen	23	24
Gemiddelde leeftijd	49,8	50,8

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2022 bedraagt 11,39%. Met name het langdurend verzuim is blijvend hoog. Oorzaken zijn met name gelegen in de categorie medisch/mentaal. Dit komt overeen met het landelijke beeld. We zien op nationaal niveau een groei van het psychisch privé- en/of werk gerelateerd verzuim.

De verzuimfrequentie en het kortdurend verzuim zijn eveneens gestegen. Corona en vervolgens de griepgolf hebben impact gehad op de verzuimfrequentie en het kortdurend verzuim. Ons streven blijft een verzuimfrequentie <1,0

We investeren het komende jaar integraal op de werk gerelateerde factoren die van invloed zijn op het werkvermogen: gevoelens van een hoge werkdruk, vakbekwaamheid, balans werk-privé, autonomie en de efficiency in de werkprocessen. Hiermee willen we het ziekteverzuim in totaliteit verlagen.

Verzuimpercentage naar ziekteduur 1 januari tot en met 31 december

Jaar	Kort <= 7 dagen	Middel > 7 <= 42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal	Frequentie
2021	0,47	1,24	8,32	10,03	0,9
2022	0,67	1,28	9,44	11,39	1,34

Kalenderjaar	Percentage (%)
2021	10,03
2022	11,39

Organisatieontwikkeling

Op 1 oktober 2022 hebben we, na een periode van interimschap, onze nieuwe directeur-bestuurder, Bram Lipsch, welkom mogen heten.

In verband met de organisatieontwikkeling van de afdeling Vastgoed is in samenwerking met de vakbond een sociaal plan afgesloten. De ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven op de organisatieontwikkeling. De implementatie van de veranderingen in de organisatie van Vastgoed is overeenkomstig het afgesproken proces in dit sociaal plan.

De wereld om ons heen verandert sneller dan ooit en dus staan we voor nieuwe uitdagingen. De vraagstukken voor Baston Wonen nemen toe en worden complexer. Dat zien we en merken we dagelijks in de praktijk. Als Baston Wonen willen we van toegevoegde waarde zijn én blijven en kunnen inspelen op de verschillende ontwikkelingen die buiten maar ook binnen de organisatie plaatvinden. Vanuit dit gegeven zijn we gestart met het opstellen van een Strategische Personeelsplanning. Hierbij kijken we welke toekomstige ontwikkelingen de komende tijd op ons af gaan komen, welke impact deze gaan hebben en wat dit betekent voor onze organisatie. Het eindresultaat is een HR-interventieplan. Dit plan gaat vanaf 2023 zijn beslag krijgen.

Kracht in Mobiliteit, samenwerkingsverband HR regionale corporaties

Mede gezien de huidige arbeidsmarkt, het verbeteren van het werkvermogen en parallel aan de strategische personeelsplanning werken de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen samen aan HR-vraagstukken. Medio 2022 is specifiek voor het onderwerp leren en ontwikkelen subsidie aangevraagd en verleend voor de gezamenlijke inkoop van een leermanagementsysteem met bijbehorende opleidingen in samenwerking met de Corporatie Academie en het ontwikkelen van een regionaal strategisch opleidingskader met leerlijnen. Ook wordt ingezet op het ondersteunen/begeleiden bij persoonlijke leer- en ontwikkelplannen van medewerkers met uitwerking naar loopbaanpaden en het ondersteunen/begeleiden van leidinggevenden bij het voeren van leer- en ontwikkelgesprekken (het goede gesprek).

4.2 Onze directeur-bestuurder

Baston Wonen werd sinds 31 december 2014 bestuurd door Sandra van Zaal, maar eind maart 2022 hebben wij afscheid genomen van elkaar en heeft Paul van Roosmalen als interim-directeur-bestuurder gefunctioneerd tot en met 30 september 2022. Vanaf 1 oktober 2022 wordt Baston Wonen bestuurd door Bram Lipsch.

De beloningen van alle drie de directeur-bestuurders zijn vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens.

Bram Lipsch heeft als onbezoldigde nevenfunctie het lidmaatschap van het dagelijks bestuur van MKW Platform. Deze nevenfunctie brengt voor Baston Wonen geen aanvullende risico's met zich mee.

Van de drie directeur-bestuurders gedurende 2022 is de beloning vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en deze blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens.

Gegevens 2022			
Bedragen x € 1	A.P.M. Lipsch		S.P.M. van Zaal
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12		01/01 - 31/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1
Dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 27.214		€ 30.157
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.386		€ 4.686
<i>Subtotaal</i>	€ 31.600		€ 34.843
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 39.825		€ 38.959
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	€ 31.600		€ 34.843
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2021			
Bedragen x € 1	A.P.M. Lipsch		S.P.M. van Zaal
Functiegegevens	n/a		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n/a		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n/a		0,932
Dienstbetrekking?	n/a		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n/a		€ 107.304
Beloningen betaalbaar op termijn	n/a		€ 16.987
<i>Subtotaal</i>	n/a		€ 124.292
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n/a		€ 142.521
Bezoldiging	n/a		€ 124.292

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	P.J.J. van Roosmalen
Functiegegevens	interim Directeur-Bestuurder
Kalenderjaar	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	21/03 t/m 30/09
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7 maanden
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	567,50
Individueel toepasselijke	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 193.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode	€ 116.905
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 76.613
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 76.613
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 76.613
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

4.3 Onze toezichhouders

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

Intern toezicht

Het interne toezicht wordt als volgt gevormd:

Raad van Commissarissen

De kerntaak van de raad van commissarissen (hierna: RvC) 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 RvC rekening met het feit dat de stichting een onderneming is met een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij weegt de RvC 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 RvC als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter. Deze eisen zijn vastgelegd in een profielschets en een reglement voor de RvC.

De leden van de RvC treden af volgens een rooster. Per 18 februari 2022 is mevrouw R.J.M. Thijert afgetreden uit de RvC en opgevolgd per 9 april 2022 door mevrouw M.M. van den Brink.

Verderop in dit jaarverslag is een uitgebreid verslag van de RvC opgenomen over de samenstelling en de wijze waarop de RvC invulling aan de taken heeft gegeven.

Ondernemingsraad

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

De ondernemingsraad vergadert gemiddeld 4 keer per maand waarvan een keer met de directeur-bestuurder. De achterban wordt van de activiteiten van de ondernemingsraad op de hoogte gehouden via intranet en personeelsbijeenkomsten.

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 RvC. 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 beleid en de ingezette professionaliseringsslagen en de bijbehorende ontwikkeling. Baston Wonen voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen. Zij geeft in haar beoordelingsbrief aan dat Baston Wonen nog steeds geen verhoogd risico heeft.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) beoordeelt jaarlijks of wij nog aan de gestelde minimumeisen voor borging voldoen en of wij de continuïteit van onze dienstverlening kunnen voortzetten met het voorgestelde beleid. Baston Wonen voldoet aan de door het WSW gestelde normen. Het WSW beoordeelde het risicoprofiel van Baston Wonen in 2022 wederom als laag.

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

Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop deze code. In ons handelen werken we volgens de regels én volgens de achterliggende bedoeling van de code. Jaarlijks controleren we 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 2022 opgevolgd.

Maatschappelijke doelstelling

We zijn een maatschappelijke onderneming. We werken in de gemeente Zevenaar aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en de stad 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. 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 en integer ondernemen. Daarom heeft Baston Wonen uitgangspunten voor integer handelen opgesteld. In 2022 is onze nieuwe integriteitscode vastgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. Natuurlijk zijn het vooral de mensen die maken of er wel of niet integer wordt gehandeld. Het gaat ons daarom niet alleen over het vastleggen van de uitgangspunten en regels. Juist ook de aandacht voor de manier waarop we met situaties omgaan en het bespreken van dilemma's vinden we cruciaal. We stimuleren het om casussen te kunnen en durven delen. Wat het betekent dat we eerlijk, oprecht en transparant willen ondernemen vertalen we zo naar de praktijk. In de organisatie en ook in het MT en met de RvC zijn we daarom structureel met elkaar in gesprek over casussen en situaties waarbij integriteit mogelijk onder druk kan komen te staan. In de organisatie hebben we hierover meerder keren per jaar dialogen in kleine groepen. Als we zien of horen dat een iemand in de organisatie mogelijk niet integer heeft gehandeld, pakken we dat serieus op. We dulden geen belangenverstremming of (moedwillig) niet integer handelen. Ons integriteitsbeleid is openbaar en te vinden op onze website.

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. In 2019 zijn wij gevisiteerd door Pentascope. Hoofdconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk voldoende presteert. Het visitatierapport is openbaar en te vinden op onze website. De aandachtspunten uit de visitatie hebben we meegenomen in ons koersplan en onze organisatiedoelen. 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).

Ontwikkelingen in 2022

Op diverse vlakken is gedurende 2022 in de organisatie aandacht besteed aan risicomanagement. Daarbij gaat het zowel om het in beeld brengen van de risico's, het sturen op het verkleinen van de risico's, als het bewustzijn van medewerkers ten aanzien van de risico's. Onderstaand een korte weergave van de stappen die zijn gezet en een vooruitblik.

Herijking top risico's

Gedurende 2022 heeft er enkel beperkte herijking plaatsgevonden van de tien top risico's. Voor 2023 staat die uitgebreide herijking weer op de planning. Voor 2022 hebben we wel het risico ten aanzien van de stikstofproblematiek toegevoegd. Zeker gezien de mogelijke impact deze kan hebben op de realisatie van onze projecten.

Bij projectvoorstellen is het inmiddels standaard dat een risicoparagraaf wordt opgenomen om zo af te dwingen dat er in een vroegtijdig stadium nagedacht wordt over de risico's van een project. Hier zijn zeker nog stappen te maken, maar door kritisch op elkaar te blijven is dat een ontwikkeling die zeker zal komen naar mate de projectvoorstellen toenemen.

Rapportage en visualisatie risico's

De focus in de kwartaalrapportages voor 2022 heeft gelegen in het door ontwikkelen van een nieuw format. Dat heeft best wat tijd en energie gekost en het gedeelte risicomanagement is op een beperktere manier opgenomen in onze perioderapportages.

Voor 2023 wordt dit meegenomen op de agenda als we risicomanagement nader in beeld gaan brengen wat betreft onze methodiek van werken, maar ook het rapporteren hierover en het monitoren.

Sturen op risico's

Het is in de meeste gevallen niet zo dat de top risico's snel kunnen worden gereduceerd. Ze staan niet voor niets in de top 10 en vaak zijn ze moeilijk bij te sturen door eigen beheersmaatregelen omdat er sprake is van een sterke externe afhankelijkheid. Door hier wel alert op te blijven en inzicht in potentiële gevolgen te krijgen, bijvoorbeeld door middel van scenario-analyses, zijn wij in staat het bewustzijn over het bestaan van deze risico's te vergroten.

Ieder kwartaal bij de bespreking van de kwartaalrapportage wisselt het managementteam uit wat opvalt, waar zij zich zorgen over maakt en waar extra sturing of beheersmaatregelen nodig zijn. Dit nemen we op in onze kwartaalrapportages en bespreken we met onze interne en externe toezichthouders.

Strategische, tactische en operationele risico's

Binnen Baston Wonen maken we onderscheid tussen strategische, tactische en operationele risico's.

Strategische risico's: betreft die risico's die leiden tot het niet behalen van de strategische doelstellingen en/of het voortbestaan van de organisatie in gevaar brengen. We brengen jaarlijks onze belangrijkste strategische risico's in kaart.

Tactische risico's: betreffen risico's die te maken hebben met de uitwerking van dit jaarplan om de gewenste doelen te bereiken, die bijdragen aan de ondernemingsdoelstellingen. De managers hebben de risico's bij de behorende plannen geïnventariseerd en maatregelen opgenomen. Elk programma of project kent eigen risico's. Voorafgaand aan de doelrealisatie is een risico-inventarisatie een vast onderdeel van de activiteiten.

Operationele risico's: De risico's binnen de processen worden op eenduidige wijze in beeld gebracht wat integrale beheersing mogelijk maakt. Ondertussen worden de reeds gestelde interne richtlijnen nagekomen en de bijbehorende controles uitgevoerd.

Onderstaand zijn de belangrijkste risico's nader geduid:

Strategische risico's

Fraude

Het risico van een opzettelijke handeling door één of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Dit kan zowel intern als extern zijn.

Beheersmaatregelen:

- ✚ maandelijks voorbeelden integriteit en AVG bespreken in het managementteam;
- ✚ risicomangement, AVG en integriteit periodiek bespreken in workshops met gemengde groepen om bewustwording van gedrag te creëren;
- ✚ hanteren van 4-ogenprincipe bij uitgaande betalingen;
- ✚ uitvoeren van gedegen frauderisicoanalyse door de businesscontroller.

Overheid

Het risico om niet volledig/ tijdig/ juist te voldoen aan wet- en regelgeving als gevolg van een wispelturige en daarmee onberekenbare overheid. Regels en wetten worden op korte termijn en met grote (financiële impact) uitgerold over de corporatiesector.

Beheersmaatregelen:

- ✚ interne processen zijn dusdanig ingericht om op korte termijn veranderingen door te voeren;
- ✚ koersplan vasthouden, waarbij we kiezen voor flexibiliteit en scenario denken;
- ✚ regionale vertaling onderzoek opgave en middelen met regionale samenwerkingsverband Woonkr8 met toelichting aan gemeenteraadsfracties;
- ✚ inrekenen prestatieafspraken in begroting 2023 en verder;
- ✚ scenarioanalyse financieel beleid in combinatie met SVB ontwikkeld om tijdig te kunnen sturen bij een veranderende omgeving.

Verduurzaming

Het risico is dat we niet tijdig voldoen aan de duurzaamheidsopgave c.q. doelstellingen vanuit de regelgeving.

Beheersmaatregelen:

- ✚ duurzaamheidsbeleid vaststellen, inclusief implementatie;

- ✚ overleg duurzaamheid met gemeente en corporaties;
- ✚ overleg warmtenet, waarbij gewerkt wordt richting een intentieovereenkomst;
- ✚ onderzoek naar onderzoekscomplexen;
- ✚ actualisatie energie indexen;
- ✚ uitwerking verduurzaming in projecten Wagnerflats, Het Laar en Van Nispenstraat.

Financiën

Het risico dat onze financiële middelen onvoldoende zijn voor alle opgaven (strategische mismatch met financiële druk).

Beheersmaatregelen:

- ✚ herijken financieel beleid;
- ✚ scenario analyses maken van financiële impact diverse onderwerpen (nationale prestatieafspraken);
- ✚ investeringsstatuut bijlage norminvesteringen jaarlijks herijken
- ✚ risicomanagement systeem door ontwikkelen;
- ✚ monitoren van betaalachterstanden huurders in verband met energiecrisis om tijdig actie te ondernemen.

Doelgroepen

Het risico van veranderingen in onze doelgroepen en het hier tijdig en juist op kunnen inspelen wat betreft ons woningenbestand.

Beheersmaatregelen:

- ✚ uitvoering acties schouw achterpaden en tuinen afgerond;
- ✚ sociaal plan opgesteld met huurdersvereniging en gemeente en vastgesteld;
- ✚ sociaal consulenten en communicatieadviseur geïntegreerd bij nieuwe projecten;
- ✚ proces onbeheerde nalatenschappen gereed.

Vraag en aanbod

Het risico van een mismatch tussen vraag en aanbod van onze vastgoedportefeuille, waarbij er niet snel (genoeg) bijgestuurd kan worden.

Beheersmaatregelen:

- ✚ vervolgonderzoek verzakkingen en bij enkele verzakte woningen in Zonegge een pilot gestart met funderingswerkzaamheden;
- ✚ project Vastware is afgerond. De begroting voor 2023 is op basis van deze gegevens ingevuld;
- ✚ overleg met gemeente over bouwlocaties vindt periodiek plaats en grondprijnsbeleid is vastgesteld;
- ✚ hoge score conditiemetingen van het gehele bezit;
- ✚ digitalisering van de plattegronden conform NEN 2580 is in uitvoering;
- ✚ oplevering van nieuwbouw van negen woningen in de Stede;
- ✚ het SVB is verder doorontwikkeld;
- ✚ het mutatieproces is verbeterd, waarbij excessen separaat worden beoordeeld;
- ✚ wijkvisies over Babberich, De Methen en het Centrum worden vastgelegd.

Stikstof problematiek

Extra risico voor 2022 e.v. door de uitspraak van de Hoge Raad dat de "bouwvrijstelling" niet meer mag worden toegepast bij (bestemmings)plannen, omgevingsvergunningen en natuurvergunningen:

Het risico dat projecten vertraging oplopen en we daarmee niet kunnen voldoen aan de verwachtingen van de overheid en de maatschappij, alsmede de prestatieafspraken.

Beheersmaatregelen:

- ✚ problematiek wordt momenteel specifiek onderzocht voor de aanstaande projecten van 2023;
- ✚ in de begroting is een disclaimer opgenomen ten aanzien van onzekerheid omtrent stikstof.

Tactische risico's

Digitalisering

Door de toenemende digitalisering neemt ook de afhankelijkheid van de digitale systemen toe. Als deze uitvallen of bijvoorbeeld door brand niet toegankelijk zijn, loopt de bedrijfscontinuïteit van de corporatie gevaar. Daarnaast vraagt de cybersecurity problematiek alle aandacht: kwetsbare digitale systemen lopen het risico te worden gehackt.

Beheersmaatregelen:

- ✚ inspectie app opties verder ontwikkelen en er is gestart met het gebruik eind 2022;
- ✚ thuiswerkbeleid door ontwikkelen;
- ✚ focus op datasecurity vanuit periodieke workshops;
- ✚ nieuwe informatiemanager;
- ✚ aandacht op AVG, persoonsfraude door workshops;
- ✚ introductie veilig e-mailen met Zivver.

Interne organisatie

Het risico van onvoldoende focus en sturing op de te realiseren doelen zowel op organisatie niveau als in ons personeelsbestand.

Beheersmaatregelen:

- ✚ afscheid genomen van een aantal (tijdelijke) collega's en nieuwe vaste collega's geworven;
- ✚ uitvoering koersplan;
- ✚ meerdere verbetertrajecten gestart;
- ✚ er hebben gesprekken plaatsgevonden met collega's over doorgroeien en ontwikkelen (assessments, coaching, leertrajecten);
- ✚ er is periodiek aandacht voor strategisch personeelsmanagement;
- ✚ maand van de ontwikkelgerichtheid.

Samenwerking partners

Het risico om een interessante partner te blijven voor duurzame relaties.

Beheersmaatregelen:

- verder ontwikkelen van de relatie met duurzame partner voor nieuwbouw;
- aanbesteding van aannemers voor mutatieonderhoud in 2023;
- samenwerking met Woonkr8 en Zevenaarse corporaties op verschillende thema's;
- werken bij de corporatie van de toekomst, workshops voor medewerkers.

Effecten corona

We blijven alert op het risico dat Corona op de lange termijn nog impact gaat hebben op de betaalbaarheid en de financiën. Echter valt dit risico niet langer binnen onze top tien risico's.

Fraude en onregelmatigheden (of: non-compliance)

Baston Wonen is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten.

Externe partijen moeten er op kunnen vertrouwen dat Baston Wonen en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Baston Wonen een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een vertrouwenspersoon en meldpunt ingesteld waarbij eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De gedragscode is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat management of de directeur bestuurder maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat 'override of controls' wordt gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Ook voor Baston Wonen heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken. Daarnaast beoordelen de security en privacy officer de kwaliteit en naleving van de getroffen beheersingsmaatregelen. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Baston Wonen is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

Soft controls

Cultuur, (voorbeeld)gedrag en aandacht voor zuiver en integer handelen zijn onderdeel van ons beheersingsinstrumentarium voor frauderisicobeheersing. Minimaal een keer per jaar houden we in het kader van integriteit workshops waarin medewerkers van diverse afdelingen integriteitsdilemma's bespreken. De sessies werken vanuit dilemma's in de praktijk en zijn daarmee laagdrempelig en combineren onderwerpen die goed bij elkaar passen.

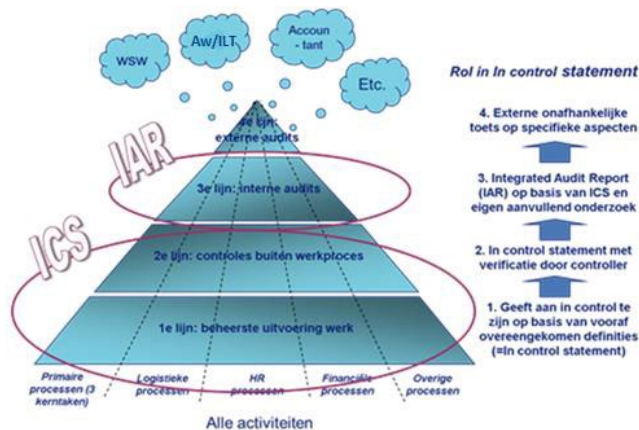
Daarnaast besteden wij tijdens de training voldoende aandacht aan het belang van een gezonde risicocultuur, de soft controls en hoe je inzicht kunt krijgen in de risicocultuur in de eigen organisatie. Het belangrijkste effect wat we hiermee willen bereiken is dat bijzondere situaties en risico's onderling worden besproken en er zo bewustwording ontstaat. Tenslotte zijn onze waarden duidelijk gedefinieerd en gecommuniceerd.

Organisatie interne beheersing

Interne beheersing en goed risicomanagement zijn belangrijk voor het goed functioneren van een maatschappelijke organisatie als Baston Wonen. Door de nieuwe wetgeving en externe richtlijnen zien wij aanleiding om de interne beheersing, kwaliteit en betrouwbaarheid van ons werk nog verder te verbeteren. Het gaat daarbij niet alleen om de financiële organisatie, maar alle werkprocessen van Baston Wonen.

Om de interne beheersing te professionaliseren, zoeken wij aansluiting bij het model van 4-lines of defence voor de interne beheersing. Dit is nog niet de huidige situatie maar een groeiproces waar we stap voor stap naartoe groeien.

Een schematische weergave van dit model is hieronder weergegeven:



De 1e lijn wordt vervuld binnen het lijnmanagement: de afdelingen zijn verantwoordelijk voor (de beheersing van) haar processen. Het betreft zelfcontrole van medewerkers en eventueel aanvullende controles van leidinggevenden in het proces.

De 2e lijn zal worden gaan ingevuld door de procesmanagers/eigenaren en ondersteuning van afdeling financiën.

De 3e lijn wordt uitgevoerd door de business controller die controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert. Hij geeft daarover een objectief, onafhankelijk oordeel met mogelijkheden tot verbetering. In het licht van de woningwet/BTIV is de business controller een afzonderlijke organisatie-eenheid, die rechtstreeks valt onder het bestuur (stafafdeling). Hij of zij kan zowel gevraagd als ongevraagd advies uitbrengen aan het bestuur en de RvC.

De 4^e lijn wordt uitgevoerd door de accountant en externe toezichthouders.

AVG

De signalen die zowel intern als extern rond de AVG binnenkomen worden onderzocht en geregistreerd in een register. Indien nodig worden er beheersmaatregelen getroffen. In 2022 hebben wij geen melding gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties.

Financiële risico's en financiële verslaggeving

De belangrijkste financiële risico's van Baston Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico (prijs- en kasstroomrisico). 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 waarderingvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen. Dit komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk 5 Financiën.

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

Jaarlijks beoordelen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties het risicoprofiel van corporaties. De Autoriteit woningcorporaties benoemt in haar beoordelingsbrief in 2022 dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het risicoprofiel van Baston Wonen in 2022 ook gekwalificeerd als laag.

4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling

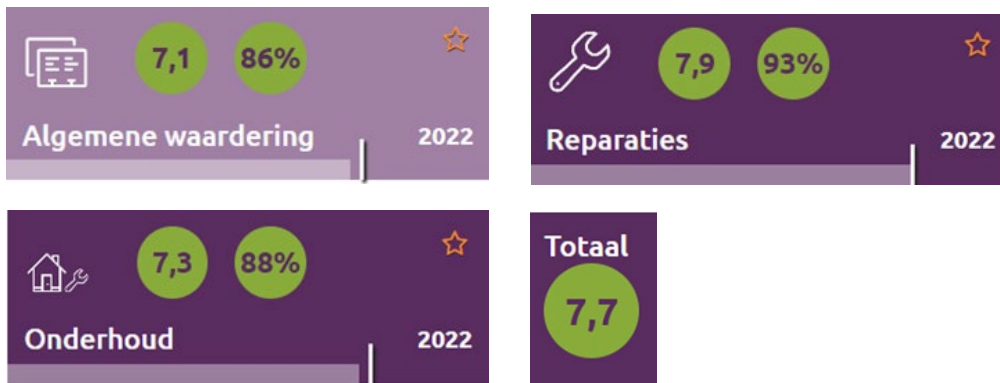
Onze dienstverlening scoorde in de Aedes-benchmark dit jaar in de B-categorie voor wat betreft het huurdersoordeel.



We vinden de kwaliteit van onze dienstverlening belangrijk. Om dit in beeld te brengen worden er maandelijks metingen uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau (KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector).

Wij doen 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.

De KWH-resultaten worden gemeten op zes verschillende onderdelen. De onderdelen "nieuwe huurder" en "vertrokken huurder" vindt u in het hoofdstuk over de huisvesting van de primaire doelgroep.



Onze kwaliteitsscore is in 2022 met 7,7 een tiende punt lager dan in 2021. Dit is ruim boven de kwaliteitsnorm. We scoorden op alle labelonderdelen boven de vereiste 85%.

Ten opzichte van voorgaande jaren is er een lichte daling op de algemene waardering en de reparaties en een kleine stijging bij onderhoud.

Klachtenafhandeling

Dagelijks behandelen we veel klantvragen. Soms komt het voor dat een klant niet tevreden is en heeft de klant een klacht. We willen leren van klachten. Een klacht is een kans om de dienstverlening te verbeteren en van invloed op de klanttevredenheid.

In 2022 waren er zeven geregistreerde klachten in ons primaire systeem. In 2021 waren er twaalf klachten.

Inhoudelijke klachten worden door betreffende medewerker opgepakt, indien wenselijk samen met een collega voor een tweede opinie. Klachten over medewerkers en complexe klachten worden door de leidinggevenden afgehandeld.

Regionale klachtencommissie

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.

In 2022 hebben twee huurders (2021: één) contact opgenomen met de klachtencommissie. Beide zaken zijn ongegrond verklaard.

Huurcommissie

In 2022 zijn er negen (2021: vijf) zaken in behandeling geweest bij de huurcommissie:

Aanleiding	Aantal
Bezwaar huurverhoging	4, allen ongegrond verklaard
Onderhoud	4, waarvan twee huurders in het gelijk zijn gesteld
Overlast	1, zaak loopt nog

In alle zaken ging het om technische gebreken, soms in combinatie met een verzakking. De rode draad bij de klachten is de communicatie richting de klant die als onvoldoende wordt ervaren.

4.7 Bericht raad van commissarissen

Inleiding

Voor Baston Wonen was 2022 zowel een jaar van verandering als een pas op de plaats. Het vertrek van de directeur-bestuurder heeft een flink effect op de gang van zaken binnen een organisatie, zeker vanuit RvC-perspectief. Toen bestuurder Sandra van Zaal eind 2021 aankondigde dat ze na zeven mooie jaren bij Baston Wonen op zoek ging naar een nieuwe horizon kwam dit als een redelijke verrassing. Het huis was op orde, de luiken waren open en de koers was recent opnieuw vastgesteld in het zogeheten 'Koersplan'. Voor Sandra was de tijd aangebroken om te gaan.

Het vinden van een nieuwe leider passend bij de koers en ontwikkeling van de organisatie is tijdrovend. Om ervoor te zorgen dat hiervoor voldoende ruimte en tijd beschikbaar te hebben heeft de raad van commissarissen (hierna: RvC) ervoor gekozen een ervaren interim-bestuurder aan te stellen in de persoon van Paul van Roosmalen. Hem is gevraagd de organisatie op koers te houden en de gang van zaken kritisch te beschouwen. Hij heeft aangegeven dat Baston Wonen een degelijke organisatie is die haar taak naar behoren uitvoert, met bevlogen medewerkers.

In het verslag van de selectie- en remuneratiecommissie valt te lezen hoe de werving en selectie om te komen tot een nieuwe bestuurder is verlopen en met de komst van Bram Lipsch in september succesvol is afgerond. Er is daardoor weer een belangrijke stap gezet om de verdere ontwikkeling van de organisatievorm te geven, zodat ze blijvend haar taak goed kan vervullen. Er zijn nog veel uitdagingen. Het afschaffen van de verhuurdersheffing geeft meer ruimte, maar de opdrachten (en verwachtingen) rondom bijvoorbeeld de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting voor de woningbouwcorporaties zijn alleen maar groter geworden.

Goed bestuur en Governancecode

Een wezenlijk onderdeel van goed bestuur is het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden. Het interne toezicht van de RvC speelt hierbij een sleutelrol; de RvC houdt toezicht op de verantwoording die de directeur-bestuurder 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 (hierna: VTW) en dus ook voor Baston Wonen en haar RvC. De RvC van Baston Wonen onderschrijft de code van harte en neemt die als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

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

Vermeldenswaard is het reguliere onderzoek dat de Autoriteit Woningcorporaties in mei heeft uitgevoerd. In de rapportage valt te lezen dat voor Baston Wonen de risico-inschatting laag is op alle elementen van het beoordelingskader. Aangaande de besturing van de organisatie en het interne toezicht zijn enkele aandachtspunten meegegeven, die ter harte zijn genomen.

Opdrachtgeverschap accountant

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

Integriteit

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC.

In 2021 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen. Aangaande dit onderwerp heeft de RvC wel preventief gehandeld. De voorzitter van de RvC is benaderd om een nevenfunctie als voorzitter van het bestuur van stichting Jonkheer Huub van Nispen van Sevenaer Memorie te vervullen. De RvC en de bestuurder hebben (conform de Woningwet) de nevenfunctie getoetst op onverenigbaarheid en (schijn van) belangenverstrengeling. In de analyse oordelen zowel de bestuurder als de RvC dat er geen sprake is van een onverenigbaarheid. Deze zienswijze is tevens getoetst bij de Autoriteit woningcorporaties, alwaar geen belemmering werd geconstateerd. Er zijn werkafspraken gemaakt over hoe te handelen bij eventuele risicovolle situaties, zowel bij Baston Wonen als bij het Landgoed.

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

De interim-bestuurder en de nieuw aangestelde directeur-bestuurder vervulden geen (neven)functie(s) die krachtens de nieuwe Woningwet onverenigbaar zijn met haar bestuursfunctie bij Baston Wonen. Alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de leden van de RvC van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee namens de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de RvC worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor maximaal één volgende zittingstermijn worden herbenoemd. De RvC kent een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies brengen jaarlijks aan de voltallige RvC verslag uit over de gehouden vergaderingen, de belangrijkste

onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en de beraadslagingen en bevindingen in het betrokken jaar. Ook leggen ze verantwoording af in het jaarverslag van de RvC.

Deskundigheid	Naam	Ingangsdatum	Herbenoeming	Aftreden per	Bijzonderheden	Functies/nevenfuncties
Sociaal Maatschappelijk	De heer H.J.M. Reimert	01-10-2018	06-12-2022	06-12-2026	Voorzitter RvC Lid selectie- en remuneratiecommissie	Consulent Van Ede & Partners; Eigenaar Kamiano; Sparringpartner Stichting Gedragswerk; Lid RvT Triade Vitree; Lid RvT Atlant; Voorzitter klachtencommissie Combinatie Jeugdzorg; Bestuursvoorzitter Stichting Jonkheer Huub van Nispen van Sevenaer Memorie
Vastgoed/ Duurzaamheid	De heer J. Huiskamp	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027	Lid RvC Lid auditcommissie	Mede-Eigenaar 12MNDN Duurzaam en Elektro
Volkshuisvestelijk/ ICT/ Sociaal Maatschappelijk	Mevrouw M.J.F. Hetterscheid	01-09-2020	01-09-2024	01-09-2028	Lid RvC - huurderszetel Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	Manager Strategie & Beleid bij Beter Wonen
Financieel/ Bedrijfsvoering/ Controle	De heer. S.J. Schuijt	01-04-2021	01-04-2025	01-04-2029	Vicevoorzitter RvC Voorzitter auditcommissie	Directeur Naktuinbouw
Financieel/ Juridisch/ Fiscaal	Mevrouw M.M. Van den Brink	09-03-2022	09-03-2026	09-03-2030	Lid RvC - huurderszetel	Bedrijfsfiscalist Bovemij
Financieel/ Bedrijfsorganisatie/ Juridisch	Mevrouw R.J.M. Thijert	18-02-2014	18-2-2018	18-02-2022	Vicevoorzitter RvC - huurderszetel Voorzitter auditcommissie	Bedrijfsfiscalist bij ADG dienstengroep; Bestuurslid Belangenvereniging BIT.

Benoeming nieuwe commissaris

Per 18 februari 2022 heeft mevrouw Thijert (Renate), na het voltooien van haar tweede termijn, afscheid genomen van de RvC. Per 9 maart 2022 is mevrouw van den Brink (Marloes) benoemd. Zij is benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie en heeft een financieel/juridisch profiel. Zij is werkzaam als bedrijfsfiscalist bij Bovemij. Bij de werving is gebruik gemaakt van een extern werving- en selectiebureaus, Public Spirit. Na de voorgenomen benoeming door de RvC is mevrouw Van den Brink aangemeld bij de Autoriteit woningcorporaties en is daar de procedure doorlopen, resulterend in een positieve zienswijze van de Minister. De nieuwe commissaris heeft een introductieprogramma doorlopen waaronder ook een uitgebreide kennismaking met medewerkers.

Herbenoeming commissarissen

Per 1 oktober 2022 is de eerste zittingstermijn van de heer Reimert, voorzitter van de RvC, afgelopen en in 2022 is de herbenoemingsprocedure doorlopen. De RvC is verheugd met de herbenoeming van de heer Reimert voor een tweede zittingstermijn van vier jaar. Na de voorgenomen benoeming door de RvC is de heer Reimert aangemeld bij de Autoriteit woningcorporaties en is daar de procedure doorlopen, resulterend in een positieve zienswijze van de Minister. Vanwege de omvangrijke herbenoemingsprocedure heeft de heer Reimert op eigen verzoek in de periode tot zijn definitieve herbenoeming (per 6 december 2022) en onbezoldigd, zijn functie en rollen binnen de RvC, tijdelijk neergelegd. De heer Reimert heeft enkel als toehoorder deelgenomen aan de vergaderingen. De vicevoorzitter van de RvC, de heer Schuijt heeft tijdelijk de rol van voorzitter waargenomen en is lid geweest van de selectie- en remuneratiecommissie. Om de balans te bewaken in de rollen binnen de RvC, is de heer Huiskamp tijdelijk voorzitter geweest van de auditcommissie.

In 2022 is ook de herbenoemingsprocedure gestart van de heer Huiskamp omdat zijn eerste zittingstermijn per 1 januari 2023 afloopt.

Conform de geldende wetten en reglementen met betrekking tot de herbenoemingsprocedure van (de voorzitter van) de RvC (te weten de Woningwet, de Statuten, de Governancecode en het RvC reglement), is het proces doorlopen. De voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie heeft voor beide herbenoemingen een memo Herbenoeming opgesteld met hierin opgenomen het advies van de selectie- en remuneratiecommissie aan de RvC, inclusief een evaluatie op het functioneren van de commissarissen gedurende de eerste benoemingsperiode van 4 jaar.

Middels individuele consultatie van de voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie van de overige leden van de RvC is gebleken dat eenieder kan instemmen met een herbenoeming van beide commissarissen en met input van alle leden van de RvC, is de evaluatie opgesteld en is vooruitgekeken naar de motivaties voor herbenoeming. Ook heeft de OR bij beide herbenoemingen positief geadviseerd.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2022 uit mevrouw M.J.F. Hetterscheid (Maike) als voorzitter en de heer H.J.M. Reimert (Henk) als lid, met uitzondering van de tijdelijke vervanging van de heer Reimert door de heer Schuijt (Stef) in de periode van 1 oktober tot 6 december 2022.

De commissie houdt toezicht op en geeft advies in haar rol als werkgever en richt zich op het functioneren en de honorering van de directeur-bestuurder en de RvC. De commissie brengt tijdens de reguliere RvC vergaderingen verslag uit en adviseert de RvC over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de RvC. De selectie- en remuneratiecommissie 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 RvC; 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 RvC en zijn voorzitter.

De taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie. Het reglement is in 2022 herijkt en ter vergadering van de RvC op 6 december 2022 vastgesteld. Het modelreglement van Aedes is hiertoe ter referentie gebruikt.

Speciale aandacht heeft de commissie in 2022 gehad voor het vertrek van directeur-bestuur Sandra van Zaal en de benoeming van de interim-bestuurder Paul van Roosmalen. Mevrouw van Zaal heeft besloten Baston Wonen per 1 april 2022 te verlaten. Daartoe heeft de RvC een selectieprocedure gestart ter benoeming van een interim-bestuurder tot de start van de vaste nieuwe directeur-bestuurder. De OR is naast de RvC, het MT, de huurdersorganisatie en de business controller, betrokken bij de wervingsprocedure. Zij hebben in een voorgesprek met de remuneratiecommissie waardevolle input gegeven op de werving en selectie (zowel wat betreft de definitieve

invulling als de overbruggingsperiode). Deze input is onder andere verwerkt in het profiel voor de interim-bestuurder. De OR heeft deelgenomen aan de eerste gespreksronde, waarbij 3 kandidaten zijn uitgenodigd en unaniem het besluit is genomen Paul van Roosmalen door te laten gaan naar de tweede ronde. Ook dit gesprek heeft geleid tot een unaniem positief advies. Vervolgens heeft de RvC akkoord gegeven op de voorgenomen benoeming zodat Paul van Roosmalen aangemeld kon worden bij de Autoriteit Woningcorporaties en daar de procedure resulterend in een positieve zienswijze van de Minister is doorlopen.

Van Sandra van Zaal is op een passende wijze afscheid genomen waarbij lovende woorden zijn gedeeld en zij veel dank heeft ontvangen voor haar waardevolle inzet bij Baston Wonen.

De RvC heeft daarnaast in 2022 het werving- en selectieproces doorlopen voor de invulling van een vaste nieuwe directeur-bestuurder. Na een brede selectieprocedure bij een drietal bureaus, heeft de RvC ertoe besloten zich te laten ondersteunen door Public Spirit bij de werving. Deze selectieprocedure heeft ertoe geleid dat per 1 oktober 2022 de heer Lipsch is gestart in de functie van directeur-bestuurder. Er is sprake geweest van een zorgvuldige overdracht van de heer van Roosmalen naar de heer Lipsch. Wederom is de OR naast de RvC, het MT, de huurdersorganisatie en de business controller, betrokken bij de wervingsprocedure. Zij hebben input gegeven op het profiel dat is opgesteld voor de directeur-bestuurder. De OR heeft deelgenomen aan de eerste gespreksronde (van 2 gesprekken), waarbij 4 kandidaten zijn uitgenodigd en unaniem het besluit is genomen de heer Lipsch door te laten gaan naar de volgende ronde. Ook dit gesprek heeft geleid tot een unaniem positief advies. De voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie heeft een terugkoppeling gegeven aan de voorzitter van de OR en de Huurdersorganisatie en er zijn ook positieve referenties afgegeven over de heer Lipsch. De RvC heeft akkoord gegeven op de voorgenomen benoeming en daarna is met succes het proces naar de definitieve benoeming doorlopen (inclusief een positieve zienswijze van de Minister op de voorgenomen benoeming).

We zijn er als RvC van overtuigd een directeur-bestuurder voor Baston Wonen te hebben gevonden die, in verbinding met de medewerkers en samenwerkingspartners, koersvast en met doorzettingskracht de opgave van Baston Wonen oppakt. De heer Lipsch is een ervaren directeur-bestuurder in de woningcorporatiesector.

Beloningsbeleid en zelfevaluatie

In 2022 is eveneens het Beloningsbeleid van Baston Wonen vernieuwd en de bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn conform dit beloningsbeleid vastgesteld.

Ieder jaar voert de RvC van Baston Wonen een zelfevaluatie uit. Iedere 2 jaar is dit een zelfevaluatie onder begeleiding. In 2022 is de externe begeleiding ingeroepen van een adviseurs van de Adviseursgroep; zij is een ervaren evaluator en commissaris (voorzitter) en heeft de RvC en de directeur-bestuurder al eerder begeleid bij een zelfevaluatie. De Remuneratiecommissie heeft in overleg met de externe begeleider en de andere RvC leden het programma voorbereid. Omdat per 1 oktober 2022 de nieuwe

directeur-bestuurder is gestart en de RvC samenstelling vrij recent is ververst met nieuwe commissarissen, hebben we ervoor gekozen dit jaar te werken met het thema 'Een nieuwe samenstelling, samenwerking & teamontwikkeling'. De bijeenkomst is in 2 delen opgesplitst. Allereerst ging de RvC onderling aan de slag. Tijdens deel 2 van het programma is de heer Lipsch (directeur-bestuurder) aangehaakt en hebben we stil gestaan bij de samenwerking tussen RvC en bestuur en de opgave en uitdagingen van Baston Wonen. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt en zijn de gemaakte afspraken vastgelegd.

Auditcommissie

De auditcommissie van de RvC bestond per 1 januari 2022 uit R.J.M. Thijert (Renate) als voorzitter en J. Huiskamp (Jorn) als lid. Op 18 februari 2022 is mevrouw Thijert na twee termijnen afgetreden als commissaris en daarmee ook als voorzitter van de Auditcommissie. De rol van voorzitter is per 9 maart 2022 overgenomen door de heer S.J. Schuijt (Stef), waarmee hij samen met de heer J. Huiskamp invulling aan de auditcommissie geeft.

De auditcommissie heeft een financiële/fiscaal juridische achtergrond aangevuld met specifieke kennis rondom duurzaamheid. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering. De auditcommissie legt zich toe op het houden van toezicht ten aanzien van: de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes; de financiële informatieverschaffing; de rol en het functioneren van de interne business controller; indien aan de orde, het uitbrengen van advies aan de RvC ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant; de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie; de financiering van de corporatie; het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het bestuursverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de RvC; het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het interne controleplan van de interne business controller en het kennismaken van de bevindingen van de interne business controller; de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne business controller en accountant. De hoofdtaken van de auditcommissie zijn vastgelegd in het reglement van de auditcommissie.

De auditcommissie is in 2022 zes keer bij elkaar geweest voor een vergadering.

Samenstelling en taken

Het functioneren van de RvC 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 RvC 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 RvC 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 RvC onderscheidt zich in drie taakgebieden:

- ✚ toezichthouder;
- ✚ werkgever;
- ✚ adviseur/klankbord.

De rollen van RvC en bestuur

De RvC van Baston Wonen houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie, treedt op als werkgever voor de directeur-bestuurder en staat de directeur-bestuurder met raad terzijde. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de organisatie en legt daarover intern verantwoording af aan de RvC.

De RvC wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan Baston Wonen door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen. We richten de blik van buiten naar binnen. Een gezonde bedrijfsvoering is voorwaardelijk, de basis is op orde in de organisatie en de focus verplaatst naar wat er in Zevenaar gebeurt. De RvC hecht belang aan vooruit kijken; denk, leef en kijk vooruit, niet achteruit. Dat geeft energie en daarmee leveren we maatschappelijke meerwaarde aan Zevenaar.

De RvC is zich zeer bewust van de sleutelpositie die woningcorporaties in het maatschappelijk middenveld innemen. Wij komen achter de voordeur, zien hoe huurders wonen en hebben invloed op een belangrijke pijler in het leven; prettig en betaalbaar wonen. Juist voor mensen die niet zelf in huisvesting kunnen voorzien en waar het stimuleren van eigen kracht beperkt maakbaar is, spannen wij ons tot het uiterste in. Vanzelfsprekend vanuit onze rol en verantwoordelijkheid als volkshuisvester.

Toezichthouders rol

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

Werkgeversrol

Baston Wonen heeft een directeur-bestuurder. Hij is eindverantwoordelijk voor alle taakgebieden. Hiervoor is beschreven hoe de bemensing van deze functie in 2022 is ingevuld.

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

Strategische gesprekspartner en maatschappelijke oriëntatie

De RvC wil een strategische en inspirerende gesprekspartner voor de directeur-bestuurder zijn voor de visie op de lange termijn. De RvC denkt in toenemende mate aan de voorkant mee met en adviseert over de richting die door de directeur-bestuurder wordt gekozen. De RvC stimuleert de directeur-bestuurder naar de toekomst te kijken. De opdracht was een aantal jaren geleden om de blik naar buiten te richten. Nu bevindt de opdracht zich daarin het omgevingsbewustzijn te vergroten en naar de toekomst te kijken, in continue verbinding met huurders en samenwerkingspartners. Dit betekent dat maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften van klanten en partners uitgangspunt zijn bij de totstandkoming van beleid. Kortom: de RvC daagt de directeur-bestuurder uit nog steeds de blik naar buiten te richten en daarbij van buiten naar binnen te werken. Bij de werving van de nieuwe bestuurder is in het afgelopen jaar gekozen het ingezette beleid te continueren. Bij de werving en selectie is nadrukkelijk het vastgestelde Koersplan als uitgangspunt genomen bij het gesprek over de toekomst van de organisatie.

De RvC staat voor toezicht waarbij we een houding naar elkaar hebben die elkaar in beweging brengt. Toezicht is in dit opzicht als dansen; het houdt de organisatie niet in zijn greep, is niet star maar zou ertoe moeten leiden dat we handelen naar onze bedoeling.

De RvC controleert de organisatie en de directeur-bestuurder op het gevoerde beleid en de behaalde resultaten. Daarnaast houdt de RvC toezicht op gedrag en cultuur. De RvC toetst zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiervoor heeft de RvC goede en adequate informatie nodig. Naast een beoordeling op onder meer de begroting, jaarrekening en rapportages, agendeert de RvC ook aspecten op het gebied van cultuur en gedrag, en is in gesprek met leden van de huurdersorganisatie, externe accountant, het managementteam en de ondernemingsraad. Zo kan de RvC beoordelen of de organisatie doet waarvoor zij bedoeld is, in het belang van huurders en samenwerkingspartners.

De RvC 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 RvC. Daarbij kunnen de netwerken van de commissarissen, hun expertise en kennis op verschillende gebieden, en hun betrokkenheid bij strategische vraagstukken benut worden.

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

Legitimatie en toezichtkader

De RvC handelt op basis van de Governancecode en de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met separate commissies. De auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie hebben reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor bij onderwerpen

die binnen hun taakgebied vallen. De gehele RvC blijft eindverantwoordelijk voor de besluitvorming. De reglementen en statuten zijn op de website van Baston Wonen gepubliceerd. Zowel de reglementen als de statuten voldoen aan de wet- en regelgeving.

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

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

- ✚ De statuten van Baston Wonen Stichting;
- ✚ Het bestuursreglement;
- ✚ Het reglement RvC;
- ✚ Het reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- ✚ Het reglement auditcommissie;
- ✚ Profielschets RvC en DB;
- ✚ Het beloningsbeleid RvC en DB;
- ✚ Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan;
- ✚ Het inkoop- en aanbestedingsbeleid (inclusief procuratieregeling);
- ✚ De gedrags- en integriteitscode;
- ✚ De klokkenluidersregeling.

De volgende interne beleidsstukken zijn richtinggevend:

- ✚ Koersplan;
- ✚ Kaderbrief: financiële kaders en doelstellingen;
- ✚ Risicomanagement beleid;
- ✚ Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en complexstrategieën;
- ✚ Huurbeleid;
- ✚ Jaarbegroting en de meerjarenbegroting;
- ✚ Kwartaalrapportages, bestuursverslag en jaarrekening;
- ✚ Belanghoudersoverzicht;
- ✚ Niet-DAEB-overzicht;
- ✚ Organisatie- en formatieplan

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

- ✚ De 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 2020;
- ✚ Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015;
- ✚ Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw);
- ✚ Benchmarkgegevens;
- ✚ Visitatierapport.

Het toezichtkader is voor de directeur-bestuurder kaderstellend en voor de RvC richtinggevend.

De toezichtvisie van de RvC is in 2020 (naar aanleiding van de zelfevaluatie) opnieuw 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 RvC. De RvC beschrijft hierin onder andere dat zij vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording wil afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dit sluit aan bij de Governancecode.

De RvC vindt het belangrijk transparant en aanspreekbaar te zijn. Dit concretiseren wij door te formuleren op welke 5 punten wij aangesproken mogen worden:

- ✚ Wij zien toe op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van Baston Wonen; doet de organisatie waar zij voor bedoeld is?
- ✚ Wij staan in verbinding met de samenwerkingspartners en huurders van Baston Wonen
- ✚ Wij dragen zorg voor continuïteit van de organisatie
- ✚ Wij staan voor fatsoenlijke omgang met medewerkers en goed bestuur
- ✚ Wij zien toe op naleving van de Wet.

Activiteiten 2022

De RvC vergaderde in het verslagjaar zeven keer met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de RvC stemde ongeveer twee weken voor de vergadering de agenda af met de (interim)directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC leden deelnamen. Eén keer werd door de RvC regulier overlegd met de ondernemingsraad, tweemaal met de huurdersvereniging en tweemaal met de business controller. De huurderscommissarissen hebben eenmaal zonder de overige RvC leden overleg gehad met de huurdersvereniging.

De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2022 drie keer regulier bijeen. De auditcommissie kwam zes keer samen. De voorzitter en de (interim)directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen.

Zoals hiervoor beschreven waren er dit jaar ook de nodige contacten met de stakeholders in verband met het vertrek en aanstelling van (interim)bestuurders.

Besluiten

De RvC heeft vastgesteld dan wel goedkeuring gegeven aan:

- ✚ Definitiefase project Holtkamp;
- ✚ Aanbesteding mutatie- en klachtenonderhoud naar minimaal 3 partijen;
- ✚ Bezoldiging RvC en DB 2022;
- ✚ Nevenfunctie van de voorzitter van de RvC als voorzitter van het bestuur van Landgoed Huis Sevenaer;
- ✚ De wijziging van de statuten;
- ✚ Benoeming interim directeur-bestuurder, inclusief tijdelijke dubbelfunctie;
- ✚ Huurverhoging 2022;
- ✚ Jaarverslag 2021, inclusief jaarrekening;
- ✚ Décharge directeur-bestuurder over de periode 01-01-2021 t/m 31-12-2021;
- ✚ Activiteitenoverzicht 2023 (BOD Gemeente Zevenaar);
- ✚ Beloningsbeleid RvC en DB;
- ✚ Norminvesteringen 2022;
- ✚ Richtingsbesluit voor het realiseren van flexwoningen;

- ✚ Investeringsvoorstel Middag Oost;
- ✚ Financieringsstrategie;
- ✚ Herbenoeming H. Reimert tot voorzitter van de RvC;
- ✚ Investeringsvoorstel Wagnerflats;
- ✚ Reglement auditcommissie;
- ✚ Meerjarenbegroting 2023-2032 en de begroting 2023;
- ✚ Bezoldiging RvC en DB 2023;
- ✚ Treasurystatuut;
- ✚ Treasuryjaarplan 2023;
- ✚ Financieringsmandaat 2023;
- ✚ Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- ✚ Huurbeleid 2023 t/m 2025;
- ✚ Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- ✚ Voorgenomen herbenoeming J. Huiskamp tot lid van de RvC.

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Baston Wonen. In 2021 heeft Baston Wonen een nieuw Koersplan gepresenteerd. In 2022 is met de bestuurswisseling zorggedragen dat dit plan uitgangspunt blijft voor de strategische koers van Baston.

De RvC 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: het koersplan, duurzaamheid, Vestia leningruil, huurbeleid, de meerjarenbegroting, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie heeft in 2022 onder andere behandeld: het jaarverslag 2021, de kwartaalrapportages, de begroting, de managementletter 2021 en het treasuryjaarplan. Specifiek ging de aandacht uit naar het inkoop-en aanbestedingsbeleid, het aantrekken van financieringen en de ontwikkelingen rondom de financiële kengetallen en ratio's.

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

De jaarrekening 2022, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, Financieel adviseur, de business controller en de externe accountant.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2022 zijn er voor de zevende 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 RvC heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

Ook is de RvC 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 RvC onderschrijft het belang van overleg met de belanghouders. De RvC neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De RvC laat zich informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met de business controller, managementteamleden, de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en de accountant. De RvC 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 RvC is blij met de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvereniging en bewonerscommissies. De RvC heeft met de Huurdersvereniging minimaal tweemaal per jaar overleg. De RvC volgt met grote interesse de voortgang van het professionaliseringsproces van de Huurdersvereniging.

De andere belangrijke interne gesprekspartner is de Ondernemingsraad. Ook met haar heeft de Raad minimaal twee keer per jaar overleg. De OR is relatief nieuw qua samenstelling. Na enig zoeken pakt zij haar rol inmiddels stevig op en de gesprekken worden door de leden van de Raad erg gewaardeerd.

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

Toezicht op risicobeheersing

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

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

De business controller geeft in een controllerstatement in de kwartaalrapportages aan hoe zij naar de organisatie en de prestaties kijkt. De RvC vraagt daarbij ook specifiek naar risico's. Daarmee kan ook vanuit een andere kijk een licht worden geworpen op de risico's van Baston Wonen.

In de kwartaalrapportage worden de risico's met behulp van kleur (grootte risico) en pijlen (ontwikkeling risico) weergegeven, zodat in één oogopslag duidelijk is hoe het ervoor staat. Per kwartaal worden de risico's besproken en de ontwikkeling vastgesteld door het managementteam met de businesscontroller in de rol van kritisch bewaker. Er is

voldoende aandacht voor mogelijke nieuwe risico's. Naast de harde kant is er nadrukkelijk aandacht voor de soft controls en cultuur.

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

Toezicht op de het frauderisico

Specifieke aandacht van de RvC dient te worden besteed aan het frauderisico binnen de organisatie. De RvC ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor cultuur en gedrag 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 RvC vraagt om een actieve houding. Daarom wordt aan de thema's normen en waarden, integriteit en de Governancecode regelmatig in overleggen aandacht geschonken.

De tevredenheid van de medewerkers wordt verder periodiek anoniem gemeten in de werkgeversmonitor, waarbij er aandacht is voor veilige werkomgeving, werkdruk, tevredenheid etc. De RvC verkrijgt hiervan de uitkomsten en bespreekt de te nemen acties met de directeur-bestuurder.

De organisatie heeft een gedrags- en integriteitscode en een klokkenluidersregeling. De RvC wordt als toezichthoudend orgaan tijdig geïnformeerd bij meldingen van misstanden om haar rol als toezichthouder uit te kunnen voeren.

Iedere RvC vergadering is integriteit en eventuele meldingen aan de Autoriteit wonen een vast agendapunt. Op 1 februari 2022 is binnen Baston een nieuwe gedrags- en integriteitscode vastgesteld. Daarin is de cultuur die noodzakelijk is om integer handelen mogelijk te maken beschreven en gekoppeld aan regels en afspraken die het normenkader weergeven van waaruit wordt gewerkt. Het delen van dilemma's (veelal gebaseerd op casuïstiek) is een belangrijk punt in dit verband en vindt ook plaats in de verschillende contacten tussen directeur-bestuurder en de RvC.

Het beloningsbeleid voor zowel de directeur-bestuurder als de RvC is opgesteld in lijn met de VTW beroepsregel en WNT en heeft als uitgangspunt een sobere en doelmatige beloning. Hiermee is de beloning vrij van variabele beloningen en dus vrij van prikkels die zouden kunnen leiden tot ongewenst gedrag. Het beleid wordt daarnaast periodiek geëvalueerd.

De RvC houdt daarnaast toezicht op de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Enerzijds vindt dit plaats door kennis te nemen van de periodieke rapportages door de directeur-bestuurder en anderzijds door de rapportages vanuit de business controller en de accountant. Bij bijzonderheden wordt actief toezicht gehouden op de opvolging hiervan. Anderzijds werken directeur-bestuurder en management aan een specifieke frauderisico-inventarisatie, inclusief getroffen beheersingsmaatregelen. Ontwikkelingen hieromtrent worden gedeeld met de RvC.

Met alle analyses en getroffen beheersings-maatregelen, kan de RvC zich vinden in de conclusie van de directeur-bestuurder dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

Toezicht op verbindingen

Baston Wonen had in 2022 geen verbindingen.

Bezoldiging directeur-bestuurder en RvC

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de directeur-bestuurder een salarisvoorstel voor het komende jaar gedaan op basis van het beloningsbeleid. In 2022 was hierbij aan de orde dat er tot 1 oktober interim werd bestuurd door Paul van Roosmalen. Vanaf die datum is Bram Lipsch als vaste bestuurder aangesteld. Daarbij zijn de uitgangspunten qua bezoldiging geweest dat er een vaste vergoeding is zonder opslagen of bonussen en dat de bezoldiging binnen de Wet Normering Topinkomens (hierna: WNT) blijft. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de RvC en is terug te vinden in het Bestuursverslag op bladzijde 38 en in de jaarrekening in paragraaf 4.11.

De leden van de RvC ontvangen een vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de VTW uitgebrachte advies en de normen van de WNT.

Ten opzichte van 2021 is de bezoldiging van de RvC in 2022 verhoogd met enkel het inflatiepercentage van 3%. De leden en de voorzitter van de RvC ontvingen in 2022 respectievelijk een vergoeding volgens het beloningsbeleid van € 11.800 (lid) en € 17.700 (voorzitter). De bezoldigingsmaxima volgens de beroepsregel VTW waren in 2022 vastgesteld op € 12.640 (lid) en € 18.960 (voorzitter). Daarmee blijft de ontvangen vergoeding binnen het maximum voor Baston Wonen.

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van de VTW Bezoldiging Commissarissen, worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT 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 2022 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 4.11 op pagina.

Permanente educatie

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

educatiesystematiek van de VTW wordt gevolgd. Sinds 2015 moet de directeur-bestuurder blijvend haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties iedere drie jaar minimaal 108 permanente educatiepunten behaald moeten hebben. Door de bestuurswisselingen is dit in 2022 niet aan de orde geweest.

Intern toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 10 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Alle RvC-leden die minimaal twee opeenvolgende jaren toezichthouder zijn bij Baston Wonen voldoen hieraan. Daarnaast is afgesproken om per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten te behalen en ook hier voldoen alle RvC-leden aan voor 2022.

Overzicht behaalde permanente educatiepunten	2022	2021	2020	Totaal
Directeur-bestuurder S.P.M. van Zaal, afgetreden per 31 maart 2022 ¹	-	47,0	42,5	89,5
Directeur-bestuurder A.P.M. Lipsch, vanaf 1 oktober 2022 ²	28,0	-	-	28,0
Interim directeur-bestuurder P.J.J. van Roosmalen, vanaf 21 maart t/m 30 september 2022 ³	-	-	-	-
RvC voorzitter H.J.M. Reimert	9,0	2,0	13,0	24,0
RvC lid J. Huiskamp	10,0	1,0	5,0	16,0
RvC lid M.J.F. Hetterscheid	5,0	7,0	17,0	29,0
RvC vicevoorzitter S.J. Schuijt,	6,0	5,0	-	11,0
RvC lid M.M. van den Brink, vanaf 9 maart 2022	13,0	-	-	13,0
RvC lid R.J.M. Thijert, afgetreden per 18 februari 2022	-	6	6	12

Slotverklaring

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2022 aan. Dit jaarverslag omvat naast het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2022 tevens de jaarrekening, bestaande uit onder andere de winst- en verliesrekening, de balans, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichtingen. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2022 en het volkshuisvestingsverslag 2022 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De RvC kan zich hiermee verenigen. De RvC verleent de directeur-bestuurder 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.

¹ Door uitdiensttreding begin 2022 geen punten verzameld. Op moment van uitdiensttreding zijn er over de afgelopen 3 jaar 118,5 PE-punten behaald en daarmee is voldaan aan de vereiste van 108 PE-punten jaar.

² Te behalen punten voor 2022 zijn naar rato van moment indiensttreding 9 PE-punten. Daar voldoet de heer Lipsch ruimschoots aan.

³ Geen punten behaald gezien interim functie.

De RvC bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2022.

Zevenaar, 25-05-2023

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

De heer S.J. Schuijt, vicevoorzitter

De heer J. Huiskamp, lid

Mevrouw M.J.F. Hetterscheid, lid

Mevrouw M.M. van den Brink, lid

5. Financiën



5.1 Financieel beleid

Algemeen

Baston Wonen heeft een gezonde vermogenspositie en een positief operationeel resultaat. Ze bewaakt en beperkt de financiële- en bedrijfsrisico's en streeft naar voortdurende verbetering. Op deze wijze willen wij borgen dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om, binnen onze mogelijkheden, onze maatschappelijke taak uit te voeren.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), 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.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Baston Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is door Baston Wonen een meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2022 in hoofdstuk 5.3 samengevat.

Baston Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2022 was geen sprake van een afwijking van deze afspraken of convenanten. Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Baston Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen.

Op grond hiervan zijn wij van mening dat de continuïteit van Baston Wonen is gewaarborgd.

Financiële continuïteit

Ons bedrijfsmodel kent voldoende buffers om de continuïteit te waarborgen. Indien noodzakelijk is het mogelijk om bij te sturen op de uitgaande kasstroom. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening en de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening van 2022 achten wij passend.

Het verantwoord financieel beheer en beleid met het oog op de financiële continuïteit wordt gezekerd door onze interne controle- en risicoprocedures in combinatie met het oordeel van onze onafhankelijke externe toezichthouders. 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.

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 2021, waarover in 2022 wordt gerapporteerd. Een afwijking ten opzichte van de feitelijke situatie in 2022 is hierbij dus mogelijk. In de volgende tabel zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid weergegeven. De gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten van Baston Wonen zijn hoger dan het gemiddelde in de vergelijkbare groep woningcorporaties. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten eveneens hoger.

	Baston Wonen	2.501 – 5.000 verhuureenheden	Nederland
2021 (rapportage 2022)	€ 956	€ 931	€ 920
2020 (rapportage 2021)	€ 947	€ 890	€ 846

Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2022 bedraagt € 63.165.000 tegen € 79.120.000 in 2021. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Bedragen x € 1.000		
Onderdeel	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	€ 12.207	€ 10.558
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	- € 3.702	- € 3.584
Operationeel bedrijfsresultaat	€ 8.504	€ 6.974
Netto resultaat overige activiteiten	€ 23	€ 48
Leefbaarheid	- € 204	- € 463
Overige organisatiekosten	- € 1.098	- € 2.655
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 179	€ 32
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 39.513	€ 72.427
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€ 20.706	€ 8.025
Jaarresultaat voor belastingen	€ 67.623	€ 84.388
Belastingen	- € 4.458	- € 5.268
Jaarresultaat	€ 63.165	€ 79.120

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

Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2022 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2023 – 2027 is als volgt (in duizenden euro's):

	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstromen	2.116	4.276	5.464	6.350	4.871
(Des-)investeringskasstromen	- 16.131	- 13.983	- 16.583	- 16.941	- 14.367

Financieringskasstromen	14.281	9.980	11.453	10.746	9.962
Mutatie liquide middelen	83	273	335	155	467

Kasstromen zijn de basis voor financiële sturing. Deze worden niet beïnvloed door boekhoudkundige keuzes. Om financieel gezond te blijven, is het van belang het verloop van de kasstromen te monitoren. Op deze manier borgen we dat we aan onze verplichtingen kunnen blijven voldoen en leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen aantrekken.

In de meerjarenbegroting zijn onze voorgenomen strategische keuzes voor de korte termijn opgenomen.

Vennootschapsbelasting

Als gevolg van de strategische keuze van Baston Wonen om de (relatieve) waardedaling van de WOZ-waarden in de afgelopen jaren tot heden ten laste van het resultaat te brengen is in de aangiften vennootschapsbelasting 2008-2020 een fiscale afwaardering van in totaal € 6,4 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 moet nemen tot maximaal de oorspronkelijke fiscale boekwaarde. Dit kan in de toekomst leiden tot een aanzienlijke vennootschapsbelastinglast en dus uitgaande kasstroom. In onze liquiditeitsprognoses wordt hiermee rekening gehouden.

Baston Wonen verwacht voor boekjaar 2021, rekening houdend met een terugname van € 4,1 miljoen van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 9,8 miljoen. Hierover zal Baston Wonen circa € 2,4 miljoen aan vennootschapsbelasting moeten betalen. Via voorschotbedragen in 2021 en 2022 is door Baston Wonen voor het fiscale boekjaar 2021 reeds € 2,7 miljoen vennootschapsbelasting voldaan, waardoor in 2023 een te ontvangen restantbedrag van € 0,3 miljoen wordt verwacht.

Voor het boekjaar 2022 verwacht Baston Wonen een fiscale winst van circa € 6,0 miljoen en daarmee een te betalen vennootschapsbelasting van circa € 1,5 miljoen. Via voorschotbedragen in 2022 is door Baston Wonen reeds € 2,0 miljoen voldaan.

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 verslaggeving.

Per kwartaal wordt de marktwaardeberekening van de financiële instrumenten door een deskundige externe partij berekend inclusief een gevoeligheidsanalyse. 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.

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 5 leningen met een embedded derivaat. Eén leningsovereenkomst is gekwalificeerd als een basisrentelening en derhalve is afscheiding bij deze lening niet noodzakelijk. De andere 4 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 2022. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 30 december 2022

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

Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 30/12/2022	Normal Vol per 30/12/2022	MtM per 30/12/2022 o.b.v. €STR-discounting + 58,5 bp.	MtM per 30/12/2022 o.b.v. €STR-discounting + 8,5 bp.	MtM per 30/12/2022 o.b.v. €STR-discounting - 41,5 bp.
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	2,667%	113,98%	-2.948.761	-3.947.506	-5.080.242
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	2,457%	96,73%	-3.290.116	-4.227.665	-5.327.526
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	2,264%	81,74%	-3.340.885	-4.272.377	-5.382.906
1-Sep-32	1-Sep-56	5.000.000	4,6900%	2,049%	72,76%	-1.532.642	-1.965.633	-2.489.790
		35.000.000				-11.112.404	-14.413.181	-18.280.464

Basisrentelening

Eén leningsovereenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. De hoofdsom hiervan bedraagt € 11 miljoen. De marktwaarde van deze lening is - € 13,9 miljoen.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) is in 2020 aangepast aan de Veegwet Woningwet en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. In 2022 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) aangepast aan de herziene woningwet die per 1 januari 2022 van kracht is gegaan. Baston Wonen heeft een business controller in een onafhankelijke organisatie-eenheid direct onder aansturing van de directeur-bestuurder en er is een Auditcommissie binnen de raad van commissarissen. De control- en de financiële functie zijn betrokken geweest bij bestuursbesluiten met verstrekking financiële gevolgen. Dit betrof onder meer het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2023, het vaststellen van het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 en het vaststellen van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Zevenaar.

Treasury

Baston Wonen heeft een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasurystatuut en een treasuryjaarplan en actualiseert deze stukken regelmatig. 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, waarmee we voor de AW/WSW een laag risicoprofiel scoren. Het treasurystatuut is in 2022 herzien als gevolg van de herziene woningwet die per 1 januari 2022 van kracht is gegaan.

Renterisico

Baston Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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.

Ultimo 2022 bedraagt het deel van de lening portefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2023: 12,5 %

2024: 7,4 %

2025: 2,3 %

2026: 9,0 %

2027: 1,6 %

Het renterisico van 2022 wordt in december 2022 verminderd door een eindaflossing van € 4,4 miljoen.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2022 circa € 93,6 miljoen (2021: € 98,3 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt ultimo 2022 3,60% (2021: 3,78%). 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.

Prijrisico

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 2022 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. 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 € 43,5 miljoen gegroeid naar een waarde van €601 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 m² van onze vastgoedportefeuille. Het afschaffen van de verhuurderheffing heeft eveneens een positief effect op de waardeontwikkeling.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Naast de huurprijsontwikkeling heeft de aanpassing van de inschatting van de post voor achterstallig onderhoud (inclusief asbest en verzakkingen) gezorgd voor een negatieve invloed op de waardeontwikkeling. In totaal is er 6,5 miljoen (4,5 miljoen in 2021) opgenomen in de marktwaardering ten behoeve van het opheffen van achterstallig onderhoud (met name asbestsanering en verzakkingen). In 2022 is er een nieuwe asbestinventarisatie van ons bezit uitgevoerd. Als gevolg hiervan is er een hoger bedrag opgenomen voor deze post als achterstallig onderhoud in de marktwaarde ten opzichte van 2021.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis' circa 6,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 37,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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. De beleidswaarde 2022 is € 123,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. De stijging wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde, een verlaging van de onderhoudsnorm en een stijging van de streefhuur als gevolg van een nieuw huurbeleid. In 2022 is er een verbeterslag uitgevoerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. Als gevolg hiervan is de gemiddelde onderhoudsnorm met €459 gedaald ten opzichte van 2021. Ook is er een nieuw huurbeleid ontwikkeld die

op totaal niveau voor een hogere streefhuur (€ 43) zorgt ten opzichte van 2021. 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. Verdere ontwikkeling van het waardebegrip beleidswaarde 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 2022 in de beleidswaardebepaling is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 2022 is in totaal € 462,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 422,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor €448,4 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 14,2 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 beheerssituatie 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 € 239,8 miljoen.

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

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2022	31-12-2021
Marktwaarde	€ 601.007	€ 557.497
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 89.554	€ 56.542
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -231.797	€ -206.299
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -76.417	€ -157.861
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -21.212	€ -12.437
Totaal van beleidswaarde	€ 361.134	€ 237.442
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	60%	43%

Dit impliceert dat circa 48% 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 2022 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 2022 van Baston Wonen voldoen aan het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

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 2022 is de ICR boven de norm van 1,4 uitgekomen op 1,56. De ontwikkeling van de ICR wordt strak in de gaten gehouden. Mede gezien de stijgende onderhoudslasten, de vennootschapsbelasting en de beperkende groei van de huurinkomsten als gevolg van huurbevriezing, huurverlaging en beperking in huurverhoging van niet DAEB woningen blijft de ICR een aandachtspunt.

Interest dekkingsratio		
Bedragen x € 1.000		
Operationale kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven (A)	€	5.663
Renteuitgaven - rente ontvangsten (B)	€	3.622
ICR (=A/B)		1,56
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 € 1.000		
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	€	94.842
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	361.134
LTV (=A/B)		26%
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 € 1.000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	499.363
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	239.873
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	259.490
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	614.387
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	239.873
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	374.514
Solvabiliteitsratio (=A/B)		69%
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 2022 is de current ratio van Baston Wonen 1,97 (2021: 1,04). De stijging van de current ratio wordt met name veroorzaakt door een daling van de kortlopende schulden. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2022 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Dekkingsratio		
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening	€	100.300
Niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen (VHL)	€	-
Marktwaarde derivaten	€	14.413
Af: Interne lening aan woningvennootschap	€	-
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening (A)	€	114.713
Marktwaarde vastgoed (B)	€	601.007
Dekkingsratio netto gesaldeerd met interne lening woningvennootschap (A/B)		19,09%
Norm WSW/AW		maximaal 70%

Onderpandsratio

Het onderpandsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de geborgde leningen en de marktwaarde van het vastgoed dat niet belast is met een hypotheek anders dan via het WSW.

Onderpandsratio	
Marktwaaarde geborgde leningen	€ 100.300
Niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen (VHL)	€ -
Marktwaaarde geborgde leningen inclusief ongetrokken deel VHL (A)	€ 100.300
Marktwaaarde DAEB-vastgoed niet in hypotheek bij anderen dan WSW	€ 574.136
Marktwaaarde niet-DAEB-vastgoed in hypotheek bij WSW	€ 26.871
Marktwaaarde onderpand WSW (B)	€ 601.007
Onderpandsratio WSW (A/B)	16,69%
Norm WSW	maximaal 70%

Kengetallen					
Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.706	3.700	3.698	3.701	3.698
b. In beheer	-	-	-	-	-
Totaal woningen en woongebouwen	3.714	3.708	3.706	3.709	3.706
2. Garages	146	148	148	148	150
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	81	81	81	86
- Bedrijfsruimten	22	22	22	23	24
- Eenheden Juvenaat	0	0	0	0	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	2	2
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	0	4	4	4	4
- Woonwagons	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	110	114	114	115	145
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	3.970	3.970	3.968	3.972	4.001
Gemiddelde personeelsbezetting (fte)					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,3	1,8	1	1,8	1,8
2. Wonen en Vastgoed	28,3	26,9	22,5	21,9	19,9
3. Bedrijfsvoering	9,9	8,3	8,5	9,7	9,5
	39,5	37,0	32,0	33,4	31,2
Verhuur en incasso					
1. Verhuringen	281	247	228	270	282
2. Huurachterstand huidige huurders in %	0,66%	0,89%	1,21%	1,23%	1,31%
3. Huurderving in %	1,21%	1,40%	0,89%	0,73%	0,79%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 566	€ 558	€ 554	€ 546	€ 536
Continuïteit					
1. Liquiditeit (current ratio)	1,97	1,04	0,48	0,32	0,84
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit	81,28%	75,19%	71,23%	71,90%	69,56%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen	12,65%	18,14%	5,15%	8,65%	9,47%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	3,31%	2,70%	3,13%	3,59%	3,89%
Rente vreemd vermogen/vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen	10,88%	14,26%	4,49%	7,14%	7,61%
Jaarresultaat + verschuldigde rente					
/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio (ICR)	1,56	1,72	1,60	1,33	1,90
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven					
/bruto rente-uitgaven					
Kwaliteit woningbezit					
Onderhoud per VHE	€ 2.088	€ 2.349	€ 2.483	€ 2.623	€ 2.604
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 76.

Kengetallen begrotingsperiode

Voor de komende jaren verwacht Baston eveneens te voldoen aan de ratio's gesteld in het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. De kengetallen hieronder komen uit de meerjarenbegroting en geven geen directe zorgen over de continuïteit. Naar de toekomst toe bestaan er diverse mogelijkheden tot bijsturen.

Kengetal ⁴	2023	2024	2025	2026	2027
ICR DAEB	1,48	2,04	2,29	2,48	2,00
ICR niet-DAEB	5,56	8,23	8,13	5,69	9,18
LTV DAEB	30,3	32,7	35,2	37,9	40,8
LTV niet-DAEB	19,4	18,3	17,4	16,7	16,4
Solvabiliteit DAEB	63,7	61,8	59,6	57,3	54,9
Solvabiliteit niet-DAEB	81,3	82,5	83,5	84,3	84,8
Dekkingsratio DAEB	20,9	21,9	23,2	24,4	25,8
Dekkingsratio niet-DAEB	16,2	15,1	14,2	13,4	13

⁴ Solvabiliteit en LTV op basis van beleidswaarde.

6. Onze jaarrekening

Inhoudsopgave Jaarrekening 2022

Bladzijde	
1.	Balans per 31 december 2022 84
2.	Functionele winst en verliesrekening over 2022 85
3.	Kasstroomoverzicht over 2022 (directe methode) 86
4.	Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht 87
4.1	Algemeen 87
4.2	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 89
4.3	Grondslagen van waardering van activa en passiva 90
4.4	Grondslagen voor de resultaatbepaling 102
4.5	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 106
4.6	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen 116
4.7	Gebeurtenissen na balansdatum 118
4.8	Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 129
4.9	Voorstel resultaatbestemming 123
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB 124
4.11	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 128
5.	Ondertekening van de jaarrekening 131

1. Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31 december 2022		31 december 2021	
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 574.136	€	531.251
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	B2	€ 26.871	€	26.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 3.245	€	3.252
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 3	€	377
Totaal van vastgoedbeleggingen		€ 604.253	€	561.126
III Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B5	€ 1.723	€	1.886
IV Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 2.462	€	5.649
Totaal van financiële vaste activa		€ 2.462	€	5.649
<i>Som der vaste activa</i>		€ 608.439	€	568.661
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	B9	€ 60	€	1.100
Overige voorraden	B9	€ 2.944	€	3.284
Totaal voorraden		€ 3.004	€	4.384
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	B10	€ 181	€	238
Overige vorderingen	B11	€ 1.254	€	37
Overlopende activa		€ 80	€	47
Totaal van vorderingen		€ 1.515	€	322
V Liquide middelen				
	B12	€ 1.430	€	6.760
<i>Totaal van vlottende activa</i>		€ 5.948	€	11.466
Totaal van activa		€ 614.387	€	580.127
PASSIVA (bedragen x € 1.000)				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves		€ 465.286	€	425.246
Overige reserves		€ -29.088	€	-68.168
Resultaat na belastingen van het boekjaar		€ 63.165	€	79.120
Totaal van eigen vermogen	B13	€ 499.363	€	436.197
E. VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		€ -	€	-
Overige voorzieningen		€ 67	€	84
Totaal van voorzieningen	B14	€ 68	€	84
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen		€ 94.510	€	94.700
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		€ 2.905	€	2.910
Overige schulden		€ 14.528	€	35.234
Totaal van langlopende schulden	B15	€ 111.943	€	132.845
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen		€ 332	€	4.732
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		€ 957	€	509
Belastingen en premies sociale verzekering		€ 370	€	4.429
Overlopende passiva		€ 1.355	€	1.330
Totaal van kortlopende schulden	B16	€ 3.013	€	11.001
Totaal van passiva		€ 614.387	€	580.127

2. Functionele winst- en verliesrekening over 2022

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	31 december 2022		31 december 2021	
Huuropbrengsten	€	26.539	€	26.098
Opbrengsten servicecontracten	€	695	€	687
Lasten servicecontracten	€	-690	€	-697
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	-2.685	€	-2.350
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-8.289	€	-9.314
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-3.362	€	-3.866
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	W1	€ 12.207	€	10.558
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	1.826	€	255
Toegerekende organisatiekosten	€	-7	€	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-1.640	€	-208
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	W2	€ 179	€	32
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-1.117	€	757
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	40.633	€	71.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	-3	€	126
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W3	€ 39.513	€	72.427
Opbrengst overige activiteiten	€	23	€	48
Netto resultaat overige activiteiten	W4	€ 23	€	48
Overige organisatiekosten	€	-1.098	€	-2.654
Kosten omtrent leefbaarheid	W5	€ -204	€	-463
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€	20.706	€	8.025
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-3.702	€	-3.584
Saldo financiële baten en lasten	W6	€ 17.003	€	4.441
Totaal van resultaat voor belastingen		€ 67.623	€	84.388
Belastingen	W7	€ -4.458	€	-5.268
Totaal van resultaat na belastingen		€ 63.165	€	79.120

3. Kasstroomoverzicht over 2022 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	31 december 2022	31 december 2021
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	€ 26.711	€ 26.293
Vergoedingen	€ 694	€ 687
Overige bedrijfsontvangsten	€ 2	€ 2
Saldo ingaande kasstromen	€ 27.407	€ 26.982
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	€ -4.049	€ -3.465
Onderhoudsuitgaven	€ -5.590	€ -7.884
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.339	€ -4.112
Betaalde interest	€ -3.622	€ -3.491
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -66	€ -73
Verhuurderheffing	€ -2.015	€ -2.634
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -24	€ -23
Vennootschapsbelasting	€ -5.660	€ -2.793
Saldo uitgaande kasstromen	€ -25.365	€ -24.474
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.041	€ 2.507
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 726	€ 256
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 726	€ 256
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	€ -1.579	€ -363
Verbeteruitgaven	€ -1.773	€ -1.646
Aankoop	€ -	€ -496
Investerings overig	€ -55	€ -217
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	€ -3.408	€ -2.722
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -2.681	€ -2.465
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -2.681	€ -2.465
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	€ -	€ 12.650
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	€ -4.690	€ -8.248
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -4.690	€ 4.402
Toename (afname) van geldmiddelen	€ -5.331	€ 4.444
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 6.760	€ 2.316
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.430	€ 6.760
Aansluiting tussen de mutatie in het kasstroomoverzicht en de balansposten		
Geldmiddelen volgens de balans	€ 1.430	€ 6.760
Geldmiddelen volgens kasstroomoverzicht	€ 1.430	€ 6.760

4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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.

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 gereede 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.

Oorlog in Oekraïne en sanctiewetgeving

De Russische inval in de Oekraïne heeft de wereld geschokt. Sinds 24 februari 2022 woedt er binnen Europa een oorlog, waarin de situatie van uur tot uur verandert. Een groot aantal landen heeft de invasie veroordeeld en sancties tegen Rusland (en Belarus) afgekondigd.

De oorlog in Oekraïne en de sanctiewetgeving kunnen grote gevolgen hebben ook voor Baston en haar stakeholders. Indirecte effecten van de oorlog en sancties zijn momenteel al merkbaar. Stijgende energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van onderdelen en toenemende inflatie zijn hier voorbeelden van. Maar ook de toenemende vraag naar (tijdelijke) huisvesting voor de opvang van vluchtelingen en statushouders.

De verwachting is dat de continuïteit van Baston geen hinder zal ondervinden.

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 2021 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2022 is er sprake geweest van schattingswijzigingen.

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en bij de bepaling van de fiscale positie. 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.

De beleidswaarde is als volgt te definiëren:

Beleidswaarde is de waarde van het bezit rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde en wordt door het aanpassen van inputparameters in een viertal stappen verkregen. Het verschil tussen de initiële marktwaarde en de beleidswaarde heet de "maatschappelijke bestemming".

De fiscale positie is als volgt te definiëren:

Fiscale positie is de inschatting van de verschuldigde vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar.

De fiscale positie is mede afhankelijk van de geschatte WOZ waarde ontwikkeling over boekjaar 2022.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directie, andere sleutelfunctionarissen in het management van Baston Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.2 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.3 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de verwerking van de Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV). In 2021 is deze verantwoord in mindering op de verhuurderheffing. In 2022 is deze verantwoord in aftrek op de investeringen.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden: woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden); bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages); intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria en de aanvulling vanuit de Herzene Woningwet de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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. De basisvariant betreft een modelmatige waardering,

waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2022, 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'.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaardering van het onroerend goed in exploitatie is een post opgenomen voor achterstallig onderhoud. Dit achterstallig onderhoud is opgebouwd uit drie onderdelen: achterstallig onderhoud voorkomend uit conditiescores hoger dan 4 conform NEN 2767, kosten voor de sanering van asbest opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting en een inschatting voor de kosten om schade aan het vastgoed te voorkomen voortvloeiend uit verzakking van de bodem. Voor het eerste onderdeel is € 750 per potentieel te saneren woning opgenomen. Voor het laatste onderdeel is € 3.487 (2021: € 2.630) per potentieel te verzakken woning opgenomen. Deze kosten zijn gebaseerd op het plaatsen van twee funderingspalen.

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 waarderingcomplexniveau 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans gelijk wordt gehouden aan de mutatiekans 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	2021	2022	2023	2024 e.v.
Leegwaardestijging regio Arnhem/Nijmegen*	14,6%	-4,00%	-2,50%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%

* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2021 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2022 is een index gehanteerd van 10,0%

De disconteringsvoet voor de woonegelegenheden 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 2022.

Disconteringsvoet woonegelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	5,58%	7,28%
Uitponden	6,40%	7,28%

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	7,05%	7,14%

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

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 - €140 pm ² ZOG: €72 - €162 pm ²
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,50% - 11,75% ZOG: 3,40% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 6,50% - 10,50% ZOG: 5,80% - 15,06%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €1,29 - €7,89 pm ² ZOG: €10,5 pm ²
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).

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

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 (tot en met 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 verkocht onder voorwaarden.

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 wooneenheden) 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. De mutatie in de gemiddelde streefhuur ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt door een nieuw huurbeleid die eind 2022 is goedgekeurd.
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. De mutatie in de onderhoudsnorm ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door een verfijning van de meerjarenonderhoudsbegroting en koppeling aan de diverse complexstrategieën. Hierdoor is de norm naar beneden toe bijgesteld. 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Baston Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Gemiddelde streefhuur per woning per maand	€ 642	€ 599
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.339	€ 2.798
Beheerlasten per kostenfactor	€ 997	€ 868
Discontovoet (gemiddeld)	5,77%	5,56%

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.

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.

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, dan wel 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 2,67% van de leningenportefeuille 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, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het agio van de Vestia lening en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningenportefeuille 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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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 incurrantheid 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 incurrantheid.

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.

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, woningverbeteringen en herstructurering

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 heeft plaatsgevonden, resulterend in een getekende aanneemovereenkomst. Indien er een bouwvergunning aangevraagd moet worden om het project te kunnen starten dient deze tevens aangevraagd te zijn.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw of herstructurering 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.

Overige voorzieningen

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 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2022 op 127,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. In 2020 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.

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Baston Wonen heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 1.192.315 en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 1.852.492, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

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)

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 rente- en kasstroomrisico af door renteswaps.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Baston Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Baston Wonen past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt dit door Baston Wonen gedocumenteerd. Baston Wonen stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Baston Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

4.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Functioneel model

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

In 2022 heeft Baston Wonen een reguliere huurverhoging toegepast van 2,3% voor de DAEB woningen. Voor de niet DAEB is de huur met inflatie +1% (3,3%) verhoogd. Op verzoek van enkele huurders is de huur verlaagd of bevroren in het kader van maatwerk, daar waar de betaalbaarheid in het geding kwam.

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. De indirecte kosten zijn voor 40,09% (2021: 36,63%) toebedeeld aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

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.

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Ontvangen subsidie vanuit de RVV wordt in aftrek genomen op de investeringen. In boekjaar 2021 is ontvangen subsidie vanuit de RVV in mindering gebracht op de verhuurderheffing.

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, alsmede de volkshuisvestelijke bijdrage (agio) vanwege de Vestialeningenruil. Er is ook sprake van toegerekende organisatiekosten van 10,91% (2021: 8,99%) van de indirecte kosten.

Kosten omtrent 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. Met ingang van 1-1-2023 is de VSO opgezegd. Dit heeft geen directe impact op de jaarrekening van 2022. De resterende terugname van de afwaardering WOZ is volledig ten laste gekomen van boekjaar 2022.

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 2019 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor het jaar 2020 is een voorlopige aanslag opgelegd en voor het jaar 2021 wordt de aangifte binnenkort in behandeling genomen bij de Belastingdienst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebeoordeling 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 2022 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x € 1.000)

VASTGOEDBELEGGINGEN

B1. DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

	2022	2021
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 123.094	€ 120.534
Cumulatieve herwaarderings	€ 408.157	€ 339.397
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 531.251	€ 459.932
Saldo renovatieprojecten	€ -	€ 209
Boekwaarde per 1 januari	€ 531.251	€ 460.140

Mutaties

Investerings na eerste verwerking - verkrijgingsprijs	€ 2.602	€ 1.856
Investerings terugkoop VoV - verkrijgingsprijs	€ -	€ 308
Investerings terugkoop VoV - herwaarderings	€ -	€ 31
Investerings aankoop	€ -	€ 188
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	€ 2.020	€ -
Mutatie renovatieprojecten	€ -	€ -1.665
Desinvesterings in verband met subsidie - verkrijgingsprijs	€ -434	€ -
Desinvestering in verband met verkoop- verkrijgingsprijs	€ -23	€ -1
Desinvestering in verband met verkoop- herwaarderings	€ -517	€ -207
Overige waardeverminderingen en terugnemings	€ -799	€ -
Aanpassing marktwaarde	€ 40.034	€ 70.601
Totaal mutaties	€ 42.883	€ 71.111

Stand per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 126.461	€ 123.094
Cumulatieve herwaarderings	€ 447.675	€ 408.157
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 574.136	€ 531.251
Saldo renovatieprojecten	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 574.136	€ 531.251

B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari

	2022	2021
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.058	€ 14.058
Cumulatieve herwaarderings	€ 12.188	€ 9.611
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 26.246	€ 23.669
Saldo renovatieprojecten	€ -	€ -
Boekwaarde per 1 januari	€ 26.246	€ 23.669

Mutaties

Investerings - uitgaven na eerste verwerking- verkrijgingsprijs	€ 22	€ -
Desinvestering in verband met uit verhuur - herwaarderings	€ -7	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemings	€ -18	€ -
Aanpassing marktwaarde	€ 629	€ 2.577
Totaal mutaties	€ 626	€ 2.577

Stand per 31 december

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.062	€ 14.058
Cumulatieve herwaarderings	€ 12.809	€ 12.188
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 26.871	€ 26.246
Saldo renovatieprojecten	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 26.871	€ 26.246

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 2022 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2022, toegepast.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis' circa 6,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 37,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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%	€ -10.633	-1,84%
Disconteringsvoet -1%	€ 10.964	1,90%
Contractuur +1%	€ 2.507	0,38%
Contractuur -1%	€ -2.508	-0,38%
Mutatiehuur +1%	€ 7.623	1,06%
Mutatiehuur -1%	€ -9.361	-0,87%
Beheerkosten +1%	€ -547	-0,07%
Beheerkosten -1%	€ 547	0,07%
Instandhoudingsonderhoud +1%	€ -1.972	-0,28%
Instandhoudingsonderhoud -1%	€ 1.972	0,28%
Leegwaarde +1%	€ 196	0,00%
Leegwaarde -1%	€ -196	0,00%

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 462,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 422,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 448,4 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 14,2 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 markthuurlen 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 € 239,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2022	31-12-2021
Marktwaarde	€ 601.007	€ 557.497
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 89.554	€ 56.542
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -231.797	€ -206.299
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -76.417	€ -157.861
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -21.212	€ -12.437
Totaal van beleidswaarde	€ 361.134	€ 237.442
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	60%	43%

Dit impliceert dat circa 48 % 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:

Uitgangspunt voor	2022	2021
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€ 642	€ 599
Gemiddelde lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.337	€ 3.666

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1000,-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18.698
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -19.502
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -12.260
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 12.260

B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.252	€ 3.106
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ -8	€ 435
Desinvestering in verband met terugkoop	€ -	€ -290
Boekwaarde per 31 december	€ 3.244	€ 3.251
B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 377	€ 209
Effect stelselwijziging	€ -	€ -209
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	€ 377	€ -
Mutaties		
Investeringen - initiële verkrijgingen	€ 1.646	€ 377
Overboeking naar vastgoed in exploitatie nieuwbouwprojecten	€ -2.020	€ -
Totaal mutaties	€ -374	€ 377
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 3	€ 377
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 3	€ 377
MATERIELE VASTE ACTIVA		
B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2022	2021
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.809	€ 2.745
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -924	€ -681
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.886	€ 2.064
Mutaties		
Investeringen	€ 51	€ 101
Afschrijvingen	€ -214	€ -280
Totaal mutaties	€ -163	€ -179
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.527	€ 2.809
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -804	€ -924
Boekwaarde per 31 december	€ 1.723	€ 1.886

Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen en de rekeningcourant faciliteit van € 3 miljoen, met uitzondering van Hotel Bosch (marktwaarde ultimo 2022: € 696.215).

WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2022 ca. € 646 miljoen (peildatum 1-1-2021).

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

B6. Latente belastingvorderingen	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 5.649	€ 5.998
Mutatie latentie embedded derivaten	€ -2.954	€ -566
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€ -7	€ -8
Mutatie latentie agio Vestia lening	€ -225	€ 225
Boekwaarde per 31 december	€ 2.462	€ 5.649

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2022 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Marktwaaarde leningen	Agio Vestia lening
Stand 1/1	€ 5.649	€ 5.329	€ 95	€ 225
Dotatie	€ -	€ -	€ -	€ -
Vrijval	€ -232	€ -	€ -7	€ -225
Waardemutatie	€ -2.954	€ -2.954	€ -	€ -
Stand 31/12	€ 2.462	€ 2.375	€ 88	€ -

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het agio van de Vestia lening 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 2022 van de leningportefeuille onder aftrek van 25,8% VPB. Deze gemiddelde rentevoet onder aftrek van 25,8% VPB bedraagt voor 2022 2,67% (2021: 2,84%).

De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2022 € 3.817.947. Van dit bedrag heeft naar verwachting € 26.630 een looptijd < 1 jaar.

De nominale waarde van de latente belastingvordering is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Embedded derivaten:	€ 3.719	€ 8.780
Agio Vestia lening:	€ -	€ 232
Marktwaaarde leningen:	€ 99	€ 109
	€ 3.818	€ 9.120

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 € 154,0 miljoen. Omdat de commerciële waardering van het vastgoed hoger is dan de fiscale waardering wordt ook voor het fiscale afschrijvingspotentieel geen belastinglatentie opgenomen.

De totale omvang van de niet gewaardeerde en beperkt in de tijd te verrekenen niet-aftrekbare rentelast in verband met de ATAD-regeling bedraagt per ultimo 2022 circa € 6.607.378. Deze post is niet gewaardeerd in de balans omdat op basis van de verwachte fiscale resultaten niet aannemelijk is dat dit verschil zal kunnen worden gecompenseerd.

B9. Voorraden	2022	2021
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 60	€ 1.100
Overige voorraden	€ 2.944	€ 3.284
Boekwaarde per 31 december	€ 3.004	€ 4.384
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.100	€ 3.497
Mutaties		
Investerings	€ -	€ 58
Desinvesterings	€ -1.100	€ -
Herrubricering	€ 60	€ -3.213
Waardemutatie	€ -	€ 757
Totaal mutaties	€ -1.040	€ -2.398
Boekwaarde per 31 december	€ 60	€ 1.100

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop bestaat uit een gedeelte van de grondpositie van het Swaters terrein Babberich, welke in boekjaar 2023 zal worden verkocht.

De post overige voorraden bestaat uit de magazijnvoorraad en de voorraad grondposities.

De magazijnvoorraad betreft kleinschalige materialen die door eigen medewerkers worden gebruikt bij klachtenonderhoud en woningmutaties. In 2022 is er € 87 duizend opgenomen aan magazijnvoorraad.

Voorraad grondposities

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.213	€ -
Mutaties		
Investeringen	€ 3	€ -
Desinvesteringen	€ -	€ -
Herrubricering	€ -60	€ 3.213
Waardemutatie	€ -300	€ -
Totaal mutaties	€ -357	€ 3.213
Boekwaarde per 31 december	€ 2.855	€ 3.213

De voorraad grondposities betreft:

	2022	2021
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar	€ 798	€ 868
Tichel Oud-Zevenaar	€ 579	€ 586
Kloosterpad Babberich	€ 215	€ 257
Dorpstraat Babberich	€ 621	€ 620
Swaters terrein Babberich	€ 391	€ 629
De Romei Zevenaar	€ 252	€ 252
Totaal voorraad grondposities	€ 2.856	€ 3.213

B10. Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	€ 181	€ 238
Boekwaarde per 31 december	€ 181	€ 238

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 0,66% van de jaarlijkse huuropbrengst.

B11. Overige vorderingen

	2022	2021
Nog te ontvangen verkoop grond Juvenaat	€ 1.215	€ -
Vorderingen op vertrokken bewoners	€ 158	€ 149
	€ 1.373	€ 149
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€ -118	€ -112
Boekwaarde per 31 december	€ 1.254	€ 37

Voorziening dubieuze debiteuren

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 112	€ 90
Bij: dotatie ten laste van het resultaat	€ 78	€ 72
Af: onttrekking	€ -72	€ -51
Boekwaarde per 31 december	€ 118	€ 112

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt berekend:

75% van de vordering vertrokken debiteuren ultimo boekjaar :	€ 118	€ 112
--	-------	-------

B11. Overlopende activa

	2022	2021
Saldo tussenrekening netto salarissen/premie loonheffing	€ 28	€ 13
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ 19	€ 23
Overige overlopende activa	€ 33	€ 10
Boekwaarde per 31 december	€ 80	€ 46

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

B12. Liquide middelen	2022		2021	
Kas	€	1	€	1
Rabobank 507	€	1.424	€	6.755
Rabo Doelreserveren 858	€	5	€	5
Boekwaarde per 31 december	€	1.430	€	6.760

B13. EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	Overige reserves		Herwaarderingsreserve		Resultaat boekjaar		Totaal	
Boekwaarde per 1 januari	€	-68.168	€	425.246	€	79.120	€	436.197
Mutaties boekjaar								
winstverdeling vorig boekjaar	€	79.120			€	-79.120	€	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	€	517	€	-517			€	-
Realisatie uit hoofde van terugkoop	€	-	€	-			€	-
Realisatie uit hoofde van uit verhuur			€	-7				
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	€	-40.572	€	40.572			€	-
Mutatie marktwaarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	€	8	€	-8			€	-
Resultaat boekjaar na belastingen					€	63.165	€	63.165
Totaal mutaties 2022	€	39.073	€	40.040	€	-15.955	€	63.158
Boekwaarde per 31 december	€	-29.095	€	465.286	€	63.165	€	499.363

Resultaat boekjaar

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. 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 2022 is in totaal circa € 465,3 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2021: € 425,2 miljoen). Dit bestaat enerzijds uit het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs /verkrijgings- of vervaardigingsprijs (€ 462,6 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 2,7 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.

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	€ 422.573	€ 351.641
Mutaties		
Realisatie verkoop	€ -517	€ -207
Realisatie terugkoop	€ -	€ 31
Realisatie uit verhuur	€ -7	€ -
Mutatie marktwaarde	€ 40.572	€ 71.108
Totaal mutaties	€ 40.048	€ 70.932
Boekwaarde per 31 december	€ 462.621	€ 422.573

Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarde 1 januari	€ 2.673	€ 2.436
Realisatie terugkoop	€ -	€ -198
Mutatie marktwaarde	€ -8	€ 435
Boekwaarde per 31 december	€ 2.665	€ 2.673
Totaal herwaarderingsreserve per 31 december	€ 465.286	€ 425.246

B14. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ -	€ -
Bij: voorziening ORT nieuwbouw	€ 98	€ -
Bij: dotatie voorziening ORT	€ 719	€ -
Af: vrijval i.v.m. overheveling naar activa in exploitatie	€ -817	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ -	€ -

Overige voorzieningen

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 84	€ 84
Af: mutatie 31 december	€ -17	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 67	€ 84

B15. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 98.311	€ 93.909
Bij: nieuwe leningen	€ -	€ 12.692
Af: aflossingen boekjaar	€ 98.311	€ 106.601
Bij: agio rente Vestia lening	€ -4.690	€ -8.290
Af: amortisatie rente embedded derivaten	€ 93.621	€ 98.311
Af: aflossingen komend boekjaar	€ 1.769	€ 1.811
Boekwaarde per 31 december	€ -290	€ -732
Boekwaarde per 31 december	€ 94.510	€ 94.700

Het verloop van de amortisatie rente Vestia lening was als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	€ 1.811	€ 1.852
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ -42	€ -42
Boekwaarde per 31 december	€ 1.769	€ 1.811

Het verloop van de amortisatie rente embedded derivaten was als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	€ -732	€ -866
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ 142	€ 134
Boekwaarde per 31 december	€ -590	€ -732

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 2027 van het saldo per 31/12/22 zijn als volgt (in €):

-2023	€	290
-2024	€	290
-2025	€	290
-2026	€	290
-2027	€	290
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	92.171
Totaal	€	93.621

De leningportefeuille bestaat uit: 8 leningen van de NWB, 5 leningen van de BNG, 2 leningen van de Rabobank en 1 lening bij het ABP.

Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 3,60 % (2021: 3,78 %). Het per 31 december 2022 door het WSW geborgde leningbedrag is € 93.621 duizend.

Marktwaarde leningportefeuille

De marktwaarde van de geldleningen ultimo 2022 bedraagt € 100.300 duizend (2021: € 146.043 duizend).

Embedded derivaten

De reële waarde van de embedded derivaten is gebaseerd op de geldende markttrente ultimo boekjaar.

Waarborgsommen	2022	2021
Waarborgsom Babborgaplein 2A	€ 3	€ 3
Waarborgsom Markt 19	€ 2	€ 2
Waarborgsom Tortonaplein 18	€ 7	€ 7
Waarborgsom Hunneveldweg 15	€ 80	€ 80
Waarborgsom Markt 57a	€ 5	€ 5
Waarborgsom Mercurion 20	€ 10	€ 10
Waarborgsom Masiusplein 36	€ 1	€ 1
Waarborgsom Dokter Honigstraat 28	€ 1	€ 1
Waarborgsom Tortonaplein 3	€ 3	€ 3
Waarborgsom Tortonaplein 13	€ 3	€ 3
Stand per 31 december	€ 115	€ 115

Overige schulden embedded derivaten	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 35.119	€ 43.144
Mutatie waardering embedded derivaten	€ -20.706	€ -8.025
Boekwaarde per 31 december	€ 14.413	€ 35.119

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 € 14.413 duizend negatief.

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.910	€ 2.890
Mutaties op-/afwaarderingen	€ -5	€ 290
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -	€ -270
Boekwaarde per 31 december	€ 2.905	€ 2.910

B16. KORTLOPENDE SCHULDEN**Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 290	€ 4.690
Amortisatie vrijval agio Vestia lening komend boekjaar	€ 42	€ 42
Boekwaarde per 31 december	€ 332	€ 4.732

Schulden aan leveranciers

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Schulden aan leveranciers	€ 957	€ 509
Boekwaarde per 31 december	€ 957	€ 509

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Te betalen omzetbelasting	€ 582	€ 262
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 80	€ 71
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	€ 162	€ 2.069
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	€ -454	€ 2.027
Boekwaarde per 31 december	€ 370	€ 4.429

Overige schulden en overlopende passiva

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Niet vervallen rente geldleningen	€ 458	€ 459
Vooruitontvangen huur	€ 245	€ 255
Reservering verlofdagen	€ 86	€ 76
Nog te ontvangen facturen	€ 412	€ 388
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 149	€ 116
Nog te betalen rente geldleningen	€ -	€ 24
Overige	€ 4	€ 13
Boekwaarde per 31 december	€ 1.355	€ 1.331

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 zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van het jaarlijkse obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit Wonen en het WSW. In 2022 is € 47.878 afgedragen.

Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van de WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op het gecommiteerde obligo. Baston Wonen heeft een obligolening met een hoofdsom van €2,65 miljoen afgesloten waarover zij jaarlijks een bereidstellingsprovisie betaald. Op deze lening kan aanspraak gemaakt worden indien het risicovermogen van het WSW te laag is.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanuit het oogpunt van de beheersing van de risico's in het stelsel vindt WSW het gewenst om te beschikken over een notariële "overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht", vaak afgekort tot "volmacht". Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming dienen corporaties op eerste verzoek van WSW een volmacht te verstrekken. WSW verzocht daarom in oktober 2013 alle deelnemers een dergelijke volmacht te verstrekken. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. In 2014 is door Baston Wonen de gevraagde volmacht aan het WSW verstrekt. Deze is momenteel nog voldoende groot, waardoor Baston Wonen de gevraagde volmachtherziening in 2021 heeft uitgesteld. Ook in 2022 was volmachtherziening niet nodig.

Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw/verduurzamings projecten

Ultimo 2022 bestaat er een verplichting voor verduurzamingsprojecten. De openstaande verplichting eind 2022 bedraagt circa € 294k. inclusief btw.

Leasecontracten

In 2021 zijn er nieuwe leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van 5 jaar. 1 auto (looptijd 4 jaar) is in augustus geleverd en 4 in november. De contracten hebben eind 2022 een resterende looptijd van iets minder dan 4 jaar. De resterende leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2022: € 65.140

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 hypotheccair onderpand.

Per 31 december 2022 bezit Baston Wonen geen renteswaps meer.

4.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Opzegging VSO 2

De belastingdienst heeft met ingang van 1 januari 2023 de VSO 2 opgezegd. Wat de gevolgen hiervan zijn voor Baston Wonen is op het moment van schrijven nog niet duidelijk. De verwachting is dat dit geen effect heeft op het fiscale resultaat van boekjaar 2022. Hierin is al rekening gehouden met de volledige terugname van het restant van de afwaardering WOZ.

Wet Huurverlaging 2023

In de nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over een huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum inkomensijkpunt (Wet huurverlaging 2023). Indien deze huishoudens een huur na huurverhoging hebben boven de € 575,03 wordt de huur afgetopt op dit bedrag. De regering wil met dit voorstel betalingsproblemen voorkomen door onder andere de hoge inflatie. Baston Wonen heeft in de begroting rekening gehouden met het effect van deze huurverlaging. De daadwerkelijke huurverlaging ligt in lijn met het ingerekende effect. Per saldo zorgt dit voor een verlaging van de verwachte huurinkomsten van circa 1,23% van ons woningbezit ten opzichte van 2022.

4.8 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	2022	2021
Huren	€ 26.943	€ 26.542
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -326	€ -372
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -78	€ -72
Totaal	€ 26.539	€ 26.098

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:

Gemeente Zevenaar	2022	2021
Totaal	€ 26.539	€ 26.098
Totaal	€ 26.539	€ 26.098

Bij mutatie wordt de huur aangepast naar de streefhuur (gemiddeld een percentage van 78% van de maximaal redelijke huur), waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Opbrengsten servicecontracten	€ 702	€ 696
Af: derving wegens leegstand	€ -8	€ -9
Totaal opbrengsten servicecontracten:	€ 695	€ 687

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	2022	2021
Kosten leveringen en diensten	€ 690	€ 697
Totaal lasten servicecontracten	€ 690	€ 697

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.685	€ 2.350
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 2.685	€ 2.350

Lonen en salarissen	2022	2021
Lonen en salarissen	€ 2.226	€ 2.147
Uitzendkrachten	€ 1.038	€ 647
Mutatie reservering verlofdagen	€ 11	€ -
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -17	€ -
Totaal lonen en salarissen	€ 3.259	€ 2.794

Sociale lasten	2022	2021
Premies sociale verzekeringen	€ 373	€ 342
Totaal sociale lasten	€ 373	€ 342

Pensioenlasten	2022	2021
Jaarlijks verschuldigde premies	€ 262	€ 278
Totaal pensioenlasten	€ 262	€ 278

Overige personeelskosten	2022	2021
Overige personeelskosten	€ 279	€ 186
Totaal overige personeelskosten	€ 279	€ 186

Ultimo 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7% (ultimo 2021: 118,8%).

Aantal FTE's	2022	2021
Directie en directiesecretaresse	1,3	1,8
Bedrijfsvoering en staf	9,9	8,3
Wonen en Vastgoed	28,3	26,9
Totaal:	39,5	37,0

Bij de directie zit eveneens een directiesecretaresse opgenomen.

De directie van Baston wonen bestond in 2022 uit 3 directeur-bestuurders, waarvan 1 interim directeur bestuurder.

Baston Wonen werd sinds 31 december 2014 bestuurd door Sandra van Zaal, maar eind maart 2022 hebben wij afscheid genomen van elkaar en heeft Paul van Roosmalen als interim-directeur-bestuurder gefunctioneerd tot en met 30 september 2022. Vanaf 1 oktober 2022 wordt Baston Wonen bestuurd door Bram Lipsch.

Op de beloning van de directeur-bestuurder is de per 1 juli 2010 ingegane 'Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties' van toepassing. In paragraaf 4.11 is de verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) opgenomen.

De beloningen van alle drie de directeur-bestuurders zijn vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens. De gegevens zijn eveneens opgenomen in paragraaf 4.11.

Afschrijvingen	2022	2021
afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorpand	€ 56	€ 56
afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorinventaris	€ 158	€ 224
Totaal afschrijvingen	€ 214	€ 280
Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Onderhoudslasten	€ 5.852	€ 6.880
Bijdrage exploitatielasten VvE	€ 124	€ 106
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.313	€ 2.328
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 8.289	€ 9.314
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
Verhuurderheffing	€ 2.015	€ 2.634
Belastingen exploitatie	€ 1.238	€ 1.120
Verzekeringen	€ 99	€ 101
Overige directe kosten	€ 9	€ 9
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 3.362	€ 3.866

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

Accountantskosten controlerend accountant BDO:	2022	2021
Controle van de jaarrekening boekjaar	€ 111	€ 96
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 14	€ 22
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 14	€ 13
Totaal uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 Lid 1 WTA (Wet toezicht accountantsorganisaties):	€ 139	€ 131

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2022 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 zijn verricht.

W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

	2022	2021
Verkoopopbrengst	€ 1.846	€ 261
Af: verkoopkosten	€ -20	€ -6
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -7	€ -15
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -1.640	€ -208
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 179	€ 32

In 2022 is sprake geweest van 3 woningverkopten (2021: 1 woning) en de verkoop van een grondpositie (2021: 0).

W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2022	2021
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ -98	€ -
Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€ -719	€ -
Op-/afwaardering overige voorraden	€ -300	€ 757
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.117	€ 757

Onrendabele investering nieuwbouwproject (voorziening)	€ 98	€ -
Onrendabele investering verduurzamingsproject (voorziening)	€ 719	€ -
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ 817	€ -

Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich	€ -	€ 44
Afwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad	€ -42	€ 121
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters	€ -179	€ 122
Opwaardering n.a.v. taxatie project Tichel	€ -8	€ 188
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei	€ -	€ 40
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Z-gebouw	€ -71	€ 242
Op-/afwaardering overige voorraden	€ -300	€ 757

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)	€ 622	€ 2.577
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)	€ 40.012	€ 68.967
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille	€ 40.633	€ 71.544

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille VOV

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ -8	€ 435
Mutatie waardeverandering ontstaan door terugkoop	€ -	€ -290
Waardeverandering terugkoopverplichting	€ 5	€ -290
Mutatie terugkoopverplichting ontstaan door terugkoop	€ -	€ 270
Totaal niet-gerealiseerde waardever. vgd portefeuille VOV	€ -3	€ 126

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

	2022	2021
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 22	€ 22
Overige	€ 2	€ 25
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 23	€ 48

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

	2022	2021
Commissarissenvergoedingen	€ 61	€ 63
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	€ -	€ 1.852
Overige organisatiekosten	€ 1.037	€ 738
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.098	€ 2.654

W5 Leefbaarheid**Leefbaarheid**

	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage	€ 33	€ 30
Toegerekende organisatiekosten	€ 171	€ 433
Totaal leefbaarheid	€ 204	€ 463

W6 Financiële baten en lasten**Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren**

	2022	2021
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ -20.706	€ -8.025
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€ -20.706	€ -8.025

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente geldleningen	€ 3.439	€ 3.414
Kosten geldleningen	€ 29	€ 24
Overige rentelasten	€ 234	€ 146
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 3.702	€ 3.584

W7 Belastingen**Belastingen**

	2022	2021
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 2.162	€ 2.919
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ 3.187	€ 349
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ -891	€ 2.000
Totaal belastingen	€ 4.458	€ 5.268

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2020.

De acute vennootschapsbelasting 2022 is conform de voorlopig opgelegde aanslag van de Belastingdienst

De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2022 zijn:

Voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 395.000: 15%, voor het deel boven € 395.000: 25,8%.

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

	2022	2021
Resultaat voor belastingen	€ 67.366	€ 84.388
Fiscale correcties	€ -58.819	€ -72.611
Belastbaar bedrag	€ 8.547	€ 11.777
Verschuldigde winstbelasting	2.162	2.919

De effectieve belastingdruk is 6,57% (2021: 6,24%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25,8% door een verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen.

Fiscale correcties:

	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ -39.816	€ -71.540
Waardeveranderingen embedded derivaten, fiscaal niet meetellen	€ -20.706	€ -8.025
Correctie overige waardeveranderingen	€ 616	€ 170
Correctie verbeteringen commercieel/fiscaal onderhoud	€ -1.511	€ -932
Correctie fiscaal toegelaten afschrijvingen	€ -412	€ -346
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia, fiscaal 50% aftrek in 2021 en 2022	€ -926	€ 926
Correctie renteaftrekbeperking; maximale renteaftrek 30% van EBITDA	€ 1.849	€ 1.181
Terugname fiscale afwaardering	€ 2.319	€ 6.065
Overige verschillen	€ -232	€ -110
	€ -58.819	€ -72.611

Mutatie latente belastingen:

	2022	2021
Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen	€ -7	€ 8
Mutatie latente disagio Vestia lening	€ -225	€ -225
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€ -2.954	€ 566
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ -3.186	€ 349

4.9 Resultaatvoorstel boekjaar

Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar als volgt te verdelen:

Vaststelling resultaatbestemming 2021	
Het jaarresultaat 2021 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2021	€ 79.120
- aan de overige reserves	€ 79.120
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

Voorstel resultaatbestemming 2022	
Het jaarresultaat 2022 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2022	€ 63.165
- aan de overige reserves	€ 63.165
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden balans over 2022 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2022		31-12-2021	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 574.136	€ -	€ 531.251	€ -
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 26.871	€ -	€ 26.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.244	€ -	€ 3.252	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 3	€ -	€ 377	€ -
Totaal van vastgoedbeleggingen	€ 577.382	€ 26.871	€ 534.880	€ 26.246
III Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.637	€ 86	€ 1.792	€ 94
IV Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 24.135	€ -	€ 22.941	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 2.340	€ 122	€ 5.368	€ 281
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 4.462	€ -	€ 4.614	€ -
Totaal van financiële vaste activa	€ 30.937	€ 122	€ 32.923	€ 281
<i>Som der vaste activa</i>	€ 609.957	€ 27.079	€ 569.596	€ 26.620
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ -	€ 60	€ -	€ 1.100
Overige voorraden	€ 2.940	€ 4	€ 3.281	€ 4
Totaal voorraden	€ 2.940	€ 64	€ 3.281	€ 1.104
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	€ 178	€ 3	€ 222	€ 17
Overige vorderingen	€ 37	€ 1.217	€ 35	€ 2
Overlopende activa	€ 76	€ 4	€ 44	€ 2
Totaal van vorderingen	€ 291	€ 1.224	€ 301	€ 21
V Liquide middelen	€ 1.055	€ 375	€ 6.596	€ 164
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 4.286	€ 1.662	€ 10.178	€ 1.288
Totaal van activa	€ 614.242	€ 28.741	€ 579.774	€ 27.909
PASSIVA (bedragen x €1000)				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	€ 465.285	€ 17.226	€ 425.246	€ 13.539
Overige reserves	€ -29.088	€ 2.973	€ -68.168	€ 5.685
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 63.165	€ 3.935	€ 79.120	€ 3.717
Totaal van eigen vermogen	€ 499.363	€ 24.135	€ 436.197	€ 22.941
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige voorzieningen	€ 64	€ 3	€ 80	€ 4
Totaal van voorzieningen	€ 64	€ 3	€ 80	€ 4
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 94.510	€ -	€ 94.700	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 4.462	€ -	€ 4.614
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.905	€ -	€ 2.910	€ -
Overige schulden	€ 14.498	€ 30	€ 35.204	€ 30
Totaal van langlopende schulden	€ 111.913	€ 4.493	€ 132.814	€ 4.645
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 332	€ -	€ 4.732	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 910	€ 48	€ 484	€ 25
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	€ 351	€ 18	€ 4.209	€ 220
Overlopende passiva	€ 1.310	€ 45	€ 1.258	€ 73
Totaal van kortlopende schulden	€ 2.903	€ 111	€ 10.682	€ 319
Totaal van Passiva	€ 614.242	€ 28.741	€ 579.774	€ 27.909

Gescheiden functionele winst en verliesrekening over 2022

Omschrijving	31-12-2022		31-12-2021	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
Huuropbrengsten	€ 25.202	€ 1.337	€ 24.775	€ 1.323
Opbrengsten servicecontracten	€ 639	€ 55	€ 631	€ 55
Lasten servicecontracten	€ -636	€ -55	€ -641	€ -56
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.511	€ -174	€ -2.203	€ -147
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -7.899	€ -390	€ -8.997	€ -317
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -3.294	€ -67	€ -3.803	€ -62
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€ 11.501	€ 706	€ 9.762	€ 795
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 726	€ 1.099	€ 255	€ -
Toegerekende organisatiekosten	€ -6	€ -	€ -14	€ -1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -540	€ -1.100	€ -208	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 180	€ -1	€ 33	€ -1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.099	€ -18	€ -	€ 757
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 40.012	€ 622	€ 68.967	€ 2.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ -3	€ -	€ 126	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 38.910	€ 603	€ 69.093	€ 3.334
Opbrengst overige activiteiten	€ 22	€ 1	€ 29	€ 19
Netto resultaat overige activiteiten	€ 22	€ 1	€ 29	€ 19
Overige organisatiekosten	€ -1.038	€ -60	€ -2.611	€ -43
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -192	€ -12	€ -436	€ -28
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	€ 20.706	€ -	€ 8.025	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 84	€ -	€ 96	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.696	€ -91	€ -3.583	€ -97
Saldo financiële baten en lasten	€ 17.094	€ -91	€ 4.538	€ -97
Totaal van resultaat voor belastingen	€ 66.477	€ 1.146	€ 80.408	€ 3.980
Belastingen	€ -4.235	€ -223	€ -5.005	€ -263
Resultaat uit deelnemingen	€ 923	€ -	€ 3.717	€ -
Totaal van resultaat na belastingen	€ 63.165	€ 923	€ 79.120	€ 3.717

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2022 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022		31-12-2021	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	€ 25.313	€ 1.398	€ 24.908	€ 1.385
Vergoedingen	€ 640	€ 54	€ 631	€ 55
Overige bedrijfsontvangsten	€ 2	-	€ 2	-
Ontvangen interest	€ 84	-	€ 96	-
Saldo ingaande kasstromen	€ 26.039	€ 1.452	€ 25.637	€ 1.440
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	€ -3.856	€ -193	€ -3.333	€ -132
Onderhoudsuitgaven	€ -5.395	€ -195	€ -7.712	€ -172
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.078	€ -262	€ -3.801	€ -312
Betaalde interest	€ -3.615	€ -91	€ -3.490	€ -97
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -65	€ -1	€ -72	-
Verhuurderheffing	€ -2.015	-	€ -2.634	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -24	-	€ -23	-
Vennootschapsbelasting	€ -5.377	€ -283	€ -2.725	€ -68
Saldo uitgaande kasstromen	€ -24.426	€ -1.025	€ -23.790	€ -780
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.613	€ 427	€ 1.847	€ 660
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 726	-	€ 256	-
Verkoopontvangsten grond	€ -	-	€ -	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 726	€ -	€ 256	€ -
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	€ -1.579	-	€ -363	-
Verbeteruitgaven	€ -1.770	€ -4	€ -1.646	-
Aankoop	€ -	-	€ -496	-
Investeringen overig	€ -50	€ -6	€ -81	€ -135
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -3.398	€ -10	€ -2.586	€ -135
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -2.672	€ -10	€ -2.330	€ -135
FVA				
Ontvangsten overig	€ 152	-	€ 637	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ 152	€ -	€ 637	€ -
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -2.520	€ -10	€ -1.693	€ -135
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€ -	-	€ 12.651	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€ -4.690	-	€ -8.248	-
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -152	€ -	€ -637
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -4.690	€ -152	€ 4.402	€ -637
Toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 6.651	€ 109	€ 2.095	€ 222
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.055	€ 375	€ 6.651	€ 109

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 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	22	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	146	148
Totaal	265	267

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.

4.11 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarisse publieke en semipublieke sector (WNT)

WNT-verantwoording 2022 Baston Wonen Stichting

De WNT is van toepassing op Baston Wonen. Het voor Baston Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 €158.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2022	A.P.M. Lipsch		S.P.M. van Zaal	
Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder		Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12		01/01 - 31/03	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1		1	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 27.214		€ 30.157	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.386		€ 4.686	
<i>Subtotaal</i>	€ 31.600		€ 34.843	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 39.825		€ 38.959	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€ 31.600		€ 34.843	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2021	A.P.M. Lipsch		S.P.M. van Zaal	
Bedragen x € 1				
Functiegegevens	n/a		Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	n/a		01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n/a		0,932	
Dienstbetrekking?	n/a		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n/a		€ 107.304	
Beloningen betaalbaar op termijn	n/a		€ 16.987	
<i>Subtotaal</i>	n/a		€ 124.292	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n/a		€ 142.521	
Bezoldiging	n/a		€ 124.292	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	P.J.J. van Roosmalen
Functiegegevens	interim Directeur-Bestuurder
Kalenderjaar	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	21/03 t/m 30/09
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7 maanden
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	567,50
Individueel toepasselijke	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 193.300
Individueel toepasselijke maximum gehele periode	€ 116.905
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 76.613
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 76.613
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 76.613
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	H.J.M. Reimert	R.J.M. Thijert	J. Huiskamp	M.J.F. Hetterscheid
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 30/09 06/12 t/m 31/12	01/01 t/m 17/2	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 14.499	€ 1.552	€ 11.800	€ 11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.415	€ 2.078	€ 15.800	€ 15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.499	€ 1.552	€ 11.800	€ 11.800
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	H.J.M. Reimert	R.J.M. Thijert	J. Huiskamp	M.J.F. Hetterscheid
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 17.175	€ 11.450	€ 11.450	€ 11.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	S.J. Schuijt		M.M. van den Brink	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12		09/03 t/m 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 11.800		€ 9.634	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800		€ 12.900	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€ 11.800		€ 9.634	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	S.J. Schuijt		M.M. van den Brink	
Functiegegevens	Lid		n/a	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/04 t/m 31/12		n/a	
Bezoldiging				
Bezoldiging	€ 8.588		n/a	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 11.527		n/a	

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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

5. Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer A.P.M. van Lipsch

Zevenaar, 25-05-2023

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.J.M. Reimert

S.J. Schuijt

J. Huiskamp

M.J.F. Hetterscheid

M.M. van den Brink

Zevenaar, 25-05-2022

7. Overige gegevens

7.1 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.

7.2 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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022. 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 106/107. 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Baston Wonen Stichting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk '5.1 Financieel beleid' en '5.3 (financiële) kengetallen' van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn visie op de frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Baston Wonen Stichting en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Baston Wonen Stichting[en groepsmaatschappijen] alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Baston Wonen Stichting bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoedportefeuille: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bericht van directeur-bestuurder;
- ▶ Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2022;
- ▶ Onze prestaties, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Governance, inclusief het bericht raad van commissarissen;
- ▶ Financiën;
- ▶ 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.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Apeldoorn, 30 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA
