



Baston Wonen

Jaarverslag 2016





INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	2
Volkshuisvestingsverslag	3
Verslag van de Raad van Commissarissen	3
Bestuursverslag	16
Organisatie.....	16
Wonen.....	18
Vastgoed.....	24
Financiën	27
Samenwerking.....	36
Overige werkzaamheden op gebied van de volkshuisvesting	38
Nawoord.....	40
Verklaring van het bestuur	41
Verklaring van de raad van commissarissen.....	41
Balans per 31 december 2016	43
Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016.....	44
Kasstroomoverzicht 2016.....	45
Grondslagen voor de balanswaardering.....	46
Grondslagen voor de resultaatbepaling	64
Toelichting balans	68
Toelichting winst- en verliesrekening	76
Overige gegevens.....	81






VOORWOORD


Ik vind mezelf een bevoorrecht mens. Het moment waarop ik me dat besef is vaak als ik de sleutel in het voordeurslot doe en thuiskom na een dag werken bij Baston Wonen. Ik kom om veel redenen graag thuis. Ik heb een gezin waar ik van geniet, we zijn gezond en hebben het goed met elkaar. We hebben geen zorgen over financiën of ingewikkelde problemen. We hebben een heerlijk huis waar het lekker warm is. De mensen in onze buurt zijn vriendelijk en als er iets met iemand is dan kijken we of we iets voor elkaar kunnen doen.

Dat ik me door dit alles bevoorrecht voel, komt door het contact met bewoners waarbij ik zie dat dit niet zo vanzelfsprekend is. We treffen mensen die hun huur niet kunnen betalen, een zorgvraag hebben, zich onveilig voelen in hun buurt, ruzie hebben met de burens, zijn gevlucht vanuit een oorlogsgebied, willen verhuizen maar geen geschikte woning kunnen vinden, eenzaam zijn et cetera et cetera.



Mijn collega's beseffen zich dat volgens mij allemaal en vanuit die betrokkenheid zetten we ons iedere dag met hart en ziel in zodat onze bewoners tevreden en betaalbaar kunnen wonen in de gemeente Zevenaar. Dat proberen we zo goed mogelijk te doen. 2016 was ook voor mij en mijn collega's een intensief jaar. Door de reorganisatie hebben we afscheid genomen van diverse collega's en hebben veel collega's een andere functie.

Het is voor ons heel wezenlijk dat we weten wat voor onze bewoners belangrijk is. Wanneer zijn zij tevreden? En hoe verhoudt zich dat tot betaalbaarheid? Daarom zijn we ontzettend blij dat we sinds april 2016 een huurdersvereniging hebben. Zij vertegenwoordigen al onze huurders en denken met ons mee over de juiste balans tussen sober, betaalbaar en tevreden.



Wij zien onszelf als één van de samenwerkingspartners in een netwerk in de gemeente Zevenaar. We werken allemaal aan wijken en buurten waar het prettig samenleven is. Die samenwerking zoeken we graag op om samen meer te bereiken.

Dat we in ons werk te maken hebben met wetten en regels is inmiddels voor ons gewoon geworden en we proberen dat achter de schermen zo te regelen zodat bewoners er zo min mogelijk last van hebben.

In dit jaarverslag laten we zien wat we in 2016 allemaal hebben gedaan. Dat is een heleboel. Ik ben trots op de collega's, de bewoners en de samenwerkingspartners die dat met elkaar hebben waargemaakt. Maar zolang niet iedereen tevreden en betaalbaar kan wonen blijven we ons inzetten om dat voor zoveel mogelijk mensen wel te realiseren!

Zevenaar, 2017
Sandra van Zaal
Directeur-bestuurder




VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Een druk en bewogen jaar was 2016 voor Baston Wonen. Er speelden veel zaken zowel intern als extern. 2015 was het jaar voor Baston Wonen van koers kiezen, 2016 was het jaar waarin de reorganisatie gestalte kreeg. Er zijn 3 nieuwe managers aangenomen. De organisatie is platter geworden, de tussenlaag van hoofden is verdwenen. Conform de nieuwe regelgeving (BTIV) is de controlfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid (in de functie van business controller) opgenomen die zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) kan adviseren. De afdeling klantenservice wordt momenteel verder vorm gegeven en handelt de meeste klantcontacten af. De organisatie is, nadat het grootste deel van de medewerkers een nieuwe functie en een nieuwe werkplek had gekregen, met nieuw elan van start gegaan. Toch had deze positieve ontwikkeling ook zijn schaduwkant. Baston Wonen heeft afscheid genomen van een aantal collega's waarvan sommigen er al lang werkten. Een proces dat zeker niet makkelijk is geweest. Na een intensief onderhandelingsproces van de directie met de vakbonden is een sociaal plan opgesteld waarmee de medewerkers in de organisatie, die lid zijn van een vakbond, hebben ingestemd. Baston Wonen is de eerste corporatie waarbij het sociaal plan is gebaseerd op een formule met de transitievergoeding als basis.

De ondernemingsraad (OR) is intensief bij de reorganisatie betrokken geweest en heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van de reorganisatie.



Tot 2016 had Baston Wonen een participatieraad. Zij hebben zich in 2016 omgevormd tot de officiële huurdersvereniging van Baston Wonen. Zij heeft zich als vereniging ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en heet nu "Huurdersvereniging Participatieraad Baston Wonen". In december is de samenwerkingsovereenkomst met Baston Wonen getekend.

De nieuwe Woningwet betekende ook het een en ander voor de corporaties in Nederland. Baston Wonen bracht 'het bod' uit en tekende de eerste prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar en de huurdersvereniging. Afspraken op het gebied van toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid over de ontwikkeling van het bezit van Baston Wonen zijn vastgelegd. Baston Wonen heeft voor de woningvoorraad een scheidingsvoorstel gemaakt waarin het bezit wordt gescheiden in DAEB en niet-DAEB bezit. Baston Wonen heeft voor een administratieve scheiding gekozen. De gemeente Zevenaar en de huurdersvereniging hebben op dit scheidingsvoorstel een positieve zienswijze afgegeven.

De waardering van de woningen op marktwaarde is dit jaar in gang gezet en wordt in 2017 verder ingevoerd. De RvC heeft alle reglementen en statuten opnieuw doorgelicht aan de hand van de eisen van de nieuwe Woningwet, opnieuw vastgesteld en ter goedkeuring aangeboden aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). In deze statuten zijn bepalingen opgenomen over de voordracht van huurderscommissarissen en ontstentenis en belet van commissarissen.

In de gemeente zijn verdere stappen genomen om de gemeentelijke herindeling met Rijnwaarden verder vorm te geven. Ook krijgt de gemeente Zevenaar voor het eerst een taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders. Een proces waar de gemeente Zevenaar, corporaties en bewoners op zoek zijn naar creatieve oplossingen.

De RvC is als intern toezichthoudend orgaan betrokken bij deze ontwikkelingen en legt in dit verslag verantwoording af over haar taak in het verslagjaar 2016.



2. Goed bestuur

Het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden is een wezenlijk onderdeel van goed bestuur. Het interne toezicht speelt hierbij een sleutelrol; de RvC houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht o.a. in dit jaarverslag. De verantwoording van de RvC moet betrouwbaar, relevant en navolgbaar zijn. Goede verslaglegging is hierbij van groot belang en geeft politiek en samenleving vertrouwen in het interne toezicht. Wij hopen dat dit verslag aan deze wensen tegemoet komt.

Governancecode

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hoge normen moeten voldoen.

Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden staat hierbij voorop. De gemeente en de huurdersorganisatie hebben een nadrukkelijke positie in de code.

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

Oprichtingsorganisatie 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 onderschrijft het belang van deugdelijk bestuur en transparant handelen, van goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde toezicht. Het bestuur verschaft de RvC daartoe tijdig de informatie die nodig is, ook goede informatievoorziening uit andere gremia binnen en buiten de organisatie is van belang. Waar nodig worden externe deskundigen geraadpleegd.

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. Dit is in 2016 niet aan de orde geweest.

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

De directeur-bestuurder vervult geen (neven)functie(s) die krachtens de nieuwe Woningwet onverenigbaar zijn met haar bestuursfunctie bij Baston Wonen.



De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. Alle medewerkers hebben een integriteitsverklaring getekend.

3. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Momenteel bestaat de RvC uit 5 leden, waarvan 2 namens de huurdersvertegenwoordiging. De RvC-leden worden voor een periode van 4 jaar benoemd en kunnen voor maximaal één volgende zittingstermijn worden herbenoemd. De RvC kent een Remuneratie- en selectiecommissie en een Auditcommissie. De commissies brengen jaarlijks aan de voltallige RvC verslag uit over de gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en de beraadslagingen en bevindingen in het betrokken jaar.

Benoeming nieuwe commissaris

In 2016 zijn er geen nieuwe commissarissen benoemd.







Herbenoeming commissaris

Per 1 september 2016 is mevrouw G.J. de Zwart (huurderszetel) benoemd voor een tweede termijn van 4 jaar. De herbenoeming heeft plaatsgevonden volgens de nieuwe eisen van de nieuwe Woningwet en Governancecode. De toets op geschiktheid en betrouwbaarheid (fit- en propertoets) is met een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties afgesloten. Ook de huurdersvereniging heeft ingestemd met de herbenoeming, de OR heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Remuneratie- en selectiecommissie



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

-  het doen van voorstellen m.b.t. de procedure om te komen tot het benoemen van een directeur-bestuurder;
-  het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het rapporteren hierover aan de RvC;
-  het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder;
-  en doet voorstellen aan de RvC betreffende:
 - a. het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder;
 - b. de bezoldiging van de directeur-bestuurder;
 - c. de vergoeding van de leden van de RvC en zijn voorzitter en vicevoorzitter.

De taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Remuneratie- en selectiecommissie. Dit reglement is in 2016 geactualiseerd.

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

Auditcommissie

De Auditcommissie van de RvC bestond in 2016 uit de heer M.C. Bloemsma en mevrouw R.J.M. Thijert. Beide leden hebben een financiële/fiscaal juridische achtergrond. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering.


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

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

Deze taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Auditcommissie. Dit reglement is in 2016 geactualiseerd.

In 2016 was de RvC als volgt samengesteld:


Naam	Functie/ Specialisme	Geb. datum	Beroep	Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds	Aftredend per
De heer H.M.A. Alevén	Voorzitter	8-10-1951	Gepensioneerd bankdirecteur		1-10-2010	1-10-2018
	Sociaal- Maatschappelijk Lid Remuneratie- en selectie- commissie					<i>aftredend</i>
Mevrouw Mr. S. van Gemeren	Vice-voorzitter	18-4-1968	Manager Juridische Zaken	Lid RvT Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle	1-1-2011	1-1-2019
	Juridisch			Voorzitter RvC Viverion Lochem		<i>aftredend</i>
Mevrouw ir. G.J. de Zwart	Lid	2-10-1956	Interim-adviseur Volkshuisvesting	Raadslid gemeente De Bilt voor D66,	1-9-2012	1-9-2020
	VHV-Vastgoed			Visitator voor Cognitum BV		<i>aftredend</i>
	Huurderszetel			Community manager De Bilt Werkt		
	Vrz Remuneratie- en selectie commissie			Interim beleidsadviseur Wonen, gemeente Haarlemmermeer (sept - dec 2016)		
De heer drs. M.C. Bloemsma RA	Lid	23-5-1974	Financieel directeur	Lid RvT Bibliotheek Arnhem-Gelderland	1-4-2013	1-4-2017
	Financieel- Economisch Vrz Auditcommissie					<i>herbenoembaar</i>
Mevrouw Mr. R.J.M. Thijert	Lid	7-2-1973	Bedrijfs-fiscalist	Bestuurslid BIT te Hengelo	18-2-2014	18-2-2018
	Financieel- Bedrijfsorganisatie Huurderszetel					<i>herbenoembaar</i>
	Lid Auditcommissie					



De RvC heeft een profielschets opgesteld. Hierin wordt de gewenste samenstelling van de RvC beschreven en is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC

diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede samenstelling en diversiteit. Dit is ook in de profielcriteria opgenomen. De profielschets is in 2016 opnieuw beoordeeld en bijgesteld. De profielschets is te vinden op de website van Baston Wonen.


De commissarissen beschikken over de vereiste kennis en inzichten om de volkshuisvestelijke prestaties en bedrijfsmatige aanpak, alsmede de sociaal maatschappelijke taak te kunnen beoordelen. Binnen de RvC is volkshuisvestelijke en financiële kennis aanwezig. De individuele leden vullen elkaar qua kennisgebieden en competenties aan en werken in goede harmonie met elkaar samen. Tegelijkertijd is het ook noodzakelijk om elkaar, waar nodig, kritisch aan te spreken.



4. Rol RvC: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord

De rol van de RvC laat zich onderscheiden in 3 deelgebieden: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

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



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

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

5. Toezichthouder

Legitimatie en toezichtkader




Legitimatie






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

Toezichtkader












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

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








-  Het bestuursreglement;
-  Reglement RvC, Remuneratie- en selectiecommissie en Auditcommissie;
-  Profielschets RvC;


- 
-  Het treasurystatuut;
 -  Het inkoop- en aanbestedingsstatuut (inclusief procuratieregeling);
 -  De gedrags- en integriteitscode;
 -  De klokkenluidersregeling.

De volgende interne beleidsstukken zijn richtinggevend:

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

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

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



Het toezichtkader is voor het bestuur kaderspellen om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toezichtkader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Het opstellen van de toezichtvisie van de RvC wordt in 2017 opgepakt en afgerond. De Raad heeft dit al deels vastgelegd in het interne toezichtkader zoals hierboven is beschreven. In de toezichtvisie wordt nader ingegaan op de basisvragen over haar taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en haar leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dit sluit aan bij de Governancecode.

Activiteiten 2016

Bijeenkomsten

De RvC vergaderde in het verslagjaar 9 keer met het bestuur. De voorzitter van de RvC stemde ongeveer 2 weken voor de vergadering de agenda af met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2016 4 keer bijeen. De Auditcommissie kwam 8 keer samen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen. Daarnaast zijn door RvC-leden verschillende activiteiten bijgewoond zoals het interne nieuwjaarsontbijt, bespreken visitatierapport met belanghebbenden, het ondertekenen van de verenigingsstatuten door de huurdersvereniging, kennismaken met de nieuwe MT- leden, een in company training over derivaten en een bijeenkomst met gemeenteraadsleden.

Besluiten van de Raad van Commissarissen in 2016

In het verslagjaar heeft de RvC de volgende bestuursbesluiten goedgekeurd.

2 februari

- Geen

16 maart

- De RvC stelt de Profielschets RvC Baston Wonen vast.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het Intern Controleplan 2016.
- De RvC stelt het salaris van de directeur-bestuurder m.i.v. 1-1-2016 vast op € 100.500,-.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het door Baston Wonen voorgestelde Huurbeleid 2016.

18 april

- Geen

11 mei

- Jaarverslag en Jaarrekening zijn nog niet definitief, er komt nog een aanvulling op de WNT en de Rabobank. Deze aanvullingen zijn minimaal. Met dit voorbehoud geeft de RvC haar goedkeuring aan Jaarverslag en Jaarrekening 2015.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het Jaarverslag 2015 OGH 1 BV en de bijbehorende LOR 2015.
- De RvC formaliseert haar besluit d.d. 2-2-2016: "De RvC is akkoord met het voorliggende voorstel inzake de deelneming.
- De RvC gaat akkoord met het toepassen van een administratieve scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten.

29 juni

- De RvC geeft haar goedkeuring aan het BOD aan de Gemeente Zevenaar, Activiteitenplan 2017.

27 september


- Mevrouw G.J. de Zwart wordt herbenoemd voor een periode van 4 jaar, tot 1 september 2020.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het Financieel Reglement van Baston Wonen.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan de verkoop van de kavel Hoek Vondellaan/Babberichseweg.

24 oktober

- De RvC stelt het Jaarrooster 2017 vast.

30 november

- Het reglement van de Remuneratie- en selectiecommissie wordt vastgesteld.
- Het reglement van de Auditcommissie wordt vastgesteld.
- Het reglement van de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld. De DB stemt in met de inhoud van het reglement en de daarin opgenomen regels voor zover deze haar betreffen.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan de meerjarenbegroting 2017-2021 i.v.m. de cijfers voor de dPi. Zij beschouwt de meerjarenbegroting als een kader en geeft jaarlijks opnieuw goedkeuring aan de jaarbegroting.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan de jaarbegroting 2017.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het ontwerpvoorstel scheiding.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan de Statuten van Baston Wonen.
- De RvC geeft haar goedkeuring aan het Bestuursreglement Baston Wonen.



7 december
- Geen

Overige belangrijke onderwerpen op de agenda waren: de Jaarrekening 2015, het accountantsverslag, de managementletter, de (meerjaren)begroting, de kwartaalrapportages, de Aedes-benchmarkrapportage, de reorganisatieplannen, het sociaal plan, de nieuwe Woningwet, het interne controleplan, de verbinding met stakeholders als de gemeente en de huurders, de versobering van de bedrijfsvoering en de WNT.

Informatie

De RvC is in 2016 door de directeur-bestuurder geïnformeerd over:



2 februari

- Meerjarenbegroting
- Hugenspand Babberich
- Btw-regels commissarissen
- CiP/Aedes Benchmark
- Stopzetten sponsering
- Reorganisatie
- Participatieraad wordt huurdersvereniging
- Visitatierapport
- Regionaal samenwerkingsverband Kracht (Kr8)
- BOG
- (Taakstelling) Vergunninghouders



16 maart

- Pro forma beroep belastingdienst intrekken
- Onderzoek BOEI Juvenaat
- Faillissement Diafaan + opnieuw verhuren Subenhara
- Locatie Gezamenlijke Vreemdelingenlocatie
- Ontwikkelingsmaatschappij OGH
- Regionaal samenwerkingsverband Kracht (Kr8)

11 mei

- Jaarlijkse huurverhoging
- VVE-beheer uitbesteden

26 juni

- Bezoek ILT n.a.v. meldingen
- Werkkostenregeling (WKR)
- Hennep

27 september

- Woningmarktregio's
- Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)
- Teamverandering BDO (partner)
- Scheidingsvoorstel
- Nieuwe managers
- Grondposities
- Vertraging De Tichel
- Evaluatie De Bem
- Digitalisering dossiers
- Evaluatie bedrijfsauto's
- Dag van het huren



24 oktober

- Nieuwe burgemeester gemeente Zevenaar/herindeling gemeenten
- Rabobank; professioneel – niet professioneel

30 november

- Onderzoek galerijflats
- Verzoek Portaal woningmarktregio's
- Juvenaat Kavel

De RvC houdt toezicht op:

De strategie

De RvC heeft in 2016 uitvoerig aandacht gehad voor de totstandkoming, uitvoering van het reorganisatieplan en het sociaal plan dat is afgesproken met de vakbonden. Zij is door de directeur-bestuurder in een vroegtijdig stadium meegenomen in deze ontwikkelingen. De RvC is tijdens dit proces uitvoering in gesprek geweest met de OR.

Met de Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die er op gericht zijn dat woningcorporaties zich richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties hebben een sterke legitimatie vanuit huurders en gemeenten, een sterke lokale verankering en er is meer ruimte voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook zijn de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De RvC is over deze onderwerpen met elkaar, met stakeholders, met de OR en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest. Voorbeelden zijn: het aanpassen van de reglementen en statuten, de scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken. De RvC heeft toezicht gehouden op de invoering van de wet- en regelgeving.



Financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie heeft zich in 2016 onder meer gebogen over het Jaarverslag 2015, de kwartaalrapportages en de begroting. Veel aandacht ging uit naar soberdere bedrijfsvoering, de waardering van het onroerend goed, de financiële resultaten en de fiscale positie.


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

De Jaarrekening 2015, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de toenmalige manager bedrijfsvoering, de business controller en de externe accountant, als ook in de RvC-vergadering met het bestuur, in aanwezigheid van de business controller.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In de Woningwet staat dat corporaties de voorgenomen werkzaamheden voor 1 juli aan de gemeente en huurdersorganisatie moeten voorleggen. In 2016 zijn er voor het eerst prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt tussen de 3 partijen; gemeente Zevenaar, huurdersvereniging en Baston Wonen. De reden hiervoor is dat eind 2015 de eerste woonvisie van de gemeente is vastgesteld. De RvC heeft zich over dit proces laten informeren en heeft tijdig de (meerjaren)begroting vastgesteld zodat bij Baston Wonen alle informatie tijdig aanwezig was.

Ook is de RvC uitvoerig geïnformeerd over andere volkshuisvestelijke prestaties zoals het passend toewijzen, de benchmarkcijfers, de KWH-scores en de bij de corporatie




ingediende klachten. Baston Wonen heeft het overzicht van voorgenomen prestatie (dPi) ingediend voor 15 december bij de Autoriteit Wonen.


De RvC weegt de belangen van alle belanghouders en haalt ook actief informatie op. Baston Wonen heeft in 2015 de vierjaarlijkse visitatieprocedure doorlopen. Begin 2016 zijn de resultaten tijdens een belanghoudersbijeenkomst uitvoerig besproken. Daarna is het visitatierapport gepubliceerd en op de website geplaatst.

Stakeholderdialoog


Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. De eerste prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar zijn in goed overleg met de 3 partijen (gemeente, huurders, corporatie) tot stand gekomen.



De RvC onderschrijft het belang van overleg met de stakeholders. De RvC neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De RvC laat zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met MT-leden, de OR, de Huurdersvereniging en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de Huurdersvereniging en de OR als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Baston Wonen. De RvC is blij met de betrokkenheid en de inzet van de Huurdersvereniging en bewonerscommissies. De RvC heeft met de Huurdersvereniging minimaal eenmaal per jaar overleg. De Participatieraad heeft zich in 2016 verder geprofessionaliseerd. De Participatieraad heeft zich dit jaar omgevormd tot de 'Huurdersvereniging Participatieraad Baston Wonen'. Eind 2016 is de samenwerkingsovereenkomst met Baston Wonen getekend. De RvC volgt met grote interesse de voortgang van dit proces en wordt hierover geïnformeerd door de directeur-bestuurder. Ten aanzien van de reorganisatie is de RvC positief gestemd over de proactieve en intensieve rol die de OR heeft gespeeld.



Op verschillende stakeholdersbijeenkomsten in 2016 hebben Baston Wonen, RvC, gemeente Zevenaar, de Huurdersvereniging, huurders en andere stakeholders elkaar gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's. De volgende overleggen hebben plaatsgevonden:

-  deelname aan het nieuwjaarsontbijt van Baston Wonen;
-  gesprek met de stakeholders over het visitatierapport;
-  gesprekken met de Participatieraad over hun professionalisering;
-  een jaarlijkse themabijeenkomst met de wethouders, ambtenaren en de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar met de RvC, de directeur-bestuurder en het MT van Baston Wonen over o.a. huisvesting vergunninghouders;
-  kennismaken met de nieuwe MT-leden;
-  regelmatig overleg met de OR (o.a. over de reorganisatie);
-  gesprekken met de accountant over onder meer risicomangement.

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



Risicobeheersing

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

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

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



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

In 2016 is het financieel reglement opgesteld, vastgesteld en tijdig ingediend bij de Aw.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor de cultuur in de organisatie. Er is ruimte voor reflectie en tegenspraak en het herzien van beslissingen. Er wordt gestreefd naar gezamenlijke opvattingen.

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

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



Verbindingen

Baston Wonen is een van de aandeelhouders in de Ontwikkelmaatschappij Groot Holthuizen I BV. Deze maatschappij is in 2008 opgericht om nieuwbouw van koop- en sociale huurwoningen te realiseren in de wijk Groot Holthuizen, deelgebied De Tol 1. De nieuwe Woningwet geeft aanleiding om deze verbinding opnieuw tegen het licht te houden. Het lag in de planning om in 2016 over het al dan niet in stand houden van deze deelname een besluit te nemen. De uitvoer van deze besluitvorming is niet gehaald en staat nu voor 2017 op de agenda. De RvC heeft toezicht gehouden op de jaarstukken en accountantsverklaring van deze verbinding.

6. Werkgever

De Remuneratie- en selectiecommissie

Baston Wonen heeft een directeur-bestuurder. Zij is eindverantwoordelijk voor alle taakgebieden. De directeur-bestuurder is geschikt voor deze taak volgens de actuele geschiktheidsnorm ten aanzien van onder meer deskundigheid, competenties, bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen.

In 2016 hebben verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over haar functioneren. Begin 2016 heeft een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Bij deze beoordeling is ook gebruik gemaakt van de methode, 360 graden feedback. Voor deze beoordeling zijn van tevoren beoordelingscriteria door de RvC vastgesteld.

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per 2 jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De remuneratiecommissie heeft de

zelfevaluatie van de RvC geïnitieerd. In 2016 heeft de RvC de zelfevaluatie in eigen beheer uitgevoerd. Hierbij is aandacht geschonken aan: terugblik op de vorige zelfevaluatie, uitwerken verbeterpunten Governance visitatierapport, evaluatie 3 rollen van de RvC, feedback op de RvC als geheel en individueel en de taakverdeling binnen de RvC. Er zijn afspraken gemaakt, die waar relevant, met de directeur-bestuurder zijn gedeeld.

Bezoldiging

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de RvC en valt binnen de WNT-normen en is terug te vinden in de jaarrekening op bladzijde 77.

De leden van de RvC ontvangen een vaste maandelijks vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de VTW uitgebrachte advies en de normen van de WNT. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Baston Wonen is ingedeeld in de bezoldigingsklasse E. De leden en de voorzitter van de RvC ontvangen respectievelijk een vergoeding volgens de VTW beroepsregel van 7,7% en 11,55% van de maximale bezoldiging van de bestuurder in deze bezoldigingsklasse.

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

De btw die de commissaris in rekening moet brengen, komt voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. 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 2016 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op bladzijde 77.

Permanente educatie

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

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

Overzicht PE punten:


Stand van zaken eind	DB Van Zaal	RvC Aleven	RvC Van Gemeren	RvC De Zwart	RvC Bloemsma	RvC Thijert
Aantal punten 2015	143	8	35	17	7	2
Aantal punten 2016	56	2	3	7	16	8
Totaal punten	199	10	38	24	23	10



7. Adviseur/klankbord


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

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



8. Slotverklaring

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2016 aan. Dit omvat de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichtingen. Hierin zijn tevens begrepen de geconsolideerde jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2016. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2016 en het volkshuisvestingsverslag 2016 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De RvC kan zich hiermee verenigen. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.



De middelen van Baston Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De RvC bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2016.

Zevenaar, 30 juni 2017

De heer H.M.A. Aleven, voorzitter
Mevrouw mr. S. van Gemeren, vice-voorzitter
Mevrouw ir. G.J. de Zwart, lid
De heer drs. M.C. Bloemsma RA, lid
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert, lid

BESTUURSVERSLAG

ORGANISATIE

2016, het jaar van de reorganisatie

Vanuit het in 2015 opgestelde ondernemingsplan en de daarin gemaakte koerskeuzes hebben we gekeken hoe de organisatie vorm zou moeten krijgen om dit in de toekomst goed waar te kunnen maken. Dit heeft geleid tot een reorganisatie.

In het uitwerken daarvan bleek dat er functies zouden verdwijnen en verschuiven. Omdat duidelijk werd dat voor niet alle collega's een plek zou zijn in de nieuwe organisatie en omdat er functies gingen vervallen en wijzigen, is met de vakbonden een sociaal plan opgesteld. Daarin zijn afspraken gemaakt over het proces, de criteria voor het invullen van de functies en de regelingen voor collega's van wie we afscheid moesten nemen. De OR is intensief betrokken bij dit proces en om advies gevraagd ten aanzien van het reorganisatieplan en nieuwe functieboek.

De eerste helft van 2016 is voor alle collega's een beladen, onzekere en intensieve periode geweest. Zowel voor de collega's die moesten vertrekken, de collega's die een andere functie kregen als de collega's die hun functie konden behouden. De reorganisatie heeft veel van iedereen gevergd. Tussen maart en eind juni hebben we afscheid genomen van de vertrekkende collega's. Het is bewonderenswaardig hoe collega's, ondanks deze interne opschudding, het reguliere werk naar onze bewoners zo goed mogelijk hebben voortgezet.

De tweede helft van het jaar stond in het teken van het opbouwen van de organisatie in de nieuwe structuur. Op 1 juli is (bijna) iedereen gestart in zijn/haar nieuwe functie en zijn bijna alle collega's verhuisd naar een andere werkplek in ons kantoor waardoor de bovenverdieping is vrijgespeeld voor verhuur. In juni en juli zijn de 3 nieuwe managers gestart. Na de zomervakantie zijn we van start gegaan met het vormgeven van de nieuwe werkprocessen.

Organogram

Het organisatiemodel van Baston Wonen is door de reorganisatie gewijzigd. Ten opzichte van voorgaande jaren zijn er in het organogram een aantal wezenlijke wijzigingen:

- er is een laag leidinggevendenden minder;
- de business controller heeft een onafhankelijke positie direct onder de directeur-bestuurder;
- het stafteam wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder;
- de indeling in front- en backoffice is gewijzigd in het werken met de 3 afdelingen wonen, vastgoed en financiën/I&A;
- er wordt een klantenservice opgericht.

Dit is weergegeven in onderstaand organogram.






Personele cijfers

In totaal hebben in 2016 8 collega's Baston Wonen verlaten. Er is 1 collega op eigen initiatief vertrokken en 7 vanuit de reorganisatie. Van hen treden er 4 formeel per 1-1-2017 uit dienst. Er zijn in 2016 3 nieuwe managers aangesteld, waarvan 1 tijdelijk. Ultimo 2016 waren er 43 medewerkers in dienst waarvan er 4 per 1-1-2017 uit dienst zijn getreden. Het aantal fte. ultimo 2016 was 35,23. Bij de start van 2017 was het aantal fte. 31,97. Er stonden begin 2017 nog 3 vacatures open met een totaal van 1,8 fte. Het ziekteverzuim in 2016 bedroeg 5,25 %.

Een zich ontwikkelende organisatie

Een organisatie in transitie vraagt veel aandacht voor opleiden en ontwikkelen. Op allerlei vlakken bieden we medewerkers de kans om zich te ontwikkelen. Dat kan gaan over kennisverbreding, competentieontwikkeling of persoonlijke groei. We zien een grote toename van het aantal opleidings- en coaching verzoeken. Vrijwel alle verzoeken worden gehonoreerd. Voor aanvragen die buiten het werkgebied liggen kan gebruik worden gemaakt van het FLOW-budget. Ook hier zien we dat steeds meer collega's er voor kiezen om zich te ontwikkelen. Dat stimuleren we.






WONEN

Algemeen


In 2016 is de afdeling Wonen ingrijpend veranderd. Dit als gevolg van de organisatieverandering bij heel Baston Wonen. In 2016 is specifiek binnen de afdeling Wonen veel aandacht geweest voor het passend toewijzen. Deze toewijzingsregels gelden vanaf 1-1-2016 en zorgen ervoor dat woningzoekenden met de laagste inkomens ook daadwerkelijk in woningen met lage(re) huren terecht komen. Het toewijzen van woningen conform de richtlijnen van de Overheid en Europese regelgeving blijft aandacht houden binnen Baston Wonen.

Na de implementatie van de nieuwe organisatie bij Baston Wonen per 1-7-2016, zijn we gestart met de voorbereidingen voor een klantenservice. Hiermee willen we nog beter onze klanten helpen, door ze zo snel en goed mogelijk direct een antwoord op hun vragen te geven.



Bod aan gemeente en Prestatieafspraken

In de Woningwet is geregeld dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersverenigingen ieder jaar afspraken met elkaar maken. Deze afspraken worden enerzijds ieder jaar vastgelegd (Bod aan de gemeente) en anderzijds voor meerdere jaren met elkaar overeengekomen (Prestatieafspraken). Deze afspraken zijn bedoeld om met elkaar af te spreken hoe en in welk tempo invulling kan worden gegeven aan de woonvisie van de gemeente. Eind 2015 is de woonvisie van de gemeente Zevenaar vastgesteld. Voor 2016 is de prestatieafpraak gemaakt dat we minimaal 20 jongeren (tot 23 jaar) zouden huisvesten. Eind 2016 konden we concluderen dat we deze afspraak zijn nagekomen; we hebben uiteindelijk 24 jongeren weten te huisvesten.



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

In 2016 zijn de betrokken partijen op basis van gelijkwaardigheid en samenwerking aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot gezamenlijke afspraken, die in korte tijd tot stand zijn gekomen. De partners hebben naar elkaar uitgesproken dat ze trots zijn op de samenwerking en de manier waarop het proces is doorlopen. Het is de overtuiging van de partijen dat met dit proces een goede basis is gelegd voor komende jaren.

Huurprijsbeleid en inkomensafhankelijke huurverhoging

Vanuit Baston Wonen bestaat een duidelijke visie ten aanzien van huurbeleid zoals genoemd in het ondernemingsplan. We focussen ons op het betaalbaar houden van onze woningen voor de doelgroep met de laagste inkomens. De geconstateerde noodzaak tot betaalbaarheid heeft geleid tot huurmatiging in plaats van het optimaliseren van het rendement op het bezit. Deze trend is al in 2015 ingezet en is conform de uitgangspunten ook in 2016 voortgezet.

Baston Wonen heeft in 2016 gekozen de lagere inkomens (prijsspeil 2015) beperkt te belasten en de huurverhoging bij de midden en hogere inkomensgroepen maximaal conform overheidsregels in te zetten.

Voor onze DAEB-woningen zag het totaalbeeld er als volgt uit:

- 1 % voor huishoudinkomens tot € 34.678,- (0,6% inflatie + 0,4%);
- 2,6 % voor middeninkomens boven € 34.678,- tot € 44.360,- (0,6% inflatie + 2%);
- 4,6 % voor inkomens vanaf € 44.360,- (0,6% inflatie + 4%).

Voor onze niet-DAEB portefeuille is gekozen voor de volgende percentages:

- Bedrijfspannen (BOG en MOG): contractafhankelijk en anders maximaal 1%;
- Garages en dergelijke: 1%;
- Woningen: 1%.

Naast de jaarlijkse huurverhoging op 1 juli zijn ook de huurprijzen van vrijgekomen woningen opnieuw beoordeeld en zo nodig aangepast. In 2016 is het ons beleid geweest om van alle mutatiwoningen de huur te verhogen naar minimaal 75% en maximaal 90% van maximaal redelijk, met als uitgangspunt een gemiddeld percentage van 80% maximaal redelijk.

Huursombenadering

Vanaf 1 januari 2017 geldt de huursombenadering voor Baston Wonen. Dat betekent dat de totale huursomstijging over heel 2017, maximaal inflatie plus 1% mag zijn. Kortom, alle huurverhogingen in het lopende jaar tellen mee in de huursombenadering.

Voor 2016 is die berekening ook gemaakt, hoewel dit nog niet verplicht was. Daarmee zouden we ook in 2016 al voldoen aan de eisen van de huursombenadering.

Woningbestand

Op 31 december 2016 bestond het verhuurbestand van Baston Wonen uit:

Segment	Categorie	Aantal huidig bezit
Alle huurwoningen van de corporatie	Huurwoningen	3758
Woningtype	Grondgebonden	2117
	Appartementen met lift	1048
	Appartementen zonder lift	593
Toegankelijkheid	Nultredenwoningen	1500
	Niet-nultreden woningen	2258
Huurprijs	tot en met € 409,92	461
	van € 409,93 tot en met € 586,68	2065
	van € 586,69 tot en met € 628,76	436
	van € 628,77 tot en met € 710,68	582
	vanaf € 710,68	214

Passend toewijzen en voldoen aan EU-norm

Sinds januari 2013 is Baston Wonen aangesloten bij Entree (regionaal woonruimte verdeelsysteem). Bij Entree worden alle corporatiewoningen binnen de regio Arnhem-Nijmegen op uniforme wijze aangeboden. Via de website van Entree kunnen woningzoekenden hun eigen specifieke woonwensen selecteren en zowel lokaal als regionaal zoeken.

In 2016 waren er 288 nieuwe verhuringen, dat is minder dan in 2015 (309), maar over de afgelopen jaren gemeten geen uitzonderlijk aantal. De aansluiting bij Entree heeft ertoe geleid dat de zichtbaarheid van Baston Wonen in de regio vergroot is. Het overgrote deel van de nieuwe huurders blijft echter afkomstig uit de gemeente Zevenaar en de regio de Liemers.

Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten we ten minste 80% van onze sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-. Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874,-. We mogen 10% van alle sociale huurwoningen vrij toewijzen (alles prijspeil 2016).

In 2016 hebben we in totaal 288 nieuwe huurcontracten afgesloten.

De resultaten over 2016 zijn als volgt:

Sociale huurwoningen (EU-norm)	282	Norm	
Primaire doelgroep < € 35.739,-	276	98%	> 80%
Midden inkomens > € 35.739 en < € 39.874,-	2	1%	< 10%
Vrij toewijsbaar > € 39.874,-	4	1%	< 10%
Toewijzingen buiten EU-norm			
6			
Boven liberalisatiegrens (> € 710,68)	6		

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat we ruimschoots binnen de normen van de EU-regelgeving blijven.

Een andere belangrijke wijziging in 2016 betrof het passend toewijzen. De bedoeling van dit instrument uit de Woningwet is, dat woningzoekenden met lage inkomens (onder de huurtoeslaggrenzen) in de voor huurtoeslag bestemde woningen terecht komen.

Voor Baston Wonen ziet dit er als volgt uit:




2016			
Totaal aantal toewijzingen	288	Norm	
Verplicht passend toewijzen	202	70%	nvt
Overige toewijzingen	86	30%	nvt


Verplicht passend toewijzen	202		
Passend toegewezen	200	99%	> 95%
Niet passend toegewezen	2	1%	< 5%

Uit de tabel is te lezen dat we ruimschoots binnen de grenzen van het passend toewijzen blijven. Bij de overige toewijzingen gaat het vooral om huishoudens met inkomens boven de huurtoeslaggrenzen (en onder de € 35.739,-) die in een sociale huurwoning terecht komen (81 huishoudens).

Regionale huisvestingsverordening

Baston Wonen werkt met de uitgangspunten van de regionale huisvestingsverordening. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

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




Het systeem van Entree heeft als uitgangspunt dat elke woningzoekende bij elke willekeurige aangesloten corporatie vragen kan stellen over inschrijftijd, kansrijkheid en andere administratieve handelingen kan laten verrichten die daaraan verbonden zijn.

Afgelopen jaar hebben we 11% van de woningen via het lotingsmodel aangeboden. Dit is lager dan het afgesproken percentage in de regio. Door de reorganisatie binnen Baston Wonen, heeft aanbieden van woningen via loting een aantal maanden stil gelegen. In de laatste maanden van 2016 is dat weer actief opgepakt, maar hebben we de opgelopen achterstand niet meer ingelopen.

Urgentiebeoordeling

Voor de beoordeling en de afhandeling van urgentieaanvragen werkt Baston Wonen sinds 1 juni 2012 samen met Enserve. In 2016 zijn er 18 urgentieverzoeken behandeld door Baston Wonen (in 2015 waren dat er 17). In 10 gevallen heeft de aanvraag geleid tot toekenning van de urgentiestatus.




Verkoop bestaand bezit

Baston Wonen heeft in 2016 geen actief verkoopprogramma meer voor haar reguliere huurwoningen. Baston Wonen verkoopt alleen woningen wanneer deze zogenaamd versnipperd gelegen zijn. Hierbij valt te denken aan 1 huurwoning in een rijtje koopwoningen. Deze woningen hebben we in kaart gebracht. In 2016 zijn 6 bestaande huurwoningen verkocht. En zijn er 4 koopaannemingsovereenkomsten gesloten voor het nieuwbouwproject Julie Postelstraat.

Bedrijfspanen

De markt van bedrijfsonroerend goed in de gemeente Zevenaar is in 2016 niet verbeterd ten opzichte van 2015. De huurprijzen zijn verder gedaald en de looptijden zijn flexibeler geworden. Ultimo 2016 zijn overigens wel alle objecten verhuurd, of in de laatste fase van contractvorming. De verkoop van een aantal objecten is met een externe makelaar opgepakt. Dit heeft in 2016 niet geresulteerd in een daadwerkelijke verkoop.



Eigen kantoorpand

Door de reorganisatie en aangepast ruimtegebruik is een verdieping van het eigen kantoorpand vrij gemaakt van eigen gebruik. In 2016 zijn gesprekken met een kandidaat huurder gestart voor de verhuur van deze verdieping. Dit heeft geresulteerd in een huurcontract dat begin 2017 in gaat.


Huurders Informatie Punt

Baston Wonen is een H.I.P. (Huurders Informatie Punt). De voornaamste activiteiten zijn het maken van proefberekeningen, verstrekken van informatie en ondersteuning van huurtoeslaggerechtigden (ook niet-huurders van Baston Wonen). Ook in 2016 hebben huurders en woningzoekenden van deze dienst gebruik gemaakt, hoewel door goede alternatieven als internet van deze serviceverlening minder gebruik wordt gemaakt.

Huurachterstand

In 2016 werd het overgrote deel van de totale huursom door de huurders op tijd voldaan. Per 31 december 2016 bedraagt de gemiddelde achterstand 0,97% van de jaarlijkse huursom (2015: 0,77%).

Eind 2016 zijn we gestart met het principe van klantgericht incasseren. Hierbij gaan we eerder en persoonlijk contact leggen met de huurder van wie de achterstand op dat moment niet te ver opgelopen is (ter grootte van 1 maandhuur). Anderzijds zoeken we met huurders naar oplossingen waarmee we wel een betaling(regeling) kunnen treffen. Hiermee voorkomen we de ontbinding van een contract én zorgen we dat de achterstand




binnen de perken blijft. De verwachting is dat deze persoonlijke benadering zich op langere termijn vertaald ziet in een lager achterstandspercentage.

Ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning

In 2016 is -na verkrijgen van een daartoe strekkend vonnis- in 18 gevallen ontruiming van de woning aangezegd. Dat zijn er 8 minder dan het voorgaande jaar. Van de 18 ontruimingsgevallen bestaan de meeste uit betalingsachterstanden (16). In de overige 2 situaties was er sprake van overlast. In totaal zijn 5 woningen uiteindelijk ontruimd, waarvan 3 op basis van betalingsachterstanden en 2 op basis van overlastsituaties.

Bewonersparticipatie

Baston Wonen vindt het belangrijk om te investeren in de leefbaarheid van de wijken en buurten waar zij bezit heeft. Zij neemt hierin bij voorkeur een ondersteunende rol in, waarbij bewoners zelf het initiatief nemen.



In 2016 is in nauwe samenwerking met de gemeente en de welzijnsorganisatie een Wijkpunt in de Methen geëxploiteerd. Dit initiatief heeft geleid tot betere burgerparticipatie in de wijk waardoor verschillende initiatieven tot stand kwamen. In 2017 evalueren we de toegevoegde waarde van dit wijkpunt en welke partijen hier een rol in blijven spelen.

Bewonerscommissies

We hebben, naast het reguliere overleg met de huurdersvereniging, actief contact gezocht met bewonerscommissies. Zeker rond de huurverhoging en de afrekening van de servicekosten is dit contact regelmatig geweest. Daarnaast hebben we contact over onderhoudswerkzaamheden en over zaken als leefbaarheid in de buurt en complex. Met onderstaande bewonerscommissies heeft in 2016 regelmatig en goed overleg plaatsgevonden.




-  Anna van Burenflat (W. de Zwijgerlaan)
-  bewonerscommissie De Binnenvijver (Hunneveldweg/Hagendel)
-  Groenstede (V. van Goghstraat)
-  De Citer
-  't Zeanders (Hunneveldweg)
-  bewonerscommissie De Hooge Bongert
-  bewonerscommissie De Vondellaan
-  De Veste (Bommersheufsestraat)

Overlast

In het jaar 2016 is sprake geweest van 592 overlastmeldingen (2015: 397). Dit is een enorme toename ten opzichte van 2015. Eén van de oorzaken hiervoor zit in de effecten van het scheiden van wonen en zorg. We zien een toename van woningzoekenden en huurders op de markt die voorheen niet zelfstandig woonden. In de praktijk ervaren we dat het zelfstandig leren wonen door deze groep mensen, met veel begeleiding tot stand komt. Dit heeft tijd nodig, gaat vaak goed, maar niet altijd. Dat is ook voor omwonenden niet altijd te begrijpen, waardoor er meldingen komen van overlast. Door bemiddeling en veelal in samenwerking met functionarissen van andere instellingen (politie Gelderland Midden, Jeugdzorg, maatschappelijk werk etc.) werden de meeste overlastsituaties tot een acceptabel niveau teruggebracht. Steeds vaker treedt het Sociaal Team van de gemeente Zevenaar als partij op in deze situaties.

Evenals voorgaande jaren betroffen de overlastsituaties veelal (geluids)overlast van burens of omwonenden, overlast van huisdieren en het (niet juiste) gebruik of volledige verwaarlozing van tuinen en gezamenlijke ruimtes zoals portieken en trappenhuisen.



Het project Buurtbemiddeling is gecontinueerd. Door expertise, ontwikkeling en bijscholing worden hier ook steeds meer gecompliceerde zaken opgepakt. Baston Wonen draagt bij aan dit project.

Op het gebied van overlast wordt in een aantal gevallen een juridisch traject ingezet om een situatie te beëindigen door ontbinding van de huurovereenkomst. Deze verstrekkende maatregel wordt alleen ingezet als het belang van de huurder niet meer opweegt tegen de derving van het woongenot die zijn/haar omgeving ervaart.

Klachtencommissie


Door onze huurders is er geen beroep gedaan op de klachtencommissie.

Wonen en zorg

Baston Wonen kent een aantal goede samenwerkingsverbanden waarmee zij invulling geeft aan haar rol als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dit kan zowel individuele woningen betreffen als complexmatige verhuur aan een zorginstelling.

Het betreft hier zorginstellingen die mensen huisvesten die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Ook stelt Baston Wonen enkele woningen beschikbaar voor jongeren die onder begeleiding de overstap naar zelfstandig wonen kunnen maken.

In 2016 wonen in totaal 63 huishoudens bij Baston Wonen via deze organisaties. Daarnaast hebben we in 2016 in totaal 10 huishoudens gehuisvest die onder begeleiding van een zorginstelling zelfstandig zijn gaan wonen.



Individuele vragen van huurders met een handicap worden in nauw overleg met de gemeente opgelost. Mensen met een indicatie voor een rollatorgeschikte woning worden begeleid naar de juiste woningen. Dit gaat via het WMO loket.

Huisvesting vergunninghouders

Baston Wonen is er voor mensen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in huisvesting kunnen voorzien. Dit betreft zeker ook mensen met een verblijfsvergunning. De gemeente Zevenaar heeft tot 1 januari 2017 geen taakstelling gehad in verband met de aanwezigheid van een aanmeldcentrum in de gemeente Zevenaar. Vanuit de solidariteitsgedachte en de druk op de beschikbaarheid van woningen in Nederland is met de gemeente Zevenaar de afspraak gemaakt dat Baston Wonen en collega woningcorporatie Plavei tezamen voor 2016 een vrijwillige taakstelling uitvoeren voor het huisvesten van 16 vergunninghouders. In 2016 heeft Baston Wonen 12 vergunninghouders gehuisvest.




VASTGOED

Instandhouden van het woningbezit

Baston Wonen streeft er naar haar woningbezit zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de klant. Uitgangspunt hierbij is dat de woning voldoet aan onze basiskwaliteit en aan kan sluiten bij de vraag.


Bij het maken van plannen voor onderhoud en investeringen spelen kwaliteitsaspecten als duurzaamheid en energiebesparing een belangrijke rol.

Planmatig onderhoud en verbetering van het casco van de woning 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.



Bestaand kwaliteitsniveau

De bouw- en woontechnische kwaliteit van het woningbezit is over het algemeen goed te noemen. De wens is er om dit de komende jaren ook objectiever te beoordelen met behulp van conditiemetingen NEN-2767. Onderhoudsmaatregelen en investeringen zijn nodig om de woningen op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen of te houden. Het beheer van het woningbezit is gebaseerd op het huidige strategisch voorraadbeleid. In het ondernemingsplan 2016-2020 is de afspraak gemaakt om het bestaande strategische voorraadbeleid (SVB) verder uit te werken, de voorbereidingen hiervoor zijn in 2016 gestart.



In 2020 moet het woningbezit gemiddeld energie-index 1,25 hebben, voorheen label B. Dit komt overeen met een besparing van het gebouwgebonden energiegebruik van 33% in 2020 ten opzichte van 2008. Reeds in 2015 is berekend welke investeringen hiermee gemoeid zijn en of deze opgave realistisch is. De financiële gevolgen van de bovengenoemde aanpak zijn geïntegreerd in onze meerjarenbegroting. In 2016 is er voor ca. € 120.000,- geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Het betrof voornamelijk projecten, waarbij het dak aan de binnenzijde is geïsoleerd. In 2017 worden grotere projecten met een energetische verbetering uitgevoerd. De voorbereidingen, en voor 1 project ook de aanbesteding, zijn in 2016 gestart.

Het beleid op het gebied van asbest is er op gericht dat op termijn alle bereikbare asbesthoudende materialen uit de woningen worden verwijderd. In 2016 zijn bij mutatie de bereikbare asbesthoudende materialen verwijderd. Ook bij enkele planmatige onderhoudsprojecten zijn de bereikbare asbesthoudende materialen verwijderd.

Onderhoud

In 2016 is een groot aantal aanpassingen in de bedrijfsvoering doorgevoerd en diverse processen opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast.

Andere voorbeelden van veranderingen zijn het outsourcen van de bewonersbegeleiding bij keukenvervanging, het uitbesteden van badkamer-, wc- en keukenvervanging op basis van vaste prijsafspraken (VPA), het herijken van onze basiskwaliteit en meer aandacht voor het waar mogelijk doorbelasten van herstelkosten aan de veroorzaker.

Er is veel energie gestoken in het "meenemen in het nieuwe beleid" en op één lijn krijgen van de betrokken medewerkers en onze stakeholders. We kunnen stellen dat we hierin inmiddels een grote stap hebben gezet. Sober en doelmatig zit meer en meer tussen de oren. Ook het periodiek monitoren van de uitgaven en het deelgenoot daarvan maken van de betrokken medewerkers heeft zijn vruchten afgeworpen.




De uitgaven voor reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en investeringen bedroegen in 2016:

Reparatieverzoeken	€ 1.800.000,- (ca. € 450,- per vhe)
Mutatieonderhoud	€ 290.000,- (ca. € 1.000,- per mutatie)
Vervangingsinvesteringen	€ 1.000.000,- (ca. 300 badkamers, keukens en/of toiletten)

Planmatig onderhoud

Het betreft periodiek gepland onderhoud. Op basis van de theoretische levensduur, inspecties, verwachting en klachten kan worden gepland, wanneer welke onderdelen van de woning moeten worden onderhouden of vernieuwd. De kosten van contractonderhoud worden ook tot het planmatig onderhoud gerekend. In 2016 is voor een bedrag van € 1,8 miljoen aan onderhoudsprojecten gerealiseerd.



Projecten in voorbereiding/ontwikkeling 2016


Julie Postelstraat

Baston Wonen heeft in 2015 de plannen voor de koopwoningen aan de Julie Postelstraat herzien. Tevens is destijds de vraagprijs van de woningen verlaagd.

In 2016 is de verkoop weer opgestart. In 2016 is voor 4 van de 8 woningen een koopaannemingsovereenkomst afgesloten. Bij 2 van deze 4 woningen lopen de ontbindende voorwaarden begin 2017 af. Van de 2 definitief verkochte woningen is bij 2 woningen de kavel getransporteerd in 2016.

Hoek Vondellaan/Babberichseweg

Voor de locatie hoek Vondellaan/Babberichseweg in Zevenaar heeft Baston Wonen voor haar grondpositie een verkoopovereenkomst getekend. Na het wijzigen van de bestemming zal deze kavel begin 2017 geleverd kunnen worden.



Juvenaat

In samenspraak met de gemeente Zevenaar is er een opdracht verstrekt aan bureau BOEi om een onderzoek te doen naar de monumentale waarde van de zuidvleugel van het Juvenaat. Dit in relatie tot de eventuele realisatie van sociale woningbouw in deze bestaande vleugel. BOEi heeft een groot aantal monumentale elementen genoemd waarvan het wenselijk is om deze te behouden. Baston Wonen en de gemeente Zevenaar zijn nu in overleg wat hiervan de consequenties zijn. Uitgesproken is om haalbare plannen voor het Juvenaat te onderzoeken. Medio 2017 moet duidelijk zijn welke ontwikkelingen gewenst en haalbaar zijn.

Tichel

Voor het project de Tichel in Oud-Zevenaar is in 2016 de initiatieffase opgestart. Er is begonnen met het onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van 8 huurwoningen.

Projecten nog niet in ontwikkeling c.q. grondposities

We hebben 7 grondposities in ons bezit voor mogelijke planontwikkelingen. In 2016 is voor een groot deel van de kavels besloten deze vooralsnog niet te ontwikkelen of verkopen maar om een dergelijk besluit te nemen na vaststelling SVB.

Projectnaam	Omschrijving	Opmerkingen
Dorpstraat 26 Babberich	Voormalig Hugem pand	De sloop is in 2016 gestart, planontwikkeling aangehouden i.v.m. opstellen SVB.
Kloosterpad Babberich	Bouwlocatie	Verkoop van 1 bestaande woning, planontwikkeling gestart.
De Romei Zevenaar	Bouwlocatie	Hiervoor is interesse vanuit meerder partijen. Baston Wonen is hierover in overleg.
Swaters terrein Babberich	Bouwlocatie	Lastige ontwikkel- of verkooplocatie i.v.m. omgevingsbelemmeringen.
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar	Bouwlocatie	Planontwikkeling aangehouden i.v.m. opstellen SVB.
Juvenaat Noord-/Zuidvleugel Zevenaar	Bouwlocatie	Planontwikkeling aangehouden i.v.m. monumentale waarde bestaande pand.
Groot Holthuizen Zevenaar	Bouwlocatie	Planontwikkeling aangehouden i.v.m. opstellen SVB.



FINANCIEN

Algemeen

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

Regelgeving

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

De voor Baston Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De vergelijkende cijfers over het jaar 2015 zijn hierop aangepast.



Invoering financiële aspecten Herzieningswet

In 2016 is het Financieel Reglement en het concept scheidingsvoorstel opgesteld en ingediend bij de Autoriteit wonen. Over het concept scheidingsvoorstel zijn positieve zienswijzen van stakeholders ontvangen. Daarnaast zijn de statuten van Baston Wonen en overige reglementen zoals het klachtenreglement aangepast aan de Herzieningswet.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2016 is in totaal € 248 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2015: € 226 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 168 miljoen. Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Investeringsstroom

In de periode tot en met 2021 (begrotingscyclus) heeft Baston Wonen een beperkte investeringskasstroom in nieuwbouw. Baston Wonen investeert in haar bestaand bezit. Overtollige middelen worden gebruikt voor de afbouw van de schuldpositie. Baston Wonen investeert en presteert hiermee naar vermogen, afgestemd op haar risicoprofiel.

Reorganisatie

De afgelopen jaren zijn de structureel toegenomen exploitatie-uitgaven van de vastgoedportefeuille en de overige organisatiekosten gefinancierd met de positieve operationele kasstromen. Om het bestaansrecht als sociaal maatschappelijke organisatie te kunnen waarborgen, is in 2016 een reorganisatie doorgevoerd. Hiermee worden op termijn de netto-exploitatielasten verbeterd.

Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2016 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De actuele waarde, de bedrijfswaarde, vermelden wij in de toelichting op de jaarrekening.

De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2017 – 2021 is als volgt (* € 1.000):

	2017	2018	2019	2020	2021
Operationele kasstromen	4.807	6.260	6.996	5.199	4.777
(Des-) investeringskasstromen	-/- 3.109	-/- 6.501	-/- 3.041	-/- 1.554	241
Financieringskasstromen	-/- 2.789	-/- 1.140	-/- 3.537	-/- 3.505	-/- 4.740
Mutatie liquide middelen	-/- 1.091	-/- 1.381	418	140	278

Financiële continuïteit

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

Sturen op kasstromen

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

Kengetallen

De kengetallen zijn opgesteld voor de corporatie als totaal. De waardingsgrondslag voor de jaarrekening 2016 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing nog gebaseerd op bedrijfswaarde. Reden hiervoor is dat de normen behorende bij kengetallen gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat niet als totaal is aangegeven maar is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.

De toegepaste normen zijn afgeleid van het WSW. Vermelde bedragen zijn * € 1.000,-. Alle kengetallen over 2016 van Baston Wonen voldoen aan de WSW normen.

Interest Dekkingsratio

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

Operationele kasstroom vóór renteontvangsten en -uitgaven (A)	11.125
Rente uitgaven - rente ontvangsten (B)	5.000
ICR (= A/B)	2,2
WSW norm	Minimaal 1,4

Debt Service Coverageratio (DSCR)

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

Operationele kasstroom vóór renteontvangsten, -uitgaven en aflossing(A)	11.125
Rente uitgaven - rente ontvangsten + aflossing(B)	9.374
DSCR (= A/B)	1,2
WSW norm	Minimaal 1,0

Loan to Value

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.

Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	106.736
Bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie (B)	215.630
Loan to Value (= A/B)	49%
WSW norm	Maximaal 75%

Solvabiliteit

Een belangrijke doelstelling van Baston Wonen is het waarborgen van de financiële continuïteit.

Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	264.144
Af: Verschil activa in exploitatie bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat	-/- 170.924
Eigen vermogen / groepsvermogen o.b.v. Bedrijfswaarde (A)	93.220
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	414.513
Af: Verschil activa in exploitatie bedrijfswaarde en marktwaarde in verhuurde staat	-/- 170.924
Totaal activa o.b.v. Bedrijfswaarde (B)	243.589
Solvabiliteitsratio (= A/B)	38%
WSW norm	Minimaal 20%

Dekkingsratio

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

Schuldrestant WSW geborgde leningen (A)	106.736
WOZ-waarde van bij WSW ingezet onderpand (B)	477.864
Dekkingsratio (=A/B)	22%
WSW norm	Maximaal 50%

Vennootschapsbelasting

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

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

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

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

Baston Wonen verwacht in 2016, rekening houdend met een beperkte terugname van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 13,5 miljoen. De fiscale winst kan volledig worden verrekend met het nog te verrekenen verlies per ultimo 2015, zodat per ultimo 2016 een nog te verrekenen verlies van circa € 33 miljoen resteert.

Door de verliesverrekening hoeft Baston Wonen over 2016 geen vennootschapsbelasting te betalen.

Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2016 bedraagt € 7.134.304,- tegen -/- € 635.805,- in 2015. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Onderdeel	Realisatie 2016	Realisatie 2015
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	11.131.739	11.798.986
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	-5.118.681	-5.391.733
Operationeel bedrijfsresultaat	6.013.058	6.407.253
Netto resultaat overige activiteiten	-754.900	-55.346
Leefbaarheid	-210.275	-196.904
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	240.241	202.588
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.133.193	-4.390.151
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-4.409.443	2.779.170
Jaarresultaat voor belastingen	20.011.873	4.746.611
Belastingen	-12.877.569	-5.382.889
Resultaat deelnemingen	-	473
Jaarresultaat	7.134.304	-635.805

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

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde geeft de netto toekomstige verdien capaciteit van het bezit weer: de toekomstige kasstromen van huuropbrengsten en kosten zoals onderhoud en personeel, worden contant gemaakt naar het heden. De bedrijfswaarde ultimo 2016 bedraagt € 216 miljoen (2015: € 237 miljoen).

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/looptijd risico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggevingsrichtlijnen, zoals bij de grondslagen in dit verslag meer in detail is weergegeven. De financiële instrumenten van Baston Wonen bestaan eind 2016 uit vijf renteswaps, vier embedded derivaten en één basisrentelening.

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

In 2016 is een interne workshop gehouden voor leden van de RvC, directeur-bestuurder, management en directe belanghebbende medewerkers over de financiële instrumenten.

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

Renteswaps

Baston Wonen heeft vijf renteswaps in portefeuille ter afdekking van het renterisico. Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2016. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2016

Tegenpartij	Product	Payer/Receiver	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom (€)	Rentepercentage	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting	MtM per 31/12/2015 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve -100 bp.)	MtM per 31/12/2015 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve -200 bp.)
Rabobank	Swap	Payer	3-Apr-06	1-Apr-21	4.000.000	3,915%	-745.488	-927.116	-1.119.671
Rabobank	Swap	Payer	2-Oct-06	3-Oct-22	2.666.500	4,130%	-580.852	-726.386	-881.645
Rabobank	Swap	Payer	2-Oct-06	2-Oct-17	2.666.500	4,035%	-114.961	-128.457	-142.256
Rabobank	Swap	Payer	12-Jan-11	30-Dec-20	5.000.000	4,320%	-888.561	-1.090.653	-1.304.237
Rabobank	Swap	Payer	29-Jun-12	30-Dec-22	4.400.000	4,650%	-1.204.946	-1.499.051	-1.815.625
							-3.534.808	-4.371.663	-5.263.434

De renteswaps zijn volledig gehedged met roll-over leningen. Het beleid van Baston Wonen is de rentederivaten tot einde looptijd volledig gehedged te houden. Baston Wonen is voornemens geen nieuwe rentederivaten aan te trekken.

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

Embedded derivaten

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

Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de embedded derivaten weer per 31 december 2016. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 31 december 2016

Tegenpartij	Product	Afsluitdatum	Expiratiedatum	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike rente	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve -50 bp.)	MtM per 31/12/2015 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve +50 bp.)
ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	28-Jun-07	30-Aug-23	1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	-9.018.590	-9.267.577	-5.684.051
ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	28-Jun-07	28-Aug-26	1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	-8.911.457	-9.167.982	-5.491.340
ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	28-Jun-07	30-Aug-29	3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	-8.826.140	-9.132.346	-5.350.301
ABN AMRO (voorm. Fortis)	Embedded receiver swaption	28-Jun-07	30-Aug-32	1-Sep-32	1-Sep-56	5.000.000	4,6900%	-4.032.741	-4.179.768	-2.396.345
						35.000.000		-30.788.928	-31.747.673	-18.922.037

Basisrentelening

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

Overzicht marktwaarde embedded swap per 31 december 2016

Tegenpartij	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Rente	Spread	Datum spreadherziening	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve -50 bp.)	MtM per 31/12/2016 o.b.v. Euribor-discounting (rentecurve +50 bp.)
NWB Bank	17-May-10	15-May-52	11.000.000	3,7000%	0,4900%	15-May-19	-8.526.810	-11.074.243	-6.353.547
			11.000.000				-8.526.810	-11.074.243	-6.353.547




Treasury

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

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

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

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




Ultimo 2016 bedraagt het deel van de leningenportefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2017: 0,9%
2018: 3,0%
2019: 3,1%
2020: 6,2%
2021: 7,5%

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 2016 is de current ratio van Baston Wonen 1,5 (2015: 0,8). De stijging van de current ratio wordt met name veroorzaakt door de hogere post liquide middelen. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2016 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Grondposities


Baston Wonen wil bij (het verwerven van) grondposities slechts een beperkt risico nemen. Gedane investeringen worden jaarlijks getaxeerd.

De ontwikkellocaties zijn dit jaar getaxeerd conform het voor commercieel bezit gebruikelijke model. De waardemutaties zijn in de jaarrekening onder de post overige waardeveranderingen materiële vaste activa verantwoord.

Beheersing en monitoring van risico's

Het beheersen van de risico's neemt een prominentere plaats in onze bedrijfsvoering in. De inrichting van het risicomanagement wordt afgeleid van onze doelstellingen en strategie. De beheersmaatregelen die worden genomen dragen bij aan het "in control" zijn. Met risicomanagement brengen we de risico's en de daarbij benodigde beheersmaatregelen in beeld. Met het in beeld brengen letten we op de impact van een risico op onze organisatie. Zo nodig stemmen we hierop ook onze processen af. De risico's zijn onder te verdelen in externe en interne risico's waarbij de risico's in beeld zijn gebracht. Beheersmaatregelen zijn neergelegd op het strategische, sturende of operationele vlak in de organisatie. De locatie in de organisatie wordt bepaald door waar het risico het beste te beheersen is en de beheersmaatregelen het meest effectief werken.

Met het vaststellen van het nieuwe Ondernemingsplan 2016-2020 'Een nieuwe balans tussen betaalbaar, sober en tevreden' zijn onze doelstellingen en strategie aangepast aan de tijd en de omgeving waarin Baston Wonen zich bevindt. In het ondernemingsplan




worden vijf kernopdrachten omschreven welke uitgevoerd moeten worden binnen de kaders van financiële continuïteit, externe toezicht, governancecode woningcorporaties en de nieuwe Woningwet. Met het invoeren van de aangepaste doelstellingen en strategie wordt ook de inrichting van het risicomanagement afgestemd en aangepast. De opzet en de werking van het risicomanagement binnen Baston Wonen wordt vorm gegeven door het opstellen van een 'strategische risicokaart'. De RvC, bestuur en medewerkers zijn hierbij betrokken.

Verhuur van woningen en bedrijfsruimten

Binnen de woningportefeuille van Baston Wonen is geen sprake van structurele leegstand. Het risico dat woningen niet verhuurbaar zijn, is in de huidige markt niet aanwezig.

De verhuur van bedrijfsruimten is wel een aandachtsgebied. Het vinden van nieuwe huurders bij het vrijkomen van de bedrijfspanden verloopt steeds moeizamer en ook de huurprijzen staan onder druk.



Verkoop woningen bestaand bezit


In 2016 zijn zes woningen uit het bestaand bezit verkocht. Er zijn geen woningen onder voorwaarden verkocht of teruggekocht.

Projectontwikkeling en grondposities

Financiële risico's die betrekking hebben op de activiteiten in het kader van projectontwikkeling worden gemonitord.

Het toetsingskader investeringen waarin de marktpositie en het portefeuille-effect van de investeringen, het rendement en het risico in kaart worden gebracht, wordt gebruikt als beslissingsmodel bij het doen van een investering.

Daarnaast wordt bij de investeringsbeslissing de invloed op de operationele kasstroom getoetst. Doorslaggevend hierbij is dat de benodigde financiering van de investering te borgen is bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Aanbestedingen worden gedaan conform het vastgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid.



In 2016 is geen investeringsbeslissing voor nieuwbouwprojecten genomen.

Jaarlijks wordt de waarde van de grondposities getaxeerd op basis van geldende bestemmingsplannen.

Bij de meerjarenbegroting worden financiële scenario's doorgerekend om de effecten van risico's in projectontwikkeling en grondposities in beeld te krijgen.

Organisatierisico's

In 2016 heeft de business controller een onafhankelijke positie in de organisatie gekregen. Eén van de taken is er op toezien dat Baston Wonen voldoet aan wet- en regelgeving. In 2016 zijn de statuten en reglementen van Baston Wonen aangepast aan de Herzieningswet.

Financiering

De leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 ca. € 107 miljoen (2015: € 111 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 4,6% (2015: 4,8%). Voor het financieren van haar activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Om te beoordelen of corporaties voldoende kredietwaardig zijn hanteert het WSW vanaf 2008 niet meer de solvabiliteit als het belangrijkste toetsingscriterium maar het verloop van de operationele kasstroom. Het monitoren en beheersen van de kasstromen is dus van essentieel belang. Baston Wonen hanteert als doelstelling voor de komende vijf jaar een positieve operationele kasstroom.




Omgevingsanalyse

Bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan 2016-2020 zijn de gesignaleerde tendensen in de samenleving geïventariseerd. De tendensen die van invloed zijn op onze sector en onze organisatie hebben we verwerkt.

De kwartaalrapportage is een verslag waarin concrete en actuele ontwikkelingen en besluiten staan vermeld. Dit zijn de zaken die ons werk ook direct raken.

Kwartaalrapportages

De kwartaalrapportages zijn een onderdeel van de planning- en controlcyclus bij Baston Wonen. De indeling van de kwartaalrapportage is gebaseerd op een verslag van het bestuur, een verslag van het management alsmede prestatie-indicatoren ingedeeld in risicocategorieën. Daarnaast worden de te realiseren doelstellingen uit het jaarplan gekoppeld aan het ondernemingsplan gemonitord. De begroting is taakstellend voor het lopende kalenderjaar.



Delegatie van verantwoordelijkheden en bevoegdheden


Bevoegdheden zijn toegekend tot het aangaan van verplichtingen passend binnen de begroting en binnen de vastgestelde procuratieregeling.

Ook worden bij de beheersing van de processen de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden vastgelegd en beschreven.

Beheersing van bedrijfsprocessen

Alle processen worden in onze organisatie nagelopen op verbeter- en vernieuwingsmogelijkheden. Het doel is het vergroten van efficiency en effectiviteit van de interne processen met als doel het optimaal kunnen bedienen van onze klanten.

Doordat we de bedrijfsprocessen steeds meer beheersen zijn we als organisatie steeds meer in staat om flexibeler te reageren op onze voortdurende veranderende omgeving.



Met het vaststellen van het nieuwe ondernemingsplan en de daaruit uitgevoerde reorganisatie heeft het vergroten van doelmatigheid en effectiviteit van de interne procedures in 2016 zich beperkt tot de noodzakelijke aanpassingen van enkele processen.




SAMENWERKING

Communicatie met huurders en stakeholders

Baston Wonen is volop in beweging om haar nieuwe koers "Een balans tussen betaalbaar, sober en tevreden" in de praktijk gestalte te geven. We doen dat vanuit de kernwaarden sociaal-zakelijk en doelgericht samenwerken. Naast bijeenkomsten, presentaties, brainstormsessies en persoonlijke gesprekken zijn de huurders en stakeholders ook door middel van nieuwsbrieven geïnformeerd over interne ontwikkelingen en over andere belangrijke zaken die op het gebied van de volkshuisvesting spelen.


In 2016 is een nieuw strategisch communicatiebeleidsplan geschreven. Daarin is voor interne- en externe communicatie een strategie bepaald wat de wensen, doelen en opgaven zijn voor de communicatie met elkaar en met onze omgeving. Bij het formuleren van het beleid hebben we steeds de vraag gesteld: wat komt onze klanten en onze organisatie het meest ten goede?



Visitatie

In 2015 heeft de visitatie plaatsgevonden over de periode 2011-2014. De resultaten zijn begin 2016 aan de organisatie, RvC en stakeholders gepresenteerd. We zijn content met onze ruim voldoende en het feit dat we van zowel de visitatiecommissie als onze stakeholders terugkrijgen dat we de afgelopen jaren in hun ogen maatschappelijk ruim voldoende gepresteerd hebben. De kwaliteit van onze woningen, buurten en wijken zijn goed, we worden gewaardeerd als het gaat om huisvesten van bijzondere doelgroepen en de financiële continuïteit en intern toezicht scoren hoog.

Wat ons eveneens goed doet is dat er na het inzetten van onze nieuwe koers een stijgende lijn wordt geconstateerd. Meermalen komt in de rapportage terug dat we het laatste deel van de visitatieperiode beter scoren dan de eerste helft. Dat gaat onder andere over de manier van samenwerken, de transparantie, invloed op beleid en investeringskeuzes. Dit bevestigt ons dat we op de goede weg zijn en het is goed om te horen dat onze stakeholders dat ook vinden.



Overleg met gemeente Zevenaar

Er zijn conform de nieuwe woningwet prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Zevenaar en onze huurdersvereniging. Er vindt structureel overleg plaats op zowel bestuurlijk- als op ambtelijk niveau.


In september waren de gemeenteraadsleden, wethouders, ambtenaren en de huurdersvereniging te gast. Een mooi gemêleerd gezelschap om sociale huisvesting, een onderwerp dat voor ons allemaal belangrijk is, te bespreken. De deelthema's waarover we met de genodigden in gesprek zijn gegaan waren: betaalbaarheid, verduurzaming, beschikbaarheid van woningen, financiële keuzes en vergunninghouders.

Externe overlegstructuren

Samenwerken is noodzakelijk, inspirerend en versnellend om lokaal de goede dingen goed te doen. Dat is winst voor de bewoners, winst voor de wijken/dorpen/steden en winst voor de organisaties.

Baston Wonen maakt onderdeel uit van diverse landelijke- regionale en plaatselijke netwerken. We zijn lid van Aedes en van het Aedes directeurencontact. Regionaal heeft Baston Wonen zitting in het Directeurenoverleg KAN-OOST corporaties. Dit wordt gevormd door de 4 woningcorporaties in De Liemers.

In 2016 waren we voorzitter van het regionale samenwerkingsverband Kr8. Kr8 is een samenwerkingsverband van alle corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen.




Baston Wonen neemt deel aan diverse coalities van dit samenwerkingsverband zoals arbeidsmobiliteit, coöperatieve woonvormen, woonruimteverdeling en duurzaamheid.

Naast bovengenoemde samenwerkingsverbanden maakten MT-leden en medewerkers deel uit van de op diverse terreinen werkzame werkgroepen en overlegorganen.

Ondertekening samenwerkingsovereenkomst huurdersvereniging

Op dinsdag 20 december ondertekende, tijdens een feestelijk moment, directeur-bestuurder Sandra van Zaal met de heren Wil Ankersmit en Biorn Tiemessen, voorzitter en secretaris van de Huurdersvereniging "Participatieraad Baston Wonen" de samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst hebben Baston Wonen en de huurdersvereniging nadere afspraken vastgelegd over hoe beiden de samenwerking vorm willen geven. We hebben in de overeenkomst bijvoorbeeld afgesproken dat er structureel met elkaar overleg wordt gevoerd en dat we een optimale samenwerking willen bewerkstelligen met respect voor elkaars standpunten.



Aedes Dag van het Huren

Op 1 oktober vond de landelijke Dag van het Huren plaats. Dit jaar gingen we de wijk in voor een gesprek met bewoners. Voor medewerkers die normaal niet in de wijken komen was het een uitgelezen kans om dat nu wel te doen.

Contacten met de media

In 2016 voerden we een actief persbeleid door de pers te informeren over actuele onderwerpen tijdens periodieke-, informatieve gesprekken en persberichten. Naast de publicatie van persberichten, ontvangt Baston Wonen regelmatig vragen van journalisten.



Benchmark en klanttevredenheid

Hoe kunnen corporaties hun middelen zo goed mogelijk inzetten voor hun kerntaak: het huisvesten van mensen met lagere inkomens? Om ons hierbij te ondersteunen werkt Aedes met corporaties en adviesbureaus aan de Aedes-benchmark. De vergelijkingscijfers bieden inzicht en sturingsinformatie voor verbetering. Daarnaast verhoogt de Aedes-benchmark de transparantie van de sector. Ook wij nemen deel aan deze benchmark.

Financiële cijfers geven inzicht in onze bedrijfsvoering en zijn een graadmeter voor hoe we het bedrijfsmatig doen. Ten opzichte van 2015 is er een afname van de bedrijfslasten van € 440,- per woning. Dat is nog net niet genoeg om in de B categorie te komen. We scoren qua bedrijfslasten in de Aedes-benchmark een **C**.

Minstens zo belangrijk vinden we het om te weten hoe onze huurders vinden dat we het doen. Maandelijks meten we de klanttevredenheid onder onze huurders in samenwerking met KWH. Het jaar 2016 hebben we afgesloten met een gemiddeld cijfer van 7,8. De resultaten van een deel van deze metingen zijn meegenomen in de Aedes-benchmark. Onderstaand de cijfers waarmee we op het onderdeel Huurdersoordeel een **B** scoorden:

- Nieuwe huurders 7,5
- Huurders met een reparatieverzoek 7,7
- Vertrokken huurders 7,1

In november 2016 hebben we deelgenomen aan het imago-onderzoek dat KWH uitvoerde voor haar leden. Van de 300 digitaal ondervraagde huurders heeft 18% (54 personen) de vragenlijst ingevuld. De conclusie is dat ons imago onder onze huurders het landelijk beeld niet veel ontloopt. Voor de kernwaarden financiële doelmatigheid geldt dat we iets achter blijven bij de benchmark. Daarentegen scoren we wel ruim hoger op de kernwaarde transparantie.




OVERIGE WERKZAAMHEDEN OP GEBIED VAN DE VOLKSHUISVESTING

Alle werkzaamheden in 2016 zijn uitgevoerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied. In 2016 is de gemeente Zevenaar ingedeeld in woningmarktregio 10: Arnhem-Nijmegen. Al ons bezit en onze activiteiten vallen binnen deze woningmarktregio.

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

Beheer voor derden

Evenals in voorgaande jaren is ook in 2016 het beheer gevoerd over 1 woongelegenheden en 4 woonwagendplaatsen op diverse locaties in Zevenaar voor de gemeente Zevenaar. In 2016 is een groot deel van de beheerovereenkomsten met Verenigingen van Eigenaren van appartementencomplexen beëindigd en overgedragen aan andere beheerders. We rekenen het uitvoeren van deze beheertaken niet langer tot ons takenpakket. De laatste 2 beheerovereenkomsten worden medio 2017 beëindigd.



Vruchtgebruik


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

Verbindingen

Medio 2008 heeft Baston Wonen tezamen met Kondor Wessels en Zaat BV de ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen I BV opgericht.

In 2015 is besloten de ontwikkeling van de resterende 9 bouwrijpe kavels van fase 1 in ontwikkeling te nemen. In 2016 zijn deze woningen gerealiseerd en verkocht.

Vanuit de nieuwe Woningwet is het niet zondermeer toegestaan te investeren in niet-DAEB woningen. Het MT heeft daarom het voorgenomen besluit genomen om uit te willen treden en heeft dit aan de RvC voorgelegd. Met de andere aandeelhouders is een traject van uittreden gestart.



Statuten en reglementen

In 2016 zijn de Statuten van Baston Wonen, Bestuursreglement Baston Wonen, Reglement van de Raad van Commissarissen, Reglement van de Remuneratie- en selectiecommissie en Reglement van de Auditcommissie geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de nieuwe wet- en regelgeving en de Governancecode woningcorporaties 2015.

Melding Aw en WSW

De directeur-bestuurder en de RvC hebben in het kader van de nieuwe woningwet en de verplichting om 'ongewone omstandigheden' actief te melden 2 zaken gemeld aan het Aw. Eveneens hebben we het WSW op de hoogte gebracht. Het ging om het faillissement van een zorgpartij en het aanstellen van een nieuw managementteam. Naar aanleiding van de meldingen is de Aw bij Baston Wonen langsgekomen voor een gesprek. In dit gesprek hebben wij kunnen melden dat ons zorgcomplex inmiddels is verhuurd aan een andere zorgpartij en dat de managementwissel volgens verwachting is verlopen. Het WSW is eveneens op bezoek geweest voor een kennismaking met de nieuwe managers en in het kader van hun eigen business risk methodiek.



Fraude

In 2016 waren er geen signalen die aanleiding gaven dat fraude of corruptie aan de orde was bij Baston Wonen. In 2014 is door een extern bureau een frauderisico analyse uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de maatregelen binnen Baston Wonen van voldoende niveau zijn om fraude te voorkomen. De aanbevelingen voor verdere verbeteringen worden geïmplementeerd.




NAWOORD

Baston Wonen is trots op wat er in 2016 is gerealiseerd en kijkt met vertrouwen naar de toekomst. Er blijft voldoende vraag naar sociale huurwoningen, de organisatie is financieel en organisatorisch op orde en de relaties met gemeente, huurdersvereniging en samenwerkingspartners zijn constructief.

Dat betekent niet dat we achterover leunen. In 2017 zullen we inzetten op het verbeteren van onze processen, onze blik weer meer dan in 2016 naar buiten richten, bewoners steeds meer betrekken en ons voorbereiden op de gemeentelijke fusie met Rijnwaarden.

Om betaalbaar en tevreden wonen ook in de toekomst mogelijk te blijven maken, investeren we iedere dag in onze woningen, bewoners, partners en medewerkers. Samen zetten we er onze schouders onder!






VERKLARING VAN HET BESTUUR

(conform artikel 30 lid 1 BTIV)

Het bestuur van Baston Wonen verklaart dat Baston Wonen in het verslagjaar 2016 haar middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de Volkshuisvesting.

Zevenaar, 30 juni 2017
Het bestuur van Baston Wonen

S.P.M. van Zaal, directeur-bestuurder




VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Overeenkomstig artikel 26 lid 3 van de statuten hebben wij kennis genomen van de door het bestuur opgestelde jaarrekening en de daarbij afgegeven accountantsverklaring van BDO Accountants. Deze verklaring is opgenomen in de jaarrekening. Bovendien hebben wij kennis genomen van het accountantsverslag van BDO.

De Raad van Commissarissen van Baston Wonen stelt het Jaarverslag en de Jaarrekening vast.

Zevenaar, 30 juni 2017



De heer H.M.A. Aleven, voorzitter
Mevrouw mr. S. van Gemeren, vice-voorzitter
Mevrouw ir. G.J. de Zwart, lid
De heer drs. M.C. Bloemsma RA, lid
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert, lid

KENGETALLEN

Kengetallen					
Boekjaar	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen en woongebouwen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.750	3.757	3.743	3.751	3.767
b. In beheer	1	1	1	1	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.759	3.766	3.752	3.760	3.776
2. Garages	150	151	150	150	157
3. Overige objecten					
- Eenheden verzorgingstehuis Subenhara	36	36	0	0	0
- Bedrijfsruimten	25	25	26	25	26
- Eenheden Juvenaat	24	24	24	24	24
- Hotel Bosch Arnhem	1	1	1	1	1
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	4	4	4	4	4
- Woonwagen	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	95	95	60	59	60
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	4.004	4.012	3.962	3.969	3.993
In aanbouw					
- Woningen en woongebouwen, ov. objecten	0	0	53	0	0
- Commerciële ruimten	0	0	0	0	0
Totaal in aanbouw	0	0	53	0	0
Personeelsbezetting (fte)					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
2. Wonen	21,2	17,4	19,2	19,2	19,2
3. Bedrijfsvoering	11,6	16,9	15,9	19,4	19,9
	34,6	36,1	36,9	40,4	40,9
Verhuur en incasso					
1. Verhuringen	288	309	279	297	248
2. Huurachterstand in %	0,97%	0,77%	0,72%	0,69%	0,52%
3. Huurderving in %	0,82%	0,60%	0,52%	0,64%	0,54%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	522	516	500	478	452
Continuïteit					
1. Liquiditeit (current ratio)	1,53	0,84	0,52	0,70	0,84
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit *)	63,72%	65,39%	20,86%	29,91%	25,89%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen *)	2,70%	-0,21%	-24,01%	13,36%	4,59%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen *)	3,94%	4,27%	4,31%	5,55%	5,25%
Rente vreemd vermogen/ vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen *)	2,96%	1,26%	-1,84%	7,49%	4,79%
Jaarresultaat + verschuldigde rente/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio	2,23%	2,00%	1,76%	2,91%	2,30%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven/bruto rente-uitgaven					
Kwaliteit woningbezit					
Onderhoud per VHE *)	1.879	1.824	1.002	913	947
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					
*) waardering 2015 en 2016 op basis van marktwaarde, 2012 t/m 2014 op basis van historische kostprijs.					

BALANS PER 31 DECEMBER 2016

A. Balans

1. ACTIVA (na resultaatbestemming)

		31 december 2016	31 december 2015
A. VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 366.521.665	€ 347.755.785
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B2	€ 20.031.763	€ 19.585.604
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 2.543.843	€ 2.469.750
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 1.219.114	€ 1.243.689
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	B5	€ 3.288.441	€ 3.609.067
		€ 393.604.826	€ 374.663.895
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 13.117.197	€ 12.562.547
Leningen u/g	B7	€ -	€ -
Overige effecten	B8	€ -	€ -
Deelnemingen		€ -	€ -
		€ 13.117.197	€ 12.562.547
<i>SOM DER VASTE ACTIVA</i>		€ 406.722.023	€ 387.226.442
B. VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	B9	€ 245.000	€ -
Overige voorraden		€ 3.443.070	€ 3.634.336
Magazijnvoorraad		€ 62.270	€ 68.335
		€ 3.750.340	€ 3.702.671
Vorderingen			
Huurdebiteuren	B10	€ 253.177	€ 219.761
Gemeenten		€ 34.830	€ 21.447
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ -	€ -
Overige vorderingen	B11	€ 78.159	€ 20.414
Overlopende activa		€ 39.830	€ 59.697
		€ 405.996	€ 321.319
Liquide middelen	E B12	€ 3.634.931	€ 1.769.204
<i>SOM DER VIOTTENDE ACTIVA</i>		€ 7.791.267	€ 5.793.194
TOTAAL ACTIVA		€ 414.513.290	€ 393.019.636

A. Balans

2. PASSIVA (na resultaatbestemming)

		31 december 2016	31 december 2015
C. EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		€ 250.284.837	€ 228.161.150
Overige reserve		€ 13.858.812	€ 28.848.195
Totaal eigen vermogen	B13	€ 264.143.649	€ 257.009.345
D. VOORZIENINGEN			
Voorziening onrendabele investeringen		€ -	€ -
Voorziening latente belastingverplichtingen		€ 13.432.219	€ -
Voorziening reservering toekomstige jubilea		€ 63.448	€ 88.389
Voorziening reorganisatiekosten		€ 893.778	€ -
Totaal voorzieningen	B14	€ 14.389.445	€ 88.389
E. LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen kredietinstellingen		€ 103.947.383	€ 106.632.890
Waarborgsommen		€ 96.020	€ 16.053
Overige schulden embedded derivaten		€ 24.226.360	€ 19.816.917
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		€ 2.625.820	€ 2.576.425
Totaal langlopende schulden	B15	€ 130.895.583	€ 129.042.285
F. KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		€ 2.788.739	€ 4.374.002
Schulden aan leveranciers		€ 307.255	€ 414.361
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ 374.196	€ 405.663
Overige schulden en overlopende passiva		€ 1.614.424	€ 1.685.591
	B16	€ 5.084.613	€ 6.879.617
TOTAAL PASSIVA		€ 414.513.290	€ 393.019.636

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2016

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2016		
OMSCHRIJVING	Boekjaar 2016 €	Boekjaar 2015 €
- Huuropbrengsten	25.091.248	24.823.075
- Opbrengsten servicecontracten	759.928	768.812
- Lasten servicecontracten	-762.708	-785.473
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.433.233	-5.689.944
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.523.495	-7.317.484
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	W1 11.131.739	11.798.986
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
- Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	793.173	1.984.991
- Toegerekende organisatiekosten	-21.772	-18.972
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-531.160	-1.763.431
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	W2 240.241	202.588
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-725.382	-51.764
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.784.482	-4.355.908
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	74.093	17.521
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W3 19.133.193	-4.390.151
- Opbrengst overige activiteiten	110.521	125.611
- Kosten overige activiteiten	-865.422	-180.957
Netto resultaat overige activiteiten	W4 -754.900	-55.346
- Overige organisatiekosten	0	0
- Leefbaarheid	W5 -210.275	-196.904
Bedrijfsresultaat	29.539.998	7.359.174
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
- Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-4.409.443	2.779.170
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34.965	124.580
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.153.646	-5.516.313
Totaal financiële baten en lasten	W6 -9.528.124	-2.612.563
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	20.011.873	4.746.611
- Belastingen	W7 -12.877.569	-5.382.889
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	7.134.304	-636.278
- Resultaat deelnemingen	W8 0	473
Jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	7.134.304	-635.805

KASSTROOMOVERZICHT 2016

(bedragen * € 1,-)	Totaal 2016	Totaal 2015
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	25.030.453	24.850.127
Vergoedingen	786.051	785.694
Overige bedrijfsontvangsten	129.084	48.752
Renteontvangsten	4.928	-5.884
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	25.950.516	25.678.689
Uitgaven		
Renteuitgaven	5.004.789	5.505.734
Verhuurdersheffing	2.240.845	2.022.939
Leefbaarh ext uitg niet investeringsgeb	24.056	32.093
Lonen en salarissen	2.922.025	2.717.770
Sociale lasten	0	83.896
Pensioenlasten	463.059	532.683
Onderhoudsuitgaven	5.342.644	2.992.744
Overige bedrijfsuitgaven	3.827.950	3.557.690
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	19.825.368	17.445.548
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.125.148	8.233.141
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande eenheden	744.100	1.836.041
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	744.100	1.836.041
MVA uitgaande kasstroom		
Investeringen overig	219.130	-9.907
Externe kosten bij verkoop	28.080	65.220
Nieuwbouw huur, woon/niet woongelegen	260.662	2.613.111
Woningverb, woon- en niet woongelegen	121.647	2.328.630
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	629.519	4.997.054
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	114.581	-3.161.013
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	50.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	50.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	114.581	-3.111.013
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	2.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	4.374.002	4.627.955
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.374.002	-2.627.955
Mutatie liquide middelen	1.865.727	2.494.173
Jaar	2016	2015
Saldo Balans 01-01	1.769.204	-724.969
Mutatie liquide middelen	1.865.727	2.494.173
Saldo liquide middelen per 31-12	3.634.931	1.769.204
Kas	67	67
Rabo rekening courant	120.862	55.241
Rabo spaarrekening	3.419.500	1.600.000
ING	93.485	113.261
ABN	1.017	636
Saldo liquide middelen per 31-12	3.634.931	1.769.204

GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

Algemeen

Adresgegevens:
Baston Wonen
Mercurion 20
6903 PZ Zevenaar

Baston Wonen Stichting is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De stichting is uitsluitend werkzaam in de gemeenten Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire respectievelijk feitelijke vestigingsplaats is Zevenaar. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Regelgeving

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in juni 2016 de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties van kracht is geworden (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Voortvloeiend uit deze richtlijn alsmede uit de Woningwet 2015 met als ingangsdatum 1 januari 2016, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn voor de jaarverslaggeving 2016 van corporaties meerdere veranderingen van toepassing ten opzichte van de jaarverslaggeving 2015. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Stelselwijziging

Baston Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een waarderingwijzigingswijziging te worden doorgevoerd. De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Baston Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

De voor Baston Wonen belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de RTIV en BTIV zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangend niet langer afschrijven van onroerende zaken in exploitatie;

- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Baston Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s). Tot en met 2015 gold bij de classificatie de onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum;
- De tot en met 2015 voor sociaal vastgoed gevolgde waardering tegen de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen / bedrijfswaarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. Terzake verwijzen wij tevens naar de financiële paragraaf van het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten naar lagere bedrijfswaarde herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen. De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 221 miljoen, van € 36 miljoen naar € 257 miljoen. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 0,6 miljoen negatief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 1,1 miljoen positief hebben bedragen. Het effect van de stelselwijziging kan worden uitgesplitst naar de individuele posten. Voor de individuele balansposten zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld. Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en

resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde: voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

Balans 1-1-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€	€	€
Activa			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	123.092.278	346.852.580	223.760.302
Materiele vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	19.845.602	20.363.811	518.209
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	6.499.181	4.883.994	-1.615.187
Totaal	149.437.061	372.100.385	222.663.324
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	29.528.201	27.736.924	-1.791.277
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	5.728.021	229.908.225	224.180.204
Subtotaal: Effect op eigen vermogen	35.256.222	257.645.149	222.388.927
Voorziening Onrendabele toppen	344.000	618.398	274.398
Totaal	35.600.222	258.263.547	222.663.325
Balans 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€	€	€
Activa			
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in exploitatie	127.491.323	347.755.787	220.264.464
Materiele vaste activa: Commercieel vastgoed in exploitatie	19.218.087	19.585.604	367.517
Materiele vaste activa: Sociaal vastgoed in ontwikkeling	1.243.689	1.243.689	-
Totaal	147.953.099	368.585.080	220.631.981
Passiva			
Eigen vermogen: Overige reserves	31.280.872	29.483.998	-1.796.874
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	3.975.350	228.161.151	224.185.801
Eigen vermogen: Jaarresultaat	1.121.143	-635.803	-1.756.946
Subtotaal: Effect op eigen vermogen	36.377.365	257.009.346	220.631.981
Voorziening: Onrendabele investeringen	-	-	-
Totaal	36.377.365	257.009.346	220.631.981
Effect Resultatenrekening 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Stelselwijziging
	€	€	€
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.400.702	221.563	-1.179.139
Afschrijvingen materiele vaste activa	-5.026.410	-409.129	4.617.281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	103.410	-4.338.387	-4.441.797
Overige waardeveranderingen (afboeking projectkosten)	727.627	-25.664	-753.291
Effect stelselwijziging op resultaat over 2015			-1.756.946

Schattingswijzigingen

Voor het jaar 2016 is een schattingswijziging opgenomen voor de post passieve belastinglatentie. Deze wijziging betreft het inschatten van de toekomstige belastingplicht uit hoofde van terugname van in het verleden afgewaardeerde fiscale boekwaarden. Deze afwaarderingen hebben geleid tot een compensabel verlies.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële 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".

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

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

Schattingen

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

Bedrijfswaarde

De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde zijn als volgt:

Indexatie parameters

De cijfermatige begroting wordt gemaakt met behulp van het programma FMP van Ortec Finance. Voor de indexatie van de baten en lasten wordt aangesloten bij de meest in september gepubliceerde parameters van de Aw¹, zie tabel hieronder.

	Prijs-inflatie	Loon-inflatie	Bouw-index	Onderhouds-index	Markt-index	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2015	0,60%	1,20%	1,20%	1,20%	3,58%	-0,13%	0,30%	0,70%	0,75%
2016	0,20%	1,40%	1,00%	1,40%	2,60%	-0,25%	0,30%	0,80%	0,75%
2017	0,60%	1,60%	1,00%	1,60%	4,50%	0,10%	0,75%	0,10%	1,50%
2018	1,07%	1,90%	1,00%	1,90%	3,67%	0,93%	0,75%	0,93%	1,50%
2019	1,53%	2,20%	1,00%	2,20%	2,83%	1,76%	0,75%	1,76%	1,50%
2020	2,00%	2,50%	1,00%	2,50%	2,00%	2,59%	0,75%	2,59%	1,50%
2021	2,00%	2,50%	1,00%	2,50%	2,00%	3,42%	0,75%	3,42%	1,50%
2022 e.v.	2,00%	2,50%	1,00%	2,50%	2,00%	4,25%	0,75%	4,25%	1,50%

Tabel: Update economische parameterset Autoriteit woningcorporaties (September 2016)

Waarderingsparameters

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

¹ https://www.ilent.nl/Images/Update%20parameters%20september%202016%20DEF_tcm334-378162.pdf

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

Tabel: parameters toekomstige (des)investeringen

Uitgangspunten baten en lasten bedrijfswaarde

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

Onderdeel	Toelichting	Indexatie	Bron
Inkomsten			
Huur-opbrengsten	De huuropbrengsten worden conform de stand per 31 december 2016 ingerekend. Vervolgens worden de huurverhogingen voor het DAEB en niet-DAEB bezit inflatievolgend ingerekend.	Prijsinflatie	Dataset Ortec Finance
Huurderving	Op basis van ervaringscijfers van de laatste 2 jaar bedraagt de huurderving 0,75% van de jaarhuur.	n.v.t.	n.v.t.
Huur-harmonisatie woningen	Huren van woningen worden bij mutatie (mutatiegraad bedraagt 8%) geharmoniseerd naar 75% van de maximaal toegestane huurprijs, waarbij aftopping plaatsvindt (indien van toepassing) op de liberalisatiegrens. Het uitgangspunt is dat woningen niet van DAEB naar niet-DAEB muteren.	n.v.t.	n.v.t.

Huur-harmonisatie overig vastgoed	Huren van het overige vastgoed worden bij harmonisatie verhuurd tegen de huidige huurprijs.	n.v.t.	n.v.t.
Overige inkomsten	Dit betreffen incidentele baten. Bij de bepaling van de hoogte hiervan wordt uitgegaan van de ervaring uit voorgaande jaren. Er worden de aankomende jaren geen bijzondere baten verwacht.	Prijsinflatie	Dataset Ortec Finance
Uitgaven			
Lonen en salarissen	Als basis voor de begroting personeelskosten 2017 worden de werkelijk verwachte lonen en salarissen 2017 gehanteerd. Aangezien deze door natuurlijk verloop al lager liggen dan verwacht in de kaderbrief 2017 is bij de verdere bezuinigingen hier rekening mee gehouden.	Looninflatie	Dataset Ortec Finance
Onderdeel	Toelichting	Indexatie	Bron
Bedrijfskosten	Uitgaven 2016 gecorrigeerd voor in te rekenen bezuinigingen.	Onderhouds-index	Dataset Ortec
Onderhoud	De MJOB geldt als leidraad voor het budget planmatig onderhoud, klachtenonderhoud en de investeringen. De gedetailleerde onderhoudsbegroting geeft het investeringsbedrag weer voor de komende jaren.	Onderhouds-index	Dataset Ortec Finance
Afbouw onderhoud	Vijf jaar voor het einde van de levensduur wordt het planmatig onderhoud stopgezet.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen en verzekeringen	Conform uitgaven 2016.	Onderhouds-index	Dataset Ortec Finance
Overige bedrijfslasten	Uitgaven 2016 gecorrigeerd voor in te rekenen bezuinigingen.	Onderhouds-index	Dataset Ortec Finance
Leefbaarheid	Baston Wonen heeft aandacht voor de leefbaarheid in haar complexen. Zij ondersteunt initiatieven die hieraan	Onderhouds-index	Dataset Ortec Finance

	bijdragen, maar heeft nadrukkelijk geen voortrekkersrol.		
Verhuurderheffing	Als heffingsgrondslag voor de verhuurdersheffing geldt de WOZ-waarde van het woningbezit onder de huurtoeslaggrens. Het percentage dat gehanteerd wordt bedraagt voor 2016 0,491% en voor 2017 0,543% voor 2018 en 2019 0,591%, voor 2020 en 2021 0,592%, voor 2022 0,593% en voor 2023 en verder 0,567%.	Percentage conform uitgangspunten Aw (normen en bronnen 2016). De WOZ-waarde wordt geïndexeerd met marktindex	Beleidsregels WSW en Aw
Bijdrage heffing Aw	Conform voorschriften	n.v.t.	Beleidsregels WSW en Aw
Saneringssteun	Conform voorschriften	n.v.t.	Beleidsregels WSW en Aw
Vastgoedwaarde			
WOZ-waarde en leegwaarde	WOZ-waarde voor belastingjaar 2016, met peildatum 01-01-2015 WOZ-beschikking gemeente Zevenaar	Marktindex	Primair systeem (bestand uodate huren en woz)
Onderdeel	Toelichting	Indexatie	Bron
Restwaarde	Bedragen conform beleidsregels Aw: - Zelfstandige woningen: € 12.000 per/vhe - Onzelfstandige woningen: € 6.000 per/vhe - Parkeerplaatsen: nihil - Overige vastgoed: € 12.000	Prijsinflatie	Dataset Ortec Finance

Indexatie liberalisatiegrens

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

Kostenfactor vastgoed

De personeelslasten en algemene bedrijfslasten die niet direct aan de complexen zijn toe te rekenen worden via een kostenfactor toegerekend aan de complexen.




Hierbij wordt de volgende verdeelsleutel aangehouden:

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


Grondslagen van waardering van activa en passiva

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs- onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).




Baston Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed. Baston Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak.

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 2016, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.




De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.


Complexindeling

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



Doorexploiteer- en uitpondscenario

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



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

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20 %	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Loonstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,00%	2,50%	2,20%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. per vhe – EGW hoogste en laagste waarde	837-909	837-909	837-909	837-909	837-909
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	787-969	787-969	787-969	787-969	787-969
Instandhoudingsonderhoud per vhe – studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud per vhe – zorgseenheid (extra muraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud - EGW	823	823	823	823	823
Mutatieonderhoud - MGW	618	618	618	618	618
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Mutatieonderhoud - zorgseenheid (extra muraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten - EGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten - MGW	413	413	413	413	413
Beheerkosten - studenteneenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten - zorgseenheid (extra muraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,543%	0,543%	0,543%	0,543%	0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	0,80%	0,40%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%
Gemiddelde mutatiekans bij uitponden	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20 %	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud in euro's per m2 bvo	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Mutatieonderhoud in euro's perm2 bvo	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Marketing					
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed % vd markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	9,20%	9,20%	9,20%	9,20%	9,20%

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

Parameters parkeergelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20 %	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats per jaar	46	46	46	46	46
Instandhoudingsonderhoud - garagebox per jaar	154	154	154	154	154
Beheerkosten - parkeerplaats per jaar	25	25	25	25	25
Beheerkosten garagebox per jaar	35	35	35	35	35

Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €500 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 500 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Marketing					
Beheerkosten als % vd markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2015)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	9,09%	9,09%	9,09%	9,09%	9,09%

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

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

Bij het gebruik van de full variant voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast:

- Markt huur(stijging). De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
- Disconteringsvoet. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
- Onderhoud. De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

In de volgende tabel zijn de toegepaste vrijheidsgraden per complex weergegeven. In de basisvariant zijn de betreffende parameters afhankelijk van bouwjaar, type huurcontract, oppervlakte en leegwaarde.

	Markthuur per m2 VVO	Markthuurstijging Jaar 1 - jaar 6 en verder	Opslag op risicovrije disconteringsvoet	Onderhoud per m2 BVO
Tortonaplein	€ 110,00	0,0% - 2,0%	9,91% - 10,23%	€ 7,20
De Doelen	€ 165,00	-/- 1,0% - 2,0%	7,4%	€ 5,24
Filmhuis	€ 110,00	1,0% - 2,0%	10,49%	€ 5,24
Oranjelaan	€ 100,00	-/- 1,0% - 2,0%	9,06%	€ 6,38
Babberichseweg	€ 90,00	-/- 1,0% - 2,0%	9,06% - 9,13%	€ 9,49
Didamsestraat	€ 120,00	-/- 1,0% - 2,0%	8,91%	€ 9,01
Platanenlaan	€ 60,00	0,0% - 2,0%	10,78%	€ 6,30
Markt	€ 125,00 - € 155,00	-/- 1,0% - 2,0%	7,73% - 8,09%	€ 6,30 - € 6,38
Kulturhus	€ 100,00 - € 125,00	-/- 1,0% - 2,0%	7,96% - 9,00%	€ 6,38 - € 9,16
Mozartlaan	€ 50,00	0,0% - 1,0%	10,23%	€ 7,20
Hunneveldweg	€ 60,00	0,0% - 2,0%	8,71%	€ 6,30
De Hooge Bongert	€ 70,00	0,0% - 2,0%	10,43%	€ 9,01
Kerkstraat	€ 150,00	2,0%	7,16%	€ 6,30
Babborgaplein	€ 100,00 - € 120,00	-/- 1,0% - 2,0%	8,53%	€ 8,68 - € 8,94
Juvenaat	€ 80,00	-/- 1,0% - 2,0%	8,89% - 9,49%	€ 9,01

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) verminderd met de cumulatieve afschrijvingen overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen.

Vruchtgebruik

Op de aankoop van Hotel Bosch is voor de duur van dertig jaar (t/m 2032), ten behoeve van de Woningbouwvereniging Gelderland, het recht van vruchtgebruik gevestigd. In verband hiermee is het complex gewaardeerd tegen aanschafwaarde vermeerderd met verbouwingskosten 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 aan.

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. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de 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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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.

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

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

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik


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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering


Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal



kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen 3,42% en hebben overwegend een langlopend karakter.

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

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




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

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. 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.

Flottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop


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



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

Overige voorraden

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



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

Voorraad materialen

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

Vorderingen

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

Eigen vermogen

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

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



Liquide middelen

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

Voorzieningen


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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw zijn als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.



Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen toekomstige ontvangsten en uitgaven.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latentie inzake tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie is onder deze post opgenomen. Waardering vindt plaats op basis van contante waarde tegen 3,63%.

Voorziening reservering toekomstige jubilea


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

Voorziening reorganisatie kosten

De voorziening reorganisatiekosten is nominaal gewaardeerd.

Pensioenverplichtingen

De (vroeg)pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert zich als een toegezegde-pensioenregeling aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers. Het SPW stelt overigens dat de pensioenregeling een toegezegde-bijdrageregeling betreft.




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

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

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


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



Ultimo 2016 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2016 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

Langlopende schulden

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



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

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

Terugkoopverplichting VOV

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

Afgeleide Financiële Instrumenten (Derivaten)

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



GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING


Opbrengstverantwoording

Algemeen

Functioneel model

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

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



Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille


Huuropbrengsten

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

In 2016 heeft Baston Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Opbrengsten servicecontracten

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



Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder de onderhoudslasten de direct aan de exploitatie van de vastgoedportefeuille toe te rekenen onderhoudskosten opgenomen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan het verhuren, beheren en onderhouden van bezit worden onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit verantwoord. Dit zijn kosten veroorzaakt worden door het feit dat de corporatie bezit heeft (bv gemeentelijke belastingen, saneringsheffing, verzekeringspremies)

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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



Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Verder worden onder deze post waardeveranderingen van grondposities opgenomen.

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



Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeverandering 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.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop

De mutaties in deze post hebben betrekking op winsten en verliezen van die ontstaan door wijziging in de waarde van vastgoedportefeuille die is opgenomen in de balans onder de post "vastgoed bestemd voor verkoop". In deze balanspost zijn leegstaande woningen met verkoopbestemming opgenomen.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

Kosten welke uiteindelijk niet toerekenbaar zijn aan de functionele activiteiten (exploitatie, verkoop en ontwikkeling) worden onder de post overige organisatiekosten verantwoord.



Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

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

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten


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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Overige categorieën

Belastingen



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

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

Verwerking fiscaliteit

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

De belangrijkste standpunten betreffen:

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


Dientengevolge kan de fiscale last over 2016 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.



Resultaat deelnemingen

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

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



TOELICHTING BALANS

MATERIELE VASTE ACTIVA

B1. DAEB vastgoed in exploitatie	2016	2015
	€	€
Boekwaarde 1/1	347.755.785	123.092.277
Invloed stelselwijziging	0	223.760.303
Herrekende boekwaarde 1/1	347.755.785	346.852.580
Investeringen (initieële verkrijgingen)	121.648	50.800
Herrubriceringen aanschafwaarde	0	11.791.311
Herrubriceringen waardeveranderingen	0	-5.250.564
Herrubricering overig	-161.270	0
Sloop	0	0
Verkoop	-531.160	-1.627.670
Aankoop	0	0
Winsten/verliezen als gevolg van van aanpassingen in de marktwaarde	19.336.662	-4.060.672
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde 31/12	366.521.665	347.755.785

Bedrijfswaarde 31/12 **197.280.397**

B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2016	2015
	€	€
Boekwaarde 1/1	19.585.604	19.845.602
Invloed stelselwijziging	0	518.209
Herrekende boekwaarde 1/1	19.585.604	20.363.811
Investeringen (initieële verkrijgingen)	0	0
Herrubriceringen aanschafwaarde	0	0
Herrubriceringen waardeverandering	0	0
Herrubricering overig	-16.690	-498.000
Sloop	0	0
Verkoop	0	0
Winsten/verliezen als gevolg van van aanpassingen in de marktwaarde	447.820	-295.236
Overige mutaties	15.029	15.029
Boekwaarde 31/12	20.031.763	19.585.604

Bedrijfswaarde 31/12 **18.323.379**

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 2016 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters.

Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2016, toegepast.

B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2016	2015
	€	€
Boekwaarde 1/1	691.087	715.107
Herrubricering	0	0
Herwaardering	1.778.663	1.903.293
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Saldo	2.469.750	2.618.400
Herwaardering	74.093	49.500
Herrubricering	0	-252.134
Afwaardering	0	53.984
Boekwaarde 31/12	2.543.843	2.469.750

B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2016	2015
	€	€
Boekwaarde 1/1	1.243.689	6.499.181
Invloed stelselwijziging	0	-1.615.187
Herrekende boekwaarde 1/1	1.243.689	4.883.994
Investeringen (initieële verkrijgingen)	109.257	2.786.938
Herrubriceringen aanschafwaarde	0	-6.456.352
Herrubriceringen waardeverandering	0	2.142.785
Overige investeringen	0	-1.495.278
Onttrekking voorziening onrendabele top	0	-618.398
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0
Winsten/verliezen als gevolg van van aanpassingen in de marktwaarde	0	0
Overige mutaties	-133.832	0
Boekwaarde 31/12	1.219.114	1.243.689

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen. Aanpassingen van deze parameters en schattingen 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:

Parameters	Gehanteerd in de marktwaardebepaling	Mogelijke afwijking	Effect op de marktwaarde (€ 000)	Effect op de marktwaarde in %
Mutatiegraad	7,85%	-1% punt	-7.869	2%
Discontovoet	6,86%	+ 1% punt	-11.610	-3%
Discontovoet	6,86%	-1% punt	59.055	16%

B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2016	2015
	€	€
Boekwaarde 1/1	5.288.578	5.313.414
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.679.511	-1.270.382
Saldo	3.609.067	4.043.032
Investeringen	240.491	14.564
Desinvesteringen	0	-39.400
Afwaarderingen	-215.689	0
Afschrijvingen	-345.428	-409.129
Boekwaarde 31/12	3.288.441	3.609.067

Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen, met uitzondering van het kantoorpand en hotel Bosch. De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2016 ca. € 484 miljoen.

Brand- en stormverzekering

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

Financiële vaste activa

B6. Latente belastingvorderingen	2016	2015
	€	€
Latente belastingvordering 1/1	12.562.547	17.945.437
Mutatie latentie embedded derivaten	2.216.129	-326.951
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	-18.488	147
Mutatie latentie belastingvordering fiscaal resultaat boekjaar	-3.365.566	-2.419.861
Mutatie latentie verliesverrekening	1.722.575	-1.598.538
Mutatie waardering toekomstige verkopen	0	-1.037.687
Latente belastingvordering 31/12	13.117.197	12.562.547

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2016 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Marktwaarde leningen	Verliesverrekening
Stand 1/1	12.562.547	2.792.806	171.603	9.598.138
Dotatie	-	-	-	-
Vrijval	-	-	-	-
Waardemutatie	554.650	2.216.129	18.488-	1.642.991-
Stand 31/12	13.117.197	5.008.935	153.115	7.955.147

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van de te verrekenen verliezen voor de komende vijf jaar, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningportefeuille.

De latente Vpb vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2016 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,42%).

In de komende vijf jaar verwacht Baston Wonen tien woningen uit vastgoed in exploitatie te verkopen. Het verwachte totale nominaal verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het verkoopresultaat bedraagt circa € 290.000,-. Voor dit verschil is geen actieve belastinglatentie opgenomen.

Het totale nominale verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 10 miljoen. Voor het gedeelte van dit verschil waarvoor geen terugname van eerdere fiscale afwaarderingen wordt verwacht, is de verwachting dat dit verschil niet wordt gerealiseerd, dan wel dat de contante waarde gelet op de lange periode laag is. Er is derhalve geen belastinglatentie voor dit verschil opgenomen.

B7. Leningen u/g

	2016	2015
	€	€
Rekening-courant overeenkomst + werkkapitaal Groot Holthuizen BV	439.291	410.572
Voorziening mogelijk oninbaarheid (Groot Holthuizen BV)	-410.572	-348.700
Afwaardering restant lening Groot Holthuizen BV	-28.719	-61.872
B7. Leningen u/g	0	0

Deelneming Groot Holthuizen BV

De deelneming Groot Holthuizen BV heeft in 2016 een negatief resultaat van € 34.637,- gerealiseerd. Aangezien de totale waarde van de deelneming negatief is, is het jaarresultaat 2016 van de deelneming niet in de jaarrekening verantwoord. De totale waarde in de deelneming eind 2016 bedraagt -/- € 383.338,-.

VLOTTENDE ACTIVA**B9. Voorraden**

	2016	2015
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop	245.000	0
Overige voorraden	3.443.070	3.634.336
Magazijnvoorraad	62.270	68.335
B9. Voorraden	3.750.340	3.702.671

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

Vastgoed bestemd voor verkoop:

Stand 1/1	0	0
Investeringen	0	0
Desinvesteringen	0	0
Herrubricering	161.270	0
Waardemutatie	83.730	0
Stand 31/12	245.000	0
Overige voorraden:		
Stand 1/1	3.634.336	3.952.423
Investeringen	202.240	65.331
Desinvesteringen	0	-208.247
Herrubricering	16.690	-362.861
Waardemutatie	-410.196	187.690
Stand 31/12	3.443.070	3.634.336

De overige voorraden betreffen de volgende projecten:

Grond Groot Holthuizen	566.603
Juvenaat hoek Vondellaan Zevenaar (901)	440.000
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar (902):	580.882
Juvenaat Zevenaar (903):	477.422
Kloosterpad Babberich 4 kavels	243.238
Dorpstraat 26 Babberich	615.000
Swaters terrein Babberich	406.290
De Romei Zevenaar	113.635
Totaal:	3.443.070

B10. Huurdebiteuren

	2016	2015
	€	€
Huurdebiteuren	253.177	219.761
Stand per 31 december	253.177	219.761

Het betreft vorderingen op zittende huurders.

De vordering is 0,97% van de jaarlijkse huuropbrengst.

B10. Gemeente Zevenaar

	2016	2015
	€	€
Diverse vorderingen woningaanpassingen	34.830	21.447
Stand per 31 december	34.830	21.447

B11. Overige vorderingen

	2016	2015
	€	€
Overige vorderingen	48.428	0
Nog te declareren schades	17.905	0
Vorderingen op vertrokken bewoners	47.303	81.653
Dubieuze debiteuren WSNP regeling	18.599	27.957
	65.902	109.610
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	-54.076	-89.196
	11.826	20.414
Stand per 31 december	78.159	20.414

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt berekend:

Vordering ultimo boekjaar vertrokken debiteu	75%	35.477
Vordering ultimo boekjaar debiteuren WSNP i	100%	18.599

B11. Overlopende activa

	2016	2015
	€	€
Creditrente bankinstellingen r/c en termijndepositos	6.038	4.664
Voorgesloten bedrag KR8	21.036	0
Nog te ontv. onderhoudskosten rekening bewoner	0	47.340
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	11.460	0
Overige overlopende activa	1.296	7.693
Stand per 31 december	39.830	59.697

B12. Liquide middelen

	2016	2015
	€	€
a: Direct opeisbaar		
Kas	67	67
Rabobank 507	120.862	55.241
ING 120	93.485	113.261
ABN Amro 394	1.017	635
Rabo Doelreserveren 858	3.419.500	1.600.000
Subtotaal:	3.634.931	1.769.204
b: Op termijn uitgezet	0	0
Subtotaal:	0	0
Stand per 31 december	€ 3.634.931	€ 1.769.204

B13. EIGEN VERMOGEN

	2016	2015
	€	€
Overige reserves		
Overige reserves 1/1	28.848.195	29.528.201
Invloed stelselwijziging	0	-1.791.277
Herrekende overige reserves 1/1	28.848.195	27.736.924
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	0	1.121.143
Resultaat boekjaar effect stelselwijziging	0	-1.756.946
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	0	-635.803
Resultaat boekjaar	7.134.304	
Realisatie uit herwaarderingsreserve	481.942	1.162.423
Overige mutatie herwaarderingsreserve	-22.605.629	584.651
Stand per 31 december	13.858.812	28.848.195

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1-1	226.414.779	3.975.350
Invloed stelselwijziging	0	224.180.203
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	226.414.779	228.155.553
Realisatie verkoop	-481.942	-1.138.602
Mutatie door herwaardering	22.531.536	-602.172
Stand per 31 december	248.464.373	226.414.779

Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herwaarderingsreserve 1-1	1.746.371	1.752.671
Invloed stelselwijziging	0	0
Herrekende herwaarderingsreserve 1-1	1.746.371	1.752.671
Realisatie terugkoop	0	-23.821
Mutatie door herwaarderingsreserve	74.093	17.521
Stand per 31 december	1.820.464	1.746.371

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

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

B14. VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen

	2016	2015
	€	€
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	344.000
Invloed stelselwijziging	0	274.398
Herrekend voorziening onrendabele investeringen 1/1	0	618.398
Dotaties	0	0
Herrubricering	0	-618.398
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	0	0

Voorziening latente belastingverplichtingen

	2016	2015
	€	€
Voorziening latente belastingverplichtingen 1/1	0	0
Bij: Mutatie 31 december	13.432.219	0
Af: Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	13.432.219	0

Deze post is opgebouwd uit de contante waarde van de te verwachten toekomstige terugname van eerdere fiscale afwaarderingen van vastgoed in exploitatie ten gevolge van lagere WOZ waarden uit het verleden.

De latente Vpb verplichting wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2016 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,42%).

Ultimo 2016 zal naar verwachting een herinvesteringsreserve van ca. € 76.000,- op de fiscale balans worden opgenomen. Gelet op de geringe omvang van deze reserve heeft Baston Wonen hiervoor geen passieve latentie opgenomen.

Voorziening reservering toekomstige jubilea

	2016	2015
	€	€
Voorziening reservering toekomstige jubilea 1/1	88.389	98.015
Bij: Mutatie 31 december	-24.941	-9.626
Af: Uitkeringen boekjaar	0	0
Stand per 31 december	63.448	88.389

Voorziening reorganisatiekosten

	2016	2015
	€	€
Voorziening reorganisatiekosten 1/1	0	0
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	893.778	0
Af: Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	893.778	0

B15. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
	€	€
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Saldo per 01 januari	111.006.892	113.487.534
Aanpassing i.v.m. stelselwijziging: correctie embedded derivaten	0	0
Saldo per 01 januari na stelselwijziging	111.006.892	113.487.534
Bij: nieuwe leningen	0	2.000.000
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	103.232	97.923
	111.110.124	115.585.457
Aflossingen	4.374.002	4.578.565
	106.736.122	111.006.892
Aflossingen komend boekjaar	2.788.739	4.374.002
Stand per 31 december	103.947.383	106.632.890

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 2021 van het saldo per 31/12/16 zijn als volgt (in €):

-2017	2.789.000
-2018	7.876.000
-2019	4.531.000
-2020	8.099.000
-2021	8.584.000

Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	76.195.000
Totaal	108.074.000

De leningportefeuille bestaat uit: 7 leningen van de BNG, 4 leningen van de Waterschapsbank, 4 leningen van de Rabobank, 4 leningen van de ABNAMRO bank en 1 lening van de Nationale Nederlanden.

Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 4,56% (2015 4,84%)

Het per 31 december 2016 door het WSW geborgde leningsbedrag is € 108.074.000,-.

Marktwaaarde leningportefeuille

De marktwaarde van de geldlening ultimo 2015 bedraagt € 187.058.515,-.

Waarborgsommen	2016	2015
	€	€
Waarborgsom Babborgaplein 2A	3.630	3.630
Waarborgsom Babberichseweg 23-52	3.750	3.750
Waarborgsom Markt 18	2.000	2.000
Waarborgsom Tortonaplein 18	6.673	6.673
Waarborgsom Hunneveldweg 15	79.967	0
Stand per 31 december	96.020	16.053

Overige schulden embedded derivaten	2016	2015
	€	€
stand 1/1	19.816.917	22.596.087
Mutatie waardering embedded derivaten	4.409.443	-2.779.170
Stand per 31 december	24.226.360	19.816.917

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

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	2016	2015
	€	€
01 januari	2.576.425	2.748.475
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	0	0
Mutaties op-/afwaarderingen	49.395	33.000
31 december	2.625.820	2.781.475
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	0	-205.050
Stand per 31 december	2.625.820	2.576.425

B16. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	2016	2015
	€	€
Aflossing leningen komend boekjaar	2.788.739	4.374.002
Stand per 31 december	2.788.739	4.374.002

Schulden aan leveranciers	2016	2015
	€	€
Schulden aan leveranciers	307.255	414.361
Stand per 31 december	307.255	414.361

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2016	2015
	€	€
Omzetbelasting	336.607	366.045
Te betalen pensioenpremie	37.589	39.618
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	0	0
Stand per 31 december	374.196	405.663

Overige schulden en overlopende passiva	2016	2015
	€	€
Niet vervallen rente geldleningen	922.301	1.100.483
Vooruitontvangen huur	199.551	225.539
Reservering verlofdagen	53.507	50.007
Nog te ontvangen facturen	217.617	148.910
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	114.175	0
Nog te betalen rente geldleningen	101.721	155.072
Overige	5.552	5.580
Stand per 31 december	1.614.424	1.685.591

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zgn. Obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van het WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de jaarrekening. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.
Vanuit het oogpunt van de beheersing van de risico's in het stelsel vindt WSW het gewenst om te beschikken over een notariële "overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht", vaak afgekort tot "volmacht". Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming dienen corporaties op eerste verzoek van WSW een volmacht te verstrekken.
WSW verzocht daarom in oktober 2013 alle deelnemers een dergelijke volmacht te verstrekken.
Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. In 2014 is door Baston Wonen de gevraagde volmacht aan het WSW verstrekt.
- Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw projecten
Ultimo 2016 zijn er geen verplichtingen nieuwbouwprojecten.
- Verplichtingen onderhoud
Ultimo 2016 zijn er geen verplichtingen onderhoud.
- Leasecontracten
In 2015 en 2016 zijn leasecontacten voor vijf jaar afgesloten voor vier bedrijfsauto's en één bedrijfsauto voor twee jaar. De maandelijkse kosten bedragen € 2.898,-.
- Vordering belastingdienst inzake BTW belaste verhuurparkeerplaatsen
Baston Wonen heeft in overleg met PWC bij de belastingdienst een terugvordering neergelegd ten aanzien van de BTW over de voortbrengingskosten van de met BTW belaste verhuurde parkeerplaatsen.
De vordering ligt ter beoordeling bij de inspecteur en het is nog onduidelijk hoe hier mee omgegaan wordt.
De vordering bedraagt 250.000,-.
- 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 met de toepassing er van tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Marktrisico

Baston Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa. Baston Wonen beheert het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

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 ad. € 3 miljoen.
Hiervoor dient het kantoorpand van Baston Wonen als hypothecair onderpand.

Per 31 december 2016 bezit de Baston Wonen renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 3.534.808,-.

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

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2016 als volgt verdeeld:

Contractnummer:	Hoofdsom	Rente	Marktwaarde	Einddatum
	€		€	
Interest rate swap CD3874338	4.000.000	3,915%	-745.488	1-4-2021
Interest rate swap CD3876533	4.000.000	4,130%	-580.852	3-10-2022
Interest rate swap CD3876532	4.000.000	4,035%	-114.961	2-10-2017
Interest rate swap CD16054459	5.000.000	4,320%	-888.561	30-12-2020
Interest rate swap CD16054717	4.400.000	4,650%	-1.204.946	30-12-2022
Totaal:	21.400.000		-3.534.808	

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Boekjaar 2016 Boekjaar 2015

Huuropbrengsten

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

	2016	2015
	€	€
Huren	25.282.283	24.959.947
Af: huurderwing wegens leegstand	-191.035	-136.872
Totaal	<u>25.091.248</u>	<u>24.823.075</u>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden	2016	2015
	€	€
Gemeente Zevenaar	<u>25.091.248</u>	<u>24.823.075</u>
	<u>25.091.248</u>	<u>24.823.075</u>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2016. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,38%.

Bij mutatie wordt de huur aangepast naar een percentage tussen 75 en de 90% van de maximaal redelijke huur, waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten

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

	2016	2015
	€	€
Opbrengsten servicecontracten	770.359	777.918
Af: derving wegens leegstand	-10.431	-9.106
Totaal	<u>759.928</u>	<u>768.812</u>

Lasten servicecontracten

	2016	2015
	€	€
Kosten leveringen en diensten	762.708	785.473
Totaal lasten servicecontracten:	<u>762.708</u>	<u>785.473</u>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
	€	€
Belastingen exploitatie	977.143	916.557
Verzekeringen	98.214	100.398
Verhuurderheffing	2.240.845	2.022.939
Toegerekende organisatiekosten	3.117.031	2.650.049
Overig	0	0
Totaal	<u>6.433.233</u>	<u>5.689.944</u>

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2016	2015
	€	€
Lonen en salarissen	3.212.065	2.216.008
Uitzendkrachten	278.278	96.451
Af: Ontvangen ziekengeld		0
Commissarissenvergoedingen	64.946	68.909
Mutatie reservering verlofdagen	3.500	18.777
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	-24.941	-9.626
Totaal:	<u>3.533.848</u>	<u>2.390.519</u>

De lasten lonen en salarissen over 2016 zijn inclusief lasten ten gevolge van de reorganisatie.

Sociale lasten

	2016	2015
	€	€
Premies sociale verzekeringen	<u>320.848</u>	<u>305.912</u>

Pensioenlasten

	2016	2015
	€	€
Jaarlijks verschuldigde premies	<u>327.288</u>	<u>403.428</u>

Ultimo 2016 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 104% (ultimo 2015: 109%).

Aantal FTE's	2016	2015
Directie	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	11,6	14,5
Wonen	21,2	19,7

De directie van Baston Wonen bestond in 2016 uit een directeur-bestuurder.

Van de bovengenoemde salariskosten heeft de volgende doorbelasting plaatsgevonden:

Projecten	8.188
Huismeester	24.143
Totaal	32.331

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

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

Verantwoording Wet Normering Topinkomens

Volgens de klasse-indeling van de Wet Normering Topinkomens (WNT) valt Baston Wonen in klasse E. De bezoldiging van mevrouw Van Zaal valt binnen het maximum van klasse E.

Over 2016 heeft de directeur-bestuurder de volgende beloning ontvangen:

	S.P.M van Zaal
Functie	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband gedurende boekjaar	1/1 - 31/12
Omvang	full-time, bepaalde tijd
Jaar beëindiging	n.v.t.
Totaal bezoldiging	€ 100.500
Voorzieningen betaalbaar op termijn	€ 19.545
Overige kostenvergoedingen	€ -
Totaal beloning 2016	€ 120.045

Verantwoording Wet Normering Topinkomens niet-topfunctionarissen

	T. te Riele
Functie	Manager Bedrijfsvoering
Duur dienstverband gedurende boekjaar	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0
WNT-drempelbedrag ontslaguitkering	€ 179.000
Totaal overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 256.346
Waarvan betaald in 2016	€ 256.346

De hoogte van de ontslagvergoeding vloeit voort uit het sociaal plan dat is overeengekomen tussen de instelling en de vakorganisaties voor de reorganisatie van de instelling.

Verantwoording Wet Normering Topinkomens

	H.M.A. Aleven	S. van Gemen	M.C. Bloemsma	G.J. de Zwart	R.J.M. Thijert
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Datum	01-01-2016 t/m 31-12-2016	01-01-2016 t/m 31-12-2016	01-01-2016 t/m 31-12-2016	01-01-2016 t/m 31-12-2016	01-01-2016 t/m 31-12-2016
Datum herbenoeming	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal beloning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overige kotenvergoedingen	€ 15.084	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056	€ 10.056

De huidige bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. Deze regeling van de VTW (de 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
	€	€
Onderhoudslasten	4.901.173	4.836.060
Toegerekende organisatiekosten	2.622.322	2.481.424
Totaal	7.523.495	7.317.484

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
	€	€
Dotatie dubieuze overige debiteuren	0	0
Juridische kosten	0	0
Overige directe kosten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal	0	0

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

	Boekjaar 2016	Boekjaar 2015
	€	€
Controle van de jaarrekening		
Verslagjaar 2016	83.150	0
Verslagjaar 2015	19.349	30.066
Verslagjaar 2014	0	68.942
Totaalkosten controle jaarrekening	102.499	99.008
Andere controlewerkzaamheden accountant	18.605	0
Fiscale advieskosten	72.850	35.789
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	2.188	14.228
Totaal	196.142	149.025

W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
Gerealiseerd verkoopresultaat project Juvenaat 903 Julie Postelstraat	77.915	0
Totaal	<u>77.915</u>	<u>0</u>

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
Verkoopopbrengst	745.535	2.088.175
Af: verkoopkosten (makelaar, huurderiving, onderhoudsinvesteringe, overige kst.)	-30.277	-103.184
Af: toegerekende organisatiekosten	-21.772	-18.972
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-531.160</u>	<u>-1.763.431</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>162.326</u>	<u>202.588</u>

W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
	€	€
Afwaardering/terugname vastgoed bestemd voor verkoop	83.730	0
Afwaardering/terugname overige voorraden	-410.196	187.690
Afwaardering/terugname vastgoed in ontwikkeling	-133.832	-213.354
Afwaardering/terugname terugkoopverplichtingen VOV-woningen	-49.395	-26.100
Afwaardering activa ten dienste van exploitatie	<u>-215.689</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>-725.382</u>	<u>-51.764</u>

Terugname n.a.v. taxatie woning Kloosterpad 7	83.730
Afwaardering/terugname vastgoed bestemd voor verkoop	<u>83.730</u>

Terugname n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich	111.223
Afwaardering project Juvenaat 901 hoek Vondellaan	-394.611
Terugname n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad	23.940
Afwaardering n.a.v. taxatie grond Groot Holthuizen	-9.150
Afwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters	-620
Afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei	-8.050
Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Z-gebouw	<u>-132.928</u>
Afwaardering/terugname overige voorraden	<u>-410.196</u>

Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Noord	-106.224
Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Zuid	-10.943
Afwaardering n.a.v. taxatie project de Tichel	<u>-16.665</u>
Afwaardering/terugname vastgoed in ontwikkeling	<u>-133.832</u>

Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen VOV woningen	<u>-49.395</u>
Totaal	<u>-49.395</u>

Afwaardering eigen kantoorpand n.a.v. taxatie 2016	<u>-215.689</u>
Afwaardering activa ten dienste van exploitatie	<u>-215.689</u>

Deze post heeft betrekking op:
Afwaardering en terugname projectsaldo's bij afgesloten projecten.
Afwaardering en terugname op basis van taxatie.
Afboeking gestopte projecten.
Afboeking eigen kantoorpand op basis van taxatie.

	2016	2015
	€	€
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)	447.820	-295.236
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)	<u>19.336.662</u>	<u>-4.060.672</u>
Totaal	<u>19.784.482</u>	<u>-4.355.908</u>

	2016	2015
	€	€
Waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden	74.093	17.521
Totaal	<u>74.093</u>	<u>17.521</u>

W4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2016	2015
	€	€
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	8.188	25.992
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	15.250	15.840
Vergoeding beheer voor derden VvE	17.047	39.360
Vergoeding huismeester	24.143	24.207
Te verhalen onderhoudskosten/doorbelastingen	23.671	2.053
Waardegroei blooteigendom / vruchtgebruik	15.029	15.029
Overige	7.193	3.130
Totaal	<u>110.521</u>	<u>125.611</u>

Toelichting:

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling.
De vergoeding beheer derden betreft die vergoeding die de diverse VvE's betalen aan Baston Wonen voor beheer en administratie.
De waardegroei bloot eigendom betreft de waardestijging van het juridisch eigendom van hotel Bosch in Arnhem.
De overige bedrijfsopbrengsten zijn kleine incidentele opbrengsten gedurende het jaar.

Kosten overige activiteiten	2016	2015
	€	€
Kosten overige activiteiten	800.000	0
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	65.422	180.957
Totaal	<u>865.422</u>	<u>180.957</u>

Overige organisatiekosten	2016	2015
	€	€
Overige organisatiekosten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

W5 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2016	2015
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage	21.584	32.481
Toegerekende organisatiekosten	188.691	164.423
Totaal	<u>210.275</u>	<u>196.904</u>

W6 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	2016	2015
	€	€
Waardeveranderingen embedded derivaten	-4.409.443	2.779.170
Totaal	<u>-4.409.443</u>	<u>2.779.170</u>

Opbrengst van financiële vaste activa en effecten	2016	2015
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente bank en giro	5.903	658
Overige rentebaten	29.062	123.922
Totaal	<u>34.965</u>	<u>124.580</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten	2016	2015
	€	€
Rente geldleningen	5.132.946	5.495.613
Kosten geldleningen	20.700	20.700
Overige rentelasten	0	0
Totaal	<u>5.153.646</u>	<u>5.516.313</u>

W7 Belastingen

Belastingen	2016	2015
	€	€
Vennootschapsbelasting boekjaar	3.391.566	2.419.861
Mutatie latente belastingen boekjaar	9.486.003	2.963.028
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	0	0
Totaal	<u>12.877.569</u>	<u>5.382.889</u>

De post belastingen bestaat uit de volgende mutaties:

Belastbaar bedrag over 2016 (fiscale winst)	13.566.263
Het gemiddeld wettelijke tarief bedraagt 25%.	
De verschuldige belasting over 2016 bedraagt:	3.391.566

De post vennootschapsbelasting boekjaar is als volgt te specificeren:
Mutatie latente belastingvordering fiscaal resultaat 2015 3.391.566

De post mutatie belastingen boekjaar is als volgt te specificeren:
Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen 2016 18.488
Latentie verliesverrekening -1.748.575
Latentie waardering embedded derivaten -2.216.129
Latentie waardering toekomstige verkopen 0
Mutatie latente belastingschuld waardering woningen 13.432.219
9.486.003

De acute belastinglast bedraagt: 0 0

W8 Deelnemingen

Resultaat deelnemingen

Resultaat deelnemingen

	2016	2015
	€	€
	0	473

Vaststelling resultaatbestemming 2015

Het jaarresultaat 2015 is als volgt toebedeeld:

Totaal jaarresultaat 2015	-635.805
- aan de overige reserves	51.154-
- aan de herwaarderingsreserve	584.651-

Voorstel resultaatbestemming 2016

Het jaarresultaat 2016 is als volgt toebedeeld:

Totaal jaarresultaat 2016	7.134.304
- aan de overige reserves	
- aan de herwaarderingsreserve	22.605.629

Ondertekening

Zevenaar, 30 juni 2017

Het bestuur van Baston Wonen Stichting
S.P.M. van Zaal, directeur-bestuurder

Zevenaar, 30 juni 2017

De Raad van Commissarissen van Baston Wonen Stichting
De heer H.M.A. Aleven, voorzitter
Mevrouw mr. S. van Gemeren, vice-voorzitter
Mevrouw ir. G.J. de Zwart, lid
De heer drs. M.C. Bloemsma RA, lid
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert, lid



OVERIGE GEGEVENS





Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire resultaatbestemming

Er zijn statutair geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

