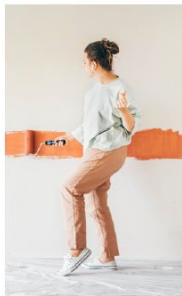




**Baston Wonen**

# Bestuursverslag 2021



**Samen vooruit**  
Koersplan Baston Wonen



- We geloven in een open houding en de kracht van (pro) actief samenwerken.

## Baston Wonen

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

Telefoon: 0316-580358

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

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

Datum van oprichting: 14 december 1919

De stichting is regionaal toegelaten en valt onder de woningmarktregio 10

Arnhem Nijmegen met werkgebied de gemeente Zevenaar

Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070

Laatstelijk gewijzigde statuten ministerieel goedgekeurd bij beschikking d.d.  
31 december 2018

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

## In dit jaarverslag

<b>1. Bericht van directeur-bestuurder .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2021.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Onze visie, missie en kernwaarden .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Onze strategie.....</b>	<b>13</b>
<b>2.4 Onze belanghebbenden.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Onze prestaties .....</b>	<b>19</b>
<b>3.1 Huisvesten primaire doelgroep .....</b>	<b>20</b>
<b>3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen .....</b>	<b>24</b>
<b>3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer.....</b>	<b>25</b>
<b>3.4 (Des)investeringen in vastgoed.....</b>	<b>29</b>
<b>3.5 Kwaliteit van wijken en buurten.....</b>	<b>30</b>
<b>3.6 Overige opgaven en prestaties.....</b>	<b>33</b>
<b>4. Governance.....</b>	<b>35</b>
<b>4.1 Organisatie Baston Wonen.....</b>	<b>36</b>
<b>4.2 Onze directeur-bestuurder.....</b>	<b>40</b>
<b>4.3 Onze toezichthouders.....</b>	<b>41</b>
<b>4.4 Corporate governance.....</b>	<b>43</b>
<b>4.5 Risicomanagement.....</b>	<b>45</b>
<b>4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling .....</b>	<b>52</b>
<b>4.7 Bericht raad van commissarissen .....</b>	<b>54</b>
<b>5. Financiën.....</b>	<b>69</b>
<b>5.1 Financieel beleid.....</b>	<b>70</b>
<b>5.2 Toelichting vermogen.....</b>	<b>75</b>
<b>5.3 (Financiële kengetallen) .....</b>	<b>77</b>
<b>6. Onze jaarrekening .....</b>	<b>81</b>
<b>7. Overige gegevens .....</b>	<b>133</b>
<b>7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....</b>	<b>134</b>
<b>7.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....</b>	<b>135</b>

## 1. Bericht van directeur-bestuurder











**Tot 1 april 2022 was Sandra van Zaal onze directeur-bestuurder. Zij heeft onderstaand bericht opgesteld voor het Bestuursverslag 2021. Op het moment van opmaken van de jaarstukken heeft Baston Wonen een interim directeur-bestuurder, de heer Paul van Roosmalen.**

### De rode pen

Dit is de tweede versie van mijn voorwoord. De eerste versie begon met twee alinea's over Corona. Dat voelde alsof we niets hebben kunnen realiseren. Daarna heb ik overwogen het woord Corona in dit hele voorwoord niet te noemen vanuit de behoefte te focussen op wat we wél hebben gerealiseerd. Maar de impact die Corona heeft op bewoners, op collega's, samenwerkingspartners en ook op mijzelf is te groot om het weg te laten. Mijn conclusie is dat het er allebei was. 2021 is voor mij het jaar van mooie prestaties en successen én van Corona.

### De roze bril

In dit jaarverslag beschrijven we wat we in 2021 maatschappelijk hebben gepresteerd. Ik noem een paar resultaten waar we met elkaar trots op zijn:

-  Een nieuw koersplan; Samen vooruit!
-  Herijking Strategisch Voorraad Beleid
-  Besluit nieuwbouwproject 9 woningen De Stede, Groot Holthuizen
-  Duurzaamheidsbeleid
-  Leningruil Vestia
-  Dialogen over integriteit en risico's
-  Start bouwteams Wagnerflats en 't Laar
-  Herstel verzakte woningen
-  Terugbrengen huurachterstanden
-  Buurten in buurten

Dit is echt maar een korte bloemlezing. Je hoeft geen roze bril op te zetten om te zien hoeveel mooie dingen we in 2021 hebben waargemaakt. Ik heb eind 2021 een lijst gemaakt waar bijna 100(!) grote en kleine successen op staan. Die dingen komen allemaal terug in dit jaarverslag.

### De grijze deken

In mijn nieuwjaarspeech van 2021 sprak ik verwachtingsvol uit dat we in de loop van het jaar Corona achter ons konden laten. De werkelijkheid is anders. Corona bepaalt nog voor een groot deel wat we wel en niet kunnen doen en heeft een groot effect op het leven en welzijn van bewoners, onze collega's en onze samenwerkingspartners. Hoewel we natuurlijk in 2020 al hadden leren leven en werken met Corona, is in 2021 misschien wel een nog groter beroep gedaan op ons aanpassingsvermogen. Of beter gezegd op onze veerkracht. Deze wordt wel erg op de proef gesteld. Vooral het niet weten wat ons te wachten staat en of en wanneer we met Corona om kunnen gaan als een gewone griep is voor velen zwaar. Ik ben trots op wat de collega's samen met bewoners en samenwerkingspartners afgelopen jaar hebben gerealiseerd. Ik heb daar veel waardering voor omdat ook de collega's het zelf niet altijd makkelijk hadden.

**Blauwe stukjes lucht**

Als optimist zie ik altijd blauwe stukjes lucht. Ik verwacht dat we in 2022 met of zonder Corona mooie dingen gaan realiseren. Er staan meerdere bouwprojecten in de steigers, we hebben mooie prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersvereniging en we zoeken kansen om wijken en buurten te verbeteren.

De verhuurdersheffing wordt afgeschaft en we krijgen een minister voor Wonen. Voldoende ingrediënten om 2022 vol goede moed tegemoet te zien!

Sandra van Zaal,  
Directeur-bestuurder tot 1 april 2022

Paul van Roosmalen,  
Interim directeur-bestuurder

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2021

De wereld waarin  
we leven, wonen en  
werken

Onze visie, missie  
en kernwaarden

Onze strategie

Onze  
belanghebbenden

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2021

### Onze huurders

Huurderstevredenheid 2021 2020

Bereikbaarheid	7,2	7,1
Onderhoud	7,1	8,0
Woning betrekken	7,9	7,7
Huur opzeggen	7,6	7,9
Dienstverlening	7,3	7,3



### Financiën

Bedrijfslasten 19 miljoen euro

- Onderhoudslasten  
9,3 miljoen euro  
(2.349 euro per verhuureenheid)
- Verhuurderheffing  
2,6 miljoen euro



Solvabiliteit  
o.b.v. marktwaarde  
**75,19%**  
ICR **1,72**

### De huur

Gemiddelde netto  
huurprijs woningen

**€ 574 per maand**

Is 71% van maximaal redelijke huurprijs



Huishoudens met een  
betalingsachterstand

Zittende huurders **€ 238.149**

(2020: € 321.494)

Vertrokken huurders **€ 154.606**

(2020: € 120.452)

Totale huur-  
achterstand

**€ 392.755**

(2020: € 441.946)

Ontruimingen

**1** (door huurachterstand)

(2020: 2)

Verkoop

**1** Zelfstandige wooneenheden

### Ons woningbezit

Totaal **3.708** woningen

Woningbezit per klasse

	Klasse 1 - Netto huur < € 442,46	14%
	Klasse 2 - Netto huur tussen € 442,46 en € 633,25	64%
	Klasse 3 - Netto huur tussen € 633,25 en € 678,66	10%
	Klasse 4 - Netto huur tussen € 678,66 en € 752,33	9%
	Klasse 5 - Netto huur > € 737,14	3%

**Baston Wonen**



### Toewijzing woningen

Totaal **247**

Sociaal 242 en commercieel 5  
Passend toewijzen (97.2%)

Huurtoeslaggrens **€ 752,33**



Statushouders gehulpsvest **33**

Taakstelling huisvesting  
statushouders

44

### Medewerkers

Aantal medewerkers **43**

Aantal fte's **38,5**

Vrouwen **24**

Mannen **19**

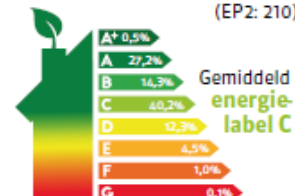


### Werken aan onze woningen

Woningverbeteringen/  
groot onderhoud  
**74** woningen

Duurzaamheid

Energie-index van 1,45 naar **1,45**  
(EP2: 210)





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

Onze missie om betaalbaar en prettig wonen mogelijk te maken is al jaren de rode draad in ons werken. Maar de context is ieder jaar weer verschillend. In 2021 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol.

### **Corona**

Corona heeft invloed op onze huurders, onze samenwerkingspartners en onze medewerkers. Het raakt de hele samenleving en zal ook gevolgen hebben voor de maatschappelijke, economische en technologische ontwikkelingen in de toekomst. Voor Baston Wonen is het van belang te anticiperen op de gevolgen van Corona voor zowel medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners en waar nodig maatwerk in te zetten.

### **Solidariteit en polarisatie**

In 2020 zagen we nog dat Corona de samenleving verbond. Er waren mooie initiatieven om naar elkaar om te kijken. In 2021 zien we dat Corona ook zorgt voor splitsing en polarisatie. Met name de discussies over wel of niet vaccineren en de kritiek op het overheidsbeleid lopen hoog op en zorgen voor verdeling. In onze sector is de Vestia leningruil tot stand gekomen. Een voorbeeld waarmee de sector zijn solidaire en sociale gezicht toont.

Voor Baston Wonen is het van belang niet bij te dragen aan polarisatie en waar dat mogelijk is de dialoog open te houden om polarisatie tegen te gaan.

### **Landelijke wooncrisis**

De situatie op de woningmarkt wordt steeds nijpender. Voor bijna alle doelgroepen wordt het alleen maar moeilijker om een betaalbare koop- of huurwoning te vinden. Bouwen, bouwen, bouwen is de nieuwe leus om dit op te lossen. Wij zien bouwen als een deel van de oplossing maar kijken ook breder naar oplossingen zoals doorstroming, creatieve of collectieve woonvormen en het aanpassen van woonbeleid. De woningmarktproblematiek staat hoog op de politieke agenda.

Voor Baston Wonen is het van belang om dit momentum te benutten.

### **Demissionaire regering**

Op 15 januari 2021 bood het kabinet zijn ontslag aan, twee maanden voor de Tweede Kamerverkiezingen, als reactie op een rapport over de toeslagenaffaire. Na de verkiezingen in maart bleek het formeren van een nieuwe regering geen sinecure. Voor de jaarwisseling lukte het niet om te komen tot een nieuwe regering en werd Nederland in 2021 bestuurd door een demissionaire regering. Vanuit de Tweede kamer zijn wel een aantal besluiten genomen.

Voor Baston Wonen is het van belang om vooral op regionaal niveau afspraken te maken en te presteren en ons niet te laten remmen door landelijke politieke traagheid.

### **Betaalbaarheid vanuit huurdersperspectief**

Al jaren staat de betaalbaarheid van wonen voor een deel van onze huurders onder druk. Door toenemende energieprijzen en een hoge prijsinflatie neemt die druk toe. De huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging van de huren voor huishoudens die in verhouding tot hun huur een te laag inkomen hebben, dragen weer een steentje bij aan de betaalbaarheid voor huurders.

### **Verhuurderheffing verdwijnt**

In 2021 is besloten een deel van de verhuurdersheffing af te schaffen. Inmiddels weten we dat in het nieuwe regeerakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing de komende jaren helemaal gaat verdwijnen. Een mijlpaal voor de volkshuisvesting!

Voor Baston Wonen is het van belang met het verdwijnen van de verhuurderheffing en grote opgaven die er zijn te komen tot een toekomstgericht financieel beleid.

### **Zevenaar blijft groeien, maar wel steeds minder snel**

In tegenstelling tot de voorspellingen van een jaar of 5 geleden waarin huishoudenskrimp vanaf 2030 -2035 werd verwacht, blijft Zevenaar voorlopig groeien. Dat betekent dat ook de vraag naar (sociale huur) woningen toeneemt. Onderzoek uit 2020 naar demografische ontwikkelingen op kernenniveau eerder in ons werkgebied laat zien dat Zevenaar tot 2040 nog blijft groeien. Wel zien we dat de groei naar het eind van die periode sterk afneemt.

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

### **Oog voor klimaat en duurzaamheidsambities**

Hittestress, wateroverlast en vreemde exoten. We zien het klimaat veranderen. De gemeente Zevenaar doet een schep bovenop de landelijke ambitie om in 2050 aardgasloos en energieneutraal te zijn. Zij streeft er naar om dit al in 2040 te bereiken. De keuze wel/geen warmtenet is bepalend voor onze keuzes, aanpak en investeringen ten aanzien van ons vastgoed. Ook ontstaan nieuwe vragen over wie verantwoordelijk is voor appartementen die in de zomer onvoldoende te koelen zijn.

Voor Baston Wonen is het van belang haar duurzaamheidsambities om te zetten naar concrete doelstellingen en acties om de ambities te realiseren.

### **Verzakkingen**

De extreem droge zomer van 2018 heeft geleid tot het verzakken van een deel van onze woningen. In 2020 en 2021 kregen we relatief weinig nieuwe meldingen van verzakkingen of het verergeren van bestaande verzakkingen. We zijn in 2021 gestart met herstel van de meest verzakte woningen en volgen de ontwikkelingen met een scherp oog. Tot op heden zijn geen onveilige situaties ontstaan.

Voor Baston Wonen is het van belang de verzakkingen strak te monitoren, waar mogelijk preventief erger te voorkomen en oog te houden van wat (de kans op) verzakkingen doen met bewoners.

### **Verschuivende doelgroep en veranderende wijken**

In onze wijken zien we steeds meer mensen die om verschillende redenen een zorgvraag hebben en toch zelfstandig thuis blijven wonen. Tegelijkertijd zien we het aantal alleenstaande ouderen snel toenemen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers in de woningen en wijken.

Voor Baston Wonen is het van belang om actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met bijvoorbeeld politie en brandweer om een passend antwoord te vinden op deze veranderende dynamiek in wijken en achter de voordeur.




### **Arbeidsmobiliteit en werkgeluk**

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

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

### **Trendmatige ontwikkelingen ten opzichte van 2020**

In ons jaarverslag 2020 noemde we als belangrijke ontwikkelingen voor 2020 de verzakkingsproblematiek, de disbalans tussen opgaven en middelen, de arbeidsmarkt, corona, de wooncrisis, groei in plaats van krimp en langer zelfstandig thuis wonen. Al deze zaken waren inderdaad belangrijke onderwerpen in 2020. Nieuwe ontwikkelingen in 2021 die we in 2020 nog niet voorzagen zijn:

-  polarisatie in de samenleving;
-  demissionaire regering;
-  verdwijnen van (een deel van) de verhuurderheffing.

## 2.2 Onze visie, missie en kernwaarden

### **Onze koers**

In 2021 hebben we een nieuw koersplan vastgesteld: Samen vooruit! De omgeving en context zijn in beweging, dus bewegen wij ook. Hoe we onze koers realiseren passen we aan bij de actualiteit en stemmen we af met huurders en netwerkpartners. We werken dat jaarlijks uit in concrete plannen en afspraken.

### **Onze missie; wat we willen waarmaken!**



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

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

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

### **Wie we zijn**

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





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

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

Zowel in als buiten onze organisatie zijn gelijkwaardigheid, vertrouwen en inzetten van talenten voor ons belangrijke uitgangspunten.

### **Kernwaarden**

Onze vier kernwaarden zijn:

-  Klantgericht
-  Eigenaarschap
-  Gezamenlijkheid
-  Ontwikkelgericht

## 2.3 Onze strategie

In ons nieuwe koersplan hebben we onze missie vertaald naar 3 kernopdrachten:

### 1: Samen werken aan prettig wonen

### 2: De gewenste woningvoorraad

### 3: Bastion Wonen klaar voor de toekomst

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

#### Organisatiedoelen

We hebben naast de prestatieafspraken ook organisatiedoelen. Onderstaand zijn de organisatiedoelen gekoppeld aan onze 3 kernopdrachten. Kort worden de status en de resultaten weergegeven. Verder in dit verslag worden de resultaten uitgebreider weergegeven. We hebben haalbare doelen geformuleerd. De status behaald betekent dus dat we behaald hebben wat we in 2021 wilden bereiken.

<b>Kernopdracht 1 Samen werken aan prettig wonen</b>	
<b>Strategie</b>	<b>Resultaten</b>
<p><b>Status: behaald</b></p> <p>Met de (toekomstige) huurders brengen we in beeld wat de huurder en wij verstaan onder en van elkaar verwachten bij samen werken aan prettig wonen.</p> <p>We willen concreet vormgeven aan het realiseren van prettig wonen door samenwerking met onze huurders. Aan het eind van 2021 hebben we minimaal vijf voorbeelden waarbij we in samenwerking met groepen huurders bijdragen aan prettig wonen en huurdersparticipatie en vijf individuele cases.</p> <p>Onze samenwerkingspartners hebben een belangrijke rol bij het realiseren van prettig wonen. In minimaal de helft van de cases</p>	<p>Vanuit signalen over de wijk De Methen stellen we met onze samenwerkingspartners een plan van aanpak op.</p> <p>Complexe casussen worden besproken in het Lokale Zorg Netwerk Zevenaar en in multidisciplinaire overleggen met onze netwerkpartners.</p> <p>We werken intensief samen met groepen huurders zoals bewonerscommissie De Veste en onze huurdersvereniging. Bewonersparticipatie bij onderhouds- en verduurzamingsprojecten stimuleren en faciliteren we. Dit jaar was dat aan de orde bij de projecten Bastion/Stadsgracht, Wagnerstraat, Van Nispenstraat, Van de Loostraat en Thebenstraat en Het Laar</p> <p>Met Caleidoz en Kunstwerk! Hebben we verkennende gesprekken over De Proeftuin, een project waarbij we oplossingsgericht over organisatiegrenzen heen werken.</p> <p>Leefbaarheidsprojecten die vorig jaar zijn uitgesteld door Corona, zijn in 2021 wel opgepakt. Voorbeelden zijn buurten in buurten in De Vondel en activiteiten voor de bewoners van de Hagendel/Hunneveldweg. Aandacht</p>

worden resultaten behaald in samenwerking met samenwerkingspartners.	voor eenzame bewoners hadden we met ons initiatief 'Luisterend Oor'.
--	--

<b>Kerndracht 2 De gewenste woningvoorraad</b>	
<b>Strategie</b>	<b>Resultaten</b>
<p><b>Status: behaald</b></p> <p>We werken met gerichte stappen aan de toekomstig gewenste woningvoorraad. Daarvoor gaan we een proces inrichten en onderhouden met continue vastgoedsturing om de ambities voor de gewenste voorraad te realiseren. Dat doen we op basis van de bestaande situatie in samenhang met de financiële mogelijkheden en de externe ontwikkelingen.</p>	<p>Voor ons Strategisch Vastgoed Beleid hebben we een wensportefeuille opgesteld. Op basis van daarvan maken we de keuze om onze woningvoorraad te verjongen (sloop en nieuwbouw), uit te breiden (transformatie van bestaande wijken) en toekomstgeschikt te maken (verduurzamen).</p> <p>Woningmarktonderzoek van Companen, dat we conform prestatieafspraken samen met de corporaties en gemeente hebben laten uitvoeren, is daarvoor de basis.</p> <p>Het Strategisch Voorraad Beleid is doorgerekend en basis voor onze meerjarenbegroting. We hebben deelgenomen aan de regionale werkgroep van Woonkr8 waarin we samen met Aedes een regionale doorrekening hebben gemaakt van het rapport opgaven en middelen.</p>

<b>Kernopdracht 3 Baston Wonen klaar voor de toekomst</b>	
<b>Strategie</b>	<b>Resultaten</b>
<p><b>Status: behaald</b></p> <p>We versterken de ontwikkeling van medewerkers en focussen daarbij op kracht en competenties, binnen de mogelijkheden van onze organisatie. Samen werken we uit hoe we werken op basis van klantgerichtheid, eigenaarschap, gezamenlijkheid en ontwikkelingsgerichtheid.</p> <p>Om de organisatie te versterken en te ontwikkelen leggen we onze</p>	<p>Het organisatieontwikkeltraject continu verbeteren werpt concrete vruchten af. Tegelijkertijd zien we dat niet alle medewerkers (even snel) de ontwikkelingen bij kunnen benen. Zo nodig zijn verbeterplannen opgesteld. Meerdere collega's met ambities of talenten hebben een ontwikkelassessment gedaan. De online ontwikkelacademie is geïntroduceerd. Ook van aanbod buiten deze academie zoals bijvoorbeeld Kracht in Mobiliteit wordt goed gebruik gemaakt.</p> <p>In digitale medewerkersdialogen hebben we praktijkcasussen over risico's, AVG en integriteit besproken. Iedere maand stond een van de kernwaarden centraal. Bijvoorbeeld met Fokke en Sukke strips. Hierin focussen we op softcontrols, ofwel het gedrag van</p>

focus op sturing op resultaten. We krijgen meer grip op het optimaal benutten van financiële en organisatorische mogelijkheden.

mensen. We leggen de focus op motivatie, integriteit op ingrijpen en op het beïnvloeden van gedrag. Je kunt denken aan transparantie, duidelijke normen, fouten mogen maken, het serieus nemen van de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> lijn (interne controle). Zo bouwen we aan een gedeeld waardenkader.





In 2021 zijn we gestart met maandrapportages voor het managementteam. Ook in de operationele teams wordt nu gewerkt met maand- en weekrapportages. We monitoren bijvoorbeeld leegstandsdagen, onderhoudskosten en terugbelverzoeken.

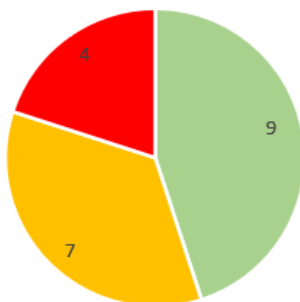
In de kwartaalrapportage zijn de contouren zichtbaar van de transformaties van verantwoordingsinstrument naar sturingsinstrument. Dit blijft een voortdurend proces.

Vanuit de vernieuwde vastgoedsturing wordt meer inzicht verkregen op complexen en wijken ook in financiële en organisatorisch zin waardoor door middel van scenario's de (on)mogelijkheden zijn verkend en vertaald in de concept-meerjarenbegroting.




### Prestatieafspraken

Net als voorgaande jaren hebben we samen met de twee andere corporaties in de gemeente Zevenaar, de drie huurdersverenigingen en de gemeente Zevenaar prestatieafspraken gemaakt. In 2021 stonden de 5 volgende onderwerpen centraal in de gemaakte prestatieafspraken:

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



In totaal hadden we voor 2021 20 prestatieafspraken opgesteld. Van de 6 prestatieafspraken waarvan Baston Wonen de regie had, is er 1 niet gereed in 2021. Dat gaat om de 9 woningen in de Stede die in 2022 in plaats van in 2021 worden opgeleverd.

	Uitvoering gereed
	Uitvoering gedeeltelijk gereed
	Uitvoering niet gereed in 2021

## 2.4 Onze belanghebbenden















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

Naast fysieke overleggen zijn we ook online goed in verbinding gebleven al kijken we ernaar uit om elkaar weer meer te ontmoeten.

### Huurdersvereniging

De huurdersvereniging is zeer tevreden over de samenwerking met Baston Wonen. Zij voelen zich serieus genomen en ervaren de communicatie als open en constructief. De huurdersvereniging is een van de partijen die deelneemt aan het maken van de prestatieafspraken en deze ook samen met de gemeente en Baston Wonen ondertekent. De huurdersvereniging bestaat uit 5 bestuursleden. In 2021 hebben er 5 overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De huurdersvereniging heeft gesproken met de twee Raad van Commissarissen met een huurderszetel en er is een reguliere jaarlijkse bijeenkomst met de raad van commissarissen geweest. Ook heeft de huurdersvereniging deel genomen aan themabijeenkomsten over onder andere vastgoedsturing en wijkschouw.

In 2021 is met de huurdersvereniging onder andere gesproken over:

-  de eenmalige huurverlaging
-  Koersplan "Samen vooruit"
-  klanttevredenheid
-  Vestia-leningruil
-  indicatieve bestedingsruimte Baston Wonen
-  woningbehoefteonderzoek
-  sociaal plan bij sloop-, renovatie- en groot onderhoudsplannen
-  groot onderhoud en duurzaamheidsprojecten
-  woningverzakkingen
-  beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen
-  aanbestedingsproces nieuwbouw, groot en dagelijks onderhoud
-  klantreis reparatieverzoek; om dit proces voor huurders nog verder te verbeteren;
-  voorrang verlening in de woningtoewijzing aan specifieke groepen
-  effecten en maatregelen van het coronavirus.

De huurdersvereniging heeft positief geadviseerd ten aanzien van ons duurzaamheidsbeleid, incassobeleid, sociaal plan groot onderhoud, renovatie en sloop en huurverhoging 2021.

Een tegenvaller was dat de voorzitter wegens ziekte tijdelijk zijn werkzaamheden moest neerleggen. De vicevoorzitter neemt zijn taken waar.

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















### **Bewonerscommissies en –participatie**

Onze rol is gericht op het mogelijk maken van prettig en betaalbaar (samen) wonen. Baston Wonen ziet prettig wonen breder dan de woning alleen. Ook de omgeving en de manier waarop de buurt is samengesteld en samenleeft zijn essentieel voor woontevredenheid. We stimuleren betrokkenheid van bewoners door middel van bewonersparticipatie. We doen dat steeds meer vanuit een ondersteunende in plaats van initiërende rol. Dat doen we bij individuele ideeën, buurtinitiatieven en collectieve belangenbehartiging. We zijn samen met bewoners, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties verantwoordelijk voor leefbaarheid in de wijk. Baston Wonen heeft 2 actieve bewonerscommissies 't Hunneveld/Hagendel en de Veste. Met bewoners in de Citer is overleg over een doorstart.

### **Gemeente Zevenaar**

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

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

Jaarlijks, in het najaar, organiseren de drie woningcorporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei een raadsbijeenkomst/werkbezoek. De avond heeft veelal een informatief karakter waarbij een deel van de bijeenkomst gaat over de prestatieafspraken. In verband met de coronamaatregelen hebben dit jaar in kleinere groepen online gesprekken met fracties/gemeenteraadsleden plaatsgevonden.

Op 6 december zijn de prestatieafspraken door de gemeente, de drie corporaties Baston Wonen, Vryleve en Plavei en de drie huurdersverenigingen ondertekend. Extra huurwoningen bouwen en gematigde huurstijging zijn in de prestatieafspraken opgenomen. Met de gemeente Zevenaar en andere samenwerkingspartijen hebben we de komende jaren een omvangrijke opgave op het gebied van het energieneutraal en gasloos maken van de bestaande woningen. We trekken daar waar mogelijk samen op in de energie- en warmtetransitie.

### **Provincie Gelderland**

De contacten met de Provincie Gelderland zijn goed. We informeren elkaar en we kunnen gebruik maken van de expertise van de provincie. We hadden in 2021 over verschillende onderwerpen contact. Bijvoorbeeld met het expertisecentrum warmtenet over de mogelijke aanleg van een warmtenet, met de beleidsambtenaren wonen over de versnelling van de woonproductie vanuit de Woondeal en gedeputeerde Kerris heeft een werkbezoek over collectieve woonvormen bijgewoond.

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

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

We werken nauw samen met de verschillende partijen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid.

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

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

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

### 3. Onze prestaties

Huisvesten  
primaire  
doelgroep

Huisvesten  
bijzondere  
doelgroepen

Kwaliteit  
woningen en  
woningbeheer

(Des)investeren  
in vastgoed

Kwaliteit van  
wijken en  
buurten

Overige opgaven  
en prestaties

## 3.1 Huisvesten primaire doelgroep

### a. Woningtoewijzing

#### Beschikbaarheid woningen

In 2021 hadden we in totaal 247 verhuringen, waarvan vijf woningen met een huurprijs hoger dan € 752,33.

#### Woningtoewijzingen 2021

##### Eenpersoonshuishoudens

	<= € 442,46	> € 442,46 <= € 633,25	> € 633,25 <= € 678,66	> € 678,66 <= € 752,33	> € 752,33	Totaal
Geen AOW, inkomen lager of gelijk aan € 23.725	40	45	1	3	0	89
Geen AOW, inkomen hoger dan € 23.725	2	8	1	8	0	19
Wel AOW, inkomen lager of gelijk aan € 23.650	1	29	0	0	0	30
Wel AOW, inkomen hoger dan € 23.650	0	7	4	2	1	14
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>43</b>	<b>89</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>152</b>

##### Tweepersoonshuishoudens

	<= € 442,46	> € 442,46 <= € 633,25	> € 633,25 <= € 678,66	> € 678,66 <= € 752,33	> € 752,33	Totaal
Geen AOW, inkomen lager of gelijk aan € 32.200	7	10	0	0	0	17
Geen AOW, inkomen hoger dan € 32.200	1	0	1	10	2	14
Wel AOW, inkomen lager of gelijk aan € 32.075	0	12	0	0	0	12
Wel AOW, inkomen hoger dan € 32.075	0	1	2	5	2	10
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>53</b>

##### Drie- en meerpersoonshuishoudens

	<= € 442,46	> € 442,46 <= € 633,25	> € 633,25 <= € 678,66	> € 678,66 <= € 752,33	> € 752,33	Totaal
Geen AOW, inkomen lager of gelijk aan € 32.200	0	11	18	1	0	30
Geen AOW, inkomen hoger dan € 32.200	0	0	1	10	0	11
Wel AOW, inkomen lager of gelijk aan € 32.075	0	1	0	0	0	1
Wel AOW, inkomen hoger dan € 32.075	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>42</b>



#### Wettelijke normen

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

Regel	Toelichting	Resultaat 2021
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.	97,2%
Toewijzing EU-regels	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV): <ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal 80% van woningen t/m € 737,14 toewijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen t/m € 39.055</li> <li>Maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574</li> <li>Maximaal 10% vrij toewijsbaar</li> </ul>	98%  1%  1%

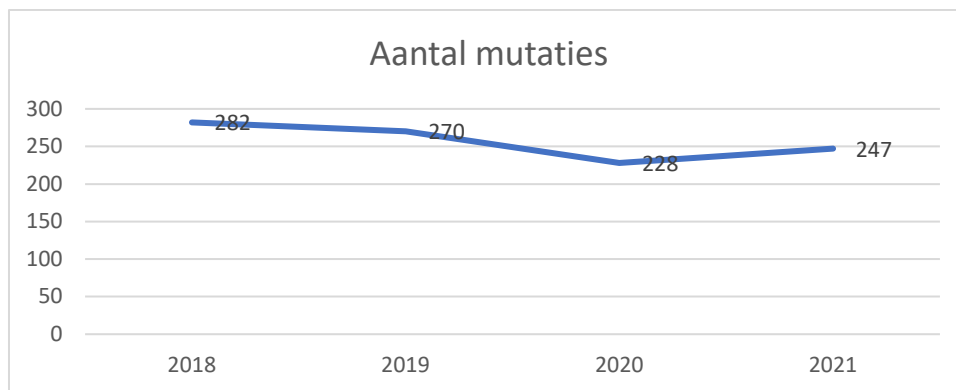
## Regionale huisvestingsverordening

Baston Wonen werkt volgens de regionale huisvestingsverordening. Dit doen wij met behulp van het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree. Woningen worden toegewezen op basis van meettijd of loting.

<b>Gemiddeld 15% via Loting (13-17%)</b>  15,4%	<b>Max. 30% uitsluiten voor urgent woningzoekenden</b>  18,8%
---	---

## Beschikbaarheid woningen

De beschikbaarheid van woningen hangt onder andere af van het aantal huuropzeggingen en de snelheid waarmee een woning weer gereed is voor verhuur. In 2021 zijn er 247 woningen verhuurd. Dat is een lichte stijging ten opzichte van 2020. In 2021 was de mutatiegraad op basis van beëindigde huurovereenkomsten 6,3% (261 beëindigde huurovereenkomsten, waarvan 1 bestemd voor verkoop).



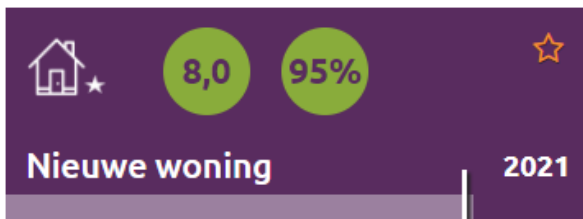
In 2021 hebben we meerdere mutaties gehad van woningen met hoge kosten door achterstallig onderhoud, zelf aangebrachte voorzieningen of onbeheerd nalatenschap. Daarnaast hadden we te maken met een aangepaste dienstverlening in verband met Corona.

We hebben een werkwijze ontwikkeld waarbij we een integrale en bewuste afweging maken over de exploitatie van die woningen. De benodigde tijd voor deze werkwijze in combinatie met de vele onderhoudswerkzaamheden en doorlooptijd bij de aannemer leiden tot een langere gemiddelde leegstand in 2021 van 59,7 dagen per woning. In 2020 stond een verhuurde woning gemiddeld 41,8 dagen leeg.

## Klanttevredenheid

Om de tevredenheid van onze dienstverlening te meten, maken we gebruik van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). In onze processen vinden we het belangrijk te leren van de beoordeling door onze klanten. We gaan in gesprek met huurders bij een negatieve boordeling om het proces, indien mogelijk, te verbeteren.

Nieuwe huurders beoordeelden de dienstverlening met een 8,0 in 2021 (2020: 7,7)



Vertrekkende huurders beoordeelden de dienstverlening met een 7,5 in 2021 (2020: 7,9)



## b. Betaalbaarheid

### Huurprijsbeleid

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen zien wij als een van onze belangrijkste taken. In het bijzonder voor de doelgroep met de laagste inkomens.

### Huurverhoging

De huurverhoging 2021 zag er als gevolg van de huurbevriezing en huurbepanking, als volgt uit:

- Daeb-woningen geen huurverhoging ivm huurbevriezing;
- voor ons niet Daeb-segment een gematigde huurverhoging van inflatie +1% (2,4%) conform de wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten;
- voor onze parkeerplaatsen een inflatievolgende huurverhoging van 1,4%.
- voor bedrijfsonroerendgoed de contractuele afspraken of de huurverhoging conform consumentenprijsindex (CPI).

### Enmalige huurverlaging in 2021

Naast deze wettelijke kaders was er in 2021 de Wet eenmalige huurverlaging huurder met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen ten opzichte van het inkomen. Het gaat om huurders met een huur boven € 633,25 (een- en tweepersoonshuishoudens) of € 678,66 (drie en meer personen) per maand.

Voor gereguleerde woningen hadden 417 huishoudens op basis van het inkomen van 2019 recht op de eenmalige huurverlaging.

Huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019, konden de huurverlaging zelf aanvragen gedurende de rest van het jaar. Er zijn 34 huurders die op basis van een individuele aanvraag een huurverlaging aan hebben gevraagd. Daarvan zijn 15 aanvragen goedgekeurd, de overige aanvragen voldoen niet aan de regeling.

Huurders die in aanmerking kwamen voor een eenmalige huurverlaging kregen in 2021 geen huurverhoging.

## Vroegsignalering

Vanaf 1 januari 2021 delen wij contactgegevens van huurders met een betaalachterstand met de gemeente. Volgens de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening zijn wij dit verplicht. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld. De gemeente gebruikt deze gegevens om contact op te nemen. Huurders ontvangen daarmee gratis en vrijblijvend een aanbod voor hulp bij het oplossen van schulden.

## Aanpak huurachterstanden

Onze inzet is om huurachterstanden zoveel mogelijk te beperken. Vanuit het oogpunt van de huurder om (hoge) schulden te voorkomen. Voor Baston Wonen om het missen van huurinkomsten te beperken.

Ook in 2021 hebben we te maken met het coronavirus. We gaan coulant om met huurders die hierdoor betalingsproblemen krijgen, maar we zien dat de vaste lasten wel voldaan worden. Zowel bij de huurwoningen als het bedrijfsonroerendgoed gaat het slechts om enkele huurders waarmee betalingsregelingen zijn getroffen.

De totale huurachterstand is gedaald ten opzichte van 2019 en 2020 door onder andere het aangescherpte incassoproces. We hebben in een vroeg stadium contact met huurders om samen een oplossing te zoeken.

Huurachterstanden	2021	2020	2019
Zittende huurders	€ 238.149	€ 321.494	€ 325.700
Vertrokken huurders	€ 154.606	€ 120.452	€ 219.660
Aantal uitzettingen	1	2	8

## Deurwaarder

Er zijn 62 dossiers in behandeling bij de deurwaarder (voor een vordering van € 286.000 inclusief kosten deurwaarder).

In 2021 is er één ontruiming geweest in verband met overlast, er waren twee ontruimingën aangezegd. In beide situaties ging het om huishoudens zonder kinderen. We proberen ontruimingën te voorkomen en gezamenlijk een passende oplossing te zoeken bij (betalings)problemen, helaas is soms een ontruiming niet te voorkomen en de meest passende oplossing.

## 3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

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

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

### **Huisvesten statushouders**

De corporaties in de gemeente Zevenaar werken samen bij het volbrengen van de taakstelling. Baston Wonen neemt conform prestatieafspraken 67% van de totale opgave voor haar rekening.

Woningstichting Vryleve coördineert en verantwoordt dit proces. Vluchtelingenwerk geeft de corporaties aan voor wie een woning gezocht wordt, zodat de corporatie gericht een woning kan aanbieden.

In 2021 was er voor Baston Wonen een taakstelling voor het huisvesten van 44 statushouders (inclusief het restant van 2020). Op 31 december zijn er nog 11 te huisvesten. Dit wordt bijna volledig gerealiseerd in januari 2022 wanneer het huurcontract voor een gezin van 10 personen ingaat.

### **Uitstroom beschermd wonen**

In 2021 zijn er werkafspraken gemaakt rondom de uitstroom beschermd wonen. We evalueren deze afspraken in 2022 met als doel de afspraken aan te scherpen. Daarbij is aandacht voor draagkracht en mogelijkheden in wijken en communicatie over aanspreekpunten en werkwijze, binnen de mogelijkheden van de privacywetgeving. Bij de evaluatie hebben we ook aandacht voor klachten over deze doelgroepen en ruimte voor terugplaatsing indien het zelfstandig wonen in incidentele gevallen niet lukt.

### **Wonen, welzijn en zorg**

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



## 3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

### Vastgoedsturing

Dit jaar hebben wij onze wensportefeuille beschreven om daarmee complexstrategieën voor de verschillende wooncomplexen te ontwikkelen. Dit om te voldoen aan de strategische doelstelling om in 2027 onze woningportefeuille volledig op minimaal energielabel B te hebben. En om de ambitie van Co2 neutraliteit en aardgasloos woningbezit in 2050, volgens het wettelijk kader te realiseren.

### Prestaties onderhoud & verduurzaming

#### Aedes-convenant




Baston Wonen is aangesloten bij het Aedes-convenant waarin is vastgelegd dat het woningbezit gemiddeld een energie-index heeft van 1,09-1,40. Om onze onderhoudsprestaties langs een meetlat te leggen, maken we gebruik van de Aedes-benchmark en daarbij het prestatieveld onderhoud & verbetering. Hiermee kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties met vergelijkbare portefeuilles. Als we op deze manier meten, ligt onze prestatie op 1,45 en behalen daarmee de norm van 1,40 niet. Dit komt vanwege de vertraging van de verduurzamingsprojecten van 2021.

#### Nieuw model Duurzaamheid

Het Klimaatakkoord uit 2019 brengt ingrijpende veranderingen met zich mee. Er is een aangepaste methodiek om het energielabel te bepalen en er volgt nog een nieuw isolatiebeleid: de standaard en streefwaarden.

Per 1 januari 2021 is de methodiek om het energielabel te bepalen gewijzigd. .

Corporaties worden beoordeeld op drie indicatoren:

-  de isolatieprestatie gemeten in de gemiddelde afstand tot de isolatiestandaard;
-  de energetische prestatie gemeten in het primair fossiel energiegebruik per vierkante meter (indicator van energielabel);
-  de directe CO2-uitstoot per vierkante meter van de woning.

Volgens de nieuwe methodiek in de Aedes-benchmark scoort Baston Wonen:

Energie-prestatie (EP2)	CO2-uitstoot gas per m2	Isolatie-prestatie (afstand tot de standaard)
210,0 (B)	17,5 (A)	55,4 (C)

Baston Wonen heeft een energieprestatie welke gemiddeld gelijk is de sector voor corporaties met vergelijkbaar woningbezit. We scoren daarmee een B in de Aedes-benchmark. Daarmee hebben we een voldoende energieprestatie om aan de beoogde ambities te voldoen.

#### Energietransitie en duurzame ontwikkelingen

Binnen Baston Wonen volgen we de ontwikkelingen van de energietransitie naar steeds duurzamere alternatieven op de voet. We zijn in gesprek met de gemeente over de uitwerking van de warmtevisie en voeren een verkenning uit naar een warmtenet. Samen met onze collega corporaties Plavei en Vryleve voeren we op bestuurlijke niveau overleg

met de gemeentes Zevenaar en Montferland. Ook wordt er opgehaald en uitgewisseld bij diverse externe initiatieven waaraan we deelnemen, zoals de Woondeal Arnhem-Nijmegen, WoonKr8, KAN-Oost, Regionale Energie Strategie, Energiedak en de Groene Allianties.

#### Ervaren woningkwaliteit

De ervaren woningkwaliteit meet wat de huurder vindt van de staat van onderhoud van de woning. Dit wordt gemeten via de huurdersraadpleging die voor het prestatievelde Huurdersoordeel wordt georganiseerd, met een aselechte steekproef. In 2021 heeft Baston Wonen een score van 7,9 ten opzichte van een score van 7,7 in 2020. Wat hoger is dan het landelijke gemiddeld van 7,6.

#### **Duurzaamheidsprojecten**

Ook dit jaar heeft Covid-19 grote impact gehad op de planning van duurzaamheidsprojecten welke in voorbereiding, al in uitvoering waren of nog tot uitvoering gebracht moesten worden. Het project Bergvrede is nu afgerond. Het duurzaamheidsproject Wagnerstraat, Het Laar en de Van Nispenstraat/Van de Loostraat en Thebenstraat zijn in voorbereiding, de uitvoering van deze projecten start in 2022.

#### **Instandhouding- en onderhoud**

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

Het onderhoud van onze woningen bestaat uit het dagelijks onderhoud (reparaties en het onderhoud bij mutatie) en het planmatig onderhoud (inclusief het vervangen van toiletten, badkamers en keukens). Onderstaande tabel geeft het overzicht van de uitgaven van de verschillende onderhoudsmaatregelen aan.

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	
Planmatig onderhoud	€ 3.749.731
Contractonderhoud	€ 593.001
Reparatieonderhoud	€ 1.405.022
Mutatieonderhoud	€ 1.238.182
<b>Totaal</b>	<b>€ 6.985.935</b>

#### **Planmatig onderhoud**

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

De Stadsgracht: de 8 appartementen aan de Stadsgracht zijn verduurzaamd en we hebben groot onderhoud uitgevoerd. Alle appartementen hebben nu een energielabel A.

Bastion: de 48 HAT-woningen zijn verduurzaamd en er is groot onderhoud uitgevoerd. Daarmee zijn deze HAT-woningen toekomstbesteding en energiezuinig. Voorheen hadden deze HAT-woningen energielabel G, nu energielabel A.

De Vondel: 18 appartementen zijn verduurzaamd. Daarnaast zijn er onderhoudswerkzaamheden aan de gevels uitgevoerd. In samenspraak met de huurders is er gekozen voor een nieuwe, moderne kleurstelling/uitstraling van het gebouw. Alle appartementen hebben nu energielabel B.

1

<b>Schilderprojecten</b>	
Zonnemaat e.o.	83 woningen
Haspelstraat e.o.	16 woningen
Stegeslag	97 woningen
Kanselierskamp	15 woningen
Verduurzamingsprojecten*	74 woningen
<b>Totaal</b>	<b>285 woningen</b>

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

Project Veilig werken op hoogte: werkzaamheden verrichten op zogenaamde platte daken kan alleen als het dak voldoet aan de geldende veiligheidseisen. Alle platte daken van Bastion Wonen voldoen nu aan alle veiligheidseisen.

### **Reparatie onderhoud**

Het dagelijks onderhoud dat wij verrichten aan onze woningen bestaat uit het afhandelen van reparatieverzoeken en uit mutatieonderhoud (onderhoud dat uitgevoerd wordt om een woning weer klaar voor verhuur te maken). Bastion Wonen heeft 2 onderhoudsmonteurs in dienst voor het uitvoeren van een deel van de reparatieverzoeken. De overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door geselecteerde aannemers. Wij voeren dit onderhoud naar tevredenheid van onze huurders uit gezien de tevredenheidsscore van 8,3 volgens het KWH. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde.

### **Contractonderhoud**

Wij hebben al het onderhoud en beheer van onze liftinstallaties bij 1 installateur ondergebracht om de dienstverlening aan onze huurders in de appartementencomplexen te verbeteren.

### **Mutatie onderhoud**

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

### **Verzakkingen**

Wij hebben geïnventariseerd dat er een deel van de woningen dat niet op een paalfundering is gebouwd, een kans heeft te verzakken bij veranderingen in de grondwaterstand. Om schade aan onze woningen te beperken hebben wij een systeem ontwikkeld waardoor wij vroegtijdig meldingen krijgen van verzakkingen en dan de schade kunnen beperken.

In de wijk Zonegge is een QuickScan uitgevoerd op mogelijke verzakkingen. Uit het onderzoek is gebleken dat er woningen zijn die een nader onderzoek behoeven. Dit

onderzoek is uitgevoerd waarbij er ook aan de binnenzijde is geïnspecteerd. De uitkomsten van het onderzoek zijn verwerkt in het ontwikkelde systeem. Daarnaast hebben wij funderingsverbetering uitgevoerd bij een beperkt aantal verzakte woningen, en onderzoeken sloop/nieuwbouw als alternatief. Wij houden de voortgang van maatregelen en de verzakkingen in onze rapportage goed in de gaten om daadkrachtig in te grijpen en zoveel mogelijk schade en overlast voor onze huurders te voorkomen.

### **Brandveiligheid**

In navolging op de getekende intentieovereenkomst met Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) met als doel om binnen 10 jaar het brandveiligheidsniveau in ons bezit te verbeteren, zijn eind 2020 de strategie en beleidsuitgangspunten voor brandveiligheid vastgesteld. Dit is verder vertaald in een plan van aanpak.

Na het tekenen van de intentieovereenkomst, is er een actieve samenwerking opgestart met de collega corporaties Plavei, Vryleve en Woonservice IJsselland op het gebied van brandveiligheid.

Daarnaast is gestart met de inspectie van onze complexen. Dit zal begin 2022 leiden tot een risico-inventarisatie van ons woningenbestand. Voor 1 juli 2022 dienen alle woningen te worden voorzien van een rookmelder op elke verdieping. Gezien de korte uitvoeringstijd is besloten om hiervan een apart project te maken. Voor dit project is eind 2021 opdracht verleend. In februari 2022 wordt er gestart met het plaatsen van de rookmelders in ons woningbezit zodat alle woningen op tijd zijn voorzien van rookmelders.

### **Samenwerking met resultaat**

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

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

We hebben in overleg met ketenpartners en de huurders besloten om bij planmatig onderhoudsprojecten de communicatie-uitingen deels door de partners te laten verzorgen. Dit is in de projecten toegepast en draagt bij aan ons klantgericht- en doelgericht samenwerken.

## 3.4 (Des)investeringen in vastgoed

### **Strategisch voorraadbeleid**

Wij hebben in 2021 het strategisch voorraadbeleid herijkt. Onze vastgoedsturing zet in op het toevoegen van circa 190 woningen in de periode van 2021 - 2031. Het grootste deel van de nieuwbouw/verwerving is bedoeld voor de vervanging van de, in vastgoedsturing voorziene, verkoop en de afname door sloop. Per saldo neemt het aantal DEAB-huurwoningen met circa 100 woningen toe.

### **Nieuwbouw**

In 2021 zijn er geen investeringen gedaan in nieuw vastgoed. Er zijn geen woningen gesloopt. We hebben het besluit genomen voor de bouw van 9 woningen in De Stede. De bouw start begin 2022. We bereiden de realisatie van de 33 woningen in Groot-Holthuizen en 10 woningen in Middag-Oost in 2022 voor.

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

We hebben geconstateerd dat de ontwikkelingen in Babberich los moeten staan van die in Zevenaar. Argumentatie daarvoor is dat de woningmarkt in Babberich zich onafhankelijk blijkt te gedragen ten opzichte van de woningmarkt in Zevenaar. Daardoor hebben wij het initiatief genomen om gesprekken te starten met belanghebbenden bij de transformatieopgave in Babberich om tot een breed gedragen eindsituatie te komen.

### **Aankoop woningen**

Wij hebben 3 woningen aangekocht (waarvan 2 terugkopen vanuit koopgarant) en in verhuur genomen

### **Verkoop woningen**

Baston Wonen heeft op dit moment geen actief verkoopbeleid van woningen. Er worden alleen woningen verkocht als het complex hiermee efficiënter beheerd kan worden en het zogenaamd versnipperd woningbezit vermindert. In de praktijk betekent dit dat alleen nog woningen worden verkocht als het de enige huurwoning in een blok of rij betreft. Dit jaar is 1 woning verkocht. We hebben nu 3.789 woningen in bezit.

### **Verkoop gebiedsontwikkeling/bedrijfsonroerendgoed**

Baston Wonen heeft in 2021 geen grond verkocht.

### **Projecten nog niet in ontwikkeling en/of grondposities**

We hebben een gering aantal grondposities in ons bezit voor mogelijke planontwikkelingen. Deze worden komend jaar verder ontwikkeld. Wij hebben grond aangekocht van de gemeente voor de realisatie van negen woningen in De Stede.

### **Kantoor Baston Wonen**

Om de verduurzamingsopgave verder vorm te geven en de verkoopbaarheid van ons kantoorpand te bevorderen, zijn wij gestart met te onderzoeken hoe we het energieverbruik verder terug kunnen dringen. We willen een aanzienlijke reductie in energieverbruik te bewerkstelligen. Wij hopen dat deze verbetering potentiële kopers voor het pand zal aantrekken.

## 3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

### **(Wijkgericht) werken aan sociale problematiek**

Dit jaar heeft, in digitale vorm, samen met de huurdersvereniging een wijkschouw plaatsgevonden. Daarbij hebben we alle wijken met elkaar vergeleken.

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat in de wijken in Zevenaar een integrale werkwijze wenselijk is voor het opstellen van wijkplannen waarbij de gemeente de regierol pakt. Dit zal volgend jaar worden voorgelegd aan het nieuwe college. De wijk de Methen is daarbij in beeld om als eerste project opgepakt te worden.

Onder leiding van de gemeente is er een nieuwe werkwijze opgezet en zijn afspraken gemaakt over Laatste kansbeleid bij zowel huurachterstanden als bij overlast en afspraken over Maatschappelijke uitstroom/directe bemiddeling en Zorg en Wonen.

Tweemaandelijks worden er met samenwerkingspartners in het Lokale Zorg Netwerk Zevenaar casussen besproken. Dit betreft meervoudige casuïstiek van een inwoner van de gemeente Zevenaar. In 2021 is er in zes bijeenkomsten 42 keer een casus besproken van huurders van Baston Wonen. Er zijn nieuwe afspraken gemaakt rondom het overleg van het Lokale Zorg Netwerk.

We gaan in gesprek met bewoners van en rond Zevenaar in een mogelijke woon nood situatie. Dit jaar zijn er 171 kans-adviesgesprekken gevoerd en 29 urgentierapportages opgesteld.

### **Sociaal beheer bij vastgoedprojecten**

Er is een sociaal plan en een concept communicatie- en participatieplan voor renovatie en groot onderhoud opgesteld in overleg met de huurdersvereniging en de gemeente Zevenaar. Daarin staat afspraken over onder andere herhuisvesting, vergoeding en begeleiding. Baston Wonen wil ingrijpende veranderingen in alle wijken goed en op dezelfde manier oppakken. Daarbij staan de huurders centraal.

Naam project	Huurdersparticipatie en acties	Status / Opmerkingen
Groot onderhoud Bergvrede	<ul style="list-style-type: none"><li>Nazorgfase</li><li>Juridisch</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Voltooid (Klantcijfer=8,0)</li><li>Vorbereiding kort geding 1 huurder</li></ul>
Onderhoud en verduurzaming Wagnerstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>Huurdersvertegenwoordiging opzetten</li><li>Voorlopig advies huurdersvertegenwoordiging</li><li>Instemming huurders</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Voltooid</li><li>Voltooid</li><li>Vorbereiding</li></ul>
Onderhoud en verduurzaming Het Laar	<ul style="list-style-type: none"><li>Huurdersvertegenwoordiging opzetten</li><li>Voorlopig advies huurdersvertegenwoordiging</li><li>Instemming huurders</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Voltooid</li><li>Voltooid</li><li>In behandeling</li></ul>
Onderhoud en verduurzaming Van Nispenstraat, Van de Loostraat, Thebenstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>Huurdersvertegenwoordiging opzetten</li><li>Voorlopig advies huurdersvertegenwoordiging</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Voltooid</li><li>Voltooid, er zijn nieuwe scenario's waardoor projecten een vervolg krijgen</li></ul>
Onderhoud Bergingen	<ul style="list-style-type: none"><li>Doelgroep analyse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Voltooid</li></ul>

Onderhoud en verduurzaming P.C. Hoofdstraat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In behandeling</li> </ul>
Onderhoud en verduurzaming Wagnerstraat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In behandeling</li> </ul>
Onderhoud en verduurzaming Witteburgstraat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep analyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In behandeling</li> </ul>

### Leefbaarheidsactiviteiten

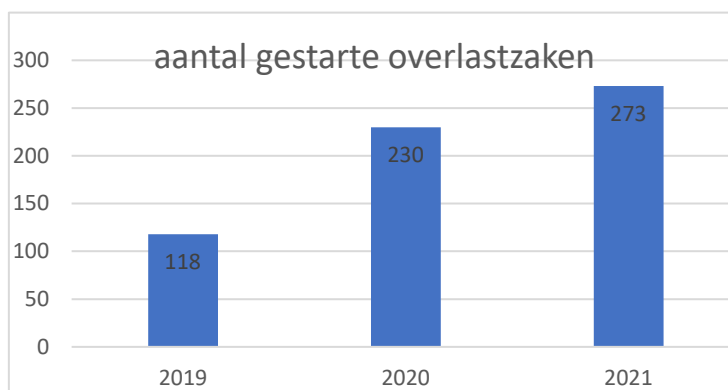
Corona heeft ook in 2021 veel teweeg gebracht, waaronder eenzaamheid onder oudere bewoners. Ook in 2021 hebben we het initiatief "Luisterend Oor" voortgezet. We hebben gemerkt hoe sommige bewoners om een praatje verlegen zitten en we, door het bieden van een luisterend oor, een kleine bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van eenzaamheid.

Het leefbaarheidsproject "Buurten in buurten" is in 2021 opnieuw in gang gezet voor de bewoners van de Vondellaan. We hebben een middag georganiseerd om in gesprek te komen met de huurders en ze beter te leren kennen. Nagenoeg alle huurders waren aanwezig en deze huurders hebben dit gebaar van Baston Wonen zeer op prijs gesteld. Helaas werd wederom de activiteit bij de Hunneveld en Hagendel uitgesteld vanwege de Coronamaatregelen.

### Individuele meldingen

In 2021 hebben we 273 overlastzaken opgestart naar aanleiding van een melding. Dit is een stijging ten opzichte van 2019 en 2020 doordat we steeds beter registreren in ons primaire systeem en zien dat bewoners vanwege de coronamaatregelen meer thuis zijn wat mogelijk een toename in overlast geeft.

Het gaat in 2021 om 151 zaken waarin er contact is met de overlastmelders om te informeren, adviseren en doorverwijzen naar buurtbemiddeling. In 122 zaken zijn er vervolgacties ingezet richting overlastveroorzakers.



Wij zijn aangesloten bij de buurtbemiddeling WDZ (Westervoort, Duiven en Zevenaar). In het overlastproces worden huurders verwezen naar de buurtbemiddeling.

<b>Eindresultaat</b>	<b>Totaal</b>
Positief	<b>25</b>
Bemiddelingsgesprek	1
Informatie en advies, coaching, zelf actie	21
Opgelost na aanpassing woonruimte, verhuizing	3
Negatief	7
Weigert bemiddeling	4
Bemiddeling niet mogelijk, geen oplossing	3
Neutraal	3
In behandeling, wacht	3

Buurtbemiddeling Extra is een pilot waarbij er al een poging reguliere bemiddeling is geweest en vervolgens wordt ingezet op extra middelen zoals coaching. Daarvoor is er 1 aanmelding geweest.



## 3.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2021 zijn uitgevoerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied. De gemeente Zevenaar maakt onderdeel uit van woningmarktregio 10: Arnhem-Nijmegen. Al ons bezit en onze activiteiten vallen binnen deze woningmarktregio.

### Onderzoek en ontwikkeling

Baston Wonen is op meerdere vlakken actief om ons steentje bij te dragen aan nieuwe ontwikkelingen. Zo zijn we bijvoorbeeld actief deelnemer aan en stuurgroep voorzitter/lid van de regionale coalities over arbeidsmobiliteit en collectieve woonvormen. De bestuurder is lid van de klankbordgroep betaalbaarheid van Aedes en ambassadeur van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders van Woningcorporaties. We onderzoeken met lokale samenwerkingspartners de mogelijkheden voor het starten van een proeftuin. Verder zijn we aangehaakt bij verschillende regionale duurzaamheidsplatformen.

### Vestia leningruil

Na bespreking met de huurdersvereniging en een zorgvuldige afweging met de Raad van Commissarissen hebben we het besluit genomen om deel te nemen aan de leningruil Vestia. Voorop stond het toekomstig belang om de woningen van Vestia te behouden voor de sociale huursector. We zijn er trots op dat we daar als sector op deze solidaire manier in zijn geslaagd en wensen de huurders van de 3 nieuwe corporaties in de toekomst prettig en betaalbaar wonen!

### Maatschappelijk verantwoord ondernemen

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

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is rode draad in ons reguliere werk. Helaas konden aan aantal maatschappelijke activiteiten zoals een snuffelstage, catering via Brownies en Downies door Corona niet doorgaan. Wel hebben we deelgenomen aan de Liemerse Uitdaging, de Taskforce Wonen en Zorg, Werkbezoek gedeputeerde aan Villa Sterappel, een collectieve woonvorm. Stagiaires hebben we de mogelijkheid geboden om af te studeren en studieopdrachten bij ons uit te voeren.

We zijn in gesprek met de parochie Willibrordus uit Oud Zevenaar om mee te zoeken naar mogelijkheden voor een nieuwe functie van de kerk en het parochiehuis. Met de dorpsraad Babberich hebben we goed contact over wat er speelt en leeft in Babberich en wat Baston Wonen daaraan bij kan dragen.

In 2020 hebben we het project luisterend oor opgezet waarin collega's uit allerlei plekken van de organisatie op verschillende momenten in het jaar huurders hebben gebeld om een praatje te maken in Coronatijd. In 2021 hebben we dit voortgezet. Ook zijn er diverse activiteiten georganiseerd waarbij bewoners op een veilige manier toch even een positieve aandacht kregen. We zijn bijvoorbeeld gaan buurten bij bewoners aan de Vondellaan.

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

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

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

### **Beheer voor derden**

Het beheer van de 4 woonwagendplaatsen dat we al jarenlang deden voor de gemeente Zevenaar hebben we opgezegd. Samen met de gemeente zoeken we naar een oplossing hoe we dit soepel kunnen overdragen aan een andere beheerder. We zetten onze werkzaamheden uiterlijk voort tot 1 oktober 2022.

### **Vruchtgebruik**

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

## 4. Governance

Organisatie  
Baston Wonen

Onze directeur-  
bestuurder

Onze  
toezichthouders

Corporate  
governance

Risicomanagement

Kwaliteit  
dienstverlening  
en  
klachtafhandeling

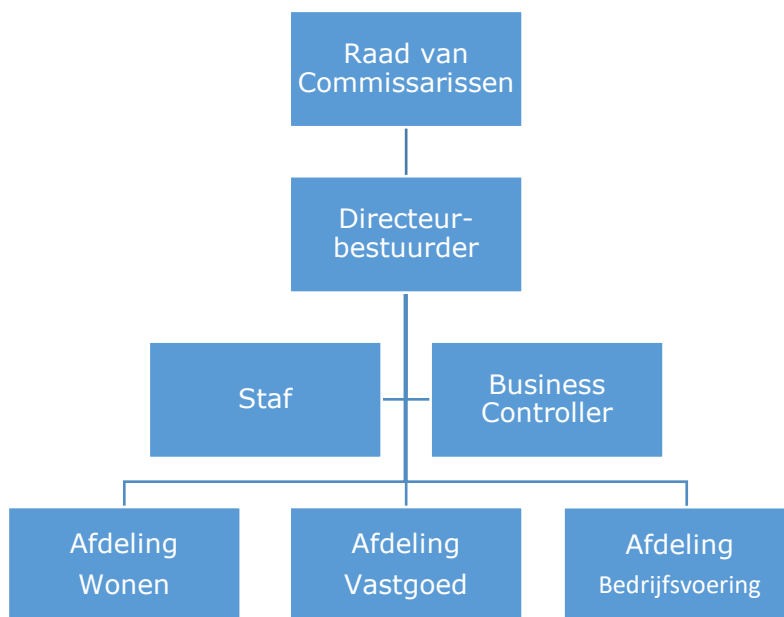
Bericht Raad van  
Commissarissen

## 4.1 Organisatie Baston Wonen

Baston Wonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 09051070. De laatste wijziging van de Statuten in verband met de nieuwe Woningwet was eind 2018.

### Interne organisatiestructuur

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



Figuur 1: organisatiestructuur

### Personele bezetting

Op 1 januari 2021 bestond de formatie uit 41 medewerkers (35,8 fte). Eind 2021 bestond de formatie uit 43 medewerkers (38,5 fte). Het aantal tijdelijke medewerkers dat werd ingezet bij vacatures of voor ziektevervangning is afgenomen.

### Personele kengetallen Baston Wonen (peildatum 31-12)

Organisatie-kengetallen	2021	2020
Aantal medewerkers	43	41
Fte's	38,5	35,8
Instroom	6	9
Uitstroom	4	5

Doorstroom	1	1
Mannen	19	17
Vrouwen	24	24
Gemiddelde leeftijd	50,8	51,3

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2021 is 10,0%. Met name het lang, niet beïnvloedbaar verzuim is blijvend hoog. Oorzaken zijn met name gelegen in de volgende categorieën: Medisch/fysiek; medisch/mentaal. Factoren die een rol spelen zijn: corona, privé-omstandigheden al of niet gecombineerd met werkgerelateerde aspecten.

De verzuimfrequentie is onder het landelijk gemiddelde van 1,0. Een belangrijke indicator voor mogelijke langdurige uitval. Ons streven blijft een verzuimfrequentie <1,0

We gaan ons het komende jaar mede met behulp van de uitkomsten van de Werkvermogensmonitor en de nieuwe arbodienst richten op het actualiseren van het curatieve en preventieve verzuimbeleid.

### Verzuimpercentage naar ziekteduur 1 januari tot en met 31 december 2021

	Kort <= 7 dagen	Middel > 7 <= 42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal	Frequentie
2021	0,47	1,24	8,32	10,03	0,9

Kalenderjaar	Percentage
2020	12,94
2021	10,03

### Tijd- en plaatsbewust werken

Ook in 2021 is nog veel vanuit huis gewerkt vanwege de uitbraak van het coronavirus. Klantcontacten vinden zoveel als mogelijk doorgang met inachtneming van de dan geldende coronamaatregelen. Hierbij gaan we uit van de richtlijnen van het RIVM, de richtlijnen van Bouwend Nederland, de Rijksoverheid en Aedes. Het heeft ons ook bewust gemaakt dat medewerkers ook in de toekomst flexibeler zullen gaan werken als het gaat om arbeidstijd en arbeidsplek. In de notitie Tijd- en plaatsbewust werken heeft Baston Wonen haar visie daarover neergelegd. Er wordt ruimte gemaakt voor medewerkers, daar waar mogelijk, de keuze te bieden om de eigen werkplek te bepalen, thuis of op kantoor of wisselend. Daarnaast bestaat er ook meer autonomie in het bepalen van de werktijden. Om dit te faciliteren heeft Baston Wonen de reiskostenregeling herzien en geeft voor iedereen die voor meer dan 25% van de werktijd thuis werkt een bijdrage voor de kosten van de internetaansluiting.

### Werkvermogensmonitor

Alle medewerkers van Baston Wonen zijn in 2021 uitgenodigd om de WerkVermogensMonitor in te vullen, 76% is ingegaan op deze uitnodiging.

Doel van het traject is om inzicht te krijgen in het werkvermogen van medewerkers en de thema's die hier mogelijk op van invloed zijn. De inzichten vormen de basis voor het plan van aanpak om het werkvermogen te verbeteren dan wel in stand te houden. De

actiepunten uit het plan van aanpak worden opgenomen in de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) van Baston Wonen. Op de belangrijkste uitkomstmaten (werkvermogen, werkbeleving en geluk) wordt over het algemeen gunstig gescoord.

### **Arbodienst**

Per 1 oktober 2021 is Baston Wonen overgegaan op een nieuwe arbodienst. Deze overgang is redelijk geruisloos verlopen. De eerste evaluaties zullen in 2022 plaatsvinden.

### **Organisatieontwikkeling**

We hebben in 2021 wederom belangrijke stappen gezet die bijdragen aan de ontwikkeling van een professionele en stabiele organisatie die haar doelen realiseert. Dat zien we op verschillende onderdelen:




- a. De in 2020 ingevoerde nieuwe structuur met 3 managers, waarvan 2 nieuwe managers heeft zich goed ontwikkeld en geeft meer structuur en stabiliteit in de organisatie. De directeur-bestuurder kan daardoor meer afstand nemen van de operatie en kon zelf in de zomer met vertrouwen de organisatie loslaten tijdens een korte zomersabbatical.
- b. Diverse trajecten om de organisatie door te ontwikkelen en verbeteren hebben in 2021 vorm gekregen, denk onder andere aan de versterkte samenwerking met managers en adviseurs, medewerkersdialogen, geactualiseerde statuten en reglementen, procesverbeteringen, ontwikkelen maandrapportages en het vertalen van koers naar beleidsuitgangspunten voor bijvoorbeeld vastgoedsturing.
- c. Verdere stappen die gemaakt zijn in de versterking van de OR
- d. Aantrekken van nieuwe medewerkers (in vaste dienst) die de organisatie versterken
- e. Opleiding van medewerkers (zie hieronder)

### **Bastonners ontwikkelplatform "Samen vooruit"**

Baston Wonen heeft in samenwerking met de Online Academie een eigen platform ontwikkeld waar medewerkers ruim 600 modules kunt volgen. Medewerkers krijgen een jaar lang toegang tot dit platform en kunnen in eigen tempo en op elk moment modules volgen. De onderwerpen lopen uiteen van Huurrecht tot Engels in twee weken. Van begrijpelijk schrijven tot praktisch met Excel.

Baston Wonen biedt deze mogelijkheid aan omdat het werk ook bij woningcorporaties verandert. Voor ons is het belangrijk dat wij meebewegen met die ontwikkelingen om werkplezier te behouden en medewerkers duurzaam inzetbaar te laten blijven.

We zien drie trends:

-  de verhoging van de AOW-leeftijd waardoor we langer door moeten (mogen) werken;
-  de snel opkomende digitalisering en robotisering waardoor functies veranderen;
-  de flexibilisering van het werk.

Door deze ontwikkelingen denken we nog bewuster na over de vraag wat we samen kunnen doen zodat iedereen nu en in de toekomst goed, prettig en hopelijk gezond kan blijven werken. Met andere woorden: duurzaam inzetbaar blijft.

### **Duurzame inzetbaarheid en werkgelek**

We vinden het belangrijk dat medewerkers nu en in de toekomst fit, gemotiveerd en vakkundig kunnen blijven werken. Naast gesprekken tussen leidinggevenden en

medewerkers helpen we om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te ontwikkelen. Door hierin te investeren blijven onze mensen vitaal en inzetbaar op het werk van de toekomst.

We wegen voortdurend af of onze medewerkers beschikken over de kennis en competenties die nu en op de lange termijn nodig zijn. We werken aan een cultuur waarin het normaal is dat je voortdurend blijft investeren in jezelf, ongeacht leeftijd, werkervaring of opleidingsniveau.

### **Aandacht voor 'soft controls'**

We geloven dat het niet alleen gaat om het maken van harde en concrete afspraken. Het zijn juist de mensen die het werk doen en de keuzes en beslissingen maken in hun werk. We maken daardoor individueel en in teams bespreekbaar of er voldoende helderheid is over verwacht gedrag. Als leidinggevend zijn we ons bewust van ons voorbeeldgedrag en spreken we elkaar aan als we denken dat we onvoldoende of verkeerd voorbeeldgedrag tonen. We vragen actief en bewust feedback van collega's op ons voorbeeldgedrag en de besluiten die we nemen. We proberen op verschillende momenten kansen te pakken om de betrokkenheid van collega's bij de organisatie te voeden, bijvoorbeeld in medewerkersbijeenkomsten maar ook door de eerste werkdag van het jaar bij iedereen persoonlijk langs te gaan. We streven naar dat kan naar transparantie en hebben een open deuren beleid.

Baston Wonen heeft een reflectiegroep waarin medewerkers uit verschillende teams in gesprek gaan met de directeur-bestuurder over bovenstaande onderwerpen. Ook in de integriteitsdialogen komt dit aan bod. Bij uitstroom van collega's hebben we een eindgesprek waarin we vertrekkende collega's vragen op bovenstaande onderwerpen te reflecteren en aandachtspunten mee te geven.

### **Samenwerking regionale corporaties**

Kracht in Mobiliteit is een samenwerkingsverband van zeventien corporaties in de regio Arnhem, Nijmegen en de Liemers. Kracht in Mobiliteit ondersteunt medewerkers van corporaties om actief aan de slag te gaan met hun loopbaan, zodat de aanwezige talenten ook in de toekomst aansluiten bij wat de medewerker wil én waarnaar de werkgever op zoek is. Medewerkers kunnen gebruik maken van onder andere de Loopbaanwijzer van FLOW, coaches, trainingen van de Kracht Academie en het Kansenportaal met vacatures en kansen. Noemenswaardig is de samenwerking op het gebied van personeelszaken die in 2020 van start is gegaan tussen Baston Wonen, Oosterpoort en Talis.

## 4.2 Onze directeur-bestuurder

Baston Wonen wordt sinds 31 december 2014 bestuurd door Sandra van Zaal. Haar beloning is vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens. In 2021 is de bestuurder tijdelijk waargenomen door de manager bedrijfsvoering, Hans Blankestijn in verband met een zomersabbatical.

<b>Gegevens 2021</b>	<b>S.P.M. van Zaal</b>	<b>H.H. Blankestijn</b>
<b>Bedragen x € 1</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	Interim Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	19/06 – 29/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,932	0,889
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 107.304	€ 15.555
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.987	€ 2.356
<i>Subtotaal</i>	€ 124.292	€ 17.911
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum *	€ 142.521	€ 26.827
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 124.292</b>	<b>€ 17.911</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>	<b>S.P.M. van Zaal</b>	<b>H.H. Blankestijn</b>
<b>Bedragen x € 1</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	n/a
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/12 – 31/12	n/a
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	n/a
Dienstbetrekking?	ja	n/a
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 109.183	n/a
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.688	n/a
<i>Subtotaal</i>	€ 131.871	n/a
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000	n/a
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 131.871</b>	<b>n/a</b>

Toelichting

\* Bij een periode van een sabbatical, geldt het volgende: het aantal kalenderdagen van de sabbatical dient in mindering te worden gebracht op het totaal aantal kalenderdagen van het dienstverband in het betreffende kalenderjaar. Hierdoor wordt het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum verlaagd. De periode van 25 dagen onbetaald verlof is derhalve in mindering gebracht op het totaal.



## 4.3 Onze toezichthouders

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

### Ondernemingsraad

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

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

### Raad van Commissarissen





De kerntaak van de raad van commissarissen is toezicht houden (financieel en maatschappelijk) op het Bestuur van de stichting. Zij is daarnaast werkgever van de directeur-bestuurder en staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies terzijde. Bij de vervulling van haar taak houdt de raad van commissarissen rekening met het feit dat de stichting een onderneming is met een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij weegt de raad van commissarissen de belangen van belanghouders zoals huurders, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en medewerkers af. Om deze kerntaak goed te kunnen uitvoeren worden algemene en specifieke eisen gesteld aan de raad van commissarissen als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter. Deze eisen zijn vastgelegd in een profielschets en een reglement voor de raad van commissarissen.

De leden van de raad van commissarissen treden af volgens een rooster. Per 1 april 2021 is 1 nieuw lid gestart als opvolger van een lid dat op dezelfde datum aftrad.

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








### Intern toezichtkader






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

-  Statuten
-  Bestuursreglement
-  Reglementen raad van commissarissen en commissies
-  Profielschets raad van commissarissen

### Toetsingskader

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

-  Toezicht- en toetsingskader
-  Ondernemingsplan
-  Strategisch Voorraad Beleid en complexstrategieën
-  Prestatieafspraken
-  Jaarplan en meerjarenbegroting
-  Reglement financieel beleid en beheer
-  Treasurystatuut
-  Investeringsstatuut

-  Verbindingenstatuut
-  Procuratieregeling
-  Huurbeleid
-  Integriteitscode
-  Klokkenluidersregeling

### **Extern toezicht**

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

### **Accountant**

Het externe toezicht ligt in handen van een accountant. Voor Baston Wonen is dit sinds 2015 BDO. Deze externe accountant is aangesteld door de raad van commissarissen. Onze externe verslaggeving wordt door de accountant jaarlijks getoetst.

### **Autoriteit woningcorporaties**

Gedurende het boekjaar hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties over het beleid en de ingezette professionaliseringsslagen en de bijbehorende ontwikkeling. Baston Wonen voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen. Zij geeft in haar beoordelingsbrief aan dat Baston Wonen geen verhoogd risico heeft.

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks of wij nog aan de gestelde minimumeisen voor borging voldoen en of wij de continuïteit van onze dienstverlening kunnen voortzetten met het voorgestelde beleid. Baston Wonen voldoet aan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gestelde normen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelde het risicoprofiel van Baston Wonen in 2021 als laag.

### **Extern toezichtkader**

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

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

## 4.4 Corporate governance

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

### **Governancecode**

Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop deze code. In ons handelen werken we volgens de regels én volgens de achterliggende bedoeling van de code. Jaarlijks controleren we of we bij Baston Wonen alle principes en uitwerkingen daarvan toepassen of dat we in het jaarverslag uit moeten leggen waarom we afwijken. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2021 opgevolgd.

### **Maatschappelijke doelstelling**

We zijn een maatschappelijke onderneming. We werken aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en steden waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen/ontplooiën. We werken in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen. We voeren actief en open overleg met onze belanghouders. Daartoe gaan we na wie onze belanghouders zijn. Deze worden benoemd en gepubliceerd. De wensen en behoeften van onze klanten staan centraal in ons handelen. Bij het ontwikkelen van onze producten en dienstverlening betrekken we onze klanten. De keuzes die we maken lichten we toe.

### **Integer ondernemen**

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor goed bestuur en integer ondernemen. Daarom heeft Baston Wonen uitgangspunten voor integer handelen opgesteld. In 2021 zijn die vastgelegd in een nieuwe integriteitscode. Ook is er een klokkenluidersregeling. Natuurlijk zijn het vooral de mensen die maken of er wel of niet integer wordt gehandeld. Het gaat ons daarom niet alleen over het vastleggen van de uitgangspunten en regels. Juist ook de aandacht voor de manier waarop we met situaties omgaan en het bespreken van dilemma's vinden we cruciaal. We stimuleren het om casussen te kunnen en durven delen. Wat het betekent dat we eerlijk, oprecht en transparant willen ondernemen vertalen we zo naar de praktijk. In de organisatie en ook in het MT en met de RvC zijn we daarom structureel met elkaar in gesprek over casussen en situaties waarbij integriteit mogelijk onder druk kan komen te staan. In de organisatie hebben we hierover meerder keren per jaar dialogen in kleine groepen. Als we zien of horen dat een iemand in de organisatie mogelijk niet integer heeft gehandeld, pakken we dat serieus op. We dulden geen belangenverstrengeling of (moedwillig) niet integer handelen. Ons integriteitsbeleid is openbaar en te vinden op onze website.

### **Inzet van middelen**

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

### **Verantwoording en rapportage**

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties in ons bestuursverslag. De Governancecode geeft aan dat woningcorporaties zich eens per vier jaar moeten laten visiteren. In 2019 zijn wij gevisiteerd door Pentascope. Hoofdconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk voldoende presteert. Het visitatierapport is openbaar en te vinden op onze website. De aandachtspunten uit de visitatie hebben we meegenomen in ons koersplan en onze organisatiedoelen. In 2023 zal wederom een visitatie worden uitgevoerd.

## 4.5 Risicomanagement

Adequaat risicomanagement is een belangrijke voorwaarde om verrassingen te voorkomen op onze weg naar prettig en betaalbaar wonen. Door onze risico's goed in kaart te brengen en te beheersen, draagt risicomanagement bij in het behalen van de gestelde doelen.

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

Op diverse vlakken is gedurende 2021 in de organisatie aandacht besteed aan risicomanagement. Daarbij gaat het zowel om het in beeld brengen van de risico's, het sturen op het verkleinen van de risico's als het bewustzijn van medewerkers ten aanzien van de risico's. Onderstaand een korte weergave van de stappen die zijn gezet en een vooruitblik.

### Herijking toprisico's

In 2021 zijn de tien toprisico's herijkt en opnieuw beschreven, de bijbehorende beheersmaatregelen in relatie tot de risicobereidheid vastgesteld en geven hier uitvoering aan. Per kwartaal wordt de ontwikkeling van de risicobeheersing besproken en wordt beoordeeld of er risico's van de lijst af kunnen en of er nieuwe risico's zijn ontstaan. Op deze manier blijven we scherp op de risico's die onze aandacht en beheersmaatregelen vragen.

### Bewustwording risico's binnen de organisatie

Gedurende 2021 hebben we al verschillende sessies gehad van de workshops AVG, integriteit en risicomanagement. De sessies werken vanuit dilemma's in de praktijk en zijn daarmee laagdrempelig, waarbij we onderwerpen combineren die goed bij elkaar passen.

Daarnaast besteden wij tijdens de training aandacht aan het belang van een gezonde risicocultuur, de zogenaamde 'soft controls' en de risicocultuur in de eigen organisatie. Het belangrijkste effect wat we hiermee willen bereiken is dat bijzondere situaties en risico's onderling worden besproken en er zo bewustwording ontstaat.

Bij projectvoorstellen is het inmiddels standaard dat een risicoparagraaf wordt opgenomen om zo af te dwingen dat er in een vroegtijdig stadium nagedacht wordt over de risico's van een project en willen dit nog verder doorontwikkelen.

### Rapportage

In de kwartaalrapportages hebben we de focus gelegd op tactisch en strategisch niveau, zoals hierna wordt omschreven, van risico's, waarbij we een behapbaar aantal willen hanteren om op te sturen in een jaar. Aan de operationele risico's wordt opvolging gegeven op de afdelingen door procesbeschrijvingen, waarin KPI's en risico's worden meegenomen. Monitoring gebeurt vanuit het controleplan.

### Sturen op risico's

Het is in de meeste gevallen niet zo dat de toprisico's snel kunnen worden gereduceerd. Ze staan niet voor niets in de top 10 en vaak zijn ze moeilijk bij te sturen door eigen beheersmaatregelen omdat er sprake is van een sterke externe afhankelijkheid. Door hier wel alert op te blijven en inzicht in potentiële gevolgen te krijgen, bijvoorbeeld door

middel van scenario-analyses, zijn wij in staat het bewustzijn over het bestaan van deze risico's te vergroten.

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

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

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

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

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

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

Onderstaand de belangrijkste risico's:

### **Strategische risico's**

#### **Fraude**

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

#### *Beheersmaatregelen:*

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

#### **Overheid**

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

#### *Beheersmaatregelen:*

- interne processen zijn dusdanig ingericht om op korte termijn veranderingen door te voeren;
- koersplan vaststellen, waarbij we kiezen voor flexibiliteit en scenariodenken;
- eenmalige huurverlaging, beperkte huurstijging niet DAEB en huurbevriezing doorgevoerd;
- regionale vertaling onderzoek opgave en middelen met regionale samenwerkingsverband Woonkr8 met toelichting aan gemeenteraadsfracties;
- deelname van de directeur-bestuurder aan de landelijke klankbordgroep betaalbaarheid;
- subsidie/korting verhuurderheffing voor verduurzaming binnengehaald;
- scenarioanalyse financieel beleid in combinatie met SVB ontwikkeld om tijdig te kunnen sturen bij een veranderende omgeving.

#### **Verduurzaming**

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

#### *Beheersmaatregelen:*

- duurzaamheidsbeleid vaststellen, inclusief implementatie;
- overleg duurzaamheid met gemeente en corporaties;
- overleg warmtenet waarbij gewerkt wordt richting een intentieovereenkomst;
- actualisatie energie indexen van 2243 woningen;
- uitwerking verduurzaming in projecten Wagnerflats, Het Laar en Van Nispenstraat opgestart.

#### **Financiën**

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

#### *Beheersmaatregelen:*

- herijken financieel beleid;
- scenario analyses maken van financiële impact diverse onderwerpen;
- investeringsstatuut vernieuwen;
- risicomanagement systeem verder ontwikkelen.

## **Doelgroepen**

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

### *Beheersmaatregelen:*

- uitvoering acties schouw achterpaden en tuinen afgerond;
- sociaal plan opgesteld met huurdersvereniging en gemeente en vastgesteld;
- sociaal consulenten geïntegreerd bij nieuwe projecten;
- proces huurincasso en huisuitzettingen gereed;
- definitief afronden van het sociaal plan.

## **Vraag en aanbod**

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

### *Beheersmaatregelen:*

- vervolgonderzoek verzakkingen gestart en bij 2 verzakte woningen in Zonegge een pilot gestart met funderingswerkzaamheden;
- project Vastware is afgerond. De begroting voor 2022 is op basis van deze gegevens ingevuld;
- overleg met gemeente over bouwlocaties vindt periodiek plaats en grondprijnsbeleid is vastgesteld;
- hoge score conditiemetingen van het gehele bezit;
- digitalisering van de plattegronden conform NEN 2580 is in uitvoering;
- nieuwbouw van 9 woningen in De Stede wordt gestart;
- het SVB is vernieuwd;
- het mutatieproces is verbeterd, waarbij excessen separaat worden beoordeeld;
- wijkvisies over Babberich, De Methen en het Centrum worden vastgelegd.

## **Tactische risico's**

### **Digitalisering**

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

### *Beheersmaatregelen:*

- inspectie app opties ontwikkelen en implementeren;
- thuiswerkbeleid uitgewerkt;
- focus op datasecurity vanuit simulatiespel.

### **Interne organisatie**

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

### *Beheersmaatregelen:*

- goede samenwerking opgebouwd tussen MT en adviseurs;
- uitvoering koersplan;
- meerdere verbetertrajecten gestart;
- er heeft overleg plaatsgevonden tussen OR en P&O over werkvermogen, tijd- en plaatsonafhankelijk werken en incidentele beloningen;
- er hebben gesprekken plaatsgevonden met collega's over doorgroeien en ontwikkelen (assessments, coaching, leertrajecten);
- er is periodiek aandacht voor strategisch personeelsmanagement;
- start van de Online Academy ten behoeve van individuele ontwikkeling collega's.



### **Samenwerking partners**

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

#### *Beheersmaatregelen:*

- aanbesteding en gunning van duurzame partner voor nieuwbouw;
- aanbesteding van aannemers voor planmatig onderhoud;
- samenwerking met Woonkr8 en Zevenaarse corporaties op verschillende thema's;
- werken bij de corporatie van de toekomst, workshops voor medewerkers.

### **Effecten corona**

Het risico dat Corona op de lange termijn nog impact gaat hebben op de betaalbaarheid en de financiën. Als Corona langer duurt verwachten we meer sociale problematiek, hogere huurachterstanden (ook bij BOG), een waardedaling van ons bezit en een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen.

#### *Beheersmaatregelen:*

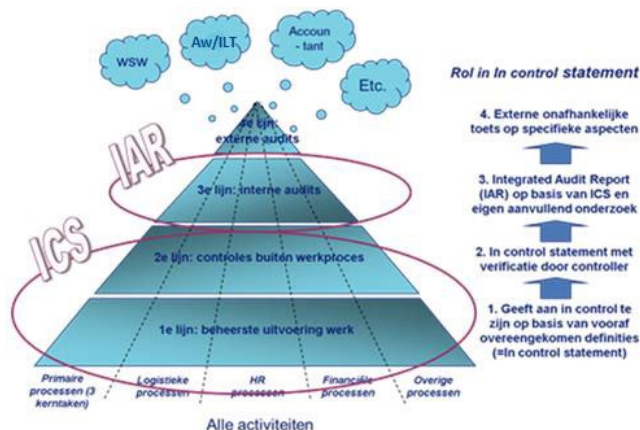
- huurachterstanden wordt gemonitord en maatwerkafspraken worden gemaakt met huurders woningen en BOG;
- daling van de waarde vastgoed wordt meegenomen als scenario in de meerjarenbegrotingen;
- indien noodzakelijk is er overleg met de Autoriteit woningcorporaties over corona gerelateerd effecten.

## Organisatie interne beheersing

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

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

Een schematische weergave van dit model is hieronder weergegeven:



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

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

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

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

De controles in alle organisatielagen en met de externe toezichthouders werken alleen zolang we samenwerken vanuit een gezonde cultuur en gedrag in plaats van het uitsluitend volgen van regels. Het gaat om stimuleren van bewustzijn dat risicomanagement en beheersing van wet- en regelgeving ons helpen om risico's te signaleren, op te lossen en proactief te handelen. Hierin hebben alle lijnen een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

### AVG

De signalen die zowel intern als extern rond de AVG binnenkomen worden onderzocht en geregistreerd in een register. Indien nodig worden er beheersmaatregelen getroffen. In 2021 hebben wij 1 melding gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties, die voldeed aan

de criteria van meldplicht bij de toezichthouder. Het betrof een inbreuk bij een van onze verwerkers, waarbij na onderzoek bleek dat er geen persoonsgegevens van Baston Wonen bij betrokken waren.

### **Financiële risico's en financiële verslaggeving**

De belangrijkste financiële risico's van Baston Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico (prijs- en kasstroomrisico). Bij financiële verslaggeving gaat het om de begrippen tijdigheid, juistheid en betrouwbaarheid. Risico's op dit vlak hebben betrekking op onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere onzekerheden bij complexe toerekening problemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

Dit komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk 5 Financiën.

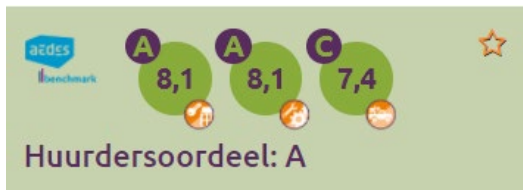
### **Begroting en scenario's.**

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

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

Jaarlijks beoordelen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties het risicoprofiel van corporaties. De Autoriteit woningcorporaties benoemt in haar beoordelingsbrief in 2021 dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Inmiddels is voldaan aan het advies van de Autoriteit woningcorporaties om een geactualiseerde integriteitscode op te stellen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het risicoprofiel van Baston Wonen in 2021 gekwalificeerd als laag.

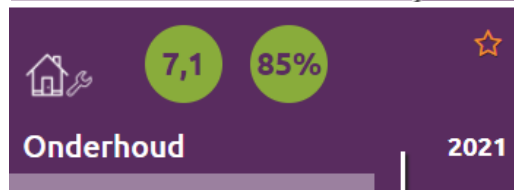
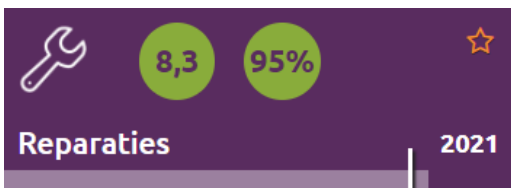
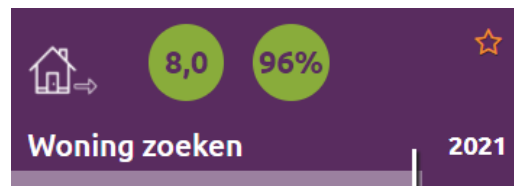
## 4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling



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

We vinden de kwaliteit van onze dienstverlening belangrijk. Om dit in beeld te brengen worden er maandelijks metingen uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau (KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Wij doen mee aan de Aedes-benchmark. Bij een minimale score van een 7 per labelonderdeel en een minimale score van 85% tevreden huurders per labelonderdeel mogen corporaties het kwaliteitslabel voeren. Baston Wonen voldoet in 2021 aan deze normen.

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



Onze kwaliteitscore is in 2021 met 7,8 gelijk gebleven aan 2020. Dit is ruim boven de kwaliteitsnorm. In 2021 scoorden we op alle labelonderdelen boven de vereiste 85%. Ten opzichte van voorgaande jaren is er een stijging op het onderdeel reparaties en een daling bij onderhoud. De overige onderdelen zijn vergelijkbaar.



### Klachtenafhandeling

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

In 2021 waren er twaalf geregistreerde klachten in ons primaire systeem. Het gaat daarbij in negen cases om werkzaamheden aan de woning (gebreken, onderhoud), in twee cases om onduidelijke communicatie en één klacht was over de afwijkende kleur van een zonnescerm. Ter vergelijking: in 2020 waren er zeven geregistreerde klachten.

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

### **Regionale klachtencommissie**

Wanneer huurders klachten hebben proberen we dit samen op te lossen. Helaas lukt het niet altijd om een probleem samen op te lossen. Huurders kunnen zich dan melden bij de regionale klachtencommissie woningcorporaties Arnhem en omstreken. Deze regionale klachten commissie werkt volgens een vastgesteld klachtenreglement conform het voorbeeld Klachtenreglement Aedes, art. 109 Btiv.

De klachtencommissie is een onafhankelijke commissie en heeft een regionale functie. Zij bestaat uit vier leden en een voorzitter welke geen van allen binding hebben met de aangesloten corporaties. De leden hebben veelal een juridische of volkshuisvestelijke achtergrond en behandelen alleen klachten over de dienstverlening van de corporaties die zijn aangesloten.

In 2021 heeft één huurder contact opgenomen met de klachtencommissie, maar deze klacht is ongegrond verklaard.

### **Huurcommissie**

In 2021 zijn er vijf zaken in behandeling geweest bij de huurcommissie. In alle zaken ging het om technische gebreken, soms in combinatie met een verzakking. De rode draad bij de klachten is de communicatie richting de klant die als onvoldoende wordt ervaren.

### **Planmatig onderhoud**

Bij een groot onderhoudsproject op Bergvrede is er één huishouden dat weigert deel te nemen aan het planmatig onderhoud ondanks alle persoonlijke inzet van medewerkers. Gezien de noodzaak van deelname zijn we een kort geding gestart. Dit kort geding is uiteindelijk niet doorgeslagen doordat de bewoner alsnog akkoord is gegaan met het planmatig onderhoud.

## 4.7 Bericht raad van commissarissen

### **Prelude: opnieuw Corona**

Het 'normale leven' zoals we dat voor Corona kenden is in 2021 nog niet terug gekeerd. Zieke medewerkers, thuiswerken, sociale afstand, digitaal overleg en alle andere zaken waar de wereld last van heeft waren ook bij Baston volop aan de orde. In dit verslag treft u daar nadere info over aan. Uiteraard heeft dit ook voor het werk van de Raad van Commissarissen consequenties. Als intern toezichthouder staat deze Raad graag dichtbij de organisatie, de huurders en de samenwerkingspartners. Ze wil weten wat er leeft en speelt. Ondanks alle beperkingen menen wij dat we onze rol goed hebben kunnen vervullen. Het digitaal overleggen gaat ons goed af, we weten elkaar en de organisatie ook nu goed te vinden. Maar het blijft onmiskenbaar een handicap dat er niet volledig vrij kan worden bewogen en aangesloten. Dat is zoals het is...

### **Inleiding**

Ondanks Corona bleven de afspraken van het Parijse klimaatakkoord en de uitwerking daarvan in het nationale klimaatakkoord belangrijke onderwerpen in 2021. Duurzaamheid is inmiddels alweer enige jaren een belangrijk thema voor de toekomst. Woningcorporaties hebben een voortrekkersrol op het gebied van verduurzamen van sociale huurwoningen. Een grote opgave voor woningcorporaties waar grote investeringen mee zijn gemoeid. Samen met de gemeente Zevenaar (en inmiddels buurgemeente Montferland) en de andere corporaties die hier actief zijn, wordt samen opgetrokken om in deze goed afgestemde stappen te zetten.

De afdrachten voor corporaties aan het Rijk nemen toe. Doordat de WOZ-waarde van de woningen stijgt, werd de verhuurdersheffing fors hoger. Ook heeft de overheid ingegrepen in de mogelijkheid voor corporaties om de huren te verhogen. Het verdienmodel van de corporaties staat op deze manier onder druk. Het afdragen van grote bedragen aan het Rijk conflicteert met de rol van koploper in het verduurzamen en de grote bouwopgave. In de plannen van het nieuwe kabinet valt te lezen dat de verhuurdersheffing in stappen wordt afgeschaft. Dat is goed nieuws voor de corporaties, het helpt hen om de enorme opgaves die liggen te kunnen verwezenlijken.

Op lokaal niveau heeft het college van burgemeester en wethouders in de gemeente Zevenaar afgesproken dat de gemeente in 2040 energieneutraal wil zijn. Een ambitieuze opgave waar ook Baston Wonen rekening mee moet houden. Baston Wonen rondde in 2021 een groot verduurzamingsproject in de wijk Bergvrede af. Door verschillende maatregelen zijn de woningen veel energiezuiniger geworden. In dit kader is nauw samengewerkt met de bewoners, die hun grote waardering hiervoor hebben uitgesproken.

Baston heeft een nieuw Koersplan gemaakt. Vanuit alle geledingen van de organisatie en tezamen met verschillende stakeholders is er een mooi document verschenen, waarin duidelijk wordt hoe men de toekomst tegemoet gaat treden. Er is vertrouwen dat dit een realistische lijn is, de organisatie is er enthousiast over. Toen eind 2021 de directeur-bestuurder (na een korte sabbatical in de zomerperiode) aangaf dat ze ging stoppen bij Baston Wonen bracht dit een schok in de organisatie teweeg (het intern toezicht inclusief), maar allerwege klinkt: we willen koersvast door.

### **Goed bestuur en Governancecode**

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

commissarissen speelt hierbij een sleutelrol; de raad van commissarissen houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht onder andere in dit jaarverslag. Deze verantwoording moet betrouwbaar, relevant en navolgbaar zijn. Goede verslaglegging is hierbij essentieel en geeft de politiek en de samenleving vertrouwen in het interne toezicht.

De RvC houdt toezicht op het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid en de financiële positie en de onderlinge wisselwerking in rollen. Daarbij ondersteunen zij enerzijds met hun advies en netwerk de directeur-bestuurder om te zorgen dat de missie zo goed mogelijk wordt waargemaakt. Anderzijds zorgen zij voor voldoende tegenkracht naar de bestuurder zodat zij wordt uitgedaagd de organisatie binnen wat realistisch is optimaal te laten presteren.

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

De Governancecode voor woningcorporaties is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en dus ook voor Baston Wonen en haar raad van commissarissen. De raad van commissarissen van Baston Wonen onderschrijft de code van harte en neemt die als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

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

### **Opdrachtgeverschap accountant**

De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd. De raad van commissarissen heeft zich in de reguliere vergadering laten informeren door de accountant en is content met de wijze waarop deze de werkzaamheden heeft uitgevoerd. Sinds 2015 is BDO de accountant. De accountant wordt benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar en kan in totaal maximaal 10 jaar accountant van Baston Wonen zijn.

### **Integriteit**

De raad van commissarissen is onafhankelijk. Geen van de leden heeft een andere betrekking (gehad) met Baston Wonen of haar toeleveranciers of afnemers, of heeft andere diensten aan Baston Wonen geleverd dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de raad van commissarissen. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen. Er zijn geen financiële voordelen genoten die niet vallen onder het beloningsbeleid

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad van commissarissen en aan de overige leden van de raad van commissarissen. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie en wordt deze vastgelegd. In het reglement ligt vast hoe de RvC handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij de directeur-bestuurder, leden van de RvC en de externe accountant.

In 2021 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen.

De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden, ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch

kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad van commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Baston Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad van commissarissen op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Vermeldenswaard in deze is dat de voorzitter van de Raad in 2021 betrokken is geraakt bij de oprichting van ouderinitiatief 'het Hoge Veld' in Duiven. Om zeker te weten dat er geen conflicterend belang is heeft de BC een onderzoek ingesteld naar eventuele belangenverstrengeling geconstateerd dat er geen onverenigbaarheid geconstateerd kan worden.

De directeur-bestuurder vervult geen (neven)functie(s) die krachtens de nieuwe Woningwet onverenigbaar zijn met haar bestuursfunctie bij Baston Wonen. De directeur-bestuurder is voorzitter van het bestuur van Roei- en kanovereniging het Anker in de gemeente Oude IJsselstreek. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijke tegenstrijdige belangen met de functie van directeur-bestuurder. Als er sprake is van een (mogelijk) tegenstrijdig belang meldt de directeur-bestuurder dit direct aan de RvC. Er zijn geen financiële voordelen genoten die niet vallen onder het beloningsbeleid. Alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

### **Samenstelling van de raad van commissarissen**

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



Deskundigheid	Naam	Ingangsdatum	Herbenoeming	Aftreden	Bijzonderheden	Functies/nevenfuncties
Financieel/Economisch	M.C. Bloemsma	01-04-2013	Herbenoemd m.i.v. 01-04-2017	01-04-2021	Voorzitter AC tot 1 april 2021	Directeur-Bestuurder bij NV SRO Lid RvT Rozet in Arnhem
Financieel/Bedrijfsorganisatie/Juridisch	Mevrouw R.J.M. Thijet	18-02-2014	Herbenoemd met ingang van 18-2-2018	18-02-2022	Huurderszetel ViceVoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie	Bedrijfsfiscalist bij ADG dienstengroep. Bestuurslid Belangenvereniging BIT.
Sociaal Maatschappelijk	De heer H.J.M. Reimert	01-10-2018	01-10-2022	01-10-2026	Voorzitter RvC Lid Remuneratie- en selectiecommissie	Consulent Van Ede & Partners, Eigenaar Kamiano. Sparringpartner Stichting Gedragswerk, Lid RvT Triade Vitree, Lid RvT Atlant, voorzitter RvT Uitgestelde Kinderfeestjes, voorzitter klachtencommissie Combinatie Jeugdzorg.
Vastgoed/Duurzaamheid	De heer J. Huiskamp	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027	Lid Auditcommissie	Mede-Eigenaar 12MNDN Duurzaam en Elektro.
Volkshuisvestelijk/ICT/Sociaal Maatschappelijk	Mevrouw M.J.F. Hetterscheid	01-09-2020	01-09-2024	01-09-2028	Huurderszetel Voorzitter Remuneratie- en selectiecommissie	Gebiedsmanager bij Buurtplein B.V. Manager Strategie & Beleid bij Beter Wonen
Financieel/Bedrijfsvoering/Controle	De heer. S.J. Schuijt	01-04-2021	01-04-2025	01-04-2029		Directeur Naktuinbouw Vicevoorzitter RvC Woonstichting Triada

### Benoeming nieuwe commissarissen

Per 1 april heeft de heer Bloemsma na het voltooien van zijn tweede termijn afscheid genomen van de raad van commissarissen. Per die datum is de heer Stef Schuijt benoemd. Hij heeft in zijn portefeuille financiële en economische deskundigheid en kennis van het gemeentelijk (ook regionaal) domein. Hij heeft daarnaast ervaring als lid en voorzitter van de raad van commissarissen van woningbouw corporatie Triada in Heerde.

Bij de werving van het nieuwe lid van de raad van commissarissen is er gebruik gemaakt van een extern wervings- en selectiebureau, Public Spirit. Om tot deze keuze te komen is uitvraag gedaan bij drie bureaus. Prijs en kwaliteit waren de factoren op basis waarvan is geselecteerd. De vacature is op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via sociale media. De OR en huurdersvereniging waren betrokken bij de wervingsprocedure. De directeur-bestuurder had een adviserende rol.

De nieuwe commissaris heeft een introductieprogramma doorlopen. Onderdeel hiervan was een uitgebreide kennismaking met een aantal medewerkers.

### Remuneratie- en selectiecommissie

De Remuneratie- en selectiecommissie bestond in 2021 uit de heer M.C. Bloemsma (Michiel) als voorzitter en H.J.M. Reimert (Henk) als lid. Met het vertrek van de heer Bloemsma als commissaris heeft mevrouw M.J.F. Hetterscheid (Maïke) zijn rol overgenomen. De commissie houdt toezicht en geeft advies in haar rol als werkgever en richt zich op het functioneren en de honorering van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

De commissie brengt tijdens de reguliere raad van commissarissenvergaderingen verslag uit en adviseert de raad van commissarissen over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de raad van commissarissen. De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. De Remuneratie- en

selectiecommissie houdt toezicht op: het doen van voorstellen met betrekking tot de procedure om te komen tot het benoemen van een directeur-bestuurder; het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het rapporteren hierover aan de raad van commissarissen; het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder en voorstellen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder en de vergoeding van de leden van de raad van commissarissen en zijn voorzitter. Het beloningsbeleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

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

Speciale aandacht heeft de commissie in 2021 gehad met het voornemen van de bestuurder voor het genieten van een langere periode van afwezigheid in de zomer. Deze sabbatical is opgedeeld in twee periodes, te weten een betaalde van 19 juni tot en met 4 augustus (vakantiedagen) en een onbetaald deel van 5 tot en met 29 augustus.

In deze periode werd zij waargenomen door de heer Blankestijn (manager bedrijfsvoering) binnen de afgesproken en vastgelegde kaders en volgens de geldende richtlijnen.

In december heeft de directeur-bestuurder haar vertrek aangekondigd. De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van de directeur-bestuurder en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht. De RvC maakt daartoe een profielschets en betreft daarbij de input van medewerkers, bewonersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden.

### **Auditcommissie**




De Auditcommissie van de raad van commissarissen bestond per 1-1-2021 uit R.J.M. Thijert (Renate) als voorzitter en J. Huiskamp (Jorn) als lid. De Auditcommissie heeft een financiële/fiscaal juridische achtergrond aangevuld met specifieke kennis rondom duurzaamheid. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering. De Auditcommissie legt zich toe op het houden van toezicht ten aanzien van: de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes; de financiële informatievervalsing; de rol en het functioneren van de interne business controller; indien aan de orde, het uitbrengen van advies aan de raad van commissarissen ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant; de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie; de financiering van de corporatie; het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het bestuursverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de raad van commissarissen; het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het interne controleplan van de interne business controller en het kennisnemen van de bevindingen van de interne business controller; de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne business controller en accountant. De hoofdtaken van de Auditcommissie zijn vastgelegd in het reglement van de Auditcommissie.

## **Samenstelling en taken**

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

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

De rol van de raad van commissarissen onderscheidt zich in drie taakgebieden:

-  toezichthouder;
-  werkgever;
-  adviseur/klankbord.

### De rollen van raad van commissarissen en bestuur

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

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

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

### Toezichthoudersrol

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

### Werkgeversrol

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

In 2018 heeft de directeur-bestuurder de fit en proptest positief doorlopen. De raad van commissarissen heeft besloten de directeur-bestuurder per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar her te benoemen. Voor deze beoordeling zijn van tevoren beoordelingscriteria door de raad van commissarissen vastgesteld. In 2021 hebben verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over haar functioneren alsmede een beoordelingsgesprek. Onderlegger hiervoor waren de jaardoelen zoals samen vastgesteld. Verder waren zaken als de samenwerking in het governance-team (RvC met bestuurder) en de prestaties die de bestuurder in de genoemde periode behaalde onderwerp van gesprek. de uitkomst van deze gesprekken zijn vastgelegd in verslagen (die steeds ter informatie zijn geagendeerd in de bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen) en zonder uitzondering positief te noemen.

Zoals ook elders in dit document vermeld heeft de bestuurder in de zomer gebruik gemaakt van een periode van onbetaald verlof. Ze is vervangen door de manager Bedrijfsvoering. Tijdens deze periode is er wat vaker dan gebruikelijk contact geweest met de voorzitter van de Raad om de lopende zaken te bespreken.

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

#### Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad van commissarissen. Eens per 2 jaar doet de raad van commissarissen dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.

In 2021 heeft de Raad onderling gerevalueerd. De bijeenkomst werd ingeleid door Martijn de Loor, naar aanleiding van zijn essay 'met hoofd, hart en handen, werken aan maatschappelijke opgaven'. Naar aanleiding daarvan heeft de bestuurder haar reflectie gegeven en is men onderling in gesprek gegaan. Het resultaat is vastgelegd in een verslag.

Er is besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en daar in de vergaderingen ruimte voor is. Specifiek is ingegaan op hoe hoofd, hart en handen een plek krijgen. Er is gesproken wat de meerwaarde van de RvC voor Baston Wonen is en wat de invloed is van de besluiten van de RvC. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot de directeur-bestuurder was onderwerp van de evaluatie.

#### Strategische gesprekspartner en maatschappelijke oriëntatie

De raad van commissarissen wil een strategische en inspirerende gesprekspartner voor het bestuur zijn voor de visie op de lange termijn. De raad van commissarissen denkt in toenemende mate aan de voorkant mee met en adviseert over de richting die door het bestuur wordt gekozen. De raad van commissarissen stimuleert het bestuur naar de toekomst te kijken. De opdracht was een aantal jaren geleden om de blik naar buiten te richten. Nu bevindt de opdracht zich daarin het omgevingsbewustzijn te vergroten en naar de toekomst te kijken, in continue verbinding met huurders en samenwerkingspartners. Dit betekent dat maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften van klanten en partners uitgangspunt zijn bij de totstandkoming van beleid. Kortom: de raad van commissarissen daagt het bestuur uit nog steeds de blik naar buiten te richten en daarbij van buiten naar binnen te werken.

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

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

De raad van commissarissen staat de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd bij als adviseur. Bij het invullen van de rol van adviseur/klankbord kan de organisatie gebruik maken van de som der delen van de raad van commissarissen. Daarbij kunnen de netwerken van de commissarissen, hun expertise en kennis op verschillende gebieden, en hun betrokkenheid bij strategische vraagstukken benut worden.





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





### **Legitimatie en toezichtkader**

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












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

De raad van commissarissen baseert haar toezicht op de volgende vastgestelde interne toezichtkaders:

-  Het bestuursreglement
-  Reglement raad van commissarissen
-  Remuneratie- en selectiecommissie en Auditcommissie
-  Profielschets raad van commissarissen

-  Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan
-  Het inkoop- en aanbestedingsstatuut (inclusief procuratieregeling)
-  De gedrags- en integriteitscode
-  De klokkenluidersregeling

De volgende interne beleidsstukken zijn richtinggevend:

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

Daarnaast baseert de raad van commissarissen haar toezicht vanzelfsprekend op de externe toezichtkaders:

-  De nieuwe Woningwet en overige wet- en regelgeving (onder andere Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Ministeriële regelingen/richtlijnen en Wet Normering Topinkomens)
-  Aedes Code; Aedes woonagenda 2017 – 2021
-  Governancecode Woningcorporaties 2020
-  Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015
-  Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
-  Benchmarkgegevens
-  Visitatierapport

Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend en voor de raad van commissarissen richtinggevend

De toezichtvisie van de raad van commissarissen is in 2020 (naar aanleiding van de zelfevaluatie) opnieuw vastgesteld. Een gezamenlijk beeld over de wijze waarop toezicht wordt gehouden, is beschreven. Hierin wordt nader ingegaan op de basisvragen van de taakopvatting, doel en functie van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen beschrijft hierin onder andere dat zij vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording wil afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Dit sluit aan bij de Governancecode.

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

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

### **Activiteiten 2021**

De raad van commissarissen vergaderde in het verslagjaar zeven keer met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de raad van commissarissen stemde ongeveer twee weken

voor de vergadering de agenda af met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de raad van commissarissen leden deelnamen. Eén keer werd door de raad van commissarissen overlegd met de ondernemingsraad, tweemaal met de huurdersvereniging en tweemaal met de Business Controller. De huurderscommissarissen hebben eenmaal zonder de overige raad van commissarissen leden overleg gehad met de huurdersvereniging. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2021 vier keer bijeen. De Auditcommissie kwam zes keer samen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen. Zoals al vaker beschreven was dit in de zomer, tijdens de sabbatical van de bestuurder, wat intensiever aan de orde met de plaatsvervanger.

Daarnaast waren de leden van de raad van commissarissen aanwezig bij de volgende bijeenkomsten: de digitale Nieuwjaars lunch en tijdens het overleg met de accountant. In september is er een bijeenkomst geweest met de bestuurders en Raden van Commissarissen van Plavei, Vryleve en Baston met als onderwerp het onderzoek van Companen naar de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Zevenaar, geleid door de algemeen directeur van Companen.

### **Besluiten**

De raad van commissarissen heeft vastgesteld danwel goedkeuring gegeven aan:

-  Koersplan
-  Huurverhoging 2021
-  Jaarverslag en jaarrekening 2020
-  Bestuursreglement
-  Investeringsstatuut
-  Investeringsvoorstel De Stede
-  Bod 2021
-  Leningruil Vestia
-  Aanvullend financieringsmandaat
-  Controleopdracht aan BDO voor de jaarstukken 2021
-  Aangaan obligolening WSW
-  Begroting 2022
-  Treasury jaarplan 2022
-  Financieringsmandaat 2022
-  Prestatieafspraken 2022
-  Investeringsvoorstel Wagnerflats
-  Integriteitscode

### **Toezicht op de strategie**

De raad van commissarissen houdt toezicht op de strategie van Baston Wonen. In 2021 heeft Baston Wonen een nieuw Koersplan gepresenteerd. De raad van commissarissen is uitvoerig betrokken geweest in de beeldvormende fase. In lijn met aanbevelingen uit de eerdere zelfevaluatie en het Visitatierapport heeft de raad van commissarissen expliciet ruimte en aandacht besteed aan beeldvorming en maatschappelijke oriëntatie.

Ook beschouwt de raad van commissarissen in hoeverre de portefeuille van het vastgoed voldoet aan de toekomstige demografische ontwikkelingen in de regio. Dit is meerdere malen besproken met de raad van commissarissen.

De raad van commissarissen is met elkaar, met stakeholders, met de ondernemingsraad en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest over onder andere de strategie

binnen de volgende onderwerpen: het koersplan, duurzaamheid, Vestia leningruil, huurbeleid, de meerjarenbegroting, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken.

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

De Auditcommissie heeft in 2021 onder andere behandeld: het jaarverslag 2020, de kwartaalrapportages, de begroting, de managementletter 2020 en het treasuryjaarplan. Specifiek ging de aandacht uit naar het inkoop- en aanbestedingsbeleid, het aantrekken van financieringen en de ontwikkelingen rondom de financiële kengetallen en ratio's.

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

De Jaarrekening 2020, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën, adviseur Financiën, de business controller en de externe accountant.

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

In 2021 zijn er voor de zesde maal prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt. De partijen zijn: gemeente Zevenaar, de corporaties Plavei, Vryleve en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn voorbereid in de werkgroep prestatieafspraken die bestond uit vertegenwoordigers van alle partijen. De raad van commissarissen heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

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

Speciale aandacht in dit verband is er geschonken aan de ontwikkelingen rondom de Vestia leningruil. Sterk geregisseerd door Aedes heeft zich hier een proces voltrokken waarin corporaties leningen hebben uitgeruild. De bestuurder van Baston Wonen heeft in het debat dat hierin werd gevoerd stelling genomen, steeds in nauwe afstemming met de Raad. De maatschappelijke en financiële voor- en nadelen zijn zorgvuldig afgewogen in afstemming met stakeholders en de huurdersvereniging. Zo is breed gedragen de keuze gemaakt om mee te doen aan de leningruil.

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

De raad van commissarissen onderschrijft het belang van overleg met de belanghouders. De raad van commissarissen neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. Naast gesprekken met het bestuur over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden laat de raad van commissarissen zich informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met de Business Controller, managementteamleden, de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en de accountant. De raad van commissarissen ervaart de contacten met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over de maatschappelijke prestaties en het functioneren van Baston Wonen.



De raad van commissarissen is blij met de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvereniging en bewonerscommissies. De raad van commissarissen heeft met de Huurdersvereniging minimaal tweemaal per jaar overleg. De raad van commissarissen volgt met grote interesse de voortgang van het professionaliseringsproces van de Huurdersvereniging.

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

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

### **Toezicht op risicobeheersing**

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

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

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

In de kwartaalrapportage worden de risico's met behulp van kleur (grootte risico) en pijlen (ontwikkeling risico) weergegeven, zodat in één oogopslag duidelijk is hoe het ervoor staat. Per kwartaal worden de risico's besproken en de ontwikkeling vastgesteld door het managementteam met de businesscontroller in de rol van kritisch bewaker. Er is voldoende aandacht voor mogelijke nieuwe risico's. Naast de harde kant is er nadrukkelijk aandacht voor de soft controls en cultuur.

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

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

De raad van commissarissen ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor de cultuur in de organisatie. Er is ruimte voor reflectie en tegenspraak en het herzien van beslissingen. Er wordt gestreefd naar gezamenlijke opvattingen. Dit is ook een belangrijk onderwerp in de overleggen met de ondernemingsraad en het managementteam. De voorbeeldfunctie van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen vraagt om een actieve houding. Daarom wordt aan de thema's normen en waarden, integriteit en de Governancecode regelmatig in overleggen aandacht geschonken. De organisatie heeft een gedrags- en integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Iedere raad van

commissarissenvergadering is integriteit en eventuele meldingen aan de Autoriteit wonen een vast agendapunt. In 2021 is binnen Baston een nieuwe integriteitscode vastgesteld. Daarin is de cultuur die noodzakelijk is om integer handelen mogelijk te maken beschreven en gekoppeld aan regels en afspraken die het normenkader weergeven van waaruit wordt gewerkt. Het delen van dilemma's (veelal gebaseerd op casuïstiek) is een belangrijk punt in dit verband en vindt ook plaats in de verschillende contacten tussen bestuurder en raad.

### **Toezicht op verbindingen**

Baston Wonen had in 2021 geen verbindingen.

### **Bezoldiging directeur-bestuurder en raad van commissarissen**

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de directeur-bestuurder een salarisvoorstel voor het komende jaar gedaan op basis van het beloningsbeleid. Daarbij zijn de uitgangspunten dat er een vaste vergoeding is zonder opslagen of bonussen en dat de bezoldiging binnen de Wet Normering Topinkomens blijft. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de raad van commissarissen en is terug te vinden in het Bestuursverslag in paragraaf 4.2 en in de jaarrekening in paragraaf 4.11.

De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vaste maandelijks vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties uitgebrachte advies en de normen van de Wet Normering Topinkomens. De leden en de voorzitter van de raad van commissarissen ontvingen in 2021 respectievelijk een vergoeding volgens de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties van € 11.450 (lid) en € 17.175 (voorzitter). De bezoldigingsmaxima waren in 2021 vastgesteld op € 15.300 (lid) en € 22.950 (voorzitter). Ten opzichte van 2020 is de bezoldiging van de RvC in 2021 verhoogd met enkel het inflatiepercentage van 1,3%.

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

Naast de bezoldiging stelt Baston Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2021 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 4.11.

### **Permanente Educatie**

De raad van commissarissen van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis, vaardigheden en gewenst gedrag door middel van trainingen en cursussen. De permanente educatiesystematiek van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties wordt gevolgd. Hierin is voor 2021 afgesproken dat vijf permanente educatiepunten per kalenderjaar moet worden behaald. Door Corona werd dit wel

bemoeilijkt. Niet alle relevante cursussen waren digitaal beschikbaar, en werden soms afgezegd. Als gevolg van het meermaals verzetten en op een laat moment in het jaar alsnog verschuiven van een cursus naar 2022 door de cursusaanbieder, is dhr. Huiskamp niet in staat geweest zijn gewenste aantal PE-punten in 2021 te behalen. Als in een kalenderjaar meer permanente educatiepunten behaald worden dan de geldende permanente educatienorm, dan kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar. Sinds 2015 moet de directeur-bestuurder blijvend haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken permanente educatiesystematiek zegt dat de directeur-bestuurder iedere drie jaar minimaal 108 permanente educatiepunten behaald moeten hebben.

Overzicht behaalde permanente educatiepunten	2021	2020	2019	Totaal
Directeur-bestuurder S. van Zaal	47	42,5	29	118,5
Raad van Commissaris R. Thijert	6*	6	5	17
Raad van Commissaris H. Reimert	2*	13	15	30
Raad van Commissaris J. Huiskamp	1*	5	12	18
Raad van Commissaris M. Hetterscheid vanaf 1 september 2020	7*	17	-	24
Raad van Commissaris S. Schuijt vanaf 1 april 2021	5	-	-	5

\*Dit betreft de daadwerkelijk behaalde PE-punten in 2021. Daarnaast is er bij deze personen sprake van punten die vanuit het voorgaande jaar meegenomen mogen worden. Alle personen voldoen aan de norm.

### Slotverklaring

Hierbij biedt de raad van commissarissen het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2021 aan. Dit jaarverslag omvat naast het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2021 tevens de jaarrekening bestaande uit onder andere de winst- en verliesrekening, de balans, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichtingen. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2021 en het volkshuisvestingsverslag 2021 aan de raad van commissarissen ter vaststelling voorgelegd. De raad van commissarissen kan zich hiermee verenigen. De raad van commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De raad van commissarissen bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in het Coronajaar 2021.

Zevenaar, 19-05-2022

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

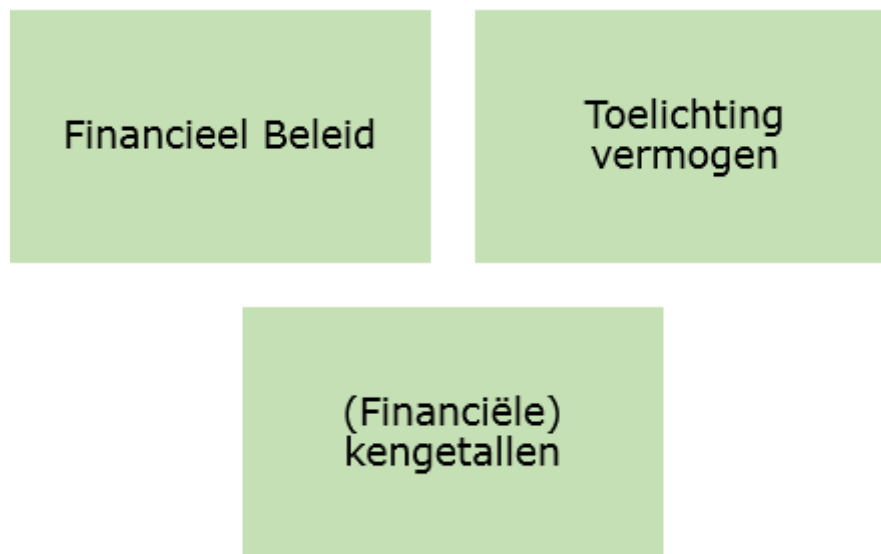
De heer S.J. Schuijt, vicevoorzitter

De heer J. Huiskamp, lid

Mevrouw M.J.F. Hetterscheid, lid

Mevrouw M. van den Brink, lid

## 5. Financiën



## 5.1 Financieel beleid

### Algemeen

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

### Regelgeving

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

### Financiële continuïteit

Ons bedrijfsmodel kent voldoende buffers om de continuïteit te waarborgen. Indien noodzakelijk is het mogelijk om bij te sturen op de uitgaande kasstroom. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening en de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening van 2021 achten wij passend.

Het verantwoord financieel beheer en beleid met het oog op de financiële continuïteit wordt gezekerd door onze interne controle- en risicoprocedures in combinatie met het oordeel van onze onafhankelijke externe toezichthouders. Naast de accountant wordt dit toezicht enerzijds uitgeoefend door de financiële toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties. Anderzijds geeft ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als borgingsinstantie van de aangetrokken leningen een oordeel over de continuïteit van Baston Wonen.

Met de Aedes benchmark kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501-5.000 vhe's). De Aedes Benchmark maakt gebruik van brongegevens verkregen over het jaar 2020, waarover in 2021 wordt gerapporteerd. Een afwijking ten opzichte van de feitelijke situatie in 2021 is hierbij dus mogelijk. In de volgende tabel zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid weergegeven. De gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten van Baston Wonen zijn hoger dan het gemiddelde in de vergelijkbare groep woningcorporaties. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten eveneens hoger.

	<b>Baston Wonen</b>	<b>2.501 – 5.000 verhuureenheden</b>	<b>Nederland</b>
2020 (rapportage 2021)	€ 947	€ 890	€ 846
2019 (rapportage 2020)	€ 797	€ 833	€ 828

### Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2021 bedraagt € 79.120.000 tegen € 18.404.000 in 2020. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

<b>Bedragen x € 1.000</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Realisatie 2021</b>	<b>Realisatie 2020</b>
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	€ 10.558	€ 9.982
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	- € 3.584	- € 4.091
<b>Operationeel bedrijfsresultaat</b>	<b>€ 6.974</b>	<b>€ 5.891</b>
Netto resultaat overige activiteiten	€ 48	€ 99
Leefbaarheid	- € 463	- € 452
Overige organisatiekosten	- € 2.655	- € 857
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 32	€ 153
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 72.427	€ 25.553
Waardeveranderingen van financiële vaste active en effecten	€ 8.025	- € 9.603
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	<b>€ 84.388</b>	<b>€ 20.784</b>
Belastingen	- € 5.268	- € 2.380
<b>Jaarresultaat</b>	<b>€ 79.120</b>	<b>€ 18.404</b>

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

### **Meerjarenperspectief**

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2021 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2022 – 2026 is als volgt (in duizenden euro's):

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Operationele kasstromen	3.207	1.912	2.426	2.285	4.081
(Des-)investeringskasstromen	- 18.344	- 22.299	- 9.724	- 3.558	- 13.499
Financieringskasstromen	15.408	20.662	7.733	1.725	9.582
Mutatie liquide middelen	271	275	435	451	163

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

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

### **Vennootschapsbelasting**

Als gevolg van de strategische keuze van Baston Wonen om de (relatieve) waardedaling van de WOZ-waarden in de afgelopen jaren tot heden ten laste van het resultaat te brengen is in de aangiften vennootschapsbelasting 2008-2019 een fiscale afwaardering van in totaal € 27,8 miljoen verantwoord. Baston Wonen is zich ervan bewust dat sprake is van een uitstelfaciliteit en dat het deze afwaarderingen bij een stijging van de WOZ-waarden terug moet nemen tot maximaal de oorspronkelijke fiscale boekwaarde. Dit kan

in de toekomst leiden tot een aanzienlijke vennootschapsbelastinglast en dus uitgaande kasstroom. In onze liquiditeitsprognoses wordt hiermee rekening gehouden.

Baston Wonen verwacht voor boekjaar 2020, rekening houdend met een terugname van € 19,7 miljoen van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 24,9 miljoen. Hierover zal Baston Wonen circa € 6,2 miljoen aan vennootschapsbelasting moeten betalen. Via voorschotbedragen in 2020 en 2021 is door Baston Wonen voor het fiscale boekjaar 2020 reeds € 4,2 miljoen vennootschapsbelasting voldaan, waardoor in 2022 een te betalen restantbedrag van € 2,0 miljoen wordt verwacht.

Voor het boekjaar 2021 verwacht Baston Wonen een fiscale winst van circa € 11,0 miljoen en daarmee een te betalen vennootschapsbelasting van circa € 2,7 miljoen. Via voorschotbedragen in 2021 (€ 0,8 miljoen) en 2022 (€ 1,9 miljoen) is hiervan door Baston Wonen reeds € 2,7 miljoen voldaan.

### Financiële instrumenten

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

Per kwartaal wordt de marktwaardeberekening van de financiële instrumenten door een deskundige externe partij berekend inclusief een gevoeligheidsanalyse. De ontwikkelingen over de financiële instrumenten komen aan de orde in de vergaderingen van de Auditcommissie en raad van commissarissen.

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

### Renteswaps

Baston Wonen heeft twee renteswaps in portefeuille ter afdekking van het renterisico. De tabel hieronder geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2021. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2021

Nr.	Tegenpartij	Product	Payer/Receiver	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Startdatum	Einddatum
7	Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	31-Aug-06	2-Oct-06	3-Oct-22
10	Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	29-Jun-12	30-Dec-22

Restant Hoofdsom	Aflossing	Rente	Forward per 31/12/2021	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)
1.999.750	33.338	4,1300%	-0,545%	-93.080	-103.082	-113.366
4.400.000	n.v.t.	4,6500%	-0,482%	-229.819	-254.276	-279.235
6.399.750				-322.899	-357.358	-392.601



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

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

### Embedded derivaten

In 2014 is Richtlijn 290 Financiële instrumenten gewijzigd. Als gevolg van deze wijziging moeten embedded derivaten in sommige gevallen afgescheiden worden van de leningsovereenkomst en op de balans gewaardeerd worden. Baston Wonen heeft 5 leningen met een embedded derivaat. Eén leningsovereenkomst is gekwalificeerd als een basisrentelening en derhalve is afscheiding bij deze lening niet noodzakelijk. De andere 4 leningsovereenkomsten – door Baston Wonen in 2007 afgesloten (samen groot € 35 miljoen) – zijn wel gekwalificeerd als af te scheiden embedded derivaten. Vanaf 2014 is de marktwaarde en de jaarlijkse mutatie in de marktwaarde in de resultatenrekening en balans opgenomen.

Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de embedded derivaten weer per ultimo 2021. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 31 december 2021

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

Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 31/12/2021	Normal Vol per 31/12/2021	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2021 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	0,583%	67,32%	-8.518.842	-10.318.178	-12.349.356
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	0,602%	60,28%	-8.255.310	-10.158.585	-12.363.682
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	0,587%	57,17%	-8.042.313	-10.040.145	-12.409.689
1-Sep-32	1-Sep-56	<u>5.000.000</u>	4,6900%	0,532%	54,58%	<u>-3.629.925</u>	<u>-4.602.036</u>	<u>-5.779.289</u>
		<b>35.000.000</b>				<b>-28.446.390</b>	<b>-35.118.944</b>	<b>-42.902.016</b>

### Basisrentelening

Eén leningsovereenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. De hoofdsom hiervan bedraagt € 11 miljoen. De marktwaarde van deze lening is - € 21,8 miljoen.

### Reglement Financieel Beleid en Beheer

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) is in 2020 aangepast aan de Veegwet Woningwet en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties. Baston Wonen heeft een business controller in een onafhankelijke organisatie-eenheid direct onder aansturing van de directeur-bestuurder en er is een Auditcommissie binnen de raad van commissarissen. De control- en de financiële functie zijn betrokken geweest bij bestuursbesluiten met verstreckende financiële gevolgen. Dit betrof onder meer het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2022, het

vaststellen van het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 en het vaststellen van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Zevenaar.

### **Treasury**

Baston Wonen heeft een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasurystatuut en een treasuryjaarplan en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan zijn voor Baston Wonen belangrijke instrumenten om de financiële risico's verbonden aan treasurymanagement te beheersen. In het treasurystatuut zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot treasurymanagement vastgelegd. Ons beleggingsbeleid is opgenomen en vastgelegd in het treasurystatuut. Bij de invulling van (her)financieringen streven wij primair naar risicospreiding binnen de lening portefeuille met de richtlijn dat maximaal 15% van de lening portefeuille per jaar aan renterisico's onderhevig mag zijn, waarmee we voor de AW/WSW een laag risicoprofiel scoren.

### Renterisico

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

Ultimo 2021 bedraagt het deel van de lening portefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2022: 7,0%

2023: 14,4%

2024: 9,4%

2025: 3,5%

2026: 13,5%

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

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2021 circa € 98,3 miljoen (2020: € 93,9 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 3,78% (2020: 4,36%). Voor het financieren van haar DAEB-activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

### Valutarisico

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

### Prijsrisico

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

### Krediet-/liquiditeitsrisico

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

## 5.2 Toelichting vermogen

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

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Baston Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 73,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 557,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. De huurbevrozing en eenmalige huurverlaging zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Naast de huurprijsontwikkeling heeft de aanpassing van de inschatting van de post voor achterstallig onderhoud (inclusief asbest en verzakkingen) gezorgd voor een positieve invloed op de waardeontwikkeling. In totaal is er 4,5 miljoen (6,2 miljoen in 2020) opgenomen in de marktwaardering ten behoeve van het opheffen van achterstallig onderhoud (met name asbestsanering en verzakkingen).

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde 2021 is € 22 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. De stijging wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde, deels als gevolg van het opheffen van achterstallig onderhoud (1,6 miljoen positief effect op de marktwaarde). Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is sinds 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip ook in 2021 nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Baston Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;
- bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Baston Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;

- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 422,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 351,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 409 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 13,5 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 320 miljoen.

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

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde	<b>€ 557.497</b>	<b>€ 483.601</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 56.542	€ 16.699
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -206.299	€ -164.598
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -157.861	€ -115.905
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -12.437	€ -4.565
Totaal van beleidswaarde	<b>€ 237.442</b>	<b>€ 215.231</b>
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	43%	45%

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

## 5.3 (Financiële kengetallen)

### Kengetallen

De kengetallen zijn opgesteld voor de corporatie als totaal. De waarderingsgrondslag voor de jaarrekening 2021 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde. De toegepaste normen zijn afgeleid van het WSW. Alle kengetallen over 2021 van Baston Wonen voldoen aan het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

### Interest Dekkingsratio (ICR)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre vanuit de kasstroom uit operationele activiteiten van het totale bestaand bezit, de rente betaald kan worden. In 2021 is de ICR boven de norm van 1,4 uitgekomen op 1,72. De ontwikkeling van de ICR strak wordt strak in de gaten gehouden. Mede gezien de stijgende onderhoudslasten, de vennootschapsbelasting en de beperkende groei van de huurinkomsten als gevolg van huurbevriazing, huurverlaging en beperking in huurverhoging van niet DAEB woningen blijft de ICR een aandachtspunt.

Interest dekkingsratio		
Bedragen x € 1.000		
Operationale kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven ( A)	€	5.998
Renteuitgaven - rente ontvangsten (B)	€	3.491
ICR ( =A/B)		1,72
Norm WSW/AW		Minimaal 1,4

### Loan to Value (Ltv)

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

Loan to value		
Bedragen x € 1.000		
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	€	99.432
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	237.442
LTV (=A/B)		42%
Norm WSW/AW		Maximaal 85%

## Solvabiliteit

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

Solvabiliteit		
Bedragen x € 1.000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	436.197
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	320.055
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	116.142
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	580.127
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	320.055
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	260.072
Solvabiliteitsratio (=A/B)		45%
Norm WSW/AW		Minimaal 15%

## Liquiditeit

De liquiditeit is het vermogen om op de korte termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeit wordt uitgedrukt in de current ratio, waarbij de vlottende middelen worden afgezet tegen de vlottende schulden. Eind 2021 is de current ratio van Baston Wonen 1,09 (2020: 0,48). De stijging van de current ratio wordt met name veroorzaakt door een ontvangen lening eind 2021 evenals de Vestia leningenruil. Hierdoor heeft Baston tijdelijk extra liquide middelen. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2021 is hiervan geen gebruik gemaakt.

## Dekkingsratio

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

Dekkingsratio		
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening	€	146.043
Niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen (VHL)	€	-
Marktwaarde derivaten	€	35.119
Af: Interne lening aan woningvennootschap	€	4.614
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening (A)	€	176.548
Marktwaarde vastgoed (B)	€	557.497
Dekkingsratio netto gesaldeerd met interne lening woningvennootschap (A/B)		31,70%
Norm WSW/AW		maximaal 70%

### Onderpandsratio

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

Onderpandsratio	
Marktwaarde geborgde leningen	€ 146.043
Niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen (VHL)	€ -
Marktwaarde geborgde leningen inclusief ongetrokken deel VHL (A)	€ 146.043
Marktwaarde DAEB-vastgoed niet in hypotheek bij anderen dan WSW	€ 531.251
Marktwaarde niet-DAEB-vastgoed in hypotheek bij WSW	€ 25.591
Marktwaarde onderpand WSW (B)	€ 556.842
Onderpandsratio WSW (A/B)	26,20%
Norm WSW	maximaal 70%

<b>Kengetallen</b>					
<b>Boekjaar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.700	3.698	3.701	3.698	3.698
b. In beheer	-	-	-	-	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.708	3.706	3.709	3.706	3.707
2. Garages	148	148	148	150	150
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	81	81	86	86
- Bedrijfsruimten	22	22	23	24	25
- Eenheden Juvenaat	0	0	0	24	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	2	2
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	4	4	4	4	4
- Woonwagens	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	114	114	115	145	146
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>3.970</b>	<b>3.968</b>	<b>3.972</b>	<b>4.001</b>	<b>4.003</b>
<b>Gemiddelde personeelsbezetting (fte)</b>					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1	1,8	1,8	1,8
2. Wonen en Vastgoed	26,9	22,5	21,9	19,9	21,2
3. Bedrijfsvoering	8,3	8,5	9,7	9,5	9,5
	37,0	32,0	33,4	31,2	32,5
<b>Verhuur en incasso</b>					
1. Verhuringen	247	228	270	282	292
2. Huurachterstand huidige huurders in %	0,89%	1,21%	1,23%	1,31%	1,39%
3. Huurderving in %	1,40%	0,89%	0,73%	0,79%	1,31%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 558	€ 554	€ 546	€ 536	€ 531
<b>Continuïteit</b>					
1. Liquiditeit (current ratio)	1,04	0,48	0,32	0,84	1,08
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit	75,19%	71,23%	71,90%	69,56%	66,96%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen	18,14%	5,15%	8,65%	9,47%	5,52%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	2,70%	3,13%	3,59%	3,89%	4,16%
Rente vreemd vermogen/vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen	14,26%	4,49%	7,14%	7,61%	4,89%
Jaarresultaat + verschuldigde rente					
/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio (ICR)	1,72%	1,60%	1,33%	1,90%	1,98%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven					
/bruto rente-uitgaven					
<b>Kwaliteit woningbezit</b>					
Onderhoud per VHE	€ 2.349	€ 2.483	€ 2.623	€ 2.604	€ 2.060
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					

De kengetallen in dit overzicht zijn gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat in verband met de vergelijkbaarheid met voorgaande jaren. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde vindt u terug op bladzijde 78.



## **6. Onze jaarrekening**

## Inhoudsopgave Jaarrekening 2021

Bladzijde	
1.	Balans per 31 december 2021 83
2.	Functionele winst en verliesrekening over 2021 84
3.	Kasstroomoverzicht over 2021 (directe methode) 85
4.	Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht 86
4.1	Algemeen 86
4.2	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 89
4.3	Grondslagen van waardering van activa en passiva 90
4.4	Grondslagen voor de resultaatbepaling 102
4.5	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 106
4.6	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen 116
4.7	Gebeurtenissen na balansdatum 119
4.8	Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 120
4.9	Voorstel resultaatbestemming 124
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB 125
4.11	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 129
5.	Ondertekening van de jaarrekening 132

## 1. Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b> (bedragen x € 1.000)	<b>31 december 2021</b>		<b>31 december 2020</b>	
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 531.251	€	459.932
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	B2	€ 26.246	€	23.669
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 3.252	€	3.106
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 377	€	209
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>€ 561.126</b>	<b>€</b>	<b>486.915</b>
<b>III Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B5	€ 1.886	€	2.064
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 5.649	€	5.998
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>€ 5.649</b>	<b>€</b>	<b>5.998</b>
<i>Som der vaste activa</i>		<b>€ 568.661</b>	<b>€</b>	<b>494.977</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	B9	€ 1.100	€	3.497
Overige voorraden	B9	€ 3.284	€	68
<b>Totaal voorraden</b>		<b>€ 4.384</b>	<b>€</b>	<b>3.565</b>
<b>III Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	B10	€ 238	€	321
Overheid		€ -	€	4
Overige vorderingen	B11	€ 37	€	30
Overlopende activa		€ 47	€	71
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>€ 322</b>	<b>€</b>	<b>426</b>
<b>V Liquide middelen</b>				
	B12	€ 6.760	€	2.316
<i>Totaal van vlottende activa</i>		<b>€ 11.466</b>	<b>€</b>	<b>6.307</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>€ 580.127</b>	<b>€</b>	<b>501.285</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x € 1.000)				
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves		€ 425.246	€	354.077
Overige reserves		€ -68.168	€	-15.404
Resultaat na belastingen van het boekjaar		€ 79.120	€	18.404
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	B13	<b>€ 436.197</b>	<b>€</b>	<b>357.077</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		€ -	€	-
Voorziening reservering toekomstige jubilea		€ 84	€	84
<b>Totaal van voorzieningen</b>	B14	<b>€ 84</b>	<b>€</b>	<b>84</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen		€ 94.700	€	84.753
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		€ 2.910	€	2.890
Overige schulden		€ 35.235	€	43.259
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	B15	<b>€ 132.845</b>	<b>€</b>	<b>130.902</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen		€ 4.732	€	8.290
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		€ 509	€	883
Belastingen en premies sociale verzekering		€ 4.429	€	2.578
Overlopende passiva		€ 1.330	€	1.471
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	B16	<b>€ 11.001</b>	<b>€</b>	<b>13.222</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>€ 580.127</b>	<b>€</b>	<b>501.285</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2021

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving		31 december 2021		31 december 2020
Huuropbrengsten	€	26.098	€	25.945
Opbrengsten servicecontracten	€	687	€	702
Lasten servicecontracten	€	-697	€	-689
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	-2.350	€	-2.127
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-9.314	€	-9.843
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-3.866	€	-4.007
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	W1 €	<b>10.558</b>	€	<b>9.982</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	255	€	656
Toegerekende organisatiekosten	€	-15	€	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-208	€	-486
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	W2 €	<b>32</b>	€	<b>153</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	757	€	-1.150
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	71.544	€	26.645
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	126	€	58
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	W3 €	<b>72.427</b>	€	<b>25.553</b>
Opbrengst overige activiteiten	€	48	€	99
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	W4 €	<b>48</b>	€	<b>99</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	€	<b>-2.654</b>	€	<b>-856</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	W5 €	<b>-463</b>	€	<b>-452</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	8.025	€	-9.603
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-3.584	€	-4.091
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	W6 €	<b>4.441</b>	€	<b>-13.694</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	€	<b>84.388</b>	€	<b>20.785</b>
Belastingen	W7 €	-5.268	€	-2.380
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	€	<b>79.120</b>	€	<b>18.404</b>

### 3. Kasstroomoverzicht over 2021 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	€ 26.293	€ 26.295
Vergoedingen	€ 687	€ 701
Overige bedrijfsontvangsten	€ 2	€ 30
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 26.982</b>	<b>€ 27.027</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	€ -3.465	€ -3.355
Onderhoudsuitgaven	€ -7.884	€ -7.144
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.112	€ -4.183
Betaalde interest	€ -3.491	€ -4.064
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -73	€ -
Verhuurderheffing	€ -2.634	€ -2.808
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -23	€ -24
Vennootschapsbelasting	€ -2.793	€ -3.000
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -24.474</b>	<b>€ -24.578</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 2.507</b>	<b>€ 2.449</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 256	€ 664
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 256</b>	<b>€ 664</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	€ -363	€ -14
Verbeteruitgaven	€ -1.646	€ -286
Aankoop	€ -496	€ -135
Investerings overig	€ -217	€ -388
<b>Totaal van verwerving van materiele vaste activa</b>	<b>€ -2.722</b>	<b>€ -824</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -2.465</b>	<b>€ -160</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -2.465</b>	<b>€ -160</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	€ 12.650	€ 13.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	€ -8.248	€ -11.970
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ 4.402</b>	<b>€ 1.030</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€ 4.444</b>	<b>€ 3.319</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.316	€ -1.003
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 6.760	€ 2.316
Aansluiting tussen de mutatie in het kasstroomoverzicht en de balansposten		
Geldmiddelen volgens de balans	€ 6.760	€ 2.316
R/c schuld onder schulden op kredietinstellingen	€ -	€ -
<b>Geldmiddelen volgens kasstroomoverzicht</b>	<b>€ 6.760</b>	<b>€ 2.316</b>

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

### 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

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

#### Continuïteit

Artikel 2:384 lid 3 BW bepaalt dat bij de waardering van activa en passiva wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het geheel der werkzaamheden van de rechtspersoon waaraan die activa en passiva dienstbaar zijn, wordt voortgezet, tenzij die veronderstelling onjuist is of haar juistheid aan gereede twijfel onderhevig is; alsdan wordt dit onder mededeling van de invloed op vermogen en resultaat in de toelichting uiteengezet. De in dit artikel genoemde veronderstelling wordt aangeduid als de continuïteitsveronderstelling. De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op deze continuïteitsveronderstelling.

#### COVID-19

Begin 2020 is Nederland getroffen door het Coronavirus. De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. De exacte impact en nasleep van dit virus is op dit moment nog niet bekend. Dat er economische gevolgen zullen zijn wel. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake. De kans is aanwezig dat bedrijven omvallen, door het stilvallen van de productie of vraag. Maar ook onze huurders kunnen hun inkomen verliezen en in betalingsproblemen komen. De maatregelen die Baston Wonen neemt om toch in de huisvesting van deze mensen te voorzien ziet toe op het flexibel zijn in het (tijdelijk) aanpassen van de huur.

Het Coronavirus heeft een negatieve invloed op de huurinkomsten voor boekjaar 2021. Omwille van bovenstaande heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen om de huur in 2021 te bevriezen en de huurverhoging van de niet-Daeb woningen te maximeren op inflatie + 1 %. Het verwachte effect van deze actie over de komende 10 jaar zal naar verwachting € 1,5 miljoen euro bedragen. Tijdens Prinsjesdag 2020 is een eenmalige huurverlaging aangekondigd. Ruim 400 huishoudens hebben een huurverlaging gekregen in 2021.

Het virus heeft een effect gehad voor de doorgang van gepland onderhoud en projecten, met name in de doorlooptijd. Baston Wonen heeft een deel van de inplandige werkzaamheden die gepland stonden voor 2020 uitgesteld/doorgeschoven naar 2021.

In 2021 zijn geplande onderhoudsprojecten door gegaan, behalve daar waar er extra risico's zijn voor kwetsbare doelgroepen. Hier wordt in onderling overleg met de betrokken partijen gekeken wat voor dit moment de beste optie is.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

## **Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Stelselwijzigingen**

### *Verwerking verbeteringen van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Baston Wonen in 2021 een aanscherping aangebracht in de wijze waarop verbeteruitgaven in het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Investerings- en bestaand bezit zoals verduurzamingsuitgaven of renovatieprojecten werden tot op heden als onderdeel van het vastgoed in ontwikkeling verwerkt. In lijn met RJ645 is er bij dergelijke verbeteringen geen sprake van een herclassificatie in het bezit en is er sprake van voortdurende activiteiten. Hiermee worden dergelijke uitgaven vanaf heden verwerkt als onderdeel van het vastgoed in exploitatie. De gewijzigde verwerking van verbeteringsprojecten heeft geen invloed op de omvang van het vermogen, het resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. In 2020 en 2021 heeft Baston Wonen beperkte verbeteruitgaven gehad, waardoor het effect van de stelselwijziging zeer beperkt is.

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. De impact op voorgaand boekjaar is dermate beperkt dat de stelselwijziging enkel prospectief is verwerkt.

## **Schattingwijzigingen**

In boekjaar 2021 is er geen sprake geweest van een schattingswijziging.

## **Schattingen**

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

Een van de onderwerpen waarover de directeur-bestuurder in het bijzonder oordelen en schattingen vormt is bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en bij de bepaling van de fiscale positie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de

grootste schattingspost waar de directeur-bestuurder een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Baston Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

De beleidswaarde is als volgt te definiëren:

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

De fiscale positie is als volgt te definiëren:

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

De fiscale positie is mede afhankelijk van de geschatte WOZ waarde ontwikkeling over boekjaar 2021.

### **Verbonden partijen**

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

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



## 4.2 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

## 4.3 Grondslagen van waardering van activa en passiva

### Algemeen

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

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 4.1 Stelselwijzigingen.

### Vastgoedbeleggingen

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria en de aanvulling vanuit de Herzene Woningwet de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking d.d. 15 december 2009 van de Europese Commissie. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed. Baston Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Baston Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en haar intramuraal vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak en/of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Voor de waardering van haar vastgoed maakt Baston Wonen gebruik van het taxatiemanagementsysteem FLUX. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

## **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 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

## **Achterstallig onderhoud**

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

## **Complexindeling**

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

## **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

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

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

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

### Macro economische parameters

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

Parameter	2020	2021	2022	2023 e.v.
Leegwaardestijging provincie Gelderland*	8,10%	14,30%	8,20%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%

\* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2020 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2020 is een index gehanteerd van 8,10%

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarderen 2021.

Disconteringsvoet woongelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	5,28%	6,88%
Uitponden	5,90%	6,88%

De onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden.

Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

Disconteringsvoet parkeergelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	6,61%	6,70%

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

### Toepassing vrijheidsgraden

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

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

In de tabel op de volgende bladzijde is een opsomming gegeven van de acht vrijheidsgraden die bij BOG, MOG en ZOG-vastgoed in de full-versie mogen worden aangepast ten opzichte van de basisversie uit het handboek. Per vrijheidsgraad is aangegeven in hoeverre in de full-versie gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden, alsook welke bron hiervoor is gebruikt.

Vrijheidsgraad	Basis-versie	Aanpassing in Full-versie	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Geen optie	Niet toegepast	
Markthuur	Eigen inschatting corporatie	Eigen inschatting taxateur	BOG: €28 - €145 pm <sup>2</sup> ZOG: €71 - €158 pm <sup>2</sup>
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,50% - 12,50% ZOG: 3,95% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 6,50% - 10,75% ZOG: 5,50% - 16,05%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €1,29 - €7,89 pm <sup>2</sup> ZOG: €9,70 - €10,5 pm <sup>2</sup>
Bijzonder	Geen optie	Niet toegepast	
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing	

### Inschakeling taxateur

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

### Uitgaven na eerste verwerking

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

verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

### **Herwaardering**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De mutatie van de ongerealiseerde herwaardering vindt plaats ten laste van de overige reserves.

### **Vruchtgebruik**

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

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

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

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

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

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

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

terugkoopverplichting wordt verantwoord onder de waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie**

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

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

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

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat er geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Baston Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de Gemeente Zevenaar. Baston Wonen hanteert in haar beleid verschillende adviesuurklassen en geen maand.
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Baston Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Baston Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding.
  - b. De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst- en verliesrekening.
  - c. De meerjarenonderhoudsbegroting van Baston Wonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt.
  - d. De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer. De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed, parkeervoorzieningen en garages en het intramuraal vastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Baston Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Gemiddelde streefhuur per woning per maand	€ 599	€ 607
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.798	€ 2.634

Beheerlasten per kostenfactor	€ 868	€ 802
Discontovoet (gemiddeld)	5,56%	6,09%

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

### **Materiele vaste activa**

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en zo nodig onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

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

Gehanteerde afschrijvingstermijnen:

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

### **Financiële vaste activa**

#### **Latente belastingvordering**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen de netto rente van 2,84% van de leningenportefeuille en hebben overwegend een langlopend karakter.

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

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het agio van de Vestia lening en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningenportefeuille tot einde looptijd.



## **Deelnemingen**

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

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

## **Overige financiële vaste activa**

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

## **Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

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

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, dient te worden teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## **Vlottende activa**

### **Voorraden**

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

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

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

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

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

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

### **Overige voorraden**

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

### **Vorderingen**

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

### **Voorziening dubieuze debiteuren**

De voorziening wordt berekend als vast percentage (75%) van de huurachterstand vertrokken debiteuren.

### **Liquide middelen**

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

### **Eigen vermogen**

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van ongerealiseerde waardevermeerderingen wanneer de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de oorspronkelijke aanschaffingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen en afwaarderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves gebracht. De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de Woningwet/BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

## **Voorzieningen**

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

### **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering**

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

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

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

### **Voorziening reservering toekomstige jubilea**

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

## **Pensioenverplichtingen**

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

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

- a) de corporatie is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast en
- b) de corporatie geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdrage in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

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

Ultimo 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 118,8%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2021 op 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort. In 2020 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

### **Langlopende schulden**

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

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

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

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

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

### **Terugkoopverplichting VOV**

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

### **Afgeleide Financiële Instrumenten (Derivaten)**

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

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

#### *Primaire financiële instrumenten*

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

#### *Afgeleide financiële instrumenten*

Baston Wonen dekt een gedeelte van haar rente- en kasstroomrisico af door renteswaps.

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

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

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

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

## 4.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

### Opbrengstverantwoording

#### Algemeen

#### Functioneel model

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

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

#### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

##### Huuropbrengsten

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

In 2021 heeft Baston Wonen geen reguliere huurverhoging toegepast voor de DAEB woningen. Voor de niet DAEB is de huur met inflatie +1% (2,4%) verhoogd. Op verzoek van enkele huurders is de huur verlaagd of bevroren in het kader van maatwerk, daar waar de betaalbaarheid in het geding kwam.

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Als gevolg van deze wet is voor ruim 400 woningen huurverlaging toegepast.

##### Opbrengsten servicecontracten

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

##### Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

##### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de kosten voor beheer- en verhuuractiviteiten. De verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding direct en indirect aan de bedrijfsactiviteiten toe te rekenen contractuele uren van het personeel.

##### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de onderhoudslasten van de vastgoedportefeuille. De indirecte kosten zijn voor 36,63% (2020: 40,52%) toebedeeld aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

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

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

### **Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

#### **Toegerekende organisatiekosten**

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

#### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

Verder worden onder deze post waardeveranderingen van grondposities opgenomen.

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

##### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

##### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

##### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

## **Overige organisatiekosten**

Onder deze post worden de commissarissenvergoeding en de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties opgenomen, alsmede de volkshuisvestelijke bijdrage (agio) vanwege de Vestia-leningenruil. Er is ook sprake van toegerekende organisatiekosten van 8,99% (2020: 9,22%) van de indirecte kosten.

## **Kosten omtrent Leefbaarheid**

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

## **Financiële baten en lasten**

### **Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten**

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

### **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

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

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

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

## **Overige categorieën**

### **Belastingen**

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

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Baston Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de



verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Voor de jaren tot en met 2019 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor het jaar 2020 wordt de aangifte binnenkort in behandeling genomen bij de Belastingdienst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2021 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

## 4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x € 1.000)

### VASTGOEDBELEGGINGEN

#### **B1. DAEB vastgoed in exploitatie**

##### **Stand per 1 januari**

	2021	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 120.534	€ 119.972
Cumulatieve herwaarderings	€ 339.397	€ 314.746
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 459.931	€ 434.718
Saldo renovatieprojecten	€ 209	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 460.140</b>	<b>€ 434.718</b>

##### **Mutaties**

Investerings - initiële verkrijgingen	€ 1.856	€ 448
Investerings terugkoop VoV - verkrijgingsprijs	€ 308	€ 135
Investerings terugkoop VoV - herwaardering	€ 31	-
Investerings aankoop	€ 188	-
Mutatie renovatieprojecten	€ -1.665	-
Desinvestering in verband met verkoop- verkrijgingsprijs	€ -1	€ -19
Desinvestering in verband met verkoop- herwaardering	€ -207	€ -321
Desinvestering in verband met omzetting- verkrijgingsprijs	€ -	€ -11
Desinvestering in verband met omzetting - herwaardering	€ -	€ -56
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -	€ 10
Aanpassing marktwaarde	€ 70.601	€ 25.028
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 71.111</b>	<b>€ 25.214</b>

##### **Stand per 31 december**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 121.429	€ 120.534
Cumulatieve herwaarderings	€ 409.822	€ 339.397
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 531.251	€ 459.931
Saldo renovatieprojecten	€ -	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 531.251</b>	<b>€ 459.932</b>

#### **B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

##### **Stand per 1 januari**

	2021	2020
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.058	€ 14.965
Cumulatieve herwaarderings	€ 9.611	€ 7.824
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 23.669	€ 22.788
Saldo renovatieprojecten	€ -	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 23.669</b>	<b>€ 22.788</b>

##### **Mutaties**

Desinvestering in verband met verkoop - verkrijgingsprijs	€ -	€ -260
Desinvestering in verband met verkoop - herwaardering	€ -	€ 114
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -	€ -647
Aanpassing marktwaarde	€ 2.577	€ 1.673
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 2.577</b>	<b>€ 880</b>

##### **Stand per 31 december**

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.058	€ 14.058
Cumulatieve herwaarderings	€ 12.188	€ 9.611
Marktwaaarde verhuurde staat	€ 26.246	€ 23.669
Saldo renovatieprojecten	€ -	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 26.246</b>	<b>€ 23.669</b>

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Baston Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat

ultimo 2021 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2021, toegepast.

### **Eenmalige huurverlaging**

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Voor ruim 400 huurders is de huur in 2021 verlaagd naar de aftoppingsgrens als gevolg van deze Wet.

### **Schattingen**

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

Parameter		Effect op de marktwaarde in € x 1000	Effect op de marktwaarde in %
Disconteringsvoet +1%	€	-6.829	-1,25%
Disconteringsvoet -1%	€	7.279	1,34%
Contracthuur +1%	€	2.273	0,42%
Contracthuur -1%	€	-2.273	-0,42%
Mutatiehuur +1%	€	4.679	0,86%
Mutatiehuur -1%	€	-4.759	-0,87%
Beheerkosten +1%	€	-372	-0,07%
Beheerkosten -1%	€	373	0,07%
Instandhoudingsonderhoud +1%	€	-1.213	-0,22%
Instandhoudingsonderhoud -1%	€	1.232	0,23%
Leegwaarde +1%	€	1.340	0,25%
Leegwaarde -1%	€	-1.208	-0,22%

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 422,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 351,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 409 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 13,5 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen

vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 320 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2021	31-12-2020
Marktwaarde	€ 557.497	€ 483.601
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 56.542	€ 16.699
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -206.299	€ -164.598
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -157.861	€ -115.905
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -12.437	€ -4.565
Totaal van beleidswaarde	€ 237.442	€ 215.231
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	43%	45%

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### Gevoeligheidsanalyse op de beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor	2021	2020
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€ 599	€ 607
Gemiddelde lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.666	€ 3.436

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1000,-
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -20.939
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -12.636

<b>B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	<b>3.106</b>	€	<b>3.043</b>
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	435	€	189
Desinvestering in verband met terugkoop	€	-290	€	-126
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€	<b>3.251</b>	€	<b>3.106</b>

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

	2021		2020	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	209	€	578
Effect stelselwijziging	€	-209	€	-
<b>Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging</b>	€	-	€	578
<b>Mutaties</b>				
Investeringen - initiële verkrijgingen	€	377	€	-
Investeringen duurzaamheidsprojecten	€	-	€	9
Herrubriceringen (naar vastgoed i/o bestemd voor de verkoop)	€	-	€	-378
<b>Totaal mutaties</b>	€	377	€	-369
<b>Stand per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	377	€	209
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€	-	€	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€	377	€	209

**MATERIELE VASTE ACTIVA****B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	2021		2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	2.745	€	2.560
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€	-681	€	-445
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	2.064	€	2.115
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	€	101	€	186
Afschrijvingen	€	-280	€	-236
<b>Totaal mutaties</b>	€	-179	€	-50
<b>Stand per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	2.809	€	2.745
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€	-924	€	-681
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€	1.886	€	2.064

**Zekerheidsstelling**

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

**WOZ-waarde**

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2021 ca. € 574 miljoen (peildatum 1-1-2020).

**Brand- en stormverzekering**

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

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA****B6. Latente belastingvorderingen**

	2021		2020	
Boekwaarde per 1 januari	€	5.998	€	3.934
Mutatie latentie embedded derivaten	€	-566	€	2.061
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€	-8	€	3
Mutatie latentie agio Vestia lening	€	225	€	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€	5.649	€	5.998

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2021 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Marktwaaarde leningen	Agio Vestia lening
Stand 1/1	€ 5.998	€ 5.895	€ 103	€ -
Dotatie	€ 225	€ -	€ -	€ 225
Vrijval	€ -8	€ -	€ -8	€ -
Waardemutatie	€ -566	€ -566	€ -	€ -
Stand 31/12	€ 5.649	€ 5.329	€ 95	€ 225

De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het agio van de Vestia lening en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1-1-2008 van de leningportefeuille tot einde looptijd.

De latente VPB vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2021 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% VPB. Deze gemiddelde rentevoet onder aftrek van 25% VPB bedraagt voor 2021 2,84% (2020: 3,27%).

De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2021 € 9.120.473. Van dit bedrag heeft naar verwachting € 244.472 een looptijd < 1 jaar.

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

	2021	2020
Embedded derivaten:	€ 8.780	€ 10.786
Agio Vestia lening:	€ 232	€ -
Marktwaaarde leningen:	€ 109	€ 122
	€ 9.120	€ 10.908

In de komende tien jaar verwacht Baston Wonen woningen uit vastgoed in exploitatie te verkopen. Omdat formeel nog geen verkoopvijver is vastgesteld en nog geen actief verkoopplan is opgesteld, is het verschil tussen het commerciële en fiscale verkoopresultaat moeilijk in te schatten. Voor dit verschil is daarom geen actieve belastinglatentie opgenomen.

Het totale nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 113 miljoen. Omdat de commerciële waardering van het vastgoed hoger is dan de fiscale waardering wordt ook voor het fiscale afschrijvingspotentieel geen belastinglatentie opgenomen.

De totale omvang van de niet gewaardeerde en beperkt in de tijd te verrekenen niet-aftrekbare rentelast in verband met de ATAD-regeling bedraagt per ultimo 2021 circa € 4.674.782. Deze post is niet gewaardeerd in de balans omdat op basis van de verwachte fiscale resultaten niet aannemelijk is dat dit verschil zal kunnen worden gecompenseerd.

<b>B9. Voorraden</b>	2021	2020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 1.100	€ 3.497
Overige voorraden	€ 3.284	€ 68
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 4.384</b>	<b>€ 3.565</b>
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 3.497</b>	<b>€ 3.335</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	€ 58	€ 316
Herrubricering	€ -3.213	€ 378
Waardemutatie	€ 757	€ -532
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ -2.398</b>	<b>€ 162</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.100</b>	<b>€ 3.497</b>

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop bestaat uit twee locaties: de Juvenaat zuidvleugel met ondergrond en de locatie van de voormalige Juvenaat noordvleugel. Voor beide locaties is reeds een koopovereenkomst gesloten. Er heeft een herrubricering plaatsgevonden naar overige voorraden, omdat voor de grondposities geen concrete verkoopplannen aanwezig zijn.

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

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

#### Voorraad grondposities

	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ -	€ -
<b>Mutaties</b>		
Herrubricering (van onroerende zaken i/o bestemd voor verkoop)	€ 3.213	€ -
<b>Totaal mutaties</b>	€ 3.213	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 3.213	€ -

De voorraad grondposities betreft:

	2021	2020
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar	€ 868	€ 570
Tichel Oud-Zevenaar	€ 586	€ 397
Kloosterpad Babberich	€ 257	€ 136
Dorpstraat Babberich	€ 620	€ 576
Swaters terrein Babberich	€ 629	€ 506
De Romei Zevenaar	€ 252	€ 212
<b>Totaal voorraad grondposities</b>	€ 3.213	€ 2.397

De voorraad grondposities waren in boekjaar 2020 verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers van 2020 eveneens opgenomen.

#### B10. Huurdebiteuren

	2021	2020
Huurdebiteuren	€ 238	€ 321
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 238	€ 321

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 0,89% van de jaarlijkse huuropbrengst.

#### B10. Gemeente Zevenaar

	2021	2020
Vordering woningaanpassingen	€ -	€ 4
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -	€ 4

#### B11. Overige vorderingen

	2021	2020
Vorderingen op vertrokken bewoners	€ 149	€ 120
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€ 149	€ 121
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -112	€ -90
	€ 37	€ 30

#### Voorziening dubieuze debiteuren

	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 90	€ 172
Bij: dotatie ten laste van het resultaat	€ 72	€ 96
Af: onttrekking	€ -51	€ -177
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 112	€ 90

#### B11. Overlopende activa

	2021	2020
Saldo tussenrekening netto salarissen/premie loonheffing	€ 13	€ 16
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ 23	€ 46
Overige overlopende activa	€ 9	€ 9
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 46	€ 71

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

<b>B12. Liquide middelen</b>	<b>2021</b>		<b>2020</b>	
Kas	€	1	€	1
Rabobank 507	€	6.755	€	2.305
Rabo Doelreserveren 858	€	5	€	10
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>6.760</b>	<b>€</b>	<b>2.316</b>

### **B13. EIGEN VERMOGEN**

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	<b>Overige reserves</b>	<b>Herwaarderings-reserve</b>	<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>Totaal</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ -15.404</b>	<b>€ 354.077</b>	<b>€ 18.404</b>	<b>€ 357.077</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>				
Winstverdeling vorig boekjaar	€ 18.404		€ -18.404	€ -
Realisatie uit hoofde van verkoop	€ 207	€ -207		€ -
Realisatie uit hoofde van terugkoop	€ 167	€ -167		€ -
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	€ -71.108	€ 71.108		€ -
Mutatie marktwaarde vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ -435	€ 435		€ -
Resultaat boekjaar na belastingen			€ 79.120	€ 79.120
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>€ -52.765</b>	<b>€ 71.169</b>	<b>€ 60.716</b>	<b>€ 79.120</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -68.168</b>	<b>€ 425.246</b>	<b>€ 79.120</b>	<b>€ 436.197</b>

### **Resultaat boekjaar**

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

### **Overige reserves**

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

### **Herwaarderingsreserve**

Per 31 december 2021 is in totaal circa € 425 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2020: € 354 miljoen). Dit bestaat enerzijds uit het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs /verkrijgings- of vervaardigingsprijs (€ 422,6 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 2,7 miljoen). Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.



	2021	2020
<b>Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie</b>		
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>€ 351.641</b>	<b>€ 325.275</b>
<b>Mutaties</b>		
Realisatie verkoop	€ -207	€ -321
Realisatie omzetting	€ -	€ -56
Realisatie terugkoop	€ 31	€ 19
Mutatie marktwaarde	€ 71.108	€ 26.724
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 70.932</b>	<b>€ 26.366</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 422.573</b>	<b>€ 351.641</b>
<b>Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>€ 2.436</b>	<b>€ 2.366</b>
Realisatie terugkoop	€ -198	€ -119
Mutatie marktwaarde	€ 435	€ 189
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.673</b>	<b>€ 2.436</b>
<b>Totaal herwaarderingsreserve per 31 december</b>	<b>€ 425.246</b>	<b>€ 354.077</b>

#### **B14. VOORZIENINGEN**

	2021	2020
<b>Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 30</b>
Af: waardemutatie ort berekening project Bergvrede	€ -	€ 30
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Voorziening reservering toekomstige jubilea</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 84</b>	<b>€ 88</b>
Af: mutatie 31 december	€ -	€ -4
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 84</b>	<b>€ 84</b>

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

	2021	2020
<b>Leningen kredietinstellingen</b>		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 93.909</b>	<b>€ 92.879</b>
Bij: nieuwe leningen	€ 12.692	€ 13.000
Bij: agio Vestia lening	€ 1.811	€ -
	€ 108.412	€ 105.879
Af: aflossingen boekjaar	€ -8.290	€ -11.970
	€ 100.122	€ 93.909
Af: amortisatie rente embedded derivaten	€ -732	€ -866
Af: aflossingen komend boekjaar	€ -4.690	€ -8.290
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 94.700</b>	<b>€ 84.753</b>
Het verloop van de amortisatie van de derivaten was als volgt:		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ -866</b>	<b>€ -993</b>
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ 134	€ 128
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -732</b>	<b>€ -866</b>

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 2026 van het saldo per 31/12/21 zijn als volgt (in €):

-2022	€ 4.690
-2023	€ 290
-2024	€ 290
-2025	€ 290
-2026	€ 290
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€ 92.461
<b>Totaal</b>	<b>€ 98.311</b>

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

### Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 3,78% (2020: 4,36%). Het per 31 december 2021 door het WSW geborgde leningbedrag is € 98.311 duizend.

### Marktwaarde leningportefeuille

De marktwaarde van de geldleningen ultimo 2021 bedraagt € 146.043 duizend (2020: € 154.663 duizend).

### Embedded derivaten

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

Waarborgsommen	2021	2020
Waarborgsom Babborgaplein 2A	€ 3	€ 3
Waarborgsom Markt 19	€ 2	€ 2
Waarborgsom Tortonaplein 18	€ 7	€ 7
Waarborgsom Hunneveldweg 15	€ 80	€ 80
Waarborgsom Markt 57a	€ 5	€ 5
Waarborgsom Mercurion 20	€ 10	€ 10
Waarborgsom Masiusplein 36	€ 1	€ 1
Waarborgsom Dokter Honigstraat 28	€ 1	€ 1
Waarborgsom Tortonaplein 3	€ 3	€ 3
Bij: waarborgsom Tortonaplein 13	€ 3	€ 3
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 115</b>	<b>€ 115</b>

Overige schulden embedded derivaten	2021	2020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 43.144</b>	<b>€ 33.540</b>
Mutatie waardering embedded derivaten	€ -8.025	€ 9.603
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 35.119</b>	<b>€ 43.144</b>

Baston Wonen heeft vier extendible leningen met de navolgende kenmerken:

- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteaftspraken: 2007–2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2032: 4,69% en 2032–2056: 3-m Euribor of 4,69%
- Lening 2: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 47 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2029: vast 4,895% en 2029–2054: 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 3: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 44 jaar, renteaftspraken: 2007–2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2026: vast 4,895% en 2026–2051: 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 4: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 41 jaar, renteaftspraken: 2007–2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2023: vast 4,875% en 2023–2048: 3-m Euribor of 4,875% of marktconforme vaste rente
- Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is € 35.119 duizend negatief.

**Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 2.890</b>	<b>€ 2.884</b>
Mutaties op-/afwaarderingen	€ 290	€ 126
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -270	€ -121
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.910</b>	<b>€ 2.890</b>

**B16. KORTLOPENDE SCHULDEN****Schulden aan kredietinstellingen**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 4.690	€ 8.290
Amortisatie vrijval agio Vestia lening komend boekjaar	€ 42	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 4.732</b>	<b>€ 8.290</b>

**Schulden aan leveranciers**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Schulden aan leveranciers	€ 509	€ 883
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 509</b>	<b>€ 883</b>

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Te betalen omzetbelasting	€ 262	€ 531
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 71	€ 77
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	€ 2.069	€ 1.727
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	€ 2.027	€ 243
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 4.429</b>	<b>€ 2.578</b>

**Overige schulden en overlopende passiva**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Niet vervallen rente geldleningen	€ 459	€ 438
Vooruitontvangen huur	€ 255	€ 268
Reservering verlofdagen	€ 76	€ 76
Nog te ontvangen facturen	€ 388	€ 484
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 116	€ 120
Nog te betalen rente geldleningen	€ 24	€ 56
Overige	€ 13	€ 28
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.331</b>	<b>€ 1.471</b>

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

## 4.6 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van het jaarlijkse obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit wonen en het WSW. In 2021 is € 63.591 afgedragen.

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

### **Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

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

### **Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw/verduurzaming projecten**

Ultimo 2021 bestaat een verplichting voor het nieuwbouwproject De Stede. De openstaande verplichting eind 2021 bedraagt circa € 1,4 miljoen inclusief btw.

### **Verplichtingen bouw- en woonrijp maken gebied Juvenaat**

Baston Wonen heeft een overeenkomst afgesloten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied Juvenaat. De aanneemsom bedroeg destijds circa € 1,5 miljoen inclusief btw. Hiervan is inmiddels circa € 1,15 miljoen uitgevoerd. De restant verplichting bedraagt circa € 0,35 miljoen. Als gevolg van extra faseringen en het verstrijken van de tijd zullen hier naar verwachting extra kosten bij komen. De hoogte van deze extra kosten is momenteel niet betrouwbaar in te schatten.

### **Voorwaarden verkoop Juvenaat**

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

## **Leasecontracten**

In 2021 zijn er nieuwe leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van 5 jaar. 1 auto ( looptijd 4 jaar) is in augustus geleverd en 4 in november. De contracten hebben eind 2021 een resterende looptijd van iets minder dan 5 jaar. De resterende leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2021: € 82.948

## **Loopbaanontwikkeling**

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

## **Financiële instrumenten**

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

### Valutarisico

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

### Prijrisico

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

### Renterisico

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

### Krediet-/liquiditeitsrisico

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

Per 31 december 2021 bezit Baston Wonen 2 renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 322.899,-.

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

De afgesloten renteswaps zijn ultimo 2021 als volgt verdeeld:

<b>Contractnummer</b>	<b>Restant hoofdsom (in €)</b>	<b>Rente</b>	<b>Marktwaaarde (in €)</b>	<b>Einddatum</b>
Interest rate swap CD3876533	€ 1.999.750	4,130%	€ -93.080	3-okt-2022
Interest rate swap CD16054717	€ 4.400.000	4,650%	€ -229.819	30-dec-2022
	€ 6.399.750		€ -322.899	

## 4.7 Gebeurtenissen na balansdatum

### Oorlog in Oekraïne en sanctiewetgeving

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

De oorlog in Oekraïne en de sanctiewetgeving kunnen grote gevolgen hebben ook voor Baston en haar stakeholders. Indirecte effecten van de oorlog en sancties zijn momenteel al merkbaar. Stijgende energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van onderdelen en toenemende inflatie zijn hier voorbeelden van. Het is op het moment van schrijven nog niet duidelijk hoe groot de impact zal zijn op Baston en haar stakeholders en wat dit gaat betekenen. De verwachting is dat de continuïteit van Baston geen hinder zal ondervinden.

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

### W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	2021	2020
Huren	€ 26.542	€ 26.343
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -372	€ -234
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -72	€ -163
<b>Totaal</b>	<b>€ 26.098</b>	<b>€ 25.946</b>

Huren betreft aan huurder in rekening gebrachte netto huren onder aftrek van netto huurderiving. De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
Gemeente Zevenaar	€ 26.098	€ 25.946
<b>Totaal</b>	<b>€ 26.098</b>	<b>€ 25.946</b>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar niet gewijzigd als gevolg van huurbefriazing. Voor ruim 400 woningen is een eenmalige huurverlaging toegepast. Bij mutatie wordt de huur aangepast naar de streefhuur (gemiddeld een percentage van 74% van de maximaal redelijke huur), waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	€ 696	€ 708
Af: derving wegens leegstand	€ -9	€ -6
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten:</b>	<b>€ 687</b>	<b>€ 702</b>

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

Lasten servicecontracten	2021	2020
Kosten leveringen en diensten	€ 697	€ 689
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>€ 697</b>	<b>€ 689</b>

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.350	€ 2.127
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>€ 2.350</b>	<b>€ 2.127</b>

Lonen en salarissen	2021	2020
Lonen en salarissen	€ 2.147	€ 1.814
Uitzendkrachten	€ 647	€ 1.034
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -	€ -4
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>€ 2.794</b>	<b>€ 2.844</b>

Sociale lasten	2021	2020
Premies sociale verzekeringen	€ 342	€ 283
<b>Totaal sociale lasten</b>	<b>€ 342</b>	<b>€ 283</b>

Pensioenlasten	2021	2020
Jaarlijks verschuldigde premies	€ 278	€ 304
<b>Totaal pensioenlasten</b>	<b>€ 278</b>	<b>€ 304</b>

Overige personeelskosten	2021	2020
Overige personeelskosten	€ 186	€ 243
<b>Totaal overige personeelskosten</b>	<b>€ 186</b>	<b>€ 243</b>

Ultimo 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 118,8% (ultimo 2020: 103,1%).



Aantal FTE's	2021	2020
Directie en directiesecretaresse	1,8	1,0
Bedrijfsvoering en staf	8,3	8,5
Wonen en Vastgoed	26,9	22,4
Totaal:	37,0	31,9

Bij de directie zit eveneens een directiesecretaresse opgenomen.

De directie van Baston Wonen bestond in 2021 uit een directeur/bestuurder.

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

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

In 2021 heeft de directeur bestuurder een zomersabbatical opgenomen. Gedurende deze periode is zij vervangen door de manager bedrijfsvoering die deze rol tijdelijk combineerde met de rol van interim directeur-bestuurder. Zijn gegevens zijn eveneens opgenomen in paragraaf 4.11.

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudslasten	€ 6.880	€ 7.321
Bijdrage exploitatielasten VvE	€ 106	€ 88
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.328	€ 2.433
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>€ 9.314</b>	<b>€ 9.843</b>

#### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	€ 2.634	€ 2.808
Belastingen exploitatie	€ 1.120	€ 1.062
Verzekeringen	€ 101	€ 127
Overige directe kosten	€ 9	€ 9
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>€ 3.865</b>	<b>€ 4.007</b>

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

	2021	2020
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	€ 2	€ 21
Controle van de jaarrekening boekjaar	€ 94	€ 83
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 22	€ 12
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 13	€ 20
<b>Totaal uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 Lid 1 WTA (Wet toezicht accountantsorganisaties):</b>	<b>€ 131</b>	<b>€ 136</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2021 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 zijn verricht.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verkoopopbrengst	€ 261	€ 684
Af: verkoopkosten	€ -6	€ -28
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -15	€ -17
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -208	€ -486
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 32</b>	<b>€ 153</b>

**W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€ -	€ -648
Op-/afwaardering overige voorraden	€ 757	€ -532
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 30
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 757</b>	<b>€ -1.150</b>
Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich	€ 44	€ -14
Afwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad	€ 121	€ -168
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters	€ 122	€ 66
Opwaardering n.a.v. taxatie project Tichel	€ 188	€ 19
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei	€ 40	€ 1
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Z-gebouw	€ 242	€ -436
Op-/afwaardering overige voorraden	€ 757	€ -532
Onrendabele investering verduurzamingsproject Bergvrede (voorziening)	€ -	€ 30
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 30

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)	€ 2.577	€ 1.673
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)	€ 68.967	€ 24.972
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille</b>	<b>€ 71.544</b>	<b>€ 26.645</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille VOV**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ 435	€ 189
Mutatie waardeverandering ontstaan door terugkoop	€ -290	€ -126
Waardeverandering terugkoopverplichting	€ -290	€ -126
Mutatie terugkoopverplichting ontstaan door terugkoop	€ 270	€ 121
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardever. vgd portefeuille VOV</b>	<b>€ 126</b>	<b>€ 58</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	€ -	€ 23
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 22	€ 23
Vergoeding huismeester	€ -	€ 8
Overige	€ 25	€ 45
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>€ 48</b>	<b>€ 100</b>

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

**Overige organisatiekosten**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Commissarissenvergoedingen	€ 63	€ 68
Overige organisatiekosten	€ 2.591	€ 788
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>€ 2.654</b>	<b>€ 856</b>

**W5 Leefbaarheid****Leefbaarheid**

Leefbaarheidsbijdrage	€	30	€	24
Toegerekende organisatiekosten	€	433	€	428
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>€</b>	<b>463</b>	<b>€</b>	<b>452</b>

**2021****2020****W6 Financiële baten en lasten****Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten**

Waardeveranderingen embedded derivaten	€	-8.025	€	9.603
<b>Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<b>€</b>	<b>-8.025</b>	<b>€</b>	<b>9.603</b>

**2021****2020****Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente geldleningen	€	3.414	€	3.925
Kosten geldleningen	€	24	€	38
Overige rentelasten	€	146	€	128
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>€</b>	<b>3.584</b>	<b>€</b>	<b>4.091</b>

**2021****2020****W7 Belastingen****Belastingen**

Vennootschapsbelasting boekjaar	€	2.919	€	4.227
Mutatie latente belastingen boekjaar	€	349	€	-2.064
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€	2.000	€	217
<b>Totaal belastingen</b>	<b>€</b>	<b>5.268</b>	<b>€</b>	<b>2.380</b>

**2021****2020**

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2019.

De acute vennootschapsbelasting 2021 is conform de voorlopig opgelegde aanslag van de Belastingdienst

De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2021 zijn:

Voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 245.000: 15%, voor het deel boven € 245.000: 25%.

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen	€	84.739	€	20.785
Fiscale correcties	€	-72.962	€	-3.809
Belastbaar bedrag	€	11.777	€	16.976

**2021****2020**

Verschuldigde winstbelasting

**2.919****4.227**

De effectieve belastingdruk is 6,24% (2020: 11,45%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief.

**Fiscale correcties:**

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€	-71.540	€	-26.703
Waardeveranderingen embedded derivaten, fiscaal niet meetellen	€	-8.025	€	9.603
Correctie overige waardeveranderingen	€	-181	€	1.150
Correctie verbeteringen commercieel/fiscaal onderhoud	€	-932	€	-448
Correctie fiscaal toegelaten afschrijvingen	€	-346	€	-539
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia, fiscaal 50% aftrek in 2021 en 2022	€	926	€	-
Correctie renteaftrekbeperking: maximale renteaftrek 30% van EBITDA	€	1.181	€	1.547
Terugname fiscale afwaardering	€	6.065	€	11.842
Overige verschillen	€	-110	€	-261
	€	-72.962	€	-3.809

**2021****2020****Mutatie latente belastingen:**

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen	€	8	€	-3
Mutatie latente disagio Vestia lening	€	-225	€	-
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€	566	€	-2.061
Mutatie latente belastingen boekjaar	€	349	€	-2.064

**2021****2020**

#### 4.9 Resultaatvoorstel boekjaar

Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar als volgt te verdelen:

<b>Vaststelling resultaatbestemming 2020</b>	
Het jaarresultaat 2020 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2020	€ 18.404
- aan de overige reserves	€ 18.404
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

<b>Voorstel resultaatbestemming 2021</b>	
Het jaarresultaat 2021 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2021	€ 79.120
- aan de overige reserves	€ 79.120
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

## 4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### Gescheiden balans over 2021 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2021		31-12-2020	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 531.251	€ -	€ 459.932	€ -
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 26.246	€ -	€ 23.669
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.252	€ -	€ 3.106	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 377	€ -	€ 209	€ -
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 534.880</b>	<b>€ 26.246</b>	<b>€ 463.246</b>	<b>€ 23.669</b>
<b>III Materiële Vaste Activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.792	€ 94	€ 1.961	€ 103
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 22.941	€ -	€ 22.307	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 5.368	€ 281	€ 5.699	€ 298
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 4.614	€ -	€ 5.251	€ -
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>€ 32.923</b>	<b>€ 281</b>	<b>€ 33.258</b>	<b>€ 298</b>
<i>Som der vaste activa</i>	€ 569.596	€ 26.620	€ 498.466	€ 24.070
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ -	€ 1.100	€ -	€ 3.497
Overige voorraden	€ 3.281	€ 4	€ 64	€ 3
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 3.281</b>	<b>€ 1.104</b>	<b>€ 64</b>	<b>€ 3.501</b>
<b>III Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	€ 222	€ 17	€ 306	€ 16
Overheid	€ -	€ -	€ 4	€ -
Overige vorderingen	€ 35	€ 2	€ 29	€ 2
Overlopende activa	€ 44	€ 2	€ 67	€ 4
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>€ 301</b>	<b>€ 21</b>	<b>€ 405</b>	<b>€ 21</b>
<b>V Liquide middelen</b>				
	€ 6.596	€ 164	€ 2.095	€ 222
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 10.178	€ 1.288	€ 2.564	€ 3.743
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 579.774</b>	<b>€ 27.909</b>	<b>€ 501.030</b>	<b>€ 27.813</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)				
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	€ 425.246	€ 13.539	€ 354.077	€ 11.060
Overige reserves	€ -68.168	€ 5.685	€ -15.404	€ 10.245
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 79.120	€ 3.717	€ 18.404	€ 1.002
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>€ 436.197</b>	<b>€ 22.941</b>	<b>€ 357.077</b>	<b>€ 22.307</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€ 80	€ 4	€ 80	€ 4
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>€ 80</b>	<b>€ 4</b>	<b>€ 80</b>	<b>€ 4</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan banken	€ 94.700	€ -	€ 84.753	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 4.614	€ -	€ 5.251
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.910	€ -	€ 2.890	€ -
Overige schulden	€ 35.204	€ 30	€ 43.228	€ 30
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>€ 132.814</b>	<b>€ 4.645</b>	<b>€ 130.871</b>	<b>€ 5.282</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan banken	€ 4.732	€ -	€ 8.290	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 484	€ 25	€ 839	€ 44
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	€ 4.209	€ 220	€ 2.450	€ 128
Overlopende passiva	€ 1.258	€ 73	€ 1.423	€ 48
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>€ 10.682</b>	<b>€ 319</b>	<b>€ 13.002</b>	<b>€ 220</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>€ 579.774</b>	<b>€ 27.909</b>	<b>€ 501.030</b>	<b>€ 27.813</b>

## Gescheiden functionele winst en verliesrekening over 2021

Omschrijving	31-12-2021		31-12-2020	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
Huuropbrengsten	€ 24.775	€ 1.323	€ 24.634	€ 1.311
Opbrengsten servicecontracten	€ 631	€ 55	€ 647	€ 55
Lasten servicecontracten	€ -641	€ -56	€ -687	€ -1
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.203	€ -147	€ -1.995	€ -132
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -8.997	€ -317	€ -9.450	€ -393
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -3.803	€ -62	€ -3.947	€ -60
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 9.762</b>	<b>€ 795</b>	<b>€ 9.202</b>	<b>€ 780</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 255	€ -	€ 498	€ 157
Toegerekende organisatiekosten	€ -14	€ -1	€ -16	€ -1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -208	€ -	€ -340	€ -146
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 33</b>	<b>€ -1</b>	<b>€ 142</b>	<b>€ 11</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ 757	€ 29	€ -1.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 68.967	€ 2.577	€ 24.972	€ 1.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 126	€ -	€ 58	€ -
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 69.093</b>	<b>€ 3.334</b>	<b>€ 25.058</b>	<b>€ 494</b>
Opbrengst overige activiteiten	€ 29	€ 19	€ 79	€ 20
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>€ 29</b>	<b>€ 19</b>	<b>€ 79</b>	<b>€ 20</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>€ -2.611</b>	<b>€ -43</b>	<b>€ -808</b>	<b>€ -49</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>€ -436</b>	<b>€ -28</b>	<b>€ -425</b>	<b>€ -27</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	€ 8.025	€ -	€ -9.603	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 96	€ -	€ 108	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.583	€ -97	€ -4.091	€ -108
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>€ 4.538</b>	<b>€ -97</b>	<b>€ -13.586</b>	<b>€ -108</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 80.408</b>	<b>€ 3.980</b>	<b>€ 19.663</b>	<b>€ 1.121</b>
Belastingen	€ -5.005	€ -263	€ -2.261	€ -119
Resultaat uit deelnemingen	€ 3.717	€ -	€ 1.002	€ -
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>€ 79.120</b>	<b>€ 3.717</b>	<b>€ 18.404</b>	<b>€ 1.002</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2021		31-12-2020	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	€ 24.908	€ 1.385	€ 24.929	€ 1.366
Vergoedingen	€ 631	€ 55	€ 647	€ 55
Overige bedrijfsontvangsten	€ 2	- €	€ 23	€ 8
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 96	- €	€ 108	- €
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 25.637</b>	<b>€ 1.440</b>	<b>€ 25.706</b>	<b>€ 1.429</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	€ -3.333	€ -132	€ -3.222	€ -133
Onderhoudsuitgaven	€ -7.712	€ -172	€ -6.908	€ -236
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.801	€ -312	€ -3.988	€ -195
Betaalde interest	€ -3.490	€ -97	€ -4.064	€ -108
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -72	- €	- €	- €
Verhuurderheffing	€ -2.634	- €	€ -2.808	- €
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -23	- €	€ -24	- €
Vennootschapsbelasting	€ -2.725	€ -68	€ -2.850	€ -150
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -23.790</b>	<b>€ -780</b>	<b>€ -23.864</b>	<b>€ -822</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 1.847</b>	<b>€ 660</b>	<b>€ 1.841</b>	<b>€ 607</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 256	- €	€ 501	€ 164
Verkoopontvangsten grond	€ -	- €	- €	- €
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 256</b>	<b>- €</b>	<b>€ 501</b>	<b>€ 164</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	€ -363	- €	€ -14	- €
Verbeteruitgaven	€ -1.646	- €	€ -286	- €
Aankoop	€ -496	- €	€ -135	- €
Investeringen overig	€ -81	€ -135	€ -176	€ -213
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -2.586	€ -135	€ -611	€ -213
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -2.330</b>	<b>€ -135</b>	<b>€ -111</b>	<b>€ -49</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten overig	€ 637	- €	€ 3.637	- €
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>€ 637</b>	<b>- €</b>	<b>€ 3.637</b>	<b>- €</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -1.693</b>	<b>€ -135</b>	<b>€ 3.526</b>	<b>€ -49</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	€ 12.651	- €	€ 13.000	- €
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	€ -8.248	- €	€ -11.970	- €
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -637	- €	€ -3.637
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ 4.402</b>	<b>€ -637</b>	<b>€ 1.030</b>	<b>€ -3.637</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€ 4.556</b>	<b>€ -112</b>	<b>€ 6.398</b>	<b>€ -3.079</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.095	€ 222	€ -4.303	€ 3.300
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 6.651	€ 109	€ 2.095	€ 222

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

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

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

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

Baston Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB- activiteiten	Aantal VHE 2021	Aantal VHE 2020
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	22	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	148	148
Totaal	267	267

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



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

### WNT-verantwoording 2021 Baston Wonen Stichting

De WNT is van toepassing op Baston Wonen Stichting. Het voor Baston Wonen Stichting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E.

#### 1. Bezoldiging toefunctionarissen

1a. Leidinggevende toefunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende toefunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

*Leidinggevende toefunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende toefunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als toefunctionaris worden aangemerkt.*

<b>Gegevens 2021</b>	<b>S.P.M. van Zaal</b>	<b>H.H. Blankestijn</b>
<b>Bedragen x € 1</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	Interim Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	19/06 – 29/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,932	0,889
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 107.304	€ 15.555
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 16.987	€ 2.356
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 124.292</i>	<i>€ 17.911</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum *	€ 142.521	€ 26.827
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 124.292</b>	<b>€ 17.911</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>	<b>S.P.M. van Zaal</b>	<b>H.H. Blankestijn</b>
<b>Bedragen x € 1</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	n/a
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/12 – 31/12	n/a
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	n/a
Dienstbetrekking?	ja	n/a
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 109.183	n/a
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.688	n/a
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 131.871</i>	<i>n/a</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000	n/a
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 131.871</b>	<b>n/a</b>

## Toelichting

\* Bij een periode van een sabbatical, geldt het volgende: het aantal kalenderdagen van de sabbatical dient in mindering te worden gebracht op het totaal aantal kalenderdagen van het dienstverband in het betreffende kalenderjaar. Hierdoor wordt het individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum verlaagd. De periode van 25 dagen onbetaald verlof is derhalve in mindering gebracht op het totaal.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
Bedragen x € 1	Reimert		Bloemsma		Thijert	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12		01/01 – 31/3		01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 17.175		€ 2.863		€ 11.450	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950		€ 3.773		€ 15.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	€ 17.175		€ 2.863		€ 11.450	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	Reimert		Bloemsma		Thijert	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 16.950		€ 11.300		€ 11.300	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.050		€ 14.700		€ 14.700	

<b>Gegevens 2021</b>						
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Huiskamp</b>		<b>Hetterscheid</b>		<b>Schuijt</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		01/04 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 11.450		€ 11.450		€ 8.588	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.300		€ 15.300		€ 11.527	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 11.450</b>		<b>€ 11.450</b>		<b>€ 8.588</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2020</b>						
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Huiskamp</b>		<b>Hetterscheid</b>		<b>Schuijt</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12		01/09 – 31/12		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 11.300		€ 3.767		N.v.t.	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700		€ 4.900		N.v.t.	

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

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

### **Opmaken van de jaarrekening**

Directeur-bestuurder:

De heer P.J.J. van Roosmalen

Zevenaar, 19-05-2022

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

H.J.M. Reimert

S.J. Schuijt

J. Huiskamp

M. Hetterscheid

M. van den Brink

Zevenaar, 19-05-2022

## **7. Overige gegevens**

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

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

## **7.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Baston Wonen Stichting

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Baston Wonen Stichting te Zevenaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Baston Wonen Stichting op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 106. Hierin staat beschreven dat Baston Wonen Stichting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

---

Apeldoorn, 23 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA

---