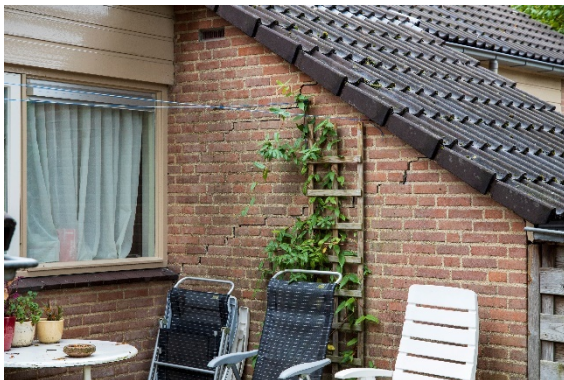




Sociaal consulent/wijkopzichter Bas wanders  
en complexbeheerder Jos Wientjes



Duurzaamheidsproject Bergvrede/Bastion



Woningverzakking Zonegge



Bewonersinitiatief Anna van Burencomplex



# Baston Wonen

## Baston Wonen

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

Telefoon: 0316-580358

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

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

Datum van oprichting: 14 december 1919

De stichting is regionaal toegelaten en valt onder de woningmarktregio 10

Arnhem Nijmegen met werkgebied de gemeente Zevenaar

Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070

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

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

## In dit jaarverslag

<b>1. Bericht van directeur-bestuurder</b>	3
<b>2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2020</b>	4
2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken	6
2.2 Onze visie, missie en kernwaarden	8
2.3 Onze strategie	10
2.4 Onze belanghebbenden	15
<b>3. Onze prestaties</b>	17
3.1 Huisvesten primaire doelgroep	18
3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	22
3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	23
3.4 (Des)investeringen in vastgoed	28
3.5 Kwaliteit wijken en buurten	30
3.6 Overige opgaven en prestaties	33
<b>4. Governance</b>	35
4.1 Organisatie Baston Wonen	36
4.2 Onze directeur-bestuurder	39
4.3 Onze toezichthouders	40
4.4 Corporate governance	43
4.5 Risicomanagement	45
4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling	50
4.7 Bericht raad van commissarissen	52
<b>5. Financiën</b>	65
5.1 Financieel beleid	66
5.2 Toelichting vermogen	71
5.3 (Financiële kengetallen)	73
<b>6. Onze jaarrekening</b>	74
<b>7. Overige gegevens</b>	124
7.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	125
7.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	126

# 1. Bericht van directeur-bestuurder

## **Alles anders**

Toen we 2019 feestelijk afsloten met ons 100-jarig jubileum konden we niet bevroeden welke wending 2020 voor ons in petto had. De coronapandemie verspreidde zich snel over de wereld en had voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen. De richtlijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn verspreiding te voorkomen, maken dat opeens 'alles' anders is. Dat heeft grote invloed op onze huurders, onze samenwerkingspartners en onze medewerkers.

## **Eenzaamheid, geldzorgen en hectische keukentafels**

Flexwerkers, ondernemers, ZZP'ers en huurders die hun baan verliezen worden geconfronteerd met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval. Daardoor ontstaan soms grote geldzorgen over het betalen van alle maandelijkse rekeningen of het voortbestaan van een (eigen) bedrijf. Sommige alleenstaande ouderen die nauwelijks bezoek ontvangen en er niet meer uitgaan voor de dagelijkse boodschappen of dagbesteding, zijn eenzaam. Jonge gezinnen proberen juist alle ballen in de lucht te houden door thuis werken, thuis lesgeven en alle andere taken te combineren. Soms allemaal aan dezelfde keukentafel. Voor huurders die zelf ziek zijn geworden, naasten zijn verloren of geliefden niet mochten bezoeken toen zij ziek waren, is de emotionele impact natuurlijk het grootste. Iedereen heeft 2020 heel verschillend beleefd, maar voor niemand was het leven in 2020 hetzelfde als in 2019.

## **Flexibel en wendbaar**

De reguliere dienstverlening bij Baston Wonen is aangepast en de contacten met onze klanten verlopen anders. De meeste collega's werken vanuit huis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zoals we zelf gewend zijn en huurders van ons gewend zijn. We houden ons aan de regels omwille van de veiligheid van zowel bewoners, samenwerkingspartners als onze medewerkers. Tegelijkertijd kiezen we voor de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. We hebben extra oog en oor voor bewoners die het moeilijk hebben. Ik ben er trots op hoe collega's van Baston Wonen op een creatieve en flexibele manier het werk zo goed mogelijk laten doorgaan. Dat lukte niet altijd. Een paar projecten hebben we moeten stoppen omdat de werkzaamheden binnen de regels niet uitvoerbaar zijn. Maar onze meeste werkzaamheden, processen en projecten konden wel doorgaan. We hebben dan ook ondanks Corona veel bereikt en gerealiseerd. In dit jaarverslag geven we daar een overzicht van.

## **Begrip en waardering**

Ik ben blij met de manier waarop mijn collega's er samen hun schouders eronder hebben gezet om alles in 2020 zo goed mogelijk door te laten gaan. Ik heb daar veel waardering voor omdat ook de collega's het zelf niet altijd makkelijk hadden. Ik ben ook heel blij met het begrip dat we over het algemeen van huurders krijgen dat dingen anders gaan. Zo maken we er samen het beste van en blijven we dat ook in 2021 doen.

Sandra van Zaal,  
Directeur-bestuurder

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2020

De wereld waarin  
we leven, wonen en  
werken

Onze visie, missie  
en kernwaarden

Onze strategie

Onze  
belanghebbenden

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2020

### Onze huurders

Huurderstevredenheid 2020 2019

Bereikbaarheid	7,1	7,4
Onderhoud	8,0	8,3
Woning betrekken	7,7	8,2
Huur opzeggen	7,9	7,7
Dienstverlening	7,3	7,4



### Financiën

Bedrijfslasten 19 miljoen euro

- Onderhoudslasten 9,8 miljoen euro (2.483 euro per verhuureenheid)
- Verhuurderheffing 2,8 miljoen euro



Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde **71,23%**  
ICR **1,60**

### De huur

Gemiddelde netto huurprijs woningen  
**€ 577 per maand**

15,72% van maximaal redelijke huurprijs



#### Huurverhoging

Gemiddelde huurverhoging **2,6%**

#### Huishoudens met een betalingsachterstand

Zittende huurders **€ 321.494**  
(2019: € 325.700)

Vertrokken huurders **€ 120.452**  
(2019: € 219.660)

Totale huurachterstand **€ 441.946**  
(2019: € 545.360)

#### Ontruimingen

**2** (door huurachterstand)  
(2019: 8)

#### Verkoop

- 1** Bedrijfsonroerendgoed
- 3** Zelfstandige wooneenheden

### Toewijzing woningen

Totaal **228**

Sociaal 219 en commercieel 9  
Passend toewijzen (98,7%)

Huurtoeslaggrens **€ 737,14**



Statushouders gehuisvest **24**

Taakstelling huisvesting statushouders **24**

**Baston Wonen**



### Ons woningbezit

Totaal **3.706** woningen

Woningbezit per klasse

Klasse 1 - Netto huur < € 432,51 **12%**

Klasse 2 - Netto huur tussen € 432,51 en € 619,01 **52%**

Klasse 3 - Netto huur tussen € 619,01 en € 663,40 **14%**

Klasse 4 - Netto huur tussen € 663,40 en € 737,14 **19%**

Klasse 5 - Netto huur > € 737,14 **3%**

Klasse 5 - Netto huur > € 737,14 **3%**

### Medewerkers

Aantal medewerkers **41**  
Aantal fte's **35,8**

Vrouwen **17**  
Mannen **24**

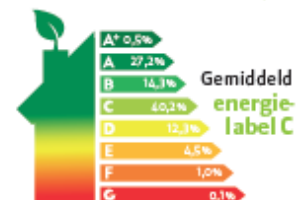


### Werken aan onze woningen

Woningverbeteringen/  
groot onderhoud  
uitgesteld ivm COVID-19

#### Duurzaamheid

Energie-index van 1,48 naar **1,45**



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

Alles krijgt kleur en vorm in een context. In 2020 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol in het realiseren van ons missie van betaalbaar en prettig wonen.

### **Corona**

In ons vorige jaarverslag kwam het woord Corona voor het eerst voor en nu is het misschien wel het meest voorkomende woord. 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.

### **Landelijke wooncrisis**

Landelijk wordt gesproken over een wooncrisis en is de wens om versneld woningen te bouwen steeds groter. Onder andere voor starters en huishoudens met een middeninkomen is het zeer moeilijk en soms onmogelijk om een passende huur- of koopwoning te vinden. De problematiek is het sterkste in de Randstad. Ook in de gemeente Zevenaar is de vraag naar woningen groter dan het aanbod en hebben sommige groepen het moeilijk om een woning te vinden.

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

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

### **Duurzaamheidsambities**

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. Samen met de gemeente en andere partners zijn we in gesprek om te kijken of we in 2021 tot een intentieverklaring over warmtenet kunnen komen.

### **Verzakkingen**

De zomer van 2018 was extreem droog, 2019 was een stuk natter en 2020 was warm maar niet extreem droog. Er wordt gewerkt aan het doortrekken van de A15, de Betuwelijn loopt door ons werkgebied en de grond in Zevenaar bestaat voornamelijk uit klei. Deze vier dingen worden genoemd als oorzaak voor verzakte woningen in Zevenaar. In 2020 kregen we relatief weinig nieuwe meldingen van verzakkingen of het verergeren van bestaande verzakkingen. We hebben de huidige problematiek in beeld en zijn gestart met een pilot om de fundering aan te pakken. Tot op heden zijn geen onveilige situaties ontstaan. We weten niet hoe de bodem reageert als het nog een keer heel droog wordt. We volgen de ontwikkelingen met een scherp oog.

### **Langer zelfstandig thuis**

Mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Tegelijkertijd zien we het aantal bewoners met een zorgvraag en het aantal alleenstaande ouderen snel toenemen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers en ook in de woningen. We werken actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met

bijvoorbeeld politie en brandweer om een goed antwoord te vinden op deze veranderende vraag.

### **Onderzoek opgaven en middelen: het kan niet**

Het onderzoek naar de betaalbaarheid van de opgaven voor corporaties heeft een duidelijke uitkomst: het kan niet met de huidige middelen. Dat betekent dat de betaalbaarheid, de verduurzaming van bestaande woningen en/of het bouwen van nieuwe woningen niet allemaal gerealiseerd kunnen worden. De verhuurdersheffing komt steeds verder onder druk te staan, maar het kabinet heeft met Prinsjesdag nog geen vergaande maatregelen getroffen om deze te halveren of af te schaffen. De overheid wil dat corporaties het voortouw nemen in het verduurzamen van woningen én een versnelling in de bouwproductie realiseren. Zij zien dat daarvoor meer investeringsruimte nodig is. Dit is een spanningsveld waar onder andere Aedes stevig lobbyt voor afschaffen van de verhuurdersheffing.

### **Arbeidsmarkt**

We constateren verschuivingen op de arbeidsmarkt. Voor bepaalde vakgebieden zoals bijvoorbeeld vastgoed en financiën zien we dat vacatures moeilijk in te vullen zijn. Voor andere vakgebieden zien we dat er minder werk is. Daarbij gaat het met name over werkzaamheden die geautomatiseerd kunnen worden. Voor alle medewerkers geldt dat blijven ontwikkelen om mobiel te blijven op de arbeidsmarkt van belang is. Het thuis en digitaal werken heeft in 2020 een enorme vlucht genomen en we verwachten dat dit ook in de toekomst een grotere plek zal innemen dan voor Corona.

### **Trendmatige ontwikkelingen ten opzichte van 2019**

In ons jaarverslag 2019 noemden we als belangrijke ontwikkelingen voor 2020 de verzakkingsproblematiek, de hoge verduurzamingsinvesteringen, de veranderende arbeidsmarkt en stikstof en PFAS. Al deze zaken waren inderdaad belangrijke onderwerpen in 2020, al hebben we bij Baston Wonen geen directe hinder ondervonden van de stikstof en PFAS problematiek. Nieuwe ontwikkelingen in 2020 die we in 2019 nog niet voorzagen zijn:

- De effecten van Corona
- Thuiswerken
- Versnelde digitalisering van processen en samenwerken
- Betalingsproblematiek bij ondernemers (in verband met Corona)

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



## 2.2 Onze visie, missie en kernwaarden

### **Onze visie**

We komen uit een stevige traditie van het leveren van goede en betaalbare woonruimte in leefbare wijken. Aan die intentie verandert niets. We geloven in de kracht van lokale samenwerking en zien onszelf als een lokale partij met een lokale opgave. We willen als Baston Wonen een bijdrage leveren aan het leven en welbevinden van onze huurders in de gemeente Zevenaar. Wij zijn daarbij vooral leverancier van wonen, we huisvesten! We hebben oog en hart voor de mensen die onder onze daken wonen. Huurders verwachten van ons naast goede woningen ook dat ze prettig kunnen wonen. We verwachten inzet van bewoners voor zover dat realistisch is. We kunnen maar beperkt investeren in de buitenruimte van wijken en we hebben beperkt invloed op hoe mensen samenleven. Verwacht van ons geen zorgdienst en sociaal of maatschappelijk werk. De verschuivende verhouding in doelgroepen brengt een nieuwe mix in de wijken. Samen met de maatschappelijke trend dat mensen met een lichamelijke, psychische of verstandelijke beperking langer zelfstandig thuis blijven wonen, neemt de behoefte aan verzorgd wonen toe. Dit verandert de behoefte van bewoners aan veiligheid, voorzieningen in de buurt, service, diensten en aanpassingen in de woning. Gezien het afnemende budget van andere organisaties en de terugtrekkende beweging van de overheid is dit iets waar wij ons zorgen over maken. We zien het indammen van stijgende woonlasten als uitdaging voor huurder én verhuurder. Wij zoeken naar manieren om met onze huurders deze kosten te verlagen. Wij helpen mensen aan een woning voorzien van basisvoorzieningen. Ieder heeft baat bij een gezonde soberheid. Matigen van huurverhogingen nu, betekent minder mogelijkheden om te investeren in de toekomst. We zoeken daarom de balans tussen de belangen van onze huidige huurders en die van toekomstige generaties.

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

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

### **Kernwaarden**

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

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

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

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

### **Ons nieuwe koersplan is bijna klaar**

De inkt van het concept van ons koersplan is droog en we hebben eind van dit jaar het concept met de huurdersvereniging, de RvC en de collega's besproken. Het koersplan is begin 2021 vastgesteld.

## 2.3 Onze strategie

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

### Kernopdracht 1: Voldoende woningen

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

### Kernopdracht 2: Prettig (samen) wonen

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

### Kernopdracht 3: Betaalbaar huren

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

### Kernopdracht 4: Samen meer bereiken





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


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

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

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

De volkshuisvestelijke doelen (naast ons reguliere werk waarover we in de rest van dit jaarverslag de resultaten weergeven) zijn opgenomen in de prestatieafspraken. In 2020 stonden de vijf volgende onderwerpen centraal in de gemaakte prestatieafspraken:

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

 leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

We hebben naast de prestatieafspraken ook organisatiedoelen benoemd. Dit zijn intern gerichte doelen waarmee we de organisatie toekomstgericht maken en waarmee we verwachten onze volkshuisvestelijke taken nu en in de toekomst beter te kunnen realiseren. We hebben daarbij haalbare doelen geformuleerd. De status behaald betekent dus dat we behaald hebben wat we in 2020 wilden bereiken en niet dat we bijvoorbeeld alle kaders hebben uitgewerkt of al ons bezit al op label B hebben gebracht.

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

<b>Kernopgave 1</b>		
<b>Voldoende goede woningen</b>		
Strategie	Status	Resultaten en toelichting
<u>Organisatiedoel</u> Visie duurzaamheid opstellen en vertalen naar strategie	Behaald	We hebben onze duurzaamheidsvisie opgesteld en zijn gestart met de uitwerking in een routekaart.
<u>Organisatiedoel</u> Grip op vastgoed vergroten en projecten realiseren	Deels behaald	We hebben een kwaliteitsslag gemaakt in het opstellen van de onderhoudsbegroting. Er zijn formats voor fase documenten vastgesteld en projectmatig werken is ingevoerd. Niet alle projecten zijn conform planning gereed.
<u>Prestatieafpraak</u> De gewenste ontwikkeling sociale huurvoorraad tot 2030 in beeld brengen	Behaald	Door een onderzoeksbureau is, in opdracht van de gemeente Zevenaar en de corporaties, de toekomstige woningvraag in beeld gebracht en geanalyseerd. Er is in beeld gebracht wat dit betekent voor de gewenste sociale huurvoorraad tot 2030.
<u>Prestatieafpraak</u> Onderzoeken wanneer we gemiddeld label B halen en zo nodig oplossingsrichtingen bespreken	Behaald	We scoren een A in de Aedes-benchmark op duurzaamheid en verwachten de doelstelling gemiddeld label B in 2021 te halen.
<u>Prestatieafpraak</u> Voortgang bestaande en nieuwe plannen voor toevoeging nieuwbouw versnellen	Deels behaald	Er zijn meerdere nieuwe initiatieven met de gemeente besproken en de voorbereidingen opgestart. Dit jaar zijn er geen woningen opgeleverd.
<u>Prestatieafpraak</u> Problematiek verzakkingen in beeld en protocol opstellen	Behaald*	We hebben een inventarisatie uitgevoerd en deze financieel vertaald. Er wordt voortdurend geschouwd en er is een pilot gestart met het aanpakken van de fundering bij twee woningen. Er is een intern communicatieprotocol

		opgesteld. *Er is na onderling overleg geen protocol met de gemeente opgesteld. Dat is bij nader inzien niet het juiste middel om dit gezamenlijk aan te pakken.
<b>Kernopgave 2 Prettig (samen) wonen</b>		
Strategie	Status	Toelichting
<u>Prestatieafspraken</u> Afspraken maken over aantallen uitstroom beschermd wonen en werkwijze	Deels behaald	Er is een indicatie van de aantallen en een prettige samenwerking tussen gemeente en corporaties. In 2021 volgt de afronding en evaluatie van de afspraken over de werkwijze.
<u>Prestatieafspraken</u> Een visie op woonwagens en standplaatsen en afspraken over de toewijzing	Actie gemeente	De gemeente Zevenaar is hier aan zet en gaat een nota van uitgangspunten opstellen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de wijze waarop toewijzing wordt georganiseerd en wat de rol van de corporatie is.
<u>Prestatieafspraken</u> Toewijzen met maatwerk aan cliënten die uitstromen uit beschermd wonen	Behaald	De woningen zijn toegewezen.
<u>Prestatieafspraken</u> Aanpak vitale wijken, wijkschouw	Doorgeschoven in verband met Corona	De huurdersvereniging neemt, gefaciliteerd door Baston Wonen, het initiatief voor een wijkschouw. Door Corona is de wijkschouw uitgesteld tot 2021. De uitgangspunten en ideeën voor de uitvoering zijn al uitgewerkt.
<u>Prestatieafspraken</u> Vergunninghouders huisvesten	Behaald	Alle aangemelde vergunninghouders zijn gehuisvest.
<b>Kernopgave 3 Betaalbaar huren</b>		
Strategie	Status	Toelichting
<u>Prestatieafspraken</u> Evenwichtige slaagkansen voor woningzoekenden	Behaald	De afspraken om evenwichtige slaagkansen te bieden zijn ingevoerd. Er zijn diverse maatregelen opgesteld en uitgevoerd zoals 17% loting en ondersteuning van jongeren. Gemeente informeert jongeren proactief als ze 18 jaar zijn.

<u>Organisatiedoel</u> Vaststellen huurbeleid, streefhuren en beleid voor huurverlaging bij inkomensdaling	Behaald	We hebben nieuw huurbeleid, streefhuren en beleid voor huurverlaging vastgesteld en ingevoerd.
---	---------	--

<b>Kernopgave 4 Samen meer bereiken</b>		
Strategie	Status	Toelichting
<u>Organisatiedoel</u> Processen vastleggen	Deels behaald	In het kader van de herimplementatie van ons computersysteem hebben we een aantal van onze processen aangepast naar 'best practice'. Ook de processen van incasso en een aantal financiële processen zijn vastgelegd. In 2021 gaan we hiermee verder.
<u>Prestatieafspraken</u> Samen optrekken in de energietransitie	Behaald	Sinds 2020 is er ieder kwartaal een duurzaamheidsoverleg met gemeente en de drie corporaties.
<u>Organisatiedoel</u> Klantgerichtheid	Behaald	Onze klantvisie is vastgesteld. We hebben onze klachtenafhandeling gestroomlijnd en zoeken naar verbeterkansen vanuit ons klanttevredenheidsonderzoek. Tijdig terugbellen monitoren we.
<u>Prestatieafspraken</u> Invulling samenwerking sociaal domein verder vormgeven	Behaald	We hebben gezamenlijke werkafspraken in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) gemaakt die per september zijn ingegaan.

<b>Kernopgave 5 Een organisatie die tegen een stootje kan</b>		
Strategie	Status	Toelichting
<u>Organisatiedoel</u> Organisatieontwikkeling	Behaald	We hebben belangrijke stappen gezet zoals het uitbreiden van het managementteam, het starten van een ondernemingsraad, het werken met een verbeterteam, stappen in het digitaal (thuis)werken en verbeteren van processen. We blijven continu ontwikkelen.
<u>Organisatiedoel</u> Brondata verbeteren	Behaald	We hebben de energielabels en plattegronden van vrijwel alle woningen en de conditiescores van ons hele vastgoed geactualiseerd. Tijdens de implementatie van Vastware zijn van alle complexen de elementen, hoeveelheden en eenheden volgens een 0-meting opnieuw opgenomen. In de herimplementatie van ons primaire systeem zijn gegevens van bewoners opgeschoond. De lijst van huurachterstanden is opgeschoond.
<u>Organisatiedoel</u> Rapportage en sturing verbeteren	Deels behaald	De kwartaalrapportage is verbeterd en er is een format voor maandrapportages ontwikkeld. Een 'dashboard' is nog in de maak.

## 2.4 Onze belanghebbenden

We kijken terug op een enerverend jaar. Corona heeft ervoor gezorgd dat we bij Baston Wonen veel dingen op een andere manier zijn gaan doen. De flexibiliteit en creativiteit van collega's, huurders en samenwerkingspartners bleek groot. Dat is een van de mooie ontdekkingen in deze coronatijd en de complimenten waard. Met belanghouders hebben we beperkt fysiek overlegd en bleven we, veelal online, goed in verbinding.

### **Huurdersvereniging**

Wij zijn heel blij met onze actieve en betrokken huurdersvereniging. Zij hebben zich de laatste jaren ontwikkeld tot een serieuze sparringpartner. Dat zijn overigens ook de verschillende bewonerscommissies. De huurdersvereniging heeft het lidmaatschap van de Woonbond opgezegd omdat zij de kosten niet tegen de baten vonden opwegen. We hebben, zij het vaak digitaal, de positieve draad van onze samenwerking met de huurdersvereniging kunnen vasthouden. Dit jaar zijn er in het bestuur geen wisselingen geweest, waardoor zij met elkaar mooi konden bouwen aan verdere ontwikkeling en verdieping. Er zijn themabijeenkomsten geweest en de huurdersvereniging is uitvoerig geïnformeerd en heeft meegedacht en gesproken over een breed scala aan onderwerpen waaronder het sociaal huurakkoord, huurverlaging en -bevrozing, klantvisie, ambitie/strategie nieuwbouwplannen, toekomststrategie van complexen, effecten corona, veiligheid ouderencomplexen en warmtenet.

De huurdersvereniging heeft een positief advies gegeven op de adviesaanvragen huurbeleid 2020 – 2022 en de jaarlijkse huurverhoging 2020.

Daarnaast hebben zij veel aandacht voor (maatwerk)afspraken met huurders met financiële problemen en anderen bewoners die het sociaal zwaar hebben.

De huurdersvereniging maakte onderdeel uit van de selectiecommissie voor de werving van een nieuw lid voor de raad van commissarissen met een huurderszetel.

Er is regelmatig overleg met besturen van huurdersverenigingen uit de regio en zij zijn aanwezig bij stakeholdersbijeenkomsten en voelen zich voldoende aangehaakt bij het Bod en de prestatieafspraken.

De bestuursleden van de huurdersvereniging hebben weer veel tijd in Baston Wonen gestoken. Wij horen terug dat externen onder de indruk zijn van onze huurdersvereniging en de manier waarop zij samenwerken met ons.

### **Bewonerscommissies en –participatie**

Zeker als we aan de slag gaan met een complex betrekken we de bewonerscommissies zo vroeg mogelijk in het proces om ervoor te zorgen dat de keuzes die we maken de goede zijn en we ook op draagvlak van bewoners kunnen rekenen.

Met de Dorpsraad Babberich zijn we in goed overleg over de ontwikkeling van een aantal locaties en hebben we inspirerende sessies over de leefbaarheid in het dorp.

### **Gemeente Zevenaar**

Er is veel en constructief overleg met de gemeente over diverse thema's waaronder nieuwe locaties voor sociale woningbouw, maatregelen ten aanzien van een evenwichtige slaagkans voor (jonge) woningzoekenden, onderzoek woonwagens en standplaatsen, taakstelling huisvesting statushouders, ontwikkeling van een Regionale Energie Strategie, Kick-off Reductie Energiegebruik Woningen en onderzoek haalbaarheid warmtenet.

We hebben onze plannen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad in 2020 met een doorkijk naar 2025 met de gemeente gedeeld.



Met de gemeente, de huurdersverenigingen en de drie corporaties is veelvuldig overleg over de voortgang van de prestatieafspraken deze worden actief opgepakt en liepen ondanks de Corona in de meeste gevallen op schema. Het bod is tijdig ingediend. Ieder kwartaal is een bestuurlijk overleg om met alle partijen te kijken hoe het loopt en of ergens moet worden bijgestuurd.

De gemeenteraadsbijeenkomst die meestal in het najaar wordt gehouden is in verband met de coronamaatregelen uitgesteld naar 2021 en hebben hier een andere invulling aan gegeven. De drie directeur-bestuurders van de corporaties met woningbezit in de gemeente Zevenaar zijn digitaal met de fracties in gesprek gegaan. Zes fracties hebben van dat aanbod gebruik gemaakt en het leverde stuk voor stuk zinvolle, boeiende en informatieve gesprekken op. Het is goed om van elkaar te weten wat er leeft en speelt.

### **Provincie Gelderland**

Met de Woonkr8 coalitie collectieve woonvormen zijn we in gesprek met ambtenaren van de provincie over hoe zij mogelijkheden kunnen ondersteunen. Een werkbezoek van gedeputeerde Peter Kerris is in verband met corona uitgesteld.

Op initiatief van de Provincie Gelderland is er een gesprek gevoerd met ons over de bereikbaarheid van Zevenaar en mogelijkheden om het wagenpark te vergroenen.

Samen met de andere Woonkr8 corporaties zijn we in gesprek met de provincie over de Woondeal. Daarnaast is er een gesprek geweest met de adviseur Wonen van de provincie over uiteenlopende vraagstukken in Zevenaar.

### **Regionale corporatiecollega's**

We werken op veel gebieden samen met twee collega corporaties (Plavei en Vryleve) vanuit de prestatieafspraken. We zoeken elkaar actief op en er wordt veel uitgewisseld. Daarbij is ook Woonservice IJsselland uit Doesburg op verschillende thema's aangehaakt. Daarnaast is er veel samenwerking met de Woonkr8 corporaties ten aanzien van collectieve woonvormen, de regiodeal, arbeidsmobiliteit, verduurzaming en de woondeal. De bestuurders zijn samen een opleiding gestart: Waarde(n) van Wonen.

Daarnaast zijn een aantal thematische werkgroepen aan de slag met uitwisseling van kennis en het opzetten van projecten over bijvoorbeeld verduurzaming, arbeidsmobiliteit en collectieve woonvormen.

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

We vinden het belangrijk belanghebbenden invloed te geven op onze koers en keuzes. We geven daar actief invulling aan zowel bij de 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. De welzijnsorganisatie Caleidoz heeft het voortouw genomen en organiseerde in samenwerking met HAN (Hogeschool Arnhem – Nijmegen) twee masterclasses: Regionalisering in Zorg en Welzijn, Hoe zit het in de Liemers en Omgaan met verwarde personen.

Met een aantal samenwerkingspartners hebben we nieuwe afspraken moeten maken tijdens de coronamaatregelen. Er is intensief overleg geweest waarin gezocht werd naar (creatieve) oplossingen. In sommige gevallen is werk stilgezet of opgeschort maar soms is ook werk naar voren geschoven.

Samen met Caleidoz, de welzijnsorganisatie, Mantelzorg Nederland en Kunstwerk hebben we tijdens een inspiratiediner ideeën uitgewisseld over kansen voor samenwerking in wijken omdat we alle vier vaak met dezelfde mensen werken.

### 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 2020 hadden we in totaal 228 mutaties, waarvan negen woningen met een huurprijs hoger dan € 737,14.

#### Woningtoewijzingen 2020

##### 1. eenpersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	<€432,51	≥€432,51 ≤ €619,01	>€619,01 ≤ €737,14	>€737,14	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 23.225	30	35			65
	>€ 23.225	3	6	15		24
2. Wel AOW	≤€ 23.175		23		1	24
	>€ 23.175		9	2	2	13
<b>Totaal</b>		<b>33</b>	<b>73</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>126</b>

##### 2. tweepersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	<€432,51	≥€432,51 ≤ €619,01	>€619,01 ≤ €737,14	>€737,14	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 31.550	5	16			21
	>€ 31.550			5	1	6
2. Wel AOW	≤€ 31.475		8		1	9
	>€ 31.475			10	2	12
<b>Totaal</b>		<b>5</b>	<b>24</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>48</b>

##### 3. drie en meerpersoonshuishouden

Leeftijd	Inkomen		≥€432,51 ≤ €663,40	>€663,40 ≤ €737,14	>€737,14	Totaal
1. Geen AOW	≤€ 31.550		32	2		34
	>€ 31.550		2	16	2	20
<b>Totaal</b>			<b>34</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>54</b>

Totaal aantal toewijzingen

228

#### Wettelijke normen

Regel	Toelichting	Resultaat 2020
Passend toewijzen	95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen.	98,7%
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>	98,2%  1,8%  0%

Hiermee voldoen we ruimschoots aan de wettelijke normen.

### Regionale huisvestingsverordening

Baston Wonen werkt volgens de regionale huisvestingsverordening. Dit doen wij met behulp van het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree.

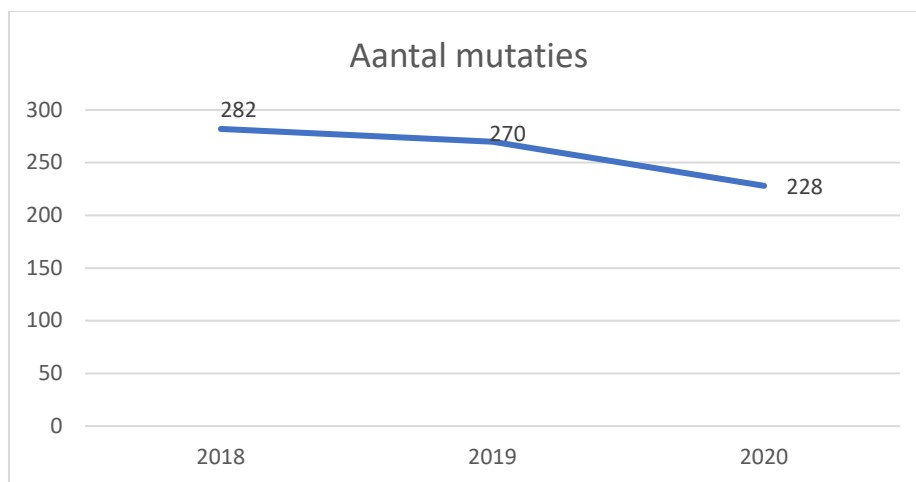
Woningen worden toegewezen op basis van meettijd of loting. Ongeveer 15% van het totaal vrijkomende woningaanbod dient volgens het lotingmodel te worden toegewezen om woningzoekenden met een kortere meettijd een grotere slagingskans te bieden.

In 2020 heeft Baston Wonen 15,1% van de vrijgekomen woningen via het lotingmodel aangeboden. In het tweede en derde kwartaal lag dit percentage rond de 17% in verband met een pilot om de slaagkans voor jongeren te vergroten.

### 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 2020 zijn 228 woningen gemuteerd. Dat is een aanzienlijke daling ten opzichte van voorgaande jaren. We zien ook bij andere corporaties in de regio een daling in het aantal mutaties. In 2020 was de mutatiegraad op basis van beëindigde huurovereenkomsten 6,5 procent.



Een gemuteerde woning stond in 2020 gemiddeld 41,8 dagen leeg. In 2019 was dat nog 31 dagen. Dit wordt met name veroorzaakt door 19 woningen die meer dan 100 dagen leeg stonden door onderzoek of veel mutatieonderhoud.

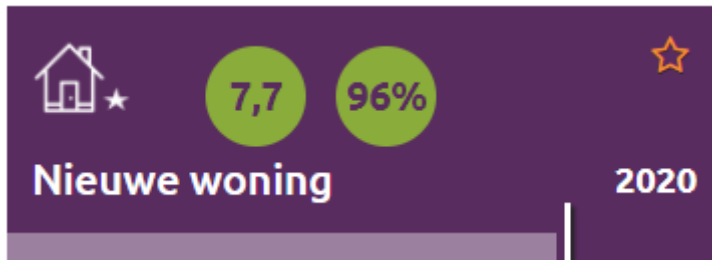
Zonder deze uitzonderingen is de gemiddelde leegstand in 2020 vergelijkbaar met 2019 (31 dagen).

Van de verhuurde woningen is gemiddeld 16,7% aansluitend (binnen maximaal 8 dagen) verhuurd. Dit is een daling ten opzichte van 2019 (33%) door de aangepaste dienstverlening in verband met Corona, capaciteitsproblemen en problemen bij de aannemer rondom het tijdig opleveren van woningen. We zijn een project voor het verbeteren van het mutatieproces opgestart.

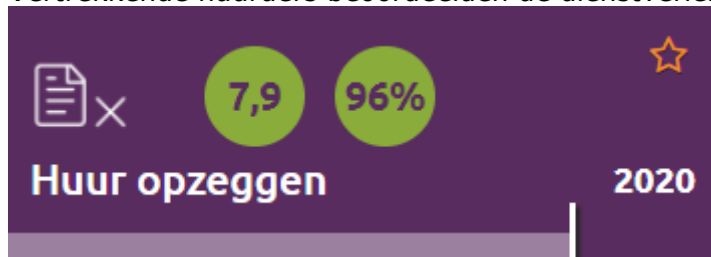
## Klanttevredenheid

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

Nieuwe huurders beoordeelden de dienstverlening met een 7,7 in 2020 (2019: 8,2)



Vertrekkende huurders beoordeelden de dienstverlening met een 7,9 in 2020 (2019: 7,7)



## 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.

Per 1 juli 2020 is de inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd, 2,6% voor nagenoeg alle huurwoningen, parkeerplaatsen en standplaatsen. Dit is in lijn met ons huurprijsbeleid, het Sociaal Huurakkoord van Aedes en de Woonbond en lager dan de wettelijke mogelijkheden (inflatie +1%). De gemiddelde huurverhoging over 2020 was 2,45%.

### Aanpak huurachterstanden

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

In 2020 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 door onder andere het aangescherpte incassoproces. We hebben in een vroeg stadium contact met huurders om samen een oplossing te zoeken.

<b>Huurachterstanden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Zittende huurders	€ 321.494	€ 325.700
Vertrokken huurders	€ 120.452	€ 219.660
<b>Totale huurachterstand</b>	<b>€ 441.946</b>	<b>€ 545.360</b>
Aantal uitzettingen	2	8

#### *Betalingsregelingen*

We zoeken samen met huurders naar een passende oplossing bij een betalingsachterstand. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling zijn.

#### *Incassoproces vertrokken huurders*

In januari 2020 is het project herincasso gestart. Oude en inmiddels afgeboekte vorderingen zijn we opnieuw gaan incasseren via een daartoe gespecialiseerde deurwaarder. Van het totaalbedrag van € 466.000 is inmiddels ruim € 52.500 geïncasseerd.

#### **Deurwaarder**

Er zijn 61 dossiers in behandeling bij de deurwaarder (voor een bedrag van € 291.000). In 2019 waren dit 78 dossiers (voor een bedrag van € 257.857).

In 2020 zijn er twee ontruimingën geweest en is er één ontruiming aangezegd waarbij het totaal openstaande bedrag op het laatste moment is betaald.

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

## 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. Na correctie van het afbouwen van een voorstand voor Vryleve betekent dit dat Baston Wonen in 2020 24 personen moet huisvesten.

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 2020 heeft Baston Wonen alle aangeboden statushouders gehuisvest. In totaal 24 statushouders.

### **Uitstroom beschermd wonen**

In 2020 zijn er meerdere gesprekken gevoerd met gemeente en corporaties over de werkwijze rondom de uitstroom beschermd wonen. Dit zal begin 2021 leiden tot werkafspraken over rollen en verantwoordelijkheden bij de uitstroom beschermd wonen.

### **Levensloopindicatie**

Bij de woningtoewijzing komt het regelmatig voor dat woningzoekenden een indicatie hebben voor een levensloopgeschikte woning. Toekenning van een indicatie is een taak van de gemeente. In de praktijk zagen we dat het ontbreken van een geldigheidsduur van de indicatie en het ontbreken van een toetsing van de huidige woonsituatie, leidt tot ongewenste effecten in het aantal woningzoekenden met een indicatie en de mogelijkheden voor andere woningzoekenden om nog in aanmerking te komen voor een woning. In goed overleg met de gemeente zijn er aanvullende regels opgesteld.

## 3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

### Impact Corona

In 2020 is de wereld verrast door de verspreiding van het virus en ook Baston Wonen heeft voor wat betreft de onderhoudsprojecten in 2020, een deel van het jaar, de werkzaamheden stilgelegd. De voorbereiding van nieuwe projecten hebben wij gedurende een periode gepauzeerd. Zodra er meer duidelijkheid was over de ruimte om werkzaamheden weer uit te voeren, hebben wij de voorbereiding en realisatie van onze projecten zo snel mogelijk weer opgestart.

### Strategisch voorraadbeleid

In 2019 zijn de complexstrategieën voorzien van een herijking van de prestaties op het gebied van duurzaamheid en energietransitie. Dit om te voldoen aan de strategische doelstelling om in 2027 onze woningportefeuille volledig op minimaal energielabel B te hebben. De resultaten van deze herijking zijn doorgerekend in de meerjaren(onderhouds)begroting 2020 en verder.

### Prestaties onderhoud en verduurzaming

#### Aedes convenant

Baston Wonen is aangesloten bij het Aedes-convenant waarin is vastgelegd dat het woningbezit eind 2021 gemiddeld een energie-index heeft van 1,09-1,40 (voorheen label B). Om onze onderhoudsprestaties langs een meetlat te leggen, maken we gebruik van de Aedes-benchmark en daarbij het prestatieveld onderhoud & verbetering. Hiermee kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501 - 5.000 verhuureenheden).

#### Technische woningkwaliteit

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

Jaar	Baston Wonen	Score	Norm	Gemiddelde
2020	1,45	A	1,48	1,51

Baston Wonen heeft een energie-index die beter is dan het gemiddelde in de sector voor corporaties met vergelijkbaar woningbezit. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft Baston Wonen een lagere energie-index. We scoren daarmee een A in de Aedes-benchmark. De referentiewaarde betreft de waarde conform de Aedes-benchmark 2019 voor Baston wonen.

#### Energietransitie en duurzame ontwikkelingen

Binnen Baston Wonen volgen we de ontwikkelingen van de energietransitie naar steeds duurzamere alternatieven op de voet. We zijn in gesprek met de gemeente over de uitwerkingen van warmtevisie en voeren een verkenning uit naar een warmtenet. Samen met onze collega corporaties Plavei en Vryleve voeren we op bestuurlijke niveau overleg met de gemeente. Ook wordt er opgehaald en uitgewisseld bij diverse externe initiatieven waaraan we deelnemen, zoals WoonKr8, KAN-oost, Regionale Energie Strategie, Energiedak, RREW en de Groene Allianties.

#### Afmelden Energielabels

Baston Wonen had begin 2020 2.300 woningen in haar bezit zonder een formeel geregistreerd energielabel. Om een overgang naar de NTA 8800 in 2021 en het wettelijk



kader te volgen, is in 2020 het project gestart om deze woningen te inspecteren en af te melden. Deze werkzaamheden worden in 2021 afgerond.

#### Ervaren woningkwaliteit

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

Jaar	Baston Wonen	Score	Norm	Gemiddelde
2020	7,7	A	7,12	7,6

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

#### **Meerjarenonderhoudsbegroting**

In 2020 is de implementatie van het digitaliseren van onze onderhoudsbegroting in het daarvoor bestemd softwarepakket succesvol afgerond. Hierdoor kon de onderhoudsbegroting met ingang van 2021 in dit pakket opgesteld worden. De komende drie jaar vinden optimalisaties plaats van het gebruik en de inrichting van het pakket.

#### **Onderhoudstoestand bezit**

De conditiemeting conform de NEN 2767 voor alle complexen van Baston Wonen is in 2020 uitgevoerd en opgeleverd. Baston Wonen heeft een volledige meting uit laten voeren. Hiermee zijn alle complexen opgenomen en gecontroleerd en worden de uitkomsten de komende maanden aan onze database toegevoegd. De meerjarenonderhoudsbegroting voor 2021 en verder is gebaseerd op deze meting.

#### **Duurzaamheidsprojecten**

In 2020 heeft Corona 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 (inclusief de acht woningen aan de Stadsgracht) is stilgelegd in 2020. De uitvoeringswijze hebben wij aangepast om veilig te kunnen werken. Hierdoor is een klein deel van het project opgedeeld in het in 2020 uitvoeren van de werkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen en het op latere termijn uitvoeren van de werkzaamheden binnen in de woningen.

Het duurzaamheidsproject Wagnerstraat en Van Nispenstraat en omstreken zijn momenteel in voorbereiding. De uitvoering van deze projecten starten in 2021.

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

Het uitgangspunt bij het instandhouden 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, onderhoud bij mutatie en het verwijderen van asbest) 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*	€ 3.215
Contractonderhoud	€ 520
Reparatieonderhoud	€ 1.215
Mutatieonderhoud	€ 2.371
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.321</b>

\*In Planmatig onderhoud is het contractonderhoud van het verduurzamingsproject Bergvrede opgenomen (zie hoofdstuk 4.4)

### Dagelijks onderhoud

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

### Planmatig onderhoud

In 2020 zijn er diverse projecten voor planmatig onderhoud uitgevoerd. Het moment waarop planmatig onderhoud is uitgevoerd, wordt beïnvloed door de conditiescore van ons bezit, het strategisch voorraadbeleid en de duurzaamheidsingrepen.

<b>Projecten planmatig onderhoud</b>		
<b>Adres</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Omschrijving</b>
De Hooge Bongert, hoogbouw, Zevenaar	57	Gevelonderhoud
Het Schootsveld, Masiusplein, Zevenaar	50	Buitenschilderwerk
Sandersflats, Zonnemaat, Zevenaar	219	Tuinrenovaties
Diverse hoogbouwcomplexen		Valbeveiliging aanbrengen
Sandersflats, Zonnemaat, Zevenaar	219	Vernieuwen kitvoegen
Haspelstraat/Schievestraat, Zevenaar	6	Buitenschilderwerk
Dorpstraat en Liemerslust, Babberich	16	Buitenschilderwerk
St. Janshof, Babberich	28	Buitenschilderwerk
Babborgaplein 1a, Babberich	1	Buitenschilderwerk
Weldscamp, Zevenaar	21	Buitenschilderwerk
's Herenhof (Klooster), Babberich	10	Buitenschilderwerk
Middag/Landkamp, Babberich	24	Buitenschilderwerk
Hagendel, Zevenaar	36	Kitwerk balkon
Hagendel/Hunneveldweg, Zevenaar	90	Buiten beplanting en vijver
Bommersheufsestraat, Zevenaar	12	Herstel afschot galerijvloeren
't Zaenders, Hunneveldweg 15, Zevenaar	17	Buitenschilderwerk
Hunneveldweg 15 (Pleyade), Zevenaar	1	Buitenschilderwerk
Franciscusstraat, Babberich	48	Buitenschilderwerk
Coudenhovenstraat, Zevenaar	15	Buitenschilderwerk
Acaciastraat/Berkenstraat/Kastanjestraat,	36	Buitenschilderwerk

Zevenaar		
Schrijvershoek/Babberich (Pégé-woningen), Zevenaar	162	Buitenschilderwerk
't Schootsveld, Masiusplein/Dr. Honigstraat, Zevenaar	50	Buitenschilderwerk
Prelude en Sonate, Wagnerstraat, Zevenaar	51	Betonschade herstel
Hessen, Zevenaar	24	Buitenschilderwerk
Privaslaan/Weilburglaan, Zevenaar	68	Buitenschilderwerk

### **Verzakkingen**

Wij hebben geïnventariseerd dat er een deel van de woningen (1.470) niet op een paalfundering is gebouwd, een kans heeft te verzakken bij veranderingen in de grondwaterstand. Er is nu bekend dat 125 woningen aan het verzakken zijn. De meeste verzakkingen vinden plaats in de wijken Zonegge (extreme mate), het Centrum, Stegeslag en Zonnemaat. Al deze woningen worden gemonitord. In Babberich komen matige verzakkingsproblemen voor bij de woningen aan het Witte Kruis.

Er bestaat een verschil tussen tussenwoningen en kopwoningen in de ernst van de verzakkingen en kosten. Kopwoningen verzakken meer dan tussenwoningen en de kosten van herstel zijn voor kopwoningen hoger dan tussenwoningen.

Om schade aan onze woningen te beperken hebben wij een systeem ontwikkeld waardoor wij vroegtijdig meldingen krijgen van verzakkingen om zo de schade te kunnen beperken. Er zijn namelijk een aantal aspecten die de kosten van herstel beïnvloeden. Ten eerste nemen de kosten van de maatregel en de herstelkosten snel toe als de woning aan het verzakken is. Vroege signalering en tijdig ingrijpen werken daarbij kostenbesparend. Ten tweede heeft het bijplaatsen van funderingspalen bij verzakking bij de tussenwoningen een extra dempend effect naar de naastgelegen woningen.

We gaan woningen monitoren in de risicovolle buurten. Dit kost capaciteit en vergt bewustzijn van de problematiek en vraagt een goede registratie van signalering. Daarnaast voeren we een QuickScan uit op de ernst en snelheid van de verzakking en gaan we snel over tot bijplaatsen van funderingspalen. Met deze informatie bouwen we een kennisbank op om efficiënter te kunnen optreden. En om goed te kunnen analyseren worden de kosten van herstel aan de binnenzijde van verzakte woningen inzichtelijk geboekt zodat er een beter inzicht ontstaat in de gemaakte herstelkosten.

Dit jaar is in de wijk Zonegge een QuickScan uitgevoerd op verzakkingen. Uit het onderzoek aan de buitenzijde van de woningen is gebleken dat er ruim vijfendertig woningen zijn die een nader onderzoek behoeven. Dit onderzoek is in het najaar uitgevoerd waarbij ook aan de binnenzijde is geïnspecteerd. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in het ontwikkelde systeem.

### **Samenwerking leveranciers**

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

Met bedrijven die voor ons planmatig schilderwerk uitvoeren hebben we het werken in de keten doorontwikkeld en deze verder geïmplementeerd. De nadruk ligt op lange termijn doelen, het delen van verantwoordelijkheid en op vertrouwen. Met deze leveranciers zijn

prestatiegerichte overeenkomsten gesloten om te kunnen sturen op gezamenlijke prestaties.

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

## 3.4 (Des)investeringen in vastgoed

### **Strategisch voorraadbeleid**

Ons strategisch voorraadbeleid zet in op het toevoegen van circa 200 woningen in de periode van 2018-2027. Het grootste deel van de nieuwbouw/verwerving is bedoeld voor de vervanging van de in het strategisch voorraadbeleid voorziene verkoop en de afname door sloop. Per saldo neemt het aantal DEAB-huurwoningen met circa 100 woningen toe. In het strategisch voorraadbeleid wordt ingezet op een uitbreiding van het aantal (middelgrote) eengezinswoningen en een afname van het aantal appartementen. De toename is gericht op de kern Zevenaar. In de kern Babberich is geen behoefte aan uitbreiding. In 2021 herijken wij het strategisch voorraadbeleid.

In 2020 zijn er geen investeringen gedaan in nieuw vastgoed. Er zijn geen woningen gesloopt. We bereiden nu de realisatie van negen woningen voor in de uitbreidingswijk Groot-Holthuizen voor 2021.

Daarnaast hebben wij onderzocht hoe we de nieuwbouwpoging kunnen versnellen door gesprekken met de gemeente te voeren over de verschillende (vrijkomende) locaties. Ook zijn wij het gesprek gestart met de eigenaar van het BAT-terrein om de mogelijkheid van realisatie van een volume aan sociale huurwoningen te onderzoeken.

Vooruitlopend op het herijken van ons Strategisch Voorraadbeheer hebben we geconstateerd dat de onderzoeksprojecten 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. We zijn daarom gestart met de gesprekken met belanghebbenden bij de transformatieopgave in Babberich op te starten om tot een breed gedragen eindsituatie te komen.

Voor de onderzoeksprojecten in Zevenaar zoeken we verbinding met het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek van de gemeente Zevenaar en de herijking van het strategisch voorraadbeleid.

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

Baston Wonen heeft op dit moment geen actief verkoopbeleid van woningen. Er worden alleen woningen verkocht als het complex hiermee efficiënter beheerd kan worden en het zogenaamd versnipperd woningbezit vermindert. In de praktijk betekent dit dat alleen nog woningen worden verkocht als het de enige huurwoning in een blok of rij betreft. In 2020 zijn drie wooneenheden verkocht.

### **Aankoop woningen**

In 2020 is één woning aangekocht en in verhuur genomen. Er zijn eind 2021 nog 21 (2019: 22) woningen verkocht onder voorwaarden waar een terugkoopplicht op rust.

### **Verkoop gebiedsontwikkeling/bedrijfsonroerendgoed**

Baston Wonen heeft geen grond verkocht in 2020. Wij hebben één bedrijfspand verkocht.

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

We hebben in 2020 een gering aantal grondposities in ons bezit gehouden voor mogelijke planontwikkelingen. Met de herijking van ons strategisch voorraadbeleid worden deze meegenomen.

**Nieuwbouw**

In 2020 hebben wij een nieuwbouwproject, De Stede, Groot Holthuizen (9 woningen) in ontwikkeling genomen die wij gaan realiseren in 2021. Wij hebben in 2020 geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

## 3.5 Kwaliteit wijken en buurten

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

Corona heeft veel teweeg gebracht afgelopen jaar waaronder eenzaamheid onder vooral de wat oudere bewoners. Aan het begin van de Coronaperiode zijn we het project "luisterend oor" gestart. Diverse huurders (70) zijn door medewerkers gebeld waar verwacht werd dat er behoefte was. Aan het eind van het jaar (voor de feestdagen) hebben we dit herhaald. Daarnaast hebben we een complexbeheerder aangesteld.

In lijn met de prestatieafspraken streven we ernaar om de samenwerking binnen het sociaal domein te verbeteren. In 2020 zijn de onderwerpen Laatste Kans traject (voorkomen ontruiming) en 'Uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen' aan bod gekomen. Voor beide onderwerpen is er afgelopen jaar in samenwerking met Plavei en Vryleve onder leiding van Gemeente een concept beleid gemaakt. Naar verwachting wordt dit per 1 februari 2021 ingevoerd.

Het LZN (Lokale Zorg Netwerk Zevenaar) is weer opgestart. Twee maandelijks worden er casussen besproken met samenwerkingspartners. Dit betreft meervoudige casuïstiek van een inwoner van de gemeente Zevenaar. Door Corona zijn niet alle overleggen doorgegaan. In totaal zijn er dit jaar 13 casussen (3 bijeenkomsten) besproken van huurders van Bastion Wonen. Intern worden ook elke week casussen besproken.

### **Sociaal beheer bij onderhoudsprojecten**

Na overleg met de bewoners zijn de werkzaamheden bij complex 1103 (Bastion) en complex 1137 (Stadsgracht) vanwege het Coronavirus uitgesteld. In overleg met de aannemer en bewoners is besproken hoe we de werkzaamheden kunnen hervatten. In november is er een herstart gemaakt van een gedeelte van de werkzaamheden (kozijnen en schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde).

Er is een start gemaakt voor het project groot onderhoud van de Wagnerstraat flats. Hierbij is er vanaf de eerste fase aandacht voor bewonersparticipatie. Er is een informele bewonersvertegenwoordiging tot stand gekomen en er zijn afspraken gemaakt. Doel is het bevorderen van draagvlak door input te leveren voor wat betreft de wensen en behoeften van bewoners en advies te geven op de voorgenomen plannen.

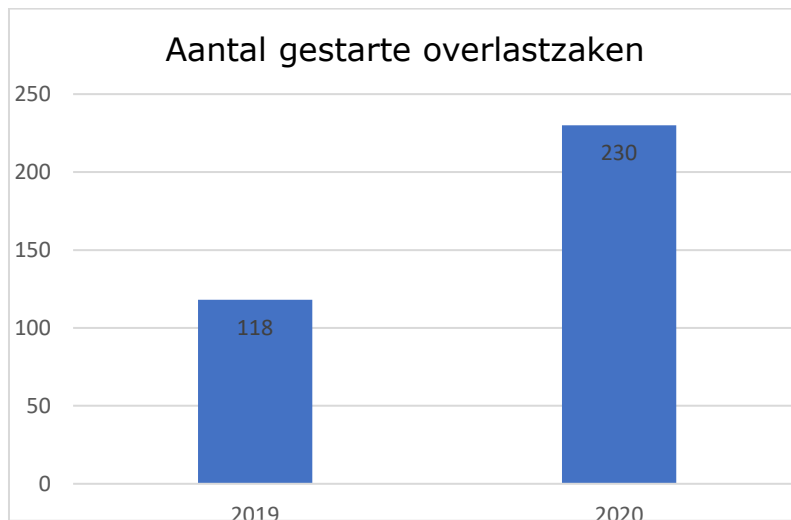
Wij monitoren met behulp van:

- behalen van voldoende draagvlak (minimaal 70%) in relatie tot de planning;
- meten klanttevredenheid via Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) (evt. aangevuld met een eigen enquête).

In 2020 hebben we via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector onderzoek gedaan naar de klanttevredenheid bij huurders tijdens de 2<sup>e</sup> fase van het groot onderhoud in Bergvrede. Het onderhoud kreeg een gemiddelde beoordeling van 8,0.

### Individuele meldingen

Volgens het zaakgericht werken, hebben we in het afgelopen jaar 230 zaken opgestart. Dit betreft 144 zaken waarin er contact is met de overlastmelders om te informeren, adviseren en doorverwijzen naar buurtbemiddeling. In 86 zaken zijn er vervolgacties ingezet richting overlastveroorzakers. In vergelijking met het vorig jaar (totaal 118) is dit een stijging. We registreren steeds beter in ons primaire systeem en zien dat bewoners vanwege de coronamaatregelen meer thuis zijn wat mogelijk een toename in overlast geeft.



Wij zijn aangesloten bij de buurtbemiddeling WDW (Westervoort, Duiven en Zevenaar). In het overlastproces worden huurders verwezen naar de buurtbemiddeling. Het is aan de huurder zelf of hij/zij hiervan gebruik maakt. Er zijn 30 bewoners die zich daadwerkelijk bij de buurtbemiddeling hebben gemeld.

Voor een betere afhandeling van meldingen over achterstallig onderhoud van tuin en achterpaden zijn de sociaal consulenten, wijkopzichters en complexbeheerder tot een duidelijke procedure gekomen en is er in 2020 een schouw van alle achterpaden geweest.

### Vooruitblik

Om in contact te blijven met onze huurders is er een pilot gestart onder de naam van Buurten in buurten. Doel is om de bewoners meer met elkaar maar ook meer met Baston Wonen te verbinden. We halen op wat er speelt, wat bewoners bezighoudt, wat anders kan, kortom het kan van alles zijn. Bij de bewoners van de seniorenflat "De Vondel" gaan we eerst op de koffie/thee (door de Corona crisis uitgesteld). De ervaringen worden geëvalueerd en vervolgens gaan we buurten in een ander complex of buurt.

We zetten in op een goede samenwerking met gemeente en politie voor wat betreft het handhaven van een prettige leefomgeving. Met de afdeling sociaal domein van de gemeente Zevenaar, collega corporaties Plavei en Vryleve komen we tot duidelijke werkafspraken omtrent complexe casuïstiek en multi-problematiek.

Het gedeeltelijk uitgestelde onderhoudsproject Bastion/Stadsgracht wordt indien mogelijk in 2021 hervat. Het betreft werkzaamheden binnen de woning waarbij veel inzet van de



bewonersbegeleiding nodig is. Dit geldt ook voor de uitvoering van onderhoudsproject Wagnerstraat.

## 3.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2020 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 de regionale coalities over arbeidsmobiliteit en collectieve woonvormen. Verder zijn we aangehaakt bij verschillende regionale duurzaamheidsplatformen.

### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

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

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

Helaas konden aan aantal maatschappelijke activiteiten zoals een prokkelstage, catering via Brownies en Downies, matches via de Liemerse Uitdaging door Corona dit jaar niet doorgaan.

Wel hebben we een 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. Ook zijn er diverse activiteiten, tussen de twee lockdowns door georganiseerd waarbij bewoners op een veilige manier toch even een positieve aandacht kregen. Voorbeelden zijn op de koffie bij (eenzame) huurders en is het initiatief Buurten in buurten gestart. De uitnodigingen waren al verstuurd helaas moesten we dit door aanscherping van de coronamaatregelen uitstellen.

Daar waar we bij projecten veelal breed communiceren hebben we nu ingezet op maatwerk en samen met huurders gekeken wat wel mogelijk was. Om goede verbinding te blijven houden, ontvingen de huurders een persoonlijke brief van de directeur-bestuurder om ze een hart onder de riem te steken en te laten weten dat we aan ze denken en met ze meeleven in deze rare en moeilijke tijd.

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 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.

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

### **Kantoor Baston Wonen**

Het kantoorpand is eigendom van Baston Wonen. Het staat al jaren te koop omdat we bij voorkeur een kantoor meer tussen ons bezit zouden huren. Er is dit jaar geen interesse geweest van potentiële kopers. Onze bovenverdieping hebben we sinds een aantal jaar verhuurd.

In 2020 is gestart met het vervangen van bestaande armaturen en TI-verlichting voor ledverlichting in het kantoorpand van Baston Wonen. We verwachten hiermee een aanzienlijke reductie in energieverbruik te bewerkstelligen.

### **Beheer voor derden**

Baston Wonen bouwt het beheer voor derden af. Het beheer van de vier woonwagenstandplaatsen is al langer onderwerp van gesprek met de gemeente. De gemeente zou in 2020 nieuw beleid voor het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen maken. We zijn daarin kritisch op wat de rol van de corporaties wordt. Dit is nog niet afgerond en wordt in 2021 verder opgepakt.

### **Vruchtgebruik**

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

### **Reglementen en statuten**

In 2020 zijn het toezicht- en toetsingskader raad van commissarissen, de procuratieregeling, het inkoop- en aanbestedingsbeleid en het treasury statuut vernieuwd en vastgesteld.

## 4. Governance

Organisatie  
Baston Wonen

Onze directeur-  
bestuurder

Onze  
toezichthouders

Corporate  
governance

Risicomanagement

Kwaliteit  
dienstverlening  
en  
klachtafhandeling

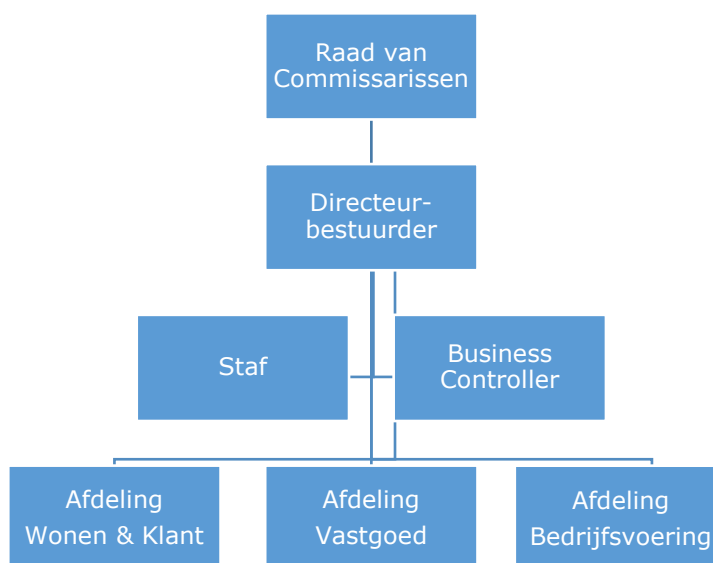
Bericht Raad van  
Commissarissen

## 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

In 2020 is er een wijziging doorgevoerd in de organisatiestructuur. Het managementteam is uitgebreid van twee naar drie managers. Voorheen vielen de afdelingen Vastgoed en Wonen onder één manager. Nu is dat opgesplitst waarmee we meer recht doen aan de grote opgaven die binnen beide afdelingen liggen. Het team klantenservice is in deze wijziging verschoven van de afdeling Bedrijfsvoering naar de afdeling Wonen en Klant. Het managementteam bestaat uit één directeur-bestuurder en drie managers.



Figuur 1: organisatiestructuur 2020

### Personele bezetting

Op 1 januari 2020 bestond de formatie uit 38 medewerkers (31,2 fte). Eind 2020 bestond de formatie uit 41 medewerkers (35,8 fte). Er zijn meer vaste medewerkers en het aantal tijdelijke medewerkers dat werd ingezet bij vacatures of voor ziektevervanging is afgenomen. In 2020 zijn er relatief veel medewerkerswisselingen geweest om heel diverse redenen.

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

Organisatie-kengetallen	2020	2019
Aantal medewerkers	41	37
Fte's	35,8	31,2
Instroom	9	5
Uitstroom	5	5
Doorstroom	1	1

## Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2020 bedroeg 12,9% (2019: 9,4%). Helaas heeft Baston Wonen te maken met enkele langdurig zieke medewerkers, deels wel en deels niet arbeidsgerelateerd. We hebben in samenwerking met de arbodienst stevig ingezet op het voorkomen en begeleiden van ziekteverzuim. We zijn daar goed in geslaagd. Het ziekteverzuim in het laatste kwartaal was 5,2%.

2020	Q1	Q2	Q3	Q4	December	Totaal
Ziekteverzuim in %	11,6	16,7	13,3	5,2	4,7	12,9

## Ondernemingsraad

In 2020 is een nieuwe ondernemingsraad gestart (zie hoofdstuk 4.3 over onze toezichthouders).

## Werken in corona-tijd

Vanaf half maart 2020 werken we zoveel als mogelijk thuis vanwege de uitbraak van het coronavirus. Klantcontacten vinden zoveel als mogelijk doorgang met inachtneming van de geldende coronamaatregelen. Hierbij gaan we uit van de richtlijnen van het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu (RIVM), de richtlijnen van Bouwend Nederland, de Rijksoverheid en Aedes. Het is een intensieve periode met veel moeilijke momenten, maar waarbij ook veel mooie initiatieven zijn ontstaan. We hebben continu gezocht naar een balans waarin onze medewerkers veilig hun werk kunnen doen en de werkzaamheden richting onze huurders doorgaan. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in een aantal van onze werkprocessen waardoor deze in sommige gevallen zelfs efficiënter zijn geworden.

Over de bescherming van onze medewerkers en huurders is op tijd nagedacht. We startten met het inventariseren en bestellen van beschermingsmiddelen. Denk hierbij aan mondkapjes, desinfecterende handgel en schoonmaakdoekjes. Zo konden we garanderen dat iedereen veilig kon werken. De landelijke persconferenties en de richtlijnen vanuit het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu (RIVM) waren hierbij leidend. Hier pasten we de protocollen en de berichtgeving continu op aan. Het kantoor is anders ingericht, er werden bureaustoelen beschikbaar gesteld voor de thuiswerkplek en er is geïnvesteerd in laptops om het thuiswerken beter te faciliteren.

## Continu verbeteren

De omgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, nieuwe regelgeving en digitaliseren vragen dat we voortdurend schakelen en onze werkwijzen aanpassen. We werken daarom doorlopend aan het verbeteren en verder professionaliseren van de organisatie. Tegelijkertijd houden we oog voor de menselijke en sociale kant en vinden we werkplezier belangrijk.

We houden voor ogen welke doelen we willen bereiken en welke resultaten daarvoor nodig zijn. Teams zijn aan de slag met het benoemen van hun doelen en resultaten en er worden verbeterplannen gemaakt en verbeteracties uitgevoerd. Ideeën daarvoor komen vanuit medewerkers maar we nemen ook opmerkingen van huurders of aanbevelingen vanuit de accountant en visitatiecommissie mee.

### **Duurzame inzetbaarheid en werkgeluk**

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.

### **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 de Personeel en Organisatie-pool 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.

<b>Gegevens 2020</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	S.P.M. van Zaal
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 109.183
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.688
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 131.871</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.V.T.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 131.871</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.V.T.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.V.T.
<b>Gegevens 2019</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	S.P.M. van Zaal
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 105.734
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.092
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 126.826</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 142.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 126.826</b>



## 4.3 Onze toezichthouders

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

### Ondernemingsraad

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

Na een korte periode, in 2019, zonder ondernemingsraad is in januari 2020 één nieuwe ondernemingsraad van vijf leden gestart.

De ondernemingsraad vergadert gemiddeld vier keer per maand waarvan een keer met de directeur-bestuurder. Belangrijke onderwerpen waren onder andere de aanpassing van de organisatiestructuur, terugdringen ziekteverzuim, functioneren Arbodienst, Risico Inventarisatie en Evaluatie, thuiswerkbeleid en medewerkersonderzoek. In 2020 heeft de ondernemingsraad één keer overlegd met de raad van commissarissen inzake kennismaking en het afstemmen van wederzijdse belangen en één keer inzake de invulling van een vacature voor een lid van de raad van commissarissen. De achterban wordt van de activiteiten van de ondernemingsraad op de hoogte gehouden via intranet en personeelsbijeenkomsten.

### Raad van commissarissen

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





De leden van de raad van commissarissen treden af volgens een rooster.

Per 1 september 2020 is één nieuw lid gestart als opvolger van een lid dat op dezelfde datum aftrad in verband met het einde van de tweede periode als lid van de raad van commissarissen. Zowel het oude als het nieuwe lid bezetten een huurderzetel.

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 jaar hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties. Baston Wonen voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen. De Autoriteit woningcorporaties benoemt in haar beoordelingsbrief in 2020 een verhoogd risico op het gebied risicomangement. Op alle andere onderdelen constateert zij geen verhoogd risico. Inmiddels is aan het advies van de Autoriteit woningcorporaties om duurzaamheidsbeleid op te stellen en door de raad van commissarissen te laten goedkeuren voldaan. In de rechtsmatigheidsbrief constateren zij dat Baston Wonen voldoet aan de gestelde eisen.











### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks of wij nog aan de gestelde minimumeisen voor borging voldoen en of wij de continuïteit van onze dienstverlening kunnen voortzetten met het voorgestelde beleid. Baston Wonen voldoet aan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw gestelde normen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelde in 2020 het risicoprofiel van Baston Wonen als laag.

### **Extern toezichtkader**

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

-  Algemene wetgeving

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

## 4.4 Corporate governance

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

### **Governancecode**

Een onafhankelijke deskundige commissie Governancecode Woningcorporaties heeft in opdracht van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een Governancecode Woningcorporaties opgesteld en in 2020 hernieuwd. De code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast checken we jaarlijks op basis van de Governancecode of we bij Baston Wonen alle principes en uitwerkingen daarvan toepassen of dat we in het jaarverslag uit moeten leggen waarom we afwijken. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2020 opgevolgd.

### **Maatschappelijke doelstelling**

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

### **Integer ondernemen**

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor goed bestuur. Daarom heeft Baston Wonen gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. We ondernemen eerlijk, oprecht en transparant. We dulden geen belangenverstrengeling of (moedwillig) niet integer handelen. Ons integriteitsbeleid is openbaar. In de organisatie en ook in het managementteam en met de raad van commissarissen zijn we met elkaar in gesprek over casussen en situaties waarbij integriteit mogelijk onder druk kan komen te staan.

Een integriteitskwestie die speelde is vroegtijdig en open door de directeur-bestuurder met de raad van commissarissen en toezichthouders besproken. Door onze inspecteur van de Autoriteit wonen is de casus nader toegelicht in de werkgroep integriteit. Deze werkgroep was content met het memo dat de directeur-bestuurder over de kwestie had opgesteld. De Autoriteit wonen heeft de melding gesloten en verricht geen nader onderzoek.

### **Inzet van middelen**

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

### **Verantwoording en rapportage**

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties in ons bestuursverslag. De Governancecode geeft aan dat woningcorporaties zich eens per vier jaar moeten laten visiteren. Een onafhankelijke visitatiecommissie geeft hierbij een oordeel over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie. Voor Baston Wonen is dit waardevolle input voor het verder uitzetten van de koers voor de toekomst. In 2019 zijn wij gevisiteerd door Pentascope in de periode van september tot en met december 2019. Hoofdconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk voldoende presteert. De verschillende thema's zijn beoordeeld met cijfers tussen de 6 en 7,5. Het visitatierapport is openbaar. In 2023 zal wederom een visitatie worden uitgevoerd.

## 4.5 Risicomanagement

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

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

In 2020 is het risicomanagementbeleid opgesteld en goedgekeurd door de raad van commissarissen. We kiezen voor een inrichting die aansluit bij het profiel van de corporatie, waarbij zowel het benoemen van de belangrijkste risico's en het ontwikkelen van risicobewustzijn de volle aandacht krijgt.

De belangrijkste risico's zijn benoemd, de bijbehorende beheersmaatregelen in relatie tot de risicobereidheid zijn vastgesteld en worden uitgevoerd. 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.

Het risicobewustzijn van de medewerkers wordt vergroot door regelmatig in kleine groepen discussie te voeren over risico's, integriteit en privacy aan de hand van praktijkvoorbeelden uit de organisatie.

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

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van bedrijfsvoering. Ieder kwartaal evalueren we deze risico's: wat heeft het afgelopen kwartaal de risico's positief of negatief beïnvloed, welke beheersmaatregelen zetten we het komende kwartaal in en zien we nieuwe nog onbenoemde risico's. Dit nemen we gestructureerd op in onze kwartaalrapportages en bespreken we met onze interne en externe toezichthouders. 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 met de invoering van de procesmanagers op eenduidige wijze in beeld gebracht wat integrale beheersing mogelijk maakt. Tot die tijd worden de reeds gestelde interne richtlijnen nagekomen en de bijbehorende controles uitgevoerd.

Onderstaand de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen:

**Strategisch:**

1. Governance: de regelgeving verandert met regelmaat en het niet voldoen aan wet- en regelgeving kan grote gevolgen hebben. We blijven bij met nieuwe en steeds complexere regelgeving, maar het juist toepassen daarvan door iedereen en de uitlegbaarheid van bijvoorbeeld toewijzingsregels zijn aandachtspunten.  
Belangrijkste beheersmaatregelen
  - o Intern controleplan opgesteld en uitgevoerd
  - o Reglementen beoordeeld en waar nodig geactualiseerd
  - o Aanbevelingen managementletter doorvoeren
  - o Kennis en kunde medewerkers actueel houden door middel van cursussen en congressen
  
2. Leefbaarheid wijken: we zien een steeds groter aantal huurders met psychische, sociale of lichamelijke problematiek. Dat verhoogt het risico op overlast, onveiligheid (bijvoorbeeld brand) en zet het tevreden samen wonen onder druk. We zetten in op vroegtijdige signalering in de wijk en achter de voordeur en investeren in netwerken met sociale partners. Toch zien we steeds vaker (in Coronatijd) zorgwekkende situaties.  
Belangrijkste beheersmaatregelen:
  - o Uitbreiding team sociaal consultants
  - o Samenwerking en afspraken met Sociaal Team gemeente intensiveren
  - o Keukentafelgesprekken (duurzaamheids)projecten
  - o Project Luisterend Oor
  
3. Verduurzaming bezit: de opgave en benodigde middelen zijn groot en er zijn onzekerheden over het wel niet aanleggen van een warmtenet. Dat zet het maken van de juiste keuzes op het juiste moment onder druk. We maken in 2021 een routekaart voor verduurzaming.  
Belangrijkste beheersmaatregelen
  - o Duurzaamheidsbeleid opgesteld en gestart met routekaart
  - o Ieder kwartaal duurzaamheidsoverleg met wethouder en andere 2 corporaties
  - o Opstarten berekeningen businesscase warmtenet

**Tactisch:**

4. Interne organisatie/personneelsbestand: we maken verschillende professionaliseringslagen als het gaat om ICT, beleid, processen et cetera. We zien dat een deel van ons werk complexer wordt. Dat vraagt van medewerkers flexibiliteit en voortdurend ontwikkelen om duurzaam inzetbaar te zijn en te blijven. We hebben de eerste helft van 2020 te maken gehad met een hoog ziekteverzuim, veel tijdelijke krachten en wisselingen in het managementteam. Dat heeft veel gevraagd van de medewerkers, maar we zien een positieve ontwikkeling.  
Belangrijkste beheersmaatregelen
  - o Ziekteverzuim terugdringen in samenwerking met Arbodienst
  - o Organisatiestructuur aangepast en 2 nieuwe managers geworven
  - o Aantal fte op bepaalde plekken uitgebreid
  - o In gesprek met medewerkers over ontwikkeling
  
5. Vastgoedportefeuille: natuurlijk sluit de huidige portefeuille niet één op één aan bij de gewenste toekomstige portefeuille. Welke transitie precies nodig is, is nog niet geheel duidelijk omdat we op dit moment

de strategie voor onze onderzoekscomplexen bepalen, we in 2021 ons strategisch voorraad beheer herijken, er onzekerheid is over warmtenet en we in Zevenaar te maken hebben met verzakkingen. Daarnaast zijn de effecten van Corona op de economie en daarmee ook het effect op de (toenemende) vraag naar huurwoningen onzeker.

Belangrijkste beheersmaatregelen

- Onderzoek naar toekomstige woningvraag (in samenwerking met gemeente, Plavei en Vryleve)
- Verzakkingen verder in kaart gebracht en pilot gestart met funderingsverbetering

6. Actualiteit beleid en documenten: de wereld om ons heen verandert en dat vraagt om duidelijke koers, beleid en afspraken. Dat geeft medewerkers en ook samenwerkingspartners houvast en schept realistische verwachtingen.

Belangrijkste beheersmaatregelen

- Koersplan opgesteld (vaststelling in 2021)
- Huurbeleid vastgesteld
- Diverse reglementen en statuten herijkt
- Projectplan herijking strategisch voorraad beleid opgesteld

7. ICT: Het verder ontwikkelen van de digitale mogelijkheden en de afhankelijkheid en daarmee het risico van ICT blijft een aandachtspunt.

Belangrijkste beheersmaatregelen

- Herimplementatie van Viewpoint in de praktijk toegepast
- Terugbrengen van het aantal superusers
- Overstap naar computers waarmee alle collega's plaats- en tijdsafhankelijk kunnen werken
- Helpdesk uitbesteed

8. Corona effecten: op vele vlakken zien we effecten van Corona. Er zijn meer overlastsituaties, we verwachten meer huurachterstanden (tot op heden valt dat mee) en een aantal vastgoedprojecten heeft tijdelijk stilgelegen. Als Corona langer duurt verwachten we meer sociale problematiek, hogere huurachterstanden (ook bij bedrijfsonroerendgoed), een waardedaling van ons bezit en een toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen.

Belangrijkste beheersmaatregelen

- Maandelijks monitoren van effecten
- In gesprek met huurders bedrijfsonroerendgoed
- Maatwerk betalingsafspraken met huurders
- Coronascenario opgenomen in meerjarenbegroting

### **Operationeel:**

9. Contractbeheer: dat onze de contracten actueel zijn, we tijdig evalueren, opzeggen, verlengen of aanbesteden is belangrijk en we kunnen daar verbeterstappen in zetten.

Belangrijkste beheersmaatregelen

- Contracten in beeld gebracht en start gemaakt met contractbeheer



10. Prestatielevering controle: een opmerking van onze accountant was dat we onvoldoende toetsen of gefactureerd werk daadwerkelijk is uitgevoerd conform opdracht.

Belangrijkste beheersmaatregelen

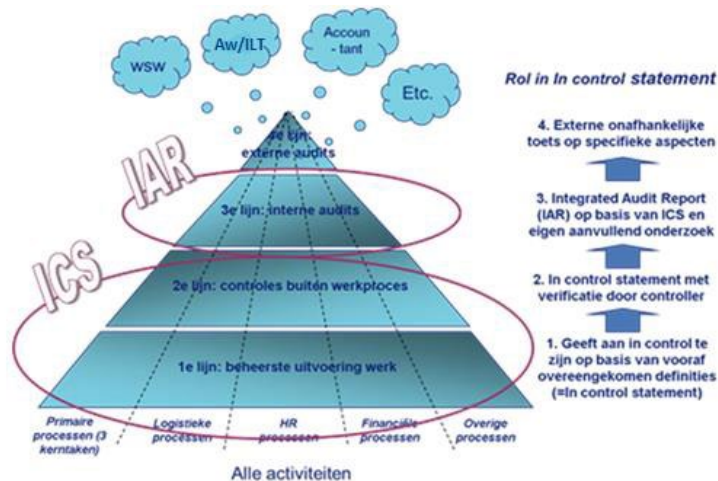
- We hebben het proces aangepast maar door Corona kon dat niet geheel worden toegepast en is achteraf een steekproef gedaan. Uit de steekproef is gebleken dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Nader onderzoek of de kosten in verhouding staan tot het geleverde onderhoud volgt.

### 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 of zij geeft daarover een objectief, onafhankelijk oordeel met mogelijkheden tot verbetering. In het licht van de Woningwet/ Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 raad van commissarissen.

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.

### **Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming in werking getreden. Wij hebben beleid opgesteld en een proces ingericht op het waarborgen van compliance ten aanzien van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Daarnaast besteden we aandacht aan het bewustzijn van de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voor medewerkers en is een functionaris aangesteld die verantwoordelijk is voor het bewaken van de compliance rondom privacy binnen de corporatie. De signalen die binnenkomen zowel intern als extern worden onderzocht en geregistreerd in een register. Indien nodig worden er beheersmaatregelen getroffen. In 2020 hebben zich geen meldingen voorgedaan die voldeden aan de criteria van meldplicht bij de toezichthouder.

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

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

Dit komt uitgebreid aan bod in hoofdstuk 5 Financiën.

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

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

### **Risicobeoordeling 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 2020 een verhoogd risico op het gebied risicomanagement. Op alle andere onderdelen constateert zij geen verhoogd risico. Inmiddels is aan het advies van de Autoriteit woningcorporaties om duurzaamheidsbeleid op te stellen en door de raad van commissarissen te laten goedkeuren voldaan. In de rechtsmatigheidsbrief constateren zij dat Baston Wonen voldoet aan de gestelde eisen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het risicoprofiel van Baston Wonen in 2020 gekwalificeerd als laag.

## 4.6 Kwaliteit dienstverlening en klachtenafhandeling

Onze dienstverlening scoorde in de Aedes-benchmark dit jaar in de B-categorie. Dat is een mooie verbetering ten opzichte van 2019 (C-categorie).

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

Onze kwaliteitsscore is in 2020 met 7,8 nagenoeg gelijk gebleven aan 2019 (7,9). Dit is ruim boven de kwaliteitsnorm. In 2020 scoorden we op alle labelonderdelen boven de vereiste 85%.

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

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

In 2020 scoorden we in de Aedes-benchmark qua dienstverlening een:

- 8,1 voor verhuur mutatieproces
- 8,0 voor reparatieverzoeken
- 7,1 voor bereikbaarheid

### 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 2020 waren er zeven geregistreerde klachten in ons primaire systeem. De rode draad bij de klachten is de communicatie richting de klant die als onvoldoende wordt ervaren.

Inhoudelijke klachten worden door betreffende medewerker opgepakt, indien wenselijk samen met een collega voor een tweede mening.

Overige klachten over onder meer medewerkers of complexe klachten worden door de leidinggevenden afgehandeld.

### Regionale klachtencommissie

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



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

In 2020 hebben twee huurders contact opgenomen met de klachtencommissie met vragen over de werkwijze, maar dat heeft niet geleid tot het indienen van een klacht bij de regionale klachtencommissie. In 2019 was er één zaak bij de klachtencommissie in behandeling.

In samenwerking met de andere corporaties die aangesloten zijn bij de klachtencommissie woningcorporaties is de regionale klachtencommissie geëvalueerd. De evaluatie levert ons kwaliteitsverbeteringen op in de samenstelling van de commissie en duidelijkheid over wederzijdse rollen en verwachtingen. Door enige vertraging als gevolg van Corona worden de verbeteringen in 2021 gerealiseerd.

## 4.7 Bericht raad van commissarissen

### **Prelude: een zwarte wolk**

2019 was reden voor feest: Baston Wonen vierde haar 100 jarig bestaan. 2020 begon met een tevreden terugblik op alle activiteiten die in de laatste maand van het voorgaande jaar hadden plaatsgevonden. De organisatie stond er goed voor, al waren er zoals altijd zaken die vroegen om alertheid en adequaat beleid (en toezicht). Toch lijkt dat begin erg ver weg. Corona kwam de grens over en legde een slagschaduw over de samenleving. Bij Baston Wonen is, zoals u in de verslaglegging kunt lezen, adequaat met de problemen die ontstonden omgesprongen. Toch was de invloed van het virus groot, zowel in als om de organisatie. Het kleurt alles.

### **Inleiding**

Ondanks Corona bleven de afspraken van het Parijse klimaatakkoord en de uitwerking daarvan in het nationale klimaatakkoord belangrijke onderwerpen in 2020.

Duurzaamheid is één van de thema's voor de toekomst. Woningcorporaties hebben een voortrekkersrol op het gebied van verduurzamen van sociale huurwoningen. Een grote opgave voor woningcorporaties waar grote investeringen mee zijn gemoeid. Samen met de gemeente Zevenaar 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, wordt de verhuurdersheffing hoger. Daarnaast komen er nieuwe (belasting)heffingen bij. Het verdienmodel van de corporaties staat op deze manier onder druk. Het afdragen van grote bedragen aan het Rijk conflicteert met de rol van koploper in het verduurzamen. In de landelijke politiek lijkt wat beweging te ontstaan om de afdracht te verminderen (er werd zelfs gesproken over afschaffen), maar veel verder dan een vrome wens is het nog niet gekomen. Ook Baston Wonen heeft hier mee te maken.

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 realiseerde in 2019/2020 een groot verduurzamingsproject in de wijk Bergvrede. Door verschillende maatregelen zijn de woningen veel energiezuiniger geworden. In dit kader is nauw samengewerkt met de bewoners, die hun grote waardering hiervoor hebben uitgesproken. Het project is qua realisatie in een vergevorderd stadium; ook hier heeft Corona wat roet in het eten gegooid.

De Woonbond en Aedes hebben een sociaal huurakkoord afgesloten waarin is afgesproken dat de huurverhoging van sociale huurwoningen inflatievolgend is. Baston Wonen heeft deze lijn al in 2018 ingezet. De huurverhoging voor alle huurwoningen van Baston Wonen was 2,6 % in 2020.

### **Goed bestuur en Governancecode**

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

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

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

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

### **Opdrachtgeverschap accountant**

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

### **Integriteit**

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad van commissarissen en aan de overige leden van de raad van commissarissen. In 2020 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen.

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

De directeur-bestuurder vervult geen (neven)functie(s) die krachtens de nieuwe Woningwet onverenigbaar zijn met haar bestuursfunctie bij Baston Wonen. De directeur-bestuurder is voorzitter van het bestuur van Roei- en kanovereniging het Anker in de gemeente Oude IJsselstreek. Alle medewerkers, de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

De directeur-bestuurder heeft vroegtijdig en open met de raad van commissarissen en toezichthouders een integriteitskwestie besproken. De raad van commissarissen heeft toezicht gehouden op de afhandeling hiervan. Geconcludeerd is dat dit naar behoren is opgepakt. Door onze inspecteur van de Autoriteit wonen is de casus nader toegelicht in de werkgroep integriteit. Deze werkgroep was content met het memo dat de directeur-bestuurder over de kwestie had opgesteld. De Autoriteit wonen heeft de melding gesloten en verricht geen nader onderzoek.

## 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	De heer Drs. M.C. Bloemsma RA	01-04-2013	Herbenoemd met ingang van 01-04-2017	01-04-2021	Voorzitter Remuneratie- en selectiecommissie	Bestuurder bij NV SRO. Lid Raad van Toezicht bij Rozet in Arnhem.
Volkshuisvestelijk/ Vastgoed	Mevrouw Ir. G.J. de Zwart	01-09-2012		31-08-2020	Vicevoorzitter RvC Voorzitter remuneratie- en selectiecommissie Huurderszetel	
Financieel/Bedrijfsorganisatie/Juridisch	Mevrouw Mr. R.J.M. Thijert	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	Gebiedsmanager bij Buurtplein B.V.

## Benoeming nieuwe commissarissen

Per 1 september 2020 is er één nieuwe commissaris met 'volkshuisvesting en sociaal maatschappelijk met regionale binding' benoemd: M. Hetterscheid (Maike). Over mevrouw Hetterscheid heeft Baston Wonen een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen op de toets geschiktheid en betrouwbaarheid (fit & propertest). Mevrouw Hetterscheid (Maike) is op voordracht van de Huurdersvereniging benoemd. Bij de werving van het nieuwe lid van de raad van commissarissen is er gebruik gemaakt van een extern wervings- en selectiebureau, Raderwerk. De nieuwe commissaris heeft een introductieprogramma doorlopen. Onderdeel hiervan was een uitgebreide kennismaking met de medewerkers.

## Remuneratie- en selectiecommissie

De Remuneratie- en selectiecommissie bestond in 2020 uit G.J. de Zwart (Hanneke) als voorzitter en H.J.M. Reimert (Henk) als lid. Met het vertrek van mevrouw De Zwart heeft de heer Bloemsma (Michel) haar 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 Remuneratie- en selectiecommissie houdt toezicht op: het doen van voorstellen met betrekking tot de procedure om te komen tot het benoemen van een directeur-bestuurder; het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het rapporteren hierover aan de raad van commissarissen; het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder en voorstellen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder en de vergoeding van de leden van de raad van commissarissen en zijn voorzitter.

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

### **Auditcommissie**

De Auditcommissie van de raad van commissarissen bestond per 1-1-2020 uit M.C. Bloemsma (Michel) en R.J.M. Thijert (Renate). Per 1 september is de samenstelling van de raad van commissarissen veranderd en zijn de portefeuilles opnieuw verdeeld. Dhr. Bloemsma is voorzitter van de Remuneratiecommissie geworden en mevrouw Thijert is voorzitter van de auditcommissie geworden. De heer Huiskamp is vanaf dat moment lid.

De Auditcommissie heeft een financiële/fiscaal juridische achtergrond. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering. De Auditcommissie legt zich toe op het houden van toezicht ten aanzien van: de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes; de financiële informatieverschaffing; 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 kennismaken van de bevindingen van de interne business controller; de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne business controller en accountant. Deze taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Auditcommissie.

### **Samenstelling en taken**




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

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



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

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

-  toezichthouder;
-  werkgever;
-  adviseur/klankbord.

#### 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 propertest positief doorlopen. De raad van commissarissen heeft besloten de directeur-bestuurder per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar her te benoemen. Voor deze beoordeling zijn van tevoren beoordelingscriteria door de raad van commissarissen vastgesteld. In 2020 hebben verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over haar functioneren alsmede een beoordelingsgesprek.

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. De zelfevaluatie van december 2019 onder externe begeleiding is vanwege agendaproblemen uitgesteld naar begin 2020. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in 2 bijeenkomsten. De Raad heeft samen met de directeur-bestuurder een studie-ochtend belegd met de heer Van Gulp. Hij is bestuurder van Cascade (corporatie in West Brabant) en lid van de Eerste Kamer. Met hem zijn diverse onderwerpen verkend op strategisch gebied en maatschappelijke en politieke ontwikkelingen.

Daarnaast is de Raad met de directeur-bestuurder onder leiding van mevrouw Annot in het Klooster geweest. In dit gezelschap is stilgestaan bij de strategie en de waarden die voor Baston Wonen van belang zijn en is de zelfevaluatie uitgevoerd (alleen door de Raad van Commissarissenleden).

Zoals gebruikelijk is van de zelfevaluatie een verslag opgesteld en de aanbevelingen worden door de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder meegenomen. De onderlinge samenwerking in de raad van commissarissen en relatie tot het bestuur waren onderdeel van de evaluatie. In dit geval is ook op basis van deze bijeenkomst de toezichtvisie van de raad van commissarissen opnieuw uitgeschreven en vastgesteld. Bij Baston Wonen is een ontwikkeling in het toezicht doorgemaakt richting waardengedreven toezicht. De raad van commissarissen geeft expliciet aandacht aan haar maatschappelijke oriëntatie door als toezichthouder te praten over en werken vanuit waarden. De in dialoog betekenis gegeven waarden zijn bij Baston Wonen vertrouwen, gelijkwaardigheid en verbondenheid.

#### 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 uitoefenen 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 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 2020**

De raad van commissarissen vergaderde in het verslagjaar zeven keer met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de raad van commissarissen stemde ongeveer twee weken voor de vergadering de agenda af met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de vergaderingen vond een vooroverleg plaats, waaraan alleen de raad van commissarissenleden deelnamen. Eén keer werd door de raad van commissarissen overlegd met de ondernemingsraad, 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 2020 vier keer bijeen. De Auditcommissie

kwam zes keer samen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen.

Daarnaast waren de leden van de raad van commissarissen aanwezig bij de volgende bijeenkomsten: nieuwjaarslunch, overleg met de accountant, benen op tafel bijeenkomst met de heer Van Gulp en zelfevaluatie in het klooster onder leiding van mevrouw Annot.

### **Besluiten**

De raad van commissarissen heeft de volgende besluiten genomen:

#### **04-03-2020**

De RvC geeft haar goedkeuring om per 1 juli 2020 de huren als volgt te verhogen: Voor alle woningen en parkeerplaatsen 2,6%. Voor bedrijfsonroerendgoed en overige objecten: contractafhankelijk en anders conform CPI.

De RvC geeft haar goedkeuring voor het integrale huurbeleid.

#### **22-04-2020**

De RvC geeft goedkeuring voor het verder uitwerken van het project tot een investeringsvoorstel 9 nieuwbouwwoningen Groot Holthuizen.

#### **11-06-2020**

De RvC geeft goedkeuring aan de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019.

De RvC geeft goedkeuring aan het treasuryjaarplan 2020.

De RvC geeft goedkeuring aan het Bod 2021.

#### **08-12-2020**

De RvC geeft goedkeuring aan de Meerjarenbegroting 2021-2025 en Begroting 2021

De RvC geeft goedkeuring aan het Treasuryjaarplan

De RvC geeft goedkeuring aan het Treasurystatuut

De RvC geeft goedkeuring aan het beleid Risicomanagement

De RvC geeft goedkeuring aan de Prestatieafspraken 2021

### **Toezicht op de strategie**

De raad van commissarissen houdt toezicht op de strategie van Baston Wonen. In 2020 heeft Baston Wonen gewerkt aan een nieuw Koersplan. 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. Het strategisch voorraad beleid is uitgewerkt in de complexstrategieën van Baston Wonen. Hierin worden de toekomstvisies per complex globaal aangegeven. Hierin is tevens opgenomen hoe we, het Aedes streven, gemiddeld energielabel B in 2021 kunnen halen.

De raad van commissarissen is met elkaar, met stakeholders, met de ondernemingsraad en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest over onder andere de strategie binnen de volgende onderwerpen: duurzaamheid, complexplannen, huurbeleid, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken.

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

De Auditcommissie heeft in 2020 onder andere behandeld: het jaarverslag 2019, 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 2019, 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 2020 zijn er voor de vijfde maal prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt. De partijen zijn: gemeente Zevenaar, de corporaties Plavei, Vryleve en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn voorbereid in de werkgroep prestatieafspraken die bestond uit vertegenwoordigers van alle partijen. De raad van commissarissen heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

In 2020 is nieuw huurbeleid vastgesteld. De raad van commissarissen heeft in 2020 gesproken over inhoudelijke keuzes zoals prijs/kwaliteitverhouding, wel/geen inkomensafhankelijke huurverhoging en hoe om te gaan met niet-DAEB-woningen,

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

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

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

De raad van commissarissen is blij met de installatie van een nieuwe Ondernemingsraad. Deze bestaat geheel uit medewerkers die nieuw zijn in deze rol. Er is een goede start gemaakt en er is (digitaal) kennisgemaakt.

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan haar eigen aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de raad van commissarissen te wenden als daartoe

aanleiding is. De informatie van belanghouders neemt de raad van commissarissen mee in de afweging van de externe en interne belangen bij het houden van toezicht en advisering van de directeur-bestuurder. De contactgegevens van de raad van commissarissen staan op de website van Baston Wonen vermeld.

### **Toezicht op risicobeheersing**

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

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

De business controller geeft in een controllerstatement in de kwartaalrapportages aan hoe hij 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 1 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 agenda punt.

### **Toezicht op verbindingen**

Baston Wonen had in 2020 geen verbindingen.

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

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de directeur-bestuurder een salarisvoorstel voor het komende jaar gedaan op basis van het beloningsbeleid. Daarbij zijn de uitgangspunten dat er een vaste vergoeding is zonder opslagen of bonussen en dat de bezoldiging binnen de Wet Normering Topinkomens blijft. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de raad van commissarissen en is terug te vinden in het bestuursverslag op bladzijde 39 en in de jaarrekening in paragraaf 4.11 op

pagina 117. De leden van de raad van commissarissen ontvangen een vaste maandelijks vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties uitgebrachte advies en de normen van de Wet Normering Topinkomens. De leden en de voorzitter van de raad van commissarissen ontvingen in 2020 respectievelijk een vergoeding volgens de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties beroepsregel van € 11.300 (lid) en € 16.950 (voorzitter). De raad van commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een raad van commissarissen van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens 2 wordt voorgeschreven.

Naast de bezoldiging stelt Baston Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2020 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf 4.11 op pagina 117.

### **Permanente Educatie**

De raad van commissarissen van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden door middel van trainingen en cursussen. De permanente educatiesystematiek van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties wordt gevolgd. Hierin is voor 2020 afgesproken dat vijf permanente educatiepunten per kalenderjaar moet worden behaald. Als in een kalenderjaar meer permanente educatiepunten behaald worden dan de geldende permanente educatienorm, dan kunnen de overige punten meegenomen worden naar het volgend jaar. Sinds 2015 moet de directeur-bestuurder blijvend haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken permanente educatiesystematiek zegt dat de directeur-bestuurder iedere drie jaar minimaal 108 permanente educatiepunten behaald moeten hebben.

<b>Overzicht behaalde permanente educatiepunten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Totaal</b>
Directeur-bestuurder S. van Zaal	42,5	29	55	126,5
Raad van Commissaris M. Bloemsma	7	13	18	38
Raad van Commissaris R. Thijert	6,5	5	6	17,5
Raad van Commissaris H. de Zwart (afgetreden per 1 september 2020)	8	13	22	43
Raad van Commissaris H. Reimert vanaf 1 oktober 2018	13	15	2	30
Raad van Commissaris J. Huiskamp vanaf 1 januari 2019	5	12	-	17
Raad van Commissaris M. Hetterscheid vanaf 1 september 2020	17	-	-	17



### **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 2020 aan. Dit jaarverslag omvat naast het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2020 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 2020 en het volkshuisvestingsverslag 2020 aan de raad van commissarissen ter goedkeuring voorgelegd. De raad van commissarissen kan zich hiermee verenigen. De raad van commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De raad van commissarissen bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in het Coronajaar 2020.

Zevenaar, 28-04-2021

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

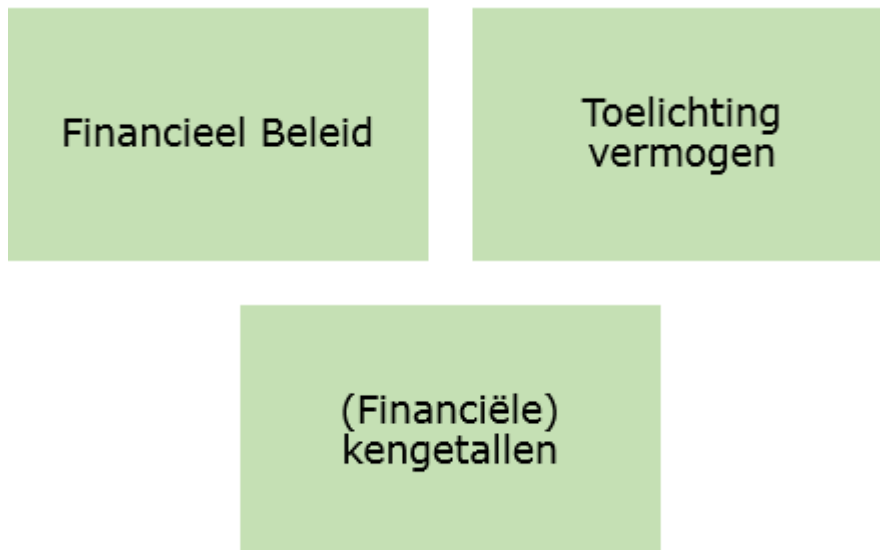
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert, vicevoorzitter

De heer S.J. Schuijt, lid

Mevrouw MSc M.J.F. Hetterscheid, lid

De heer J. Huiskamp, lid

## 5. Financiën



## 5.1 Financieel beleid

### Algemeen

Baston Wonen heeft een gezonde vermogenspositie en operationeel resultaat. Ze bewaakt en beperkt de financiële- en bedrijfsrisico's en streeft naar voortdurende verbetering. Zo zijn wij er zeker van dat we te allen tijde beschikken over voldoende financiële middelen om onze maatschappelijke taak uit te voeren.

### Regelgeving

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

### Financiële continuïteit

In 2020 heeft Baston Wonen aangetoond dat zij voldoende is opgewassen tegen de invloeden van Corona. Met "zicht op de eindstreep" in 2021 is de impact van mutaties van het virus nog onvoldoende in zicht maar wij achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Ons bedrijfsmodel kent voldoende buffers om de continuïteit te waarborgen en heeft voldoende acties die kunnen worden ingezet om de uitgaande kasstroom, de verzwarende van de financieringslast en de flexibele kosten te beperken. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening 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. De belangrijkste conclusie van beide toezichthouders is dat de financiële continuïteit van Baston Wonen voldoende is gewaarborgd.

Met de Aedes-benchmark kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501 - 5.000 verhuureenheden). De Aedes-benchmark maakt gebruik van brongegevens verkregen over het jaar 2019, waarover in 2020 wordt gerapporteerd. Een afwijking ten opzichte van de feitelijke situatie in 2020 is hierbij dus mogelijk. In de volgende tabel is de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid weergegeven. De gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten van Baston Wonen is lager dan het gemiddelde in de vergelijkbare groep woningcorporaties. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten eveneens lager.

	<b>Baston Wonen</b>	<b>2.501 – 5.000 verhuureenheden</b>	<b>Nederland</b>
2019	€ 797	€ 833	€ 828

### Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen over 2020 bedraagt € 18.404.000 tegen € 29.295.000 in 2019. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

<b>Bedragen x € 1000</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Realisatie 2020</b>	<b>Realisatie 2019</b>
Netto resultaat exploitatie vastgoed (exclusief netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	€ 9.982	€ 9.313
Financiële baten en lasten (exclusief waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	- € 4.091	- € 4.319
<b>Operationeel bedrijfsresultaat</b>	<b>€ 5.891</b>	<b>€ 4.994</b>
Netto resultaat overige activiteiten	€ 99	€ 280
Leefbaarheid	- € 452	- € 487
Overige organisatiekosten	- € 857	- € 95
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 153	- € 828
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 25.553	€ 31.856
Waardeveranderingen van financiële vaste active en effecten	- € 9.603	- € 10.852
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	<b>€ 20.784</b>	<b>€ 24.868</b>
Belastingen	- € 2.380	€ 4.426
<b>Jaarresultaat</b>	<b>€ 18.404</b>	<b>€ 29.295</b>

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

### **Meerjarenperspectief**

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2020 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderinggrondslag. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2021 – 2025 is als volgt (in duizenden euro's):

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Operationele kasstromen	2.431	5.787	2.992	3.450	3.273
(Des-)investerings-kasstromen	- 6.971	-10.706	-16.037	-8.891	-10.739
Financierings- kasstromen	4.569	5.153	13.289	5.829	7.862
Mutatie liquide middelen	29	234	244	389	396

Kasstromen zijn de basis voor financiële sturing. Deze worden niet beïnvloed door boekhoudkundige keuzes. Om aan onze verplichtingen te kunnen blijven voldoen en leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te kunnen blijven aantrekken, is het van belang het verloop van de kasstromen te monitoren. In de meerjarenbegroting zijn de actuele strategische keuzes 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 fiscale 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 moeten nemen tot maximaal de oorspronkelijke fiscale boekwaarde. Dit kan in de toekomst leiden tot een aanzienlijke vennootschapsbelastinglast en dus uitgaande kasstroom. Voor 2020 is dit al het geval. In onze liquiditeitsprognoses wordt hiermee rekening gehouden.

Baston Wonen verwacht voor boekjaar 2020, rekening houdend met een terugname van € 11,8 miljoen van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 17 miljoen. Hierover zal Baston Wonen naar verwachting € 4,2 miljoen aan vennootschapsbelasting moeten betalen. Via voorschotbedragen in 2020 en 2021 is door Baston Wonen voor het fiscale boekjaar 2020 reeds € 3 miljoen vennootschapsbelasting voldaan, waardoor in 2021 een te betalen restantbedrag van € 1,2 miljoen wordt verwacht.

### Financiële instrumenten

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

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggeving.

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

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

### Renteswaps

Baston Wonen heeft drie renteswaps in portefeuille ter afdekking van het renterisico. De tabel hieronder geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2020. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2020											
Tegenpartij	Product	Payer	Startdatum	Einddatum	Restant Hoofdsom	Aflossing	Rente	Forward per 31/12/2020	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)
Rabobank	Swap	Payer	3-Apr-06	1-Apr-21	4.000.000	n.v.t.	3,92%	-0,546%	-89.685	-89.800	-89.915
Rabobank	Swap	Payer	2-Oct-06	3-Oct-22	2.133.100	33.338	4,13%	-0,547%	-192.289	-224.402	-257.258
Rabobank	Swap	Payer	29-Jun-12	30-Dec-22	4.400.000	n.v.t.	4,65%	-0,519%	-464.023	-537.462	-613.146
					<b>10.533.100</b>				<b>-745.997</b>	<b>-851.664</b>	<b>-960.319</b>

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

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

## Embedded derivaten

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

Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de embedded derivaten weer per ultimo 2020. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Tegenpartij	Product	Sell	Expiratie datum	Start datum	Eind datum	Hoofdsom	Strike	Forward per 31/12/2020	Normal Vol per 31/12/2020	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2020 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	30-Aug-23	1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,875%	0,057%	49,31%	-10.357.171	-12.453.633	-14.855.236
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	28-Aug-26	1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,895%	0,081%	49,67%	-10.173.903	-12.438.566	-15.077.542
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	30-Aug-29	3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,895%	0,073%	50,29%	-10.037.095	-12.462.298	-15.341.741
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	30-Aug-32	1-Sep-32	1-Sep-56	<u>5.000.000</u>	4,690%	0,033%	49,74%	<u>-4.589.667</u>	<u>-5.789.154</u>	<u>-7.238.418</u>
						<b>35.000.000</b>				<b>-35.157.836</b>	<b>-43.143.651</b>	<b>-52.512.937</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 - € 24.852.000.

## Reglement Financieel Beleid en Beheer

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) is 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 verstrekking financiële gevolgen. Dit betrof onder meer het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2021, het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag 2019, het treasuryjaarplan en treasurystatuut, het aantrekken van een nieuwe lening 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.

### 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 2020 bedraagt het deel van de leningportefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2021: 11%

2022: 9%

2023: 14%

2024: 9%

2025: 3%

Het renterisico van 2021 wordt in januari 2021 verminderd middels herfinanciering van een eindaflossing.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2020 circa € 93,9 miljoen (2019: € 92,9 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 4,36% (2019: 4,41%). 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 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. 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 € 26,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 483,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,6%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Naast de huurprijsontwikkeling heeft de 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 6,2 miljoen (14,5 miljoen in 2019) 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 2020 is € 27,8 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. De stijging wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde, deels als gevolg van een schattingswijziging inzake achterstallig onderhoud (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 waardebegrip ook in 2020 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 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 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 2020 is in totaal € 351,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 325 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 268 miljoen.

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

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde	<b>€ 483.601</b>	<b>€ 457.506</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 16.699	€ -848
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -164.598	€ -177.753
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -115.905	€ -77.991
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -4.565	€ -13.496
Totaal van beleidswaarde	<b>€ 215.231</b>	<b>€ 187.418</b>
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	45%	41%

Dit impliceert dat circa 75 % 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 2020 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 2020 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 2020 is de ICR boven de norm uitgekomen op 1,4. Voor 2021 wordt de ontwikkeling van de ICR strak in de gaten gehouden, mede gezien de stijgende onderhoudslasten, de vennootschapsbelasting en de beperkende groei van de huurinkomsten als gevolg van huurbevriezing, huurverlaging en beperking in huurverhoging van niet DAEB woningen blijft de ICR een aandachtspunt.

Interest dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Operationale kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven ( A)	€	6.512
Renteuitgaven - renteontvangsten (B)	€	4.064
ICR ( =A/B)		1,60
Norm WSW/AW		Minimaal 1,4

### Loan to Value (LTV)

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

Loan to value		
Bedragen x €1000		
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	€	93.043
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	215.231
LTV (=A/B)		43%
Norm WSW/AW		Maximaal 85%

## Solvabiliteit

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

Solvabiliteit		
Bedragen x €1000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	357.077
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	268.369
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	88.708
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	501.285
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	268.369
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	232.916
Solvabiliteitsratio (=A/B)		38%
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 2020 is de current ratio van Baston Wonen 0,48 (2019: 0,32). De stijging van de current ratio wordt met name veroorzaakt door de hogere post te betalen aflossing leningen voor het jaar 2019. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2020 is hiervan gebruik gemaakt als tijdelijke overbrugging tot de storting van een lening begin 2020.

## Dekkingsratio

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

Dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Marktwaarde uitstaande schulden aan banken (A)	€	154.663
Marktwaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	483.601
Dekkingsratio (=A/B)		32%
Norm WSW/AW		Maximaal 70%

<b>Kengetallen</b>					
<b>Boekjaar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.698	3.701	3.698	3.698	3.700
b. In beheer	-	-	-	1	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.706	3.709	3.706	3.707	3.709
2. Garages	148	148	150	150	150
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	81	86	86	86
- Bedrijfsruimten	22	23	24	25	25
- Eenheden Juvenaat	0	0	24	24	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	2	1
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	4	4	4	4	4
- Woonwagen	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	114	115	145	146	145
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>3.968</b>	<b>3.972</b>	<b>4.001</b>	<b>4.003</b>	<b>4.004</b>
<b>In aanbouw</b>					
- Woningen en woongebouwen, ov. objecten	-	-	-	-	-
- Commerciele ruimten	-	-	-	-	-
Totaal in aanbouw	0	0	0	0	0
<b>Gemiddelde personeelsbezetting (fte)</b>					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1	1,8	1,8	1,8	1,8
2. Wonen en Vastgoed	22,5	21,9	19,9	21,2	21,2
3. Bedrijfsvoering	8,5	9,7	9,5	9,5	11,6
	32,0	33,4	31,2	32,5	34,6
<b>Verhuur en incasso</b>					
1. Verhuringen	228	270	282	292	288
2. Huurachterstand huidige huurders in %	1,21%	1,23%	1,31%	1,39%	0,97%
3. Huurderving in %	0,89%	0,73%	0,79%	1,31%	0,82%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 554	€ 546	€ 536	€ 531	€ 522
<b>Continuïteit</b>					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,48	0,32	0,84	1,08	1,54
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit *)	71,23%	71,90%	69,56%	66,96%	63,72%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen *)	5,15%	8,65%	9,47%	5,52%	2,70%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen *)	3,13%	3,59%	3,89%	4,16%	3,94%
Rente vreemd vermogen/ vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen *)	4,49%	7,14%	7,61%	4,89%	2,96%
Jaarresultaat + verschuldigde rente					
/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio (ICR)	1,60%	1,33%	1,90%	1,98%	2,23%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven					
/bruto rente-uitgaven					
<b>Kwaliteit woningbezit</b>					
Onderhoud per VHE *)	€ 2.483	€ 2.623	€ 2.604	€ 2.060	€ 1.879
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					

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

## **6. Onze jaarrekening**

## Inhoudsopgave Jaarrekening 2020

	Bladzijde
1. Balans per 31 december 2020	76
2. Functionele winst en verliesrekening over 2020	77
3. Kasstroomoverzicht over 2020 (directe methode)	78
4. Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht	79
4.1 Algemeen	79
4.2 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	81
4.3 Grondslagen van waardering van activa en passiva	82
4.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling	93
4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	96
4.6 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	106
4.7 Gebeurtenissen na balansdatum	108
4.8 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	109
4.9 Voorstel resultaatbestemming	113
4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	114
4.11 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	118
5. Ondertekening van de jaarrekening	122

## 1. Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b> (bedragen x €1000)	<b>31 december 2020</b>	<b>31 december 2019</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>		
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 459.932	€ 434.718
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 23.669	€ 22.788
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.106	€ 3.043
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 209	€ 578
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 486.915</b>	<b>€ 461.127</b>
<b>III Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 2.064	€ 2.115
<b>IV Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering(en)	€ 5.998	€ 3.934
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>€ 5.998</b>	<b>€ 3.934</b>
<i>Som der vaste activa</i>	<b>€ 494.977</b>	<b>€ 467.175</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>I Voorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 3.497	€ 3.335
Overige voorraden	€ 68	€ 65
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 3.565</b>	<b>€ 3.400</b>
<b>III Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	€ 321	€ 326
Overheid	€ 4	€ 9
Overige vorderingen	€ 30	€ 58
Overlopende activa	€ 71	€ 58
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>€ 426</b>	<b>€ 450</b>
<b>V Liquide middelen</b>	<b>€ 2.316</b>	<b>€ 2</b>
<i>Totaal van vlottende activa</i>	<b>€ 6.307</b>	<b>€ 3.852</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 501.285</b>	<b>€ 471.027</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)		
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	€ 354.077	€ 327.641
Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -
Overige reserves	€ -15.404	€ -18.263
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 18.404	€ 29.295
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>€ 357.077</b>	<b>€ 338.673</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ -	€ 30
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€ 84	€ 88
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>€ 84</b>	<b>€ 118</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	€ 84.753	€ 83.786
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.890	€ 2.884
Overige schulden	€ 43.259	€ 33.652
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>€ 130.902</b>	<b>€ 120.323</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	€ 8.290	€ 9.104
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 883	€ 95
Belastingen en premies sociale verzekering	€ 2.578	€ 1.442
Overlopende passiva	€ 1.471	€ 1.273
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>€ 13.222</b>	<b>€ 11.914</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>€ 501.285</b>	<b>€ 471.027</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen x €1000)

Omschrijving	31 december 2020	31 december 2019
Huuropbrengsten	€ 25.945	€ 25.725
Opbrengsten servicecontracten	€ 702	€ 710
Lasten servicecontracten	€ -689	€ -707
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.127	€ -2.302
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -9.843	€ -10.406
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -4.007	€ -3.707
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 9.982</b>	<b>€ 9.313</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 656	€ 1.315
Toegerekende organisatiekosten	€ -17	€ -17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -486	€ -2.126
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 153</b>	<b>€ -828</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.150	€ 1.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 26.645	€ 30.716
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 58	€ 57
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 25.553</b>	<b>€ 31.856</b>
Opbrengst overige activiteiten	€ 99	€ 280
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>€ 99</b>	<b>€ 280</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>€ -856</b>	<b>€ -95</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>€ -452</b>	<b>€ -487</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€ -9.603	€ -10.852
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ -	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -4.091	€ -4.319
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>€ -13.694</b>	<b>€ -15.170</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 20.785</b>	<b>€ 24.868</b>
Belastingen	€ -2.380	€ 4.426
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>€ 18.404</b>	<b>€ 29.295</b>



### 3. Kasstroomoverzicht over 2020 (directe methode)

(bedragen x €1000)

	31 december 2020		31 december 2019	
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	€	26.295	€	25.824
Vergoedingen	€	701	€	745
Overige bedrijfsontvangsten	€	30	€	164
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€</b>	<b>27.027</b>	<b>€</b>	<b>26.732</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	€	-3.355	€	-2.843
Onderhoudsuitgaven	€	-7.144	€	-10.200
Overige bedrijfsuitgaven	€	-4.183	€	-3.384
Betaalde interest	€	-4.064	€	-4.288
Verhuurderheffing	€	-2.808	€	-2.596
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	-24	€	-19
Vennootschapsbelasting	€	-3.000	€	-2.000
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€</b>	<b>-24.578</b>	<b>€</b>	<b>-25.330</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>2.449</b>	<b>€</b>	<b>1.403</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€	664	€	1.576
Verkoopontvangsten grond	€	-	€	448
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€</b>	<b>664</b>	<b>€</b>	<b>2.024</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	€	-14	€	-148
Verbeteruitgaven	€	-286	€	-2.472
Aankoop	€	-135	€	-296
Investerings overig	€	-388	€	-206
<b>Totaal van verwerving van materiele vaste activa</b>	<b>€</b>	<b>-824</b>	<b>€</b>	<b>-3.122</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€</b>	<b>-160</b>	<b>€</b>	<b>-1.098</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€</b>	<b>-160</b>	<b>€</b>	<b>-1.098</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	€	13.000	€	-
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	€	-11.970	€	-4.531
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€</b>	<b>1.030</b>	<b>€</b>	<b>-4.531</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€</b>	<b>3.319</b>	<b>€</b>	<b>-4.226</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€	-1.003	€	3.223
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€	2.316	€	-1.003
Aansluiting tussen de mutatie in het kasstroomoverzicht en de balansposten				
Geldmiddelen volgens de balans	€	2.316	€	2
R/c schuld onder schulden op kredietinstellingen	€	-	€	-1.005
<b>Geldmiddelen volgens kasstroomoverzicht</b>	<b>€</b>	<b>2.316</b>	<b>€</b>	<b>-1.003</b>

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

### 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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 gerede twijfel onderhevig is; alsdan wordt dit onder mededeling van de invloed op vermogen en resultaat in de toelichting uiteengezet. De in dit artikel genoemde veronderstelling wordt aangeduid als de continuïteitsveronderstelling. De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op deze continuïteitsveronderstelling.

#### 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.

Verwacht wordt dat het Coronavirus een negatieve invloed heeft 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. Het effect van deze huurverlaging is nog niet meegenomen in het bovenstaande bedrag en is op het moment van schrijven ook nog niet bekend. Wat het virus betekent voor de doorgang van gepland onderhoud en projecten, hangt af van de duur en ernst van de situatie. Baston Wonen heeft een deel van de inplandige werkzaamheden uitgesteld/doorgeschoven naar 2021. Momenteel is dit nog niet te voorspellen. Baston Wonen is samen met haar samenwerkingspartners aan het uitzoeken hoe zij vorm kan geven aan de nieuwe anderhalve meter samenleving. Vooralsnog gaan geplande onderhoudsprojecten door, behalve daar waar er extra risico's zijn voor kwetsbare doelgroepen. Hier wordt in onderling overleg met de betrokken partijen gekeken wat voor dit moment de beste optie is.

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 2020 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Stelselwijziging**

### *Verwerking uitgaven na eerste verwerking*

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Baston Wonen in 2020 een aanscherping aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Baston Wonen verwerkte een deel van deze kosten tot vorig jaar nog als onderhoudskosten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen, het resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan. In 2019 en 2020 heeft Baston Wonen beperkte verbeteruitgaven gehad, waardoor het effect van de stelselwijziging zeer beperkt is.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

## **Schattingswijzigingen**

Met ingang van boekjaar 2020 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de bepaling van het achterstallig onderhoud voor het deel verzakkingen. Deze wijziging is doorgevoerd als gevolg van meer inzicht in de verzakkingsproblematiek binnen ons bezit en de daarbij behorende kosten. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2020 bedraagt circa € 6 miljoen positief (hogere marktwaarde).

Met ingang van boekjaar 2020 heeft er eveneens een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. Deze wijziging is doorgevoerd als gevolg van een nieuwe conditiemeting van ons bezit conform NEN 2767 en de implementatie van een nieuw onderhoudsbegrotingspakket. Het gevolg hiervan is een nauwkeurigere inschatting van de toekomstige onderhoudskosten. De impact van deze schattingswijziging op de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is een stijging van € 357 per woning per jaar wat resulteert in een negatief effect van € 37,9 miljoen op de beleidswaarde.

## **Presentatiewijzigingen**

In de jaarrekening zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de lasten lonen en salarissen en overige organisatiekosten voor wat betreft de kosten raad van

commissarissen. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop niet aangepast. De belangrijkste effecten hiervan zijn een nadere detaillering. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

## **Schattingen**

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

## **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 stelselwijzigingen zoals opgenomen in paragraaf 4.1 Stelselwijzigingen. Voor één post zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 4.1 Schattingswijzigingen.

### Vastgoedbeleggingen

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

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

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

## **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 2020, 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 €2630 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van 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*	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%

\* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2019 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2019 is een index gehanteerd van 6,60%.

De disconteringsvoet voor de woonegelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarderen 2020.

Disconteringsvoet woonegelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	5,75%	6,88%
Uitponden	6,32%	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	6,93%	7,02%

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

### Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Vrijheidsgraad	Basis-versie	Aanpassing in Full-versie	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Geen optie	Niet toegepast	
Markthuur	Eigen inschatting corporatie	Eigen inschatting taxateur	BOG: €28 - €145 pm <sup>2</sup> ZOG: €71 - €143 pm <sup>2</sup>
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 8,00% - 12,75% ZOG: 4,85% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,00% - 9,75% ZOG: 5,45% - 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: €9,3 - €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 die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoed-portefeuille'.

### 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 herwaarderingreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of



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

### **Vruchtgebruik**

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

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

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

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op basis van de regionale prijsontwikkeling van soortgelijk vastgoed en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden met betrekking tot de verdeling van de waardeontwikkeling. De jaarlijkse ongerealiseerde waardeverandering van de terugkoopverplichting wordt verantwoord onder de waardeveranderingen vastgoedportefeuille 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat er geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
  2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Baston Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de Gemeente Zevenaar. Baston Wonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen € 607 per maand.
  3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Baston Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Baston Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
    - a. De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding.
    - b. De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst- en verliesrekening.
    - c. De meerjarenonderhoudsbegroting van Baston Wonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt.
    - d. De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer.
- De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed, parkeervoorzieningen en garages en het intramuraal vastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Baston Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Gemiddelde streefhuur per woning per maand	€ 607*	€ 552
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.634*	€ 2.277
Beheerlasten per kostenfactor	€ 802	€ 886
Discontovoet (gemiddeld)	6,09%	6,48%

- De toename van de streefhuur wordt veroorzaakt door een nieuw huurbeleid.
- De toename van de onderhoudsnorm wordt veroorzaakt door een andere methodiek voor het inschatten van de kosten binnen de onderhoudsbegroting van Baston Wonen. Hierdoor is de kosteninschatting nauwkeuriger ten opzichte van 2019.

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

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

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekeningen vanaf 2019. De beleidswaarde 2020 is € 27,8 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. De stijging wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde, deels als gevolg van een schattingswijziging inzake achterstallig onderhoud (6 miljoen positief effect op de marktwaarde).

## **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, danwel indien sprake is van bestemmingswijzigingen. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Gehanteerde afschrijvingstermijnen:

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

## **Financiële vaste activa**

### **Latente belastingvordering**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen de netto rente van 3,27% van de leningportefeuille en hebben overwegend een langlopend karakter.

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

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

## **Deelnemingen**

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

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

## **Overige financiële vaste activa**

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

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

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

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

## **Vlottende activa**

### **Vorraden**

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

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

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

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

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

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

## **Vorderingen**

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

## **Voorziening dubieuze debiteuren**

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

## **Liquide middelen**

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Voorzieningen**

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

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

Bij de bepaling van voorzieningen is uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen zijn ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, woningverbeteringen 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, herstructurering of woningverbeteringen zijn als overige waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen toekomstige ontvangsten en uitgaven.

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latentie inzake tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie, als gevolg van fiscale afwaardering van de huurwoningen in exploitatie, is vrijgefallen in 2019.

### **Voorziening reservering toekomstige jubilea**

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

### **Pensioenverplichtingen**

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

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

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

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

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

Ultimo 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 103,1 %. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2020 op circa 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. In 2020 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

### **Langlopende schulden**

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

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

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

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

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

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

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

## 4.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

### Opbrengstverantwoording

#### Algemeen

#### Functioneel model

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

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

#### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

##### Huuropbrengsten

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

In 2020 heeft Baston Wonen enkel een reguliere huurverhoging toegepast. Op verzoek van enkele huurders is de huur verlaagd of bevroren in het kader van maatwerk, daar waar de betaalbaarheid in het geding kwam.

##### Opbrengsten servicecontracten

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

##### Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

##### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

##### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de onderhoudslasten van de vastgoedportefeuille. De indirecte kosten zijn voor 40,52% 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. Vanaf boekjaar 2020 is er ook sprake van toegerekende organisatiekosten van 9,2% 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 2018 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor het jaar 2019 is de aangifte in behandeling genomen bij de Belastingdienst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2020 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

## 4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x €1000)

### VASTGOEDBELEGGINGEN

<b>B1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 119.972	€ 119.202
Cumulatieve herwaarderingen	€ 314.746	€ 284.986
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 434.718</b>	<b>€ 404.188</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen - initiële verkrijgingen	€ 448	€ 172
Investeringen terugkoop VoV	€ 135	€ 132
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 676
Desinvestering in verband met verkoop- verkrijgingsprijs	€ -19	€ -210
Desinvestering in verband met verkoop - herwaardering	€ -321	€ 24
Desinvestering in verband met omzetting- verkrijgingsprijs	€ -11	€ -
Desinvestering in verband met omzetting - herwaardering	€ -56	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ 10	€ -
Aanpassing marktwaarde	€ 25.028	€ 29.736
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 25.214</b>	<b>€ 30.530</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 120.534	€ 119.972
Cumulatieve herwaarderingen	€ 339.397	€ 314.746
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 459.932</b>	<b>€ 434.718</b>
<b>B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.965	€ 17.142
Cumulatieve herwaarderingen	€ 7.824	€ 6.606
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 22.788</b>	<b>€ 23.748</b>
<b>Mutaties</b>		
Desinvestering in verband met verkoop - verkrijgingsprijs	€ -260	€ -2.177
Desinvestering in verband met verkoop - herwaardering	€ 114	€ 237
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -647	€ -
Aanpassing marktwaarde	€ 1.673	€ 980
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 880</b>	<b>€ -960</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.058	€ 14.965
Cumulatieve herwaarderingen	€ 9.611	€ 7.824
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 23.669</b>	<b>€ 22.788</b>

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Baston Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleveleniveau 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 2020 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2020, 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. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

## Schattingen

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

Parameter	Effect op de marktwaarde in € x 1000	Effect op de marktwaarde in %
Disconteringsvoet +1%	€ -5.930,51	-1,26%
Disconteringsvoet -1%	€ 6.128,87	1,30%
Contracthuur +1%	€ 2.405,80	0,51%
Contracthuur -1%	€ -2.367,39	-0,50%
Mutatiehuur +1%	€ 4.329,86	0,92%
Mutatiehuur -1%	€ -4.137,24	-0,88%
Beheerkosten +1%	€ -350,31	-0,07%
Beheerkosten -1%	€ 350,31	0,07%
Instandhoudingsonderhoud +1%	€ -1.143,84	-0,24%
Instandhoudingsonderhoud -1%	€ 1.145,64	0,24%
Leegwaarde +1%	€ 952,16	0,20%
Leegwaarde -1%	€ -931,64	-0,20%

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 351,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 325 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 340,5 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 11,1 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of

eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 268 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)		
	31-12-2020	31-12-2019
Marktwaarde	€ 483.601	€ 457.506
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 16.699	€ -848
Afslag betaalbaarheid (huur)	€ -164.598	€ -177.753
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€ -115.905	€ -77.991
Afslag beheer (beheerkosten)	€ -4.565	€ -13.496
Totaal van beleidswaarde	€ 215.231	€ 187.418
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde	45%	41%

Dit impliceert dat circa 75 % 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	2020
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€ 607
Gemiddelde lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 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 hoger	€ 21.039
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -17.326
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -10.832
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 10.832

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

<b>B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	2020		2019	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	<b>3.043</b>	€	<b>2.985</b>
Herrubricering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	-	€	-
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	189	€	194
Desinvestering in verband met terugkoop	€	-126	€	-135
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€	<b>3.106</b>	€	<b>3.044</b>

<b>B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ <b>578</b>	€ <b>1.139</b>
Investerings - initiële verkrijgingen	€ -	€ 181
Investerings duurzaamheidsprojecten	€ 9	€ 3.599
Overboeking naar vastgoed in exploitatie duurzaamheidsprojecten	€ -	€ -676
Herrubriceringen (naar vastgoed i/o bestemd voor de verkoop)	€ -378	€ -872
Onttrekking voorziening onrendabele top	€ -	€ -2.824
Overige mutaties	€ -	€ 30
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ <b>209</b>	€ <b>578</b>

#### MATERIELE VASTE ACTIVA

<b>B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.560	€ 4.136
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -445	€ -2.016
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ <b>2.115</b>	€ <b>2.121</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	€ 186	€ 207
Afschrijvingen	€ -236	€ -213
<b>Totaal mutaties</b>	€ <b>-50</b>	€ <b>-6</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.745	€ 4.344
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -681	€ -2.229
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ <b>2.064</b>	€ <b>2.115</b>

#### Zekerheidsstelling

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

#### WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2020 ca. € 537,5 miljoen (peildatum 1-1-2019).

#### Brand- en stormverzekering

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

#### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<b>B6. Latente belastingvorderingen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.934	€ 3.846
Mutatie latentie embedded derivaten	€ 2.061	€ 899
Mutatie latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	€ -	€ -785
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€ 3	€ -26
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ <b>5.998</b>	€ <b>3.934</b>

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2020 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	Totaal	Embedded derivaten	Marktwaarde leningen
Stand 1/1	€ 3.934	€ 3.834	€ 100
Dotatie	€ -	€ -	€ -
Vrijval	€ 3	€ -	€ 3
Waardemutatie	€ 2.061	€ 2.061	€ -
Stand 31/12	€ 5.998	€ 5.895	€ 103

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

De latente VPB vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2020 van de leningportefeuille onder aftrek van 25% VPB (3,27%). De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2020 € 10.908.347. Van dit bedrag heeft naar verwachting € 13.259 een looptijd < 1 jaar.

In de komende tien jaar verwacht Baston Wonen woningen uit vastgoed in exploitatie te verkopen. Omdat formeel nog geen verkoopvijver is vastgesteld en nog geen actief verkoopplan is opgesteld, is het verschil tussen het commerciële en fiscale verkoopresultaat moeilijk in te schatten. Voor dit verschil is daarom geen actieve belastinglatentie opgenomen. Het totale nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 52 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 2020 € 3.496.715. 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.

#### VLOTTENDE ACTIVA

<b>B9. Voorraden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ -	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 3.497	€ 3.335
Magazijnvoorraad	€ 68	€ 65
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 3.565</b>	<b>€ 3.400</b>

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

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 388</b>
<b>Mutaties</b>		
Desinvesteringen	€ -	€ -388
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -388</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 3.335</b>	<b>€ 2.451</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	€ 316	€ 63
Desinvesteringen	€ -	€ -440
Herrubricering (van onroerende zaken i/o bestemd voor eigen exploitatie)	€ 378	€ 872
Waardemutatie	€ -532	€ 389
<b>Totaal mutaties</b>	<b>€ 162</b>	<b>€ 884</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 3.497</b>	<b>€ 3.335</b>

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

Juvenaat Zuid	€ 550	€ -
Juvenaat Noord	€ 550	€ -
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar	€ 570	€ 636
Tichel Oud-Zevenaar	€ 397	€ -
Kloosterpad Babberich	€ 136	€ 237
Dorpstraat Babberich	€ 576	€ 588
Swaters terrein Babberich	€ 506	€ 474
De Romei Zevenaar	€ 212	€ 75
Juvenaat hoek vondellaan/babberichseweg	€ -	€ 440
	<b>€ 3.497</b>	<b>€ 2.451</b>

<b>B10. Huurdebiteuren</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Huurdebiteuren	€	321	€	326
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>321</b>	<b>€</b>	<b>326</b>

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

<b>B10. Gemeente Zevenaar</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Vordering woningaanpassingen	€	4	€	9
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>4</b>	<b>€</b>	<b>9</b>

<b>B11. Overige vorderingen</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Vorderingen op vertrokken bewoners	€	120	€	220
Dubieuze debiteuren WSNP regeling	€	-	€	7
Nog te declareren schades	€	-	€	1
Overige vorderingen	€	-	€	2
	<b>€</b>	<b>121</b>	<b>€</b>	<b>229</b>
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€	-90	€	-172
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>30</b>	<b>€</b>	<b>58</b>

<b>B11. Overlopende activa</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Voorgesloten bedrag KR8	€	16	€	-
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€	46	€	25
Overige overlopende activa	€	9	€	32
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>71</b>	<b>€</b>	<b>58</b>

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

<b>B12. Liquide middelen</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
Kas	€	1	€	2
Rabobank 507	€	2.305	€	-
Rabo Doelreserveren 858	€	10	€	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>2.316</b>	<b>€</b>	<b>2</b>

### **B13. EIGEN VERMOGEN**

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	<b>Overige reserves</b>		<b>Herwaarderingsreserve</b>		<b>Resultaat boekjaar</b>		<b>Totaal</b>	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€</b>	<b>-18.263</b>	<b>€</b>	<b>327.641</b>	<b>€</b>	<b>29.295</b>	<b>€</b>	<b>338.673</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>								
winstverdeling vorig boekjaar	€	29.295	€	-	€	-29.295	€	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	€	321	€	-321	€	-	€	-
Realisatie uit hoofde van omzetting	€	56	€	-56	€	-	€	-
Realisatie uit hoofde van terugkoop	€	100	€	-100	€	-	€	-
Mutatie marktwaarde vastgoed in exploitatie	€	-26.724	€	26.724	€	-	€	-
Mutatie marktwaarde vastgoed verkocht onder voorwaarde	€	-189	€	189	€	-	€	-
Resultaat boekjaar na belastingen					€	18.404	€	18.404
<b>Totaal mutaties 2020</b>	<b>€</b>	<b>2.859</b>	<b>€</b>	<b>26.436</b>	<b>€</b>	<b>-10.891</b>	<b>€</b>	<b>18.404</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>-15.404</b>	<b>€</b>	<b>354.077</b>	<b>€</b>	<b>18.404</b>	<b>€</b>	<b>357.077</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 2020 is in totaal circa € 354 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2019: circa € 328 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 (€ 351,6 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€2,4 miljoen). Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	2020	2019
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	€ 325.275	€ 294.760
<b>Mutaties</b>		
Realisatie verkoop	€ -321	€ -261
Realisatie omzetting	€ -56	€ -
Realisatie terugkoop	€ 19	€ -
Mutatie marktwaarde	€ 26.724	€ 30.777
<b>Totaal mutaties</b>	€ 26.366	€ 30.516
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 351.641	€ 325.275
<b>Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	€ 2.366	€ 2.294
Realisatie terugkoop	€ -119	€ -123
Mutatie marktwaarde	€ 189	€ 194
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 2.436	€ 2.366
<b>Totaal herwaarderingsreserve per 31 december</b>	€ 354.077	€ 327.641

## B14. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	2020	2019
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 30	€ 3.518
Af: vrijval i.v.m. overheveling naar activa in exploitatie	€ -	€ -2.824
Af: waardemutatie ort berekening project Bergvrede	€ -30	€ -664
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -	€ 30
<b>Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ -	€ 6.062
Af: vrijval	€ -	€ -6.062
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ -	€ -

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

Voorziening reservering toekomstige jubilea	2020	2019
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 88	€ 94
Af: mutatie 31 december	€ -4	€ -6
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€ 84	€ 88

<b>Overige voorzieningen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ -	€ 102
Bij: dotatie ten laste van het resultaat	€ -	€ -
Af: onttrekking	€ -	€ -102
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

### **B15. LANGLOPENDE SCHULDEN**

<b>Leningen kredietinstellingen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Het verloop van de leningen was als volgt:		
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ 92.879	€ 97.410
Bij: nieuwe leningen	€ 13.000	€ -
Af: aflossingen boekjaar	€ -11.970	€ -4.531
	€ 93.909	€ 92.879
Af: amortisatie rente embedded derivaten	€ -866	€ -993
Af: aflossingen komend boekjaar	€ -8.290	€ -8.099
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 84.753</b>	<b>€ 83.786</b>

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

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€ -993	€ -1.114
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ 128	€ 121
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ -866</b>	<b>€ -993</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 2025 van het saldo per 31/12/20 zijn als volgt (in €):

-2021	€ 8.290
-2022	€ 4.690
-2023	€ 290
-2024	€ 290
-2025	€ 290
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€ 80.059
<b>Totaal</b>	<b>€ 93.909</b>

De leningportefeuille bestaat uit: 7 leningen van de NWB, 4 leningen van de BNG en 3 leningen van de Rabobank.

#### **Rente en renterisico**

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 4,36% (2019: 4,41%). Het per 31 december 2020 door het WSW geborgde leningbedrag is € 93.909 duizend.

#### **Marktwaarde leningportefeuille**

De marktwaarde van de geldleningen ultimo 2020 bedraagt € 154.663 duizend (2019: € 140.000 duizend).

#### **Embedded derivaten**

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

<b>Waarborgsommen</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 115</b>	<b>€ 112</b>

<b>Overige schulden embedded derivaten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 33.540</b>	<b>€ 22.688</b>
Mutatie waardering embedded derivaten	€ 9.603	€ 10.852
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 43.144</b>	<b>€ 33.540</b>

- Baston Wonen heeft vier extendible leningen met de navolgende kenmerken:
- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteafspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2032 4,69% en 2032 – 2056 3-m Euribor of 4,69%
- Lening 2: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 47 jaar, renteafspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2029 vast 4,895% en 2029 – 2054 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 3: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 44 jaar, renteafspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2026 vast 4,895% en 2026 – 2051 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 4: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 41 jaar, renteafspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2023 vast 4,875% en 2023 – 2048 3-m Euribor of 4,875% of marktconforme vaste rente
- Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is € 43.144 duizend negatief.

<b>Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>€ 2.884</b>	<b>€ 2.883</b>
Mutaties op-/afwaarderingen	€ 126	€ 129
31 december	€ -	€ 3.012
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -121	€ -127
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.890</b>	<b>€ 2.884</b>

**B16. KORTLOPENDE SCHULDEN**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 8.290	€ 8.099
Rekening courant Rabobank 507	€ -	€ 1.005
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 8.290</b>	<b>€ 9.104</b>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	€ 883	€ 95
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 883</b>	<b>€ 95</b>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	€ 531	€ 845
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 77	€ 72
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	€ 1.727	€ 525
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar	€ 243	€ -
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 2.578</b>	<b>€ 1.442</b>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente geldleningen	€ 438	€ 543
Vooruitontvangen huur	€ 268	€ 234
Reservering verlofdagen	€ 76	€ 76
Nog te ontvangen facturen	€ 484	€ 189
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 120	€ 121
Nog te betalen rente geldleningen	€ 73	€ 81
Overige	€ 12	€ 30
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€ 1.471</b>	<b>€ 1.273</b>

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

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

### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zgn. Obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van de WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de jaarrekening. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% en bedraagt voor Baston Wonen € 3,6 miljoen. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

### **Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

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

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

Ultimo 2020 zijn er geen verplichtingen voor nieuwbouwprojecten. Voor verduurzamingsprojecten bedraagt de openstaande verplichting eind 2020 circa € 1 miljoen exclusief btw.

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

Baston Wonen heeft een overeenkomst afgesloten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied Juvenaat. De aanneemsom bedroeg destijds circa € 1,5 miljoen inclusief btw. Hiervan is inmiddels circa € 1,1 miljoen uitgevoerd. De restant verplichting bedraagt circa € 0,4 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 2020 zijn de leasecontracten verlengt voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van één jaar. De contracten hebben eind 2020 een resterende looptijd van zes maanden. De resterende leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2021: € 19.624,-.

## 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 2020 bezit Baston Wonen 3 renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 745.997,-.

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 2020 als volgt verdeeld:

Contractnummer	Restant Hoofdsom (in €)	Rente	Marktwaarde (in €)	Einddatum
Interest rate swap CD3874338	4.000.000	3,915%	-89.685	1-apr-2021
Interest rate swap CD3876533	2.133.100	4,130%	-192.289	3-okt-2022
Interest rate swap CD16054717	4.400.000	4,650%	-464.023	30-dec-2022
	<b>10.533.100</b>		<b>-745.997</b>	

## 4.7 Gebeurtenissen na balansdatum

### Huurverlaging, Huurbevrozing en beperking huurstijging Niet-DAEB woningen

Als gevolg van het coronavirus heeft de tweede kamer een motie aangenomen om de huur in 2021 te bevrozen 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. Voor Baston Wonen betekent dit een huurverlaging voor circa 400 huishoudens. Het effect van deze huurverlaging is nog niet meegenomen in het bovenstaande bedrag en is op het moment van schrijven ook nog niet bekend.

### Vestia

Woningcorporaties hebben besloten dat zij een financiële bijdrage willen leveren om de Rotterdamse corporatie Vestia uit de financiële problemen te helpen. Solidariteit met huurders van Vestia gaf daarbij de doorslag. Corporatiebestuurders stemden daarover tijdens het congres van branchevereniging Aedes. In het voorstel is ook medewerking opgenomen van het ministerie van BZK, waarborgfonds WSW en toezichthouder Aw. Tijdens het congres bespraken corporatiebestuurders een voorstel van het Aedesbestuur om Vestia definitief uit de financiële problemen te halen. Het voorstel bestaat in hoofdlijn uit drie elementen: (1) een bijdrage van andere corporaties, (2) splitsing van Vestia in drie corporaties en (3) medewerking van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het voorstel werd met een meerderheid van 88 procent aangenomen, waardoor de volgende stappen gezet kunnen worden. De verder uitwerking zal de komende periode plaatsvinden.

Voor individuele corporaties betekent het voorstel dat zij leningen ruilen met duurdere leningen van Vestia. Daarmee daalt de marktwaarde van de leningen van Vestia met een miljard euro. De kosten worden voor corporaties uitgesmeerd over 40 jaar. Corporaties leveren een bijdrage op basis van het aantal woningen dat zij bezitten.

Deze gebeurtenissen na balansdatum geven geen nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum en zijn om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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

### W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Huuropbrengsten</b>		
Huren	€ 26.343	€ 26.001
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -234	€ -180
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -163	€ -96
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.946</b>	<b>€ 25.725</b>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gemeente Zevenaar	€ 25.946	€ 25.725
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.946</b>	<b>€ 25.725</b>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een huurverhoging per 1 juli 2020. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 2,45%. Bij mutatie wordt de huur aangepast naar de streefhuur (gemiddeld een percentage van 77% van de maximaal redelijke huur), waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Opbrengsten servicecontracten	€ 708	€ 724
Af: deriving wegens leegstand	€ -6	€ -14
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten:</b>	<b>€ 702</b>	<b>€ 710</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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Lasten servicecontracten</b>		
Kosten leveringen en diensten	€ 689	€ 707
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>€ 689</b>	<b>€ 707</b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.127	€ 2.302
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>€ 2.127</b>	<b>€ 2.302</b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	€ 1.814	€ 1.781
Uitzendkrachten	€ 1.034	€ 427
Commissarissenvergoedingen	€ 68	€ 75
Mutatie reservering verlofdagen	€ -	€ 4
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -4	€ -6
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>€ 2.912</b>	<b>€ 2.280</b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Sociale lasten</b>		
Premies sociale verzekeringen	€ 283	€ 278
<b>Totaal sociale lasten</b>	<b>€ 283</b>	<b>€ 278</b>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Pensioenlasten</b>		
Jaarlijks verschuldigde premies	304	286
<b>Totaal pensioenlasten</b>	<b>304</b>	<b>286</b>

Van de bovengenoemde salariskosten is het volgende doorbelast:

Projecten	€ 23
Huismeester	€ 8
<b>Totaal</b>	<b>€ 31</b>

Ultimo 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 103,1% (ultimo 2019: 110,70%).



Gemiddeld aantal FTE's	2020	2019
Directie	1	1,8
Bedrijfsvoering	8,46	9,7
Wonen en vastgoed	22,46	21,9
<b>Totaal:</b>	<b>31,93</b>	<b>33,4</b>

De directie van Baston Wonen bestond in 2020 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 publ en semipublieke sector ( WNT) opgenomen

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Onderhoudslasten	€ 7.321	€ 8.625
Bijdrage exploitatielasten VvE	€ 88	€ 86
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.433	€ 1.695
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>€ 9.843</b>	<b>€ 10.406</b>
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verhuurderheffing	€ 2.808	€ 2.596
Belastingen exploitatie	€ 1.062	€ 1.012
Verzekeringen	€ 127	€ 90
Overige directe kosten	€ 9	€ 9
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>€ 4.007</b>	<b>€ 3.707</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	€ 21	
Controle van de jaarrekening boekjaar	€ 83	€ 75
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 12	€ 12
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 20	€ 2
<b>Totaal uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 Lid 1 WTA (Wet toezicht accountantsorganisaties):</b>	<b>€ 136</b>	<b>€ 89</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2020 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 zijn verricht.

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

<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verkoopopbrengst	€ 684	€ 1.364
Af: verkoopkosten	€ -28	€ -49
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -17	€ -17
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -486	€ -2.126
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 153</b>	<b>€ -828</b>

<b>W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€ -648	€ -
Op-/afwaardering overige voorraden	€ -532	€ 161
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ 30	€ 922
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ -1.150</b>	<b>€ 1.083</b>
Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich	€ -14	€ -2
Afwaardering project Juvenaats 901 hoek Vondellaan	€ -	€ -50
Afwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad	€ -168	€ -11
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters	€ 66	€ -35
Opwaardering n.a.v. taxatie project Tichel	€ 19	€ -
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei	€ 1	€ -3
Opwaardering project Juvenaats 903	€ -	€ 133
Op-/afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Z-gebouw	€ -436	€ 129
Op-/afwaardering overige voorraden	<b>€ -532</b>	<b>€ 161</b>
Onrendabele investering verduurzamingsproject Bergvrede (voorziening)	€ 30	€ 664
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Noord	€ -	€ 104
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaats Zuid	€ -	€ 124
Opwaardering n.a.v. taxatie project de Tichel	€ -	€ 30
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	<b>€ 30</b>	<b>€ 922</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)	€ 1.673	€ 980
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)	€ 24.972	€ 29.736
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille</b>	<b>€ 26.645</b>	<b>€ 30.716</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vgd portefeuille VOV</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ 189	€ 194
Mutatie waardeverandering ontstaan door terugkoop	€ -126	€ -135
Waardeverandering terugkoopverplichting	€ -126	€ -129
Mutatie terugkoopverplichting ontstaan door terugkoop	€ 121	€ 127
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardever. vgd portefeuille VOV</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 57</b>

#### **W4 Netto resultaat overige activiteiten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	€ 23	€ 74
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 23	€ 25
Vergoeding huismeester	€ 8	€ 21
Te verhalen onderhoudskosten/doorbelastingen	€ -	€ 4
Overige	€ 45	€ 157
<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>€ 100</b>	<b>€ 280</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.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Commissarissenvergoedingen	68	
Overige organisatiekosten	€ 788	€ 95
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>€ 856</b>	<b>€ 95</b>

#### **W5 Leefbaarheid**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsbijdrage	€ 24	€ 19
Toegerekende organisatiekosten	€ 428	€ 467
<b>Totaal leefbaarheid</b>	<b>€ 452</b>	<b>€ 487</b>

**W6 Financiële baten en lasten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>		
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ 9.603	€ 10.852
<b>Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<b>€ 9.603</b>	<b>€ 10.852</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente geldleningen	€ 3.925	€ 4.174
Kosten geldleningen	€ 38	€ 24
Overige rentelasten	€ 128	€ 121
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>€ 4.091</b>	<b>€ 4.319</b>

**W7 Belastingen**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 4.227	€ 2.525
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ -2.064	€ -6.150
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ 217	€ -802
<b>Totaal belastingen</b>	<b>€ 2.380</b>	<b>€ -4.426</b>

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2018.  
De acute last 2020 is als volgt bepaald:

Commercieel resultaat voor belastingen	€ 20.785
Fiscale correcties:	
Correctie niet gerealiseerde waardeverandering	€ -26.703
Correctie waardeveranderingen embedded derivaten, fiscaal niet meetellen	€ 9.603
Correctie overige waardeveranderingen	€ 1.150
Correctie renteaftrekbeperking: maximale renteaftrek 30% van EBITDA	€ 1.547
Afschrijving MVA in exploitatie/MVA t.d.v. expl. fiscaal correctie	€ -539
Correctie geactiveerd achterstallig onderhoud is fiscaal onderhoud	€ -448
Overige correcties	€ -261
Fiscaal resultaat voor mutatie WOZ waarden:	€ 5.134
Opwaardering WOZ waarden	€ 11.842
Fiscaal resultaat na mutatie WOZ waarden:	€ 16.976

De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2020 zijn:  
Voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 200.000: 16,5%, voor het deel boven € 200.000: 25%.

De verschuldigde winstbelasting over 2020 bedraagt:	€ 4.227
Betaald voorschot in 2020:	€ -2.500
<b>Nog te betalen winstbelasting over 2020:</b>	<b>€ 1.727</b>

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

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen 2020	€ -3
Mutatie latente fiscale verliesverrekening	€ -
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€ -2.061
Mutatie latente fiscaal afschrijvingspotentieel	€ -
Mutatie latente waardering toekomstige verkopen	€ -
Mutatie latente belastingenschuld waardering woningen	€ -
<b>Mutatie latente belastingen boekjaar</b>	<b>€ -2.064</b>

**Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 11,45% (2019: -17,8%).

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Niet gewaardeerde verschillen	-13,55	-42,80
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>11,45</b>	<b>-17,80</b>

#### 4.9 Resultaatvoorstel boekjaar

Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar als volgt te verdelen:

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

<b>Voorstel 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

## 4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### Gescheiden balans over 2020 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x €1000)	31-12-2020		31-12-2019	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 459.932	€ -	€ 434.718	€ -
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 23.669	€ -	€ 22.788
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.106	€ -	€ 3.043	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 209	€ -	€ 578	€ -
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 463.246</b>	<b>€ 23.669</b>	<b>€ 438.338</b>	<b>€ 22.788</b>
<b>III Materiële Vaste Activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.961	€ 103	€ 2.010	€ 105
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 22.307	€ -	€ 17.418	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 5.699	€ 298	€ 3.738	€ 196
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 5.251	€ -	€ 8.889	€ -
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>€ 33.258</b>	<b>€ 298</b>	<b>€ 30.044</b>	<b>€ 196</b>
<i>Som der vaste activa</i>	€ 498.466	€ 24.070	€ 470.392	€ 23.089
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ -	€ 3.497	€ -	€ 3.335
Overige voorraden	€ 64	€ 3	€ 62	€ 3
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 64</b>	<b>€ 3.501</b>	<b>€ 62</b>	<b>€ 3.338</b>
<b>III Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	€ 306	€ 16	€ 309	€ 16
Overheid	€ 4	€ -	€ 9	€ -
Overige vorderingen	€ 29	€ 2	€ 55	€ 3
Overlopende activa	€ 67	€ 4	€ 55	€ 3
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>€ 405</b>	<b>€ 21</b>	<b>€ 428</b>	<b>€ 22</b>
<b>V Liquide middelen</b>	€ 2.095	€ 222	€ 2	€ -
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 2.564	€ 3.743	€ 491	€ 3.361
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 501.030</b>	<b>€ 27.813</b>	<b>€ 470.883</b>	<b>€ 26.450</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)				
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	€ 354.077	€ 11.060	€ 327.641	€ 9.223
Overige reserves	€ -15.404	€ 10.245	€ -18.263	€ 6.605
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 18.404	€ 1.002	€ 29.295	€ 1.590
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>€ 357.077</b>	<b>€ 22.307</b>	<b>€ 338.673</b>	<b>€ 17.418</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ -	€ -	€ 30	€ -
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€ 80	€ 4	€ 83	€ 4
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>€ 80</b>	<b>€ 4</b>	<b>€ 113</b>	<b>€ 4</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan banken	€ 84.753	€ -	€ 83.786	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 5.251	€ -	€ 8.889
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.890	€ -	€ 2.884	€ -
Overige schulden	€ 43.228	€ 30	€ 33.622	€ 30
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>€ 130.871</b>	<b>€ 5.282</b>	<b>€ 120.292</b>	<b>€ 8.919</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan banken	€ 8.290	€ -	€ 9.104	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 839	€ 44	€ 90	€ 5
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	€ 2.450	€ 128	€ 1.370	€ 72
Overlopende passiva	€ 1.423	€ 48	€ 1.241	€ 32
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>€ 13.002</b>	<b>€ 220</b>	<b>€ 11.805</b>	<b>€ 109</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>€ 501.030</b>	<b>€ 27.813</b>	<b>€ 470.883</b>	<b>€ 26.450</b>

## Gescheiden functionele winst en verliesrekening over 2020

Omschrijving	31-12-2020		31-12-2019	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x €1000)				
Huuropbrengsten	€ 24.634	€ 1.311	€ 24.255	€ 1.470
Opbrengsten servicecontracten	€ 647	€ 55	€ 655	€ 55
Lasten servicecontracten	€ -687	€ -1	€ -702	€ -5
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -1.995	€ -132	€ -2.173	€ -130
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -9.450	€ -393	€ -10.010	€ -396
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -3.947	€ -60	€ -3.651	€ -56
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 9.202</b>	<b>€ 780</b>	<b>€ 8.374</b>	<b>€ 939</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 498	€ 157	€ 259	€ 1.056
Toegerekende organisatiekosten	€ -16	€ -1	€ -16	€ -1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -340	€ -146	€ -186	€ -1.940
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 142</b>	<b>€ 11</b>	<b>€ 57</b>	<b>€ -885</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 29	€ -1.179	€ 694	€ 389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 24.972	€ 1.673	€ 29.736	€ 980
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 58	€ -	€ 57	€ -
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 25.058</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 30.486</b>	<b>€ 1.369</b>
Opbrengst overige activiteiten	€ 79	€ 20	€ 130	€ 151
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>€ 79</b>	<b>€ 20</b>	<b>€ 130</b>	<b>€ 151</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>€ -808</b>	<b>€ -49</b>	<b>€ -91</b>	<b>€ -5</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>€ -425</b>	<b>€ -27</b>	<b>€ -460</b>	<b>€ -26</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	€ -9.603	€ -	€ -10.852	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 108	€ -	€ 175	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -4.091	€ -108	€ -4.319	€ -174
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>€ -13.586</b>	<b>€ -108</b>	<b>€ -14.996</b>	<b>€ -174</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 19.663</b>	<b>€ 1.121</b>	<b>€ 23.500</b>	<b>€ 1.368</b>
Belastingen	€ -2.261	€ -119	€ 4.205	€ 221
Resultaat uit deelnemingen	€ 1.002	€ -	€ 1.590	€ -
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>€ 18.404</b>	<b>€ 1.002</b>	<b>€ 29.295</b>	<b>€ 1.590</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht over 2020 (directe methode)

	31-12-2020		31-12-2019	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	€ 24.929	€ 1.366	€ 24.309	€ 1.515
Vergoedingen	€ 647	€ 55	€ 659	€ 86
Overige bedrijfsontvangsten	€ 23	€ 8	€ 30	€ 134
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 108	€ -	€ 175	€ -
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 25.706</b>	<b>€ 1.429</b>	<b>€ 25.172</b>	<b>€ 1.735</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	€ -3.222	€ -133	€ -2.741	€ -102
Onderhoudsuitgaven	€ -6.908	€ -236	€ -9.931	€ -269
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.988	€ -195	€ -3.203	€ -180
Betaalde interest	€ -4.064	€ -108	€ -4.288	€ -174
Verhuurderheffing	€ -2.808	€ -	€ -2.596	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -24	€ -	€ -19	€ -
Vennootschapsbelasting	€ -2.850	€ -150	€ -1.900	€ -100
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -23.864</b>	<b>€ -822</b>	<b>€ -24.678</b>	<b>€ -826</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 1.841</b>	<b>€ 607</b>	<b>€ 494</b>	<b>€ 909</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 501	€ 164	€ 265	€ 1.310
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -	€ -	€ 448
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 501</b>	<b>€ 164</b>	<b>€ 265</b>	<b>€ 1.759</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	€ -14	€ -	€ -26	€ -122
Verbeteruitgaven	€ -286	€ -	€ -2.472	€ -
Aankoop	€ -135	€ -	€ -296	€ -
Investerings overig	€ -176	€ -213	€ -196	€ -10
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -611	€ -213	€ -2.990	€ -132
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -111</b>	<b>€ -49</b>	<b>€ -2.725</b>	<b>€ 1.627</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten overig	€ 3.637	€ -	€ 637	€ -
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>€ 3.637</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 637</b>	<b>€ -</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ 3.526</b>	<b>€ -49</b>	<b>€ -2.088</b>	<b>€ 1.627</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	€ 13.000	€ -	€ -	€ -
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	€ -11.970	€ -	€ -4.531	€ -
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -3.637	€ -	€ -637
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ 1.030</b>	<b>€ -3.637</b>	<b>€ -4.531</b>	<b>€ -637</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ -4.303	€ 3.300	€ 1.822	€ 1.402
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 2.095	€ 222	€ -4.303	€ 3.300

## **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 2020	Aantal VHE 2019
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	22	23
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	148	148
Totaal	267	268

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



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

### WNT-verantwoording 2020 Baston Wonen Stichting

De WNT is van toepassing op Baston Wonen Stichting. Het voor Baston Wonen Stichting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E).

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen 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 topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2020		
Bedragen x € 1	S.P.M. van Zaal	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 109.183	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.688	
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 131.871</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 147.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 131.871</b>	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

<b>Gegevens 2019</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>S.P.M. van Zaal</b>
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvangen einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 105.734
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.092
<i>Subtotaal</i>	€ 126.826
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 142.000
<b>Bezoldiging</b>	€ 126.826

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	Reimert		Bloemsma		Thijert	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 16.950		€ 11.300		€ 11.300	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.050		€ 14.700		€ 14.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	€ 16.950		€ 11.300		€ 11.300	
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 2019						
Bedragen x € 1	Reimert		Bloemsma		Thijert	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 15.750		€ 10.900		€ 10.900	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.300		€ 14.200		€ 14.200	

Gegevens 2020						
Bedragen x € 1	Huiskamp		Heterscheid		De Zwart	
Functiegegevens	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/9 – 31/12		1/1 – 31/8	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 11.300		€ 3.767		€ 7.533	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700		€ 4.900		€ 9.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	€ 11.300		€ 3.767		€ 7.533	
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 2019						
Bedragen x € 1	Huiskamp		Heterscheid		De Zwart	
Functiegegevens	Lid		n.v.t.		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12		n.v.t.		1/1 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	€ 10.896		n.v.t.		€ 10.896	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.200		n.v.t.		€ 14.200	

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:

Mevr. S.P.M. van Zaal

Zevenaar, 28-04-2020

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

H.J.M. Reimert

J. Huiskamp

M. Hetterscheid

S.J. Schuijt

R.J.M. Thijert

Zevenaar, 28-04-2021

## **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 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 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.

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

---

Apeldoorn, 29 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA

---