



## Bestuursverslag

2018

Voel je thuis met



# Baston Wonen

Baston Wonen  
Mercurion 20  
6903 PZ Zevenaar  
Telefoon: 0316-580358  
E-mail: info@baston.nl  
Internet: www.baston.nl

Datum van oprichting: 14 december 1919  
De stichting is regionaal toegelaten en heeft als werkgebied de gemeente Zevenaar,  
Duiven, Montferland en Westervoort  
Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070  
Laatstelijk gewijzigde statuten ministerieel goedgekeurd bij beschikking d.d. 22  
december 2016.  
Nummer van inschrijving in Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

## In dit bestuursverslag

	Bladzijde
<b>1. Bericht van directeur-bestuurder</b>	3
<b>2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2018</b>	5
2.1 De wereld waarin we leven, wonen en werken	6
<b>3. Onze prestaties</b>	8
3.1 Huisvesten primaire doelgroep	9
3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	12
3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	13
3.4 (Des)investeren in vastgoed	16
3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	17
3.6 Overige opgaven en prestaties	18
<b>4. Onze bedrijfsvoering</b>	20
4.1 Onze missie, visie en kernwaarden	21
4.2 Onze strategie	22
4.3 Onze belanghebbenden	25
<b>5. Governance</b>	27
5.1 Organisatiestructuur	28
5.2 Onze directeur-bestuurder	29
5.3 Onze toezichthouders	30
5.4 Corporate governance	33
5.5 Risicomanagement	35
5.6 Klachtencommissie en klachtenafhandeling	38
5.7 Bericht Raad van Commissarissen	39
<b>6. Financiën</b>	50
6.1 Financieel beleid	51
6.2 Toelichting vermogen	57
6.3 (Financiële) kengetallen	59
<b>7. Jaarrekening</b>	62

# 1. Bericht van directeur-bestuurder

## Deuren

### “Dikke deur”

De dochters van een van onze collega's noemde mij toen ze klein was de 'dikke deur' van Baston Wonen. Ik ben juist voorstander van doorzichtige en (letterlijk) open deuren. Van bestuurders en toezichthouders wordt verwacht dat zij op een gedegen en betrouwbare manier invulling geven aan hun rol. Bij Baston Wonen zijn we niet alleen transparant omdat externe toezichthouders dat van ons vragen. We willen vooral zelf open zijn over wat we beogen en bereiken. Als het goed gaat en ook als het minder goed gaat. We hebben aandacht voor integriteit, staan open voor feedback en nemen klachten serieus. We geloven er in dat juist hierover in gesprek gaan bijdraagt aan een lerende en gezonde organisatie. Zo willen we doen wat de buitenwereld van ons kan en mag verwachten.

In dit jaarverslag schetsen we wat we in 2018 hebben gedaan en welke resultaten we hebben behaald. In dit bericht van de bestuurder ga ik in op hoe wij als Baston Wonen ons daarin bewegen. Ik kijk vooruit naar de rode (en groene!) draden waar we in 2019 op voortborduren.

### Betaalbare bruine deuren

Bewoners hebben aangegeven dat betaalbaarheid van wonen voor hen het allerbelangrijkste is. De ondertitel van ons ondernemingsplan is een balans tussen betaalbaar, sober en tevreden. Die balans zoeken we voortdurend. Dat geldt in de volle breedte. We maken soberdere keuzes. We zijn kostenbewust, werken zo efficiënt mogelijk en zijn sociaal zakelijk in de dingen die we doen. Soms doen we ook bewust dingen niet. We vinden kleinere woningen acceptabel. Bruine deuren, die nog technisch in orde zijn, vervangen we vroeger omdat iemand ze niet meer mooi vond. Dat doen we niet meer. Bij alles wat we doen, moeten we kunnen uitleggen hoe het eraan bijdraagt om wonen betaalbaar te houden.

### Nieuwe voordeuren

We willen onze voorraad tot 2027 licht laten groeien met ongeveer 100 woningen. De komende jaren zullen we naar verwachting ook gemiddeld 10 woningen per jaar slopen of verkopen. Opgeteld betekent dat dus een nieuwbouwoopgave van ongeveer 200 woningen tot 2027. Dat is niet heel veel maar wel anders dan de afgelopen jaren waarin we geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd. We gaan dus wat dat betreft weer aan de gang en daar kijken we naar uit. Het biedt kansen om mooie dingen te realiseren in de gemeente Zevenaar. En het overhandigen van de sleutel van hun nieuwe (t)huis aan bewoners is natuurlijk een van de mooiste momenten!

### Ver'deur'zaming versnellen

We gaan meters maken als het gaat om verduurzaming. We zijn ingedeeld in de A categorie duurzaamheid in de AEDES-benchmark. Zelf zien we in het verduurzamen van onze voorraad een van de grootste en meest complexe opgave voor de komende jaren. We gaan duizenden woningen verduurzamen en verlagen daarmee de woonlasten en verhogen het comfort voor bewoners. Zo dragen we niet alleen bij aan betaalbaarheid maar ook aan woongenot. Tegelijkertijd verkleinen we onze energetische 'voetafdruk'. De grootste uitdaging is om aardgasloos, technologische ontwikkelingen en de financiering van deze opgave in balans te houden.

### Achter de voordeur

We zien de druk op de wijken toenemen door steeds meer bewoners die het niet helemaal zelf redden. We verwachten dat dit nog zal toenemen door het toenemen van

het aantal alleenstaande ouderen en meer mensen met een zorgvraag die zelfstandig thuis wonen.

Onze inzet in leefbaarheid samen met de samenwerkingspartners en actieve bewoners is erg belangrijk. We blijven daar als Baston Wonen in investeren.

### **Onze (digitale) deur staat open**

In onze dienstverlening proberen we oplossingsgericht mee te denken en duidelijk te zijn wat iemand van ons kan verwachten. Doen wat we hebben afgesproken is daarbij een aandachtspunt. Niet iedereen zal tevreden zijn als ons antwoord nee is, we geen snelle oplossing hebben of we soberdere keuzes maken dan vroeger. Ook zullen we altijd fouten blijven maken, want dat is menselijk. We staan open voor feedback en tips. Dat draagt bij aan klanttevredenheid. We benutten steeds meer de mogelijkheden van digitalisering. Niet alle klanten zullen gebruik kunnen of willen maken van de digitale communicatiemiddelen. Daarom houden wij ook onze voordeur open.

### **Luiken en deuren open**

We geloven in het nut én de noodzaak van samen optrekken. Bij alle bovengenoemde opgaven hebben we zowel bewoners als samenwerkingspartners nodig om het te laten slagen. Doelgericht samenwerken is een van onze kernwaarden. In bestaande contacten stoppen we energie om de relatie goed te houden. Nieuwe partners zoeken we actief op om een duurzame relatie mee op te bouwen. Zo werken we samen aan betaalbaar en tevreden wonen in Zevenaar!

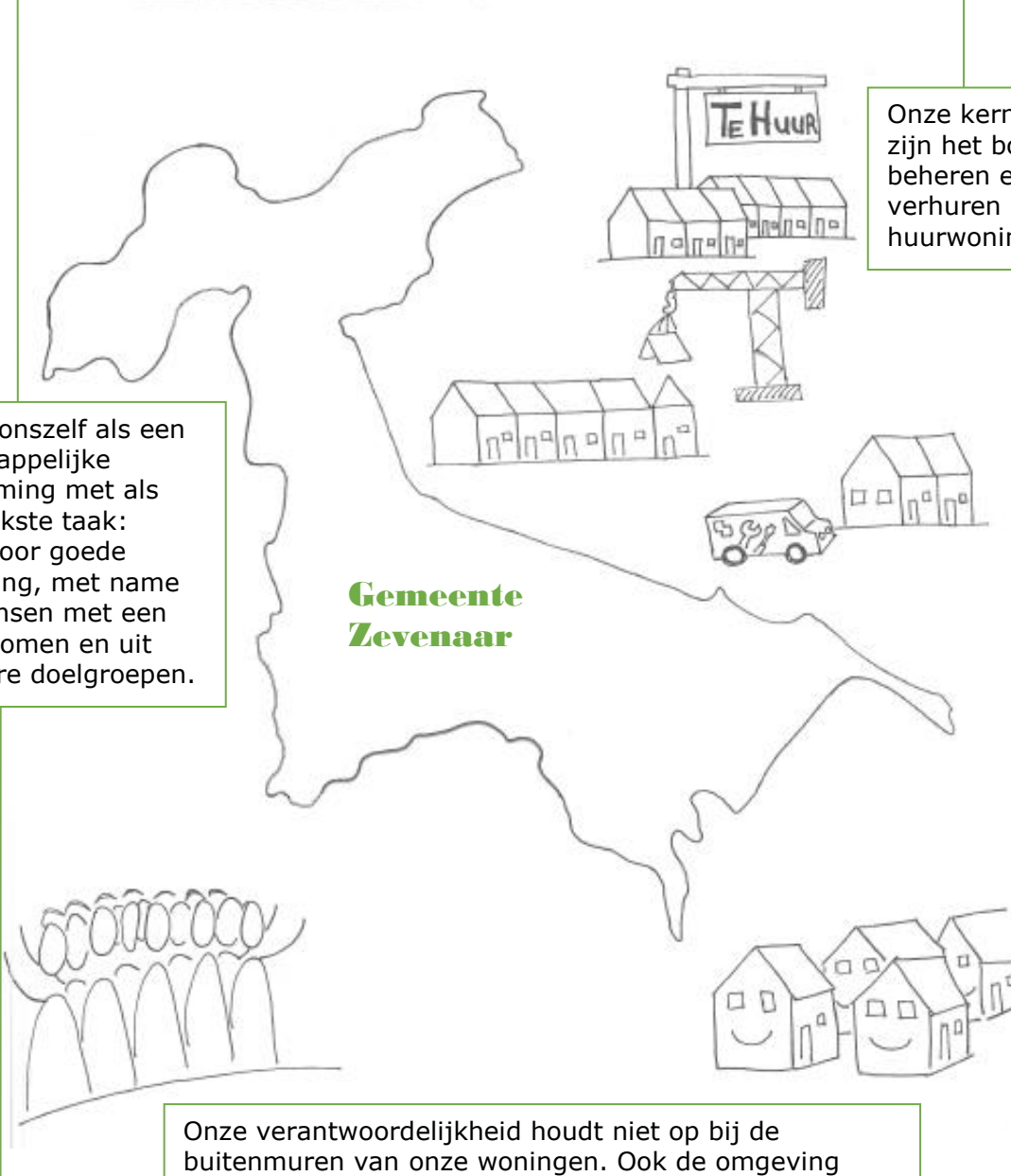
Sandra van Zaal,  
Directeur-bestuurder

## 2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2018

### BASTON WONEN



Baston Wonen is een woningcorporatie in de gemeente Zevenaar. Met ongeveer 4.000 woningen is Baston Wonen de grootste verhuurder in Zevenaar, Babberich, Oud-Zevenaar en Ooy.



Onze kerntaken zijn het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen.

We zien onszelf als een maatschappelijke onderneming met als belangrijkste taak: zorgen voor goede huisvesting, met name voor mensen met een lager inkomen en uit bijzondere doelgroepen.

Onze verantwoordelijkheid houdt niet op bij de buitenmuren van onze woningen. Ook de omgeving vinden we belangrijk. Een aandachtspunt is dan ook het op peil houden en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid in de Zevenaarse wijken en dorpen samen met huurders en samenwerkingspartners.

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

Alles krijgt kleur en vorm in een context. In 2018 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol in het realiseren van ons missie van betaalbaar en tevreden wonen.

### **Stad en ommeland: groei en krimp**

Zevenaar ligt tussen Arnhem en Nijmegen waar de bevolking nog flink groeit en de kleinere dorpen in de Liemers en de Achterhoek waar de krimp is ingezet. Dat is een boeiende en spannende dynamiek die zich maar deels laat beïnvloeden. In het onderzoek naar demografische ontwikkelingen over onze regio, dat we hebben laten verfijnen naar ons werkgebied, zien we dat Zevenaar voorlopig nog licht blijft groeien en ook aantrekkelijk blijft voor jonge gezinnen om zich te vestigen.

### **Verzakkingen**

De zomer van 2018 was 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 de meldingen van verzakte woningen in Zevenaar. We hebben ongeveer 100 meldingen van klemmende deuren, scheuren in muren en schuren die scheefzakken et cetera. Tot op heden ontstaan hierdoor geen onveilige situaties maar we weten niet hoe de bodem reageert als het weer nat of nog een keer heel droog wordt. Eind vorige eeuw hebben we na een droge periode een aantal woningen moeten slopen en herbouwen omdat ze gevaarlijk verzakt waren. Dat zien we nu nog niet maar we sluiten het niet uit en volgen de ontwikkelingen met een scherp oog.

### **Aardgasloos**

De gemeente Zevenaar heeft de ambitie uitgesproken om in 2040 aardgasloos te zijn. Gezien de enorme opgave is dat al snel! Er wordt gewerkt aan een warmtevisie waarin warmtenet als optie wordt onderzocht en waarin wordt bepaald in welke volgorde de wijken en kernen worden aangepakt. Zowel de keuze voor wel of geen warmtenet en de volgorde van wijkaanpak zijn bepalend voor onze keuzes, aanpak en investeringen. We proberen daar waar dat kan al wel stappen te zetten zonder in de toekomst in de knoop te komen.

### **SteenGoed Challenge Juvenaat**

De provincie Gelderland zet in op het herbestemmen en vitaliseren van leegstaande gebouwen. Baston Wonen is eigenaar van het Juvenaat, een voormalig klooster waarvan een deel wordt gehuurd door (maatschappelijke) organisaties. Daarnaast staat een deel verpauperd leeg en is een ander deel gesloopt. Het Juvenaat is geselecteerd als een van de winnaars van de challenge en er wordt een businesscase uitgewerkt. Het zou geweldig zijn als het Juvenaat weer in volle glorie wordt hersteld en gebruikt.

### **Nieuwe gemeente Zevenaar**

Vanaf 1-1-2018 zijn de gemeenten Rijnwaarden en Zevenaar samengevoegd in de nieuwe gemeente Zevenaar. 'Vernieuwend verder' is de titel van het coalitieakkoord. Door de herindeling zijn er veel wisselingen op alle niveaus binnen de gemeente waardoor we op alle niveaus te maken hebben met nieuwe mensen.

### **'Wolken aan de lucht'**

'Wolken aan de lucht' is de titel van het voorwoord van onze meerjarenbegroting 2019 – 2023. Daarmee bedoelen we dat we financieel de komende 5 jaar nog voldoende financiële middelen hebben om onze ambities te realiseren. In de tweede 5-jaarsperiode zien we dat dit niet meer lukt binnen de normen van onze externe toezichthouders. De verklaring daarvoor is de combinatie van:



- de steeds hoger wordende heffingen vanuit de overheid (saneringsheffing, verhuurdersheffing, bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties, ATAD) waardoor huurinkomsten niet kunnen worden besteed aan volkshuisvestelijke doelen;
- er wordt van corporaties verwacht dat zij voorop lopen in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en nieuwe woningen moeten aan hoge duurzaamheidseisen voldoen. De kosten van deze investeringen in verduurzaming zijn niet rendabel;
- Baston Wonen kiest ervoor om de huren maar beperkt te laten stijgen en huur soms aan te passen zodat woningen bereikbaar zijn binnen de regels van passend toewijzen.

Financieel bijsturen kan, maar alleen door concessies te doen aan onze ambities. Dit speelt zeer breed in de sector en is ook onderwerp van gesprek aan de klimaat Tafel over de gebouwde omgeving.

### **Participatie en leefbaarheid**

Van burgers wordt verwacht dat ze actief participeren. Wij zien een groep die dat wil, kan en doet. We hebben een actieve en betrokken huurdersvereniging en het aantal bewonerscommissies neemt toe. Tegelijkertijd zien we een groeiende groep bewoners die niet kan of wil participeren. Voor werkzaamheden op het terrein van de leefbaarheid geldt dat het gaat om werkzaamheden die samenhangen met ons sociale woningbezit en het daaraan ondergeschikte en direct daarmee verbonden maatschappelijke vastgoed. Uitgangspunt is dat de werkzaamheden een op de wijk, buurt of het buurtschap gerichte functie hebben, in gebieden waar Baston Wonen bezit heeft.

### **Langer zelfstandig thuis**

Mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig thuis wonen. Vaak sluit dat aan bij de wens van ouderen om op hun vertrouwde plek te blijven wonen. Tegelijkertijd zien we dat het aantal bewoners met een zorgvraag en het aantal alleenstaande ouderen snel toenemen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de dienstverlening en ook in de woningen. We hebben dit jaar ons zorgvastgoed en de woningen qua rollator-toegankelijkheid in beeld gebracht. We werken actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met bijvoorbeeld politie en brandweer om een goed antwoord te vinden op deze veranderende vraag.

### **Trendmatige ontwikkelingen ten opzichte van 2017**

In ons jaarverslag 2017 noemde we als belangrijke ontwikkelingen voor 2018 de gemeentelijke herindeling, het teruglopende aantal vergunninghouders en de verschuivende demografische ontwikkelingen. Al deze zaken hebben we inderdaad teruggezien in 2018. Nieuwe ontwikkelingen in 2018 die we in 2017 nog niet voorzagen zijn:

- verzakkingsproblematiek door de extreem droge zomer;
- onze toekomstige financiële positie in verband met de hoge duurzaamheidsinvesteringen;
- Juvenaat als winnaar van de SteenGoed Challenge.

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



### 3. Onze prestaties

Huisvesten  
primaire  
doelgroep

Huisvesten  
bijzondere  
doelgroepen

Kwaliteit  
woningen en  
woningbeheer

(Des)investeren  
in vastgoed

Kwaliteit van  
wijken en  
buurten

Overige opgaven  
en prestaties

## 3.1 Huisvesten primaire doelgroep

### Woningtoewijzing en doorstroming

#### Beschikbaarheid woningen

Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) moeten we minimaal 80% van onze woningen met een huurprijs tot en met € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een gezamenlijk verzamelinkomen onder de € 36.798,- (Europese Norm). Baston Wonen kiest er voor 90% als minimum te hanteren, omdat we het huisvesten van deze doelgroep als belangrijke opgave zien. De overige 10% wijzen we toe aan huishoudens boven deze inkomensgrens. In 2018 is 94% van de 272 vrijgekomen huurwoningen met een huur lager dan of gelijk aan € 710,68 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 36.798,-. Hiermee voldoet Baston Wonen ruimschoots aan de wettelijke verplichting en houden we woningen beschikbaar voor de huishoudens met de lagere inkomens.

Woningtoewijzingen 2018		Huurgrenzen in € per maand				
		<417,34	≥ 417,34 - < 597,30	≥ 597,30 - < 640,14	≥ 640,14 - ≤ 710,68	> 710,68
<b>1. Eenpersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 67 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.400	51	51	1	0	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.400	10	9	7	11	0
67 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.375	0	23	1	0	0
67 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.375	1	5	8	3	3
<b>Totaal</b>		<b>62</b>	<b>88</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
<b>2. Tweepersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 67 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.400	3	23	0	0	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	1	2	9	2
67 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	11	0	0	1
67 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	0	2	4	4
<b>Totaal</b>		<b>3</b>	<b>35</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>7</b>
<b>3. Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>						
Jonger dan 67 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	10	16	0	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	3	0	7	0
67 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	0	0	0	0
67 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.400	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Totaal aantal toewijzingen (1+2+3)</b>						<b>282</b> <sup>1</sup>

#### Passend toewijzen

Naast bovenstaande norm moeten huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Dit noemen we passend toewijzen. Corporaties moeten minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. In 2018 hebben wij 96% van de doelgroep passend toegewezen waarmee we ruim aan de wettelijke norm voldoen.

#### Regionale huisvestingsverordening

Baston Wonen werkt volgens de regionale huisvestingsverordening. Dit doet zij sinds 2013 aan de hand van een regionaal woonruimteverdeelsysteem (Entree genaamd). Binnen Entree worden alle corporatiewoningen zoveel mogelijk op een uniforme wijze aangeboden. Via de website van Entree kunnen woningzoekenden hun eigen specifieke woonwensen selecteren en zowel lokaal als regionaal zoeken. Het systeem van Entree heeft als uitgangspunt dat elke woningzoekende bij een willekeurig aangesloten corporatie vragen kan stellen over inschrijftijd, kansrijkheid en andere administratieve handelingen kan laten verrichten die daaraan verbonden zijn.

<sup>1</sup> Wht: Wet op de huurtoeslag.

De belangrijkste uitgangspunten van de huisvestingsverordening zijn:

- behoud van meettijd na het accepteren van een woning. Hiermee wordt beoogd het verhuizen aantrekkelijker te maken en de verhuisketen op gang te houden;
- minimaal 15% van het totaal vrijkomende woningaanbod dient volgens het lotingmodel te worden toegewezen. Mensen met een kortere meettijd hebben hierdoor een grotere slagingskans;
- starters dienen zich te laten inschrijven om in aanmerking te komen voor een woning.

In 2018 heeft Baston Wonen 16% van de vrijgekomen woningen via het lotingmodel aangeboden (in 2017 was dit 11%). Hiermee voldoen we aan de huisvestingsverordening.

### **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 2018 zijn er 282 woningen gemuteerd en stond een huurwoning gemiddeld 33 dagen leeg. Dit is ten opzichte van 2017 een afname van gemiddeld 5 leegstandsdagen. 24% van de gemuteerde woningen is aansluitend verhuurd (binnen 5 werkdagen). Dit is een toename van 14% ten opzichte van 2017. Onze mutatiegraad was in 2018 voor de woonegelegenheden gemiddeld 7,6%.

### **Betaalbaarheid**

#### **Huurprijsbeleid**

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

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

Hier passen we een huurprijsaanpassing toe die leidt tot een gemiddelde huurprijs van 75% van maximaal redelijk. In de praktijk zien we dat woningen hierdoor vaker in prijs dalen of gelijk blijven, dan dat ze in huur stijgen.

##### *2. Jaarlijkse huurverhoging*

Baston Wonen heeft in 2018 gekozen voor een gematigde aanpak voor de huurverhoging. De gemiddelde huursomstijging over heel 2018 mag van overheidswege maximaal inflatie + 1% bedragen. De inflatie is bepaald op 1,4% waardoor de maximale huursomstijging over heel 2018 voor Baston Wonen 2,4% mag zijn. Voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056,- mag een extra verhoging van inflatie + 4% toegepast worden. Voor 2018 komt dat neer op maximaal 5,4%.

Uitzonderingen hierop zijn onderstaande groepen:

- huishoudens van 4 of meer personen;
- huishoudens waarvan een van de leden de AOW-gerechtigde leeftijd heeft of hebben bereikt;
- chronisch zieken en gehandicapten.

In overleg met de huurdersvertegenwoordiging is de huurverhoging 2018 als volgt vastgesteld:

Huurverhoging 2018	DAEB	Niet -DAEB
Huishoudens met inkomen tot en met € 41.056	1,40%	1,40%
Huishoudens met inkomen hoger dan € 41.056	5,40%	1,40%
Onzelfstandige verhuureenheden	1,40%	1,40%
Parkeerplaatsen en garages	1,40%	1,40%
Bedrijfsonroerend goed	CPI*/contractafhankelijk	
*CPI Consumentenprijsindex		

### Aanpak huurachterstanden

In 2018 zijn we verder gegaan met de efficiencyslag in het werkproces huurincasso dat in 2017 in gang is gezet. We leggen de focus op de lopende betalingen, eerder en persoonlijk klantcontact en vroegtijdige signalering. Hierdoor kunnen we sneller en beter inspelen op (oplopende) huurachterstanden. Het doel is om de achterstanden terug te brengen naar maximaal 1% van de jaarhuur.

Huurachterstanden 2018	
Zittende huurders	€ 333.664
Vertrokken huurders	€ 140.040
<b>Totale huurachterstand</b>	<b>€ 473.704</b>
Waarvan bij de deurwaarder	73 lopende dossiers voor € 203.779
Aantal betalingsregelingen	360
Aantal vonnissen	19
Aantal uitzettingen	6

## 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. Hierbij gaat het om wonen, zorg en welzijn (combinatie van huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van onder andere de volgende doelgroepen:

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

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

Per 1 mei is de nieuwe wetgeving ingegaan waardoor minder mensen de indicatie beschermd wonen zullen krijgen. Eén van de effecten hiervan is dat er meer mensen een beroep zullen doen op een zelfstandige woning.

### Huisvesten statushouders

De taakstelling voor de gemeente Zevenaar was het huisvesten van 34 statushouders in de eerste helft en 28 in de tweede helft van 2018. De corporaties met woningbezit in de gemeente Zevenaar trekken hierin samen op. Baston Wonen neemt in principe hiervan, (conform) prestatieafspraken, 67% voor haar rekening; zijnde 23 en 19 statushouders. In 2018 heeft Baston Wonen in totaal 18 statushouders gehuisvest waarmee alle aanvragen zijn gerealiseerd. Door het achterblijven van de vraag naar huisvesting voor statushouders wordt de taakstelling van de gemeente Zevenaar niet gehaald. Er zijn geen specifieke locaties voor het huisvesten van statushouders. De insteek is om statushouders direct op een goede plek in de wijk te huisvesten. Woningstichting Vryleve coördineert en verantwoordt dit proces sinds eind 2018.

Na de gemeentelijke fusie is het proces rondom het huisvesten van statushouders anders ingericht. De afspraak tussen de gemeente, Vluchtelingenwerk en de corporaties was dat de corporaties woningen zouden aandragen aan Vluchtelingenwerk waarna zij hier statushouders aan konden koppelen. De aangeboden woningen kwamen niet altijd overeen met de vraag. Besloten is dat Vluchtelingenwerk de corporaties aangeeft voor wie een woning gezocht wordt zodat de corporatie gericht een woning kan aanbieden. Eens per kwartaal vindt overleg plaats tussen de gemeente, Vluchtelingenwerk en de corporaties.

## 3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

### Kernvoorraad

Om ook in de toekomst voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben voor de doelgroep maakt Baston Wonen gebruik van haar strategisch voorraad beleid (SVB). Dit beleid geeft op strategisch niveau aan wat de gewenste voorraad is in onze kernen. Zowel qua aantallen als qua woningtypes. In de in 2018 vastgestelde complexplannen is het strategisch voorraad beleid naar tactisch niveau vertaald. Hierbij zijn ook het zorgvastgoed en de 0-trede woningen in beeld gebracht.

### Conditie en onderhoudstoestand

In 2017 heeft Baston Wonen bij al haar complexen een conditiemeting laten uitvoeren conform NEN-2767. Daarnaast is 5% van onze woningen aan de binnenkant geïnspecteerd. Geconcludeerd kan worden dat de bouw- en woontechnische kwaliteit van ons woningbezit over het algemeen goed is. Om de technische kwaliteit van ons bezit in de toekomst te borgen, wordt er periodiek een update van de conditiemeting gedaan door daarvoor gekwalificeerde medewerkers. De bevindingen worden vertaald in de meerjarenonderhoudsplanning. De eerstvolgende inspecties vinden plaats in 2019.

### Instandhouding woningbezit

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten 2018 (x €1000)		
Klachtenonderhoud	€	1.704
Mutatieonderhoud	€	1.705
Planmatig onderhoud	€	5.544
<b>Totale lasten</b>	<b>€</b>	<b>8.953</b>

### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud dat wij verrichten aan onze woningen bestaat uit het afhandelen van reparatieverzoeken en uit mutatieonderhoud (onderhoud dat uitgevoerd wordt om een woning weer klaar voor verhuur te maken). Baston Wonen heeft 2 allround monteurs in dienst voor het uitvoeren van een deel van de reparatieverzoeken. De overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door geselecteerde aannemers.

### Planmatig onderhoud

In 2018 zijn er diverse projecten voor planmatig onderhoud uitgevoerd. Het moment waarop planmatig onderhoud wordt uitgevoerd, wordt onder andere beïnvloed door de conditiescore van ons bezit en het strategisch voorraadbeleid.

Overzicht planmatig onderhoud 2018		
Naam	Omschrijving	Status
Hofweg	Verduurzaming van B naar beter	Gereed
Meidoornstraat	Verduurzaming van B naar beter	Gereed
De Hooge Bongert (hoogbouw)	Vernieuwen c.v.- individuele bemetering	Gereed
De Hooge Bongert (laagbouw)	Gevelrenovatie	Gereed
Platanenlaan (bedrijfsonroerendgoed)	Dakrenovatie	Gereed
Masiusplein	Vernieuwen liftbesturing + kooirenovatie	Gereed
Bergvrede	Vernieuwen liftbesturing + kooirenovatie	Gereed
Citer	Vernieuwen liftbesturing + kooirenovatie	Gereed
Citer	Vernieuwen mechanische ventilatie	Gereed
Methen	Gevelwerkzaamheden	Gereed
Boterhek/Spaansmaat	Buitenschilderwerk	Gereed
Bommersheufsestraat (Veste)	Buitenschilderwerk	Gereed
Bommersheufsestraat (Musiater)	Buitenschilderwerk	Gereed
Brederostraat	Buitenschilderwerk	Gereed
Babberichseweg (bedrijfsonroerendgoed)	Buitenschilderwerk	Gereed
Citer	Buitenschilderwerk	Gereed
Engeveldweg	Buitenschilderwerk	Gereed
Hagendel	Buitenschilderwerk	Gereed
Hunneveldweg	Buitenschilderwerk	Gereed
's Herenhof	Buitenschilderwerk	Gereed
Markt	Buitenschilderwerk	Gereed
Noordeinde	Buitenschilderwerk	Gereed
Platanenlaan (woningen)	Buitenschilderwerk	Gereed
Panovenweg	Buitenschilderwerk	Gereed
Zonnemaat	Buitenschilderwerk	Gereed

### Energie en duurzaamheid

Baston Wonen is aangesloten bij het Aedes-convenant waarin is vastgelegd dat het woningbezit in 2021 gemiddeld een energie-index heeft van 1,09-1,30 (voorheen label B). Energiemaatregelen zijn gericht op het behalen van een energie-index van 1,3 eind 2020. Dit is het uitgangspunt bij het 'Convenant Energiebesparing Huursector' uit 2012. Het bezit van Baston Wonen heeft eind 2018 een gemiddelde energie-index van 1,52 (2017: 1,52). Woningen afgemeld vóór 1 januari 2015 ontvingen een zogenaamd energielabel. Woningen afgemeld na 1 januari 2015 (invoering Nader Voorschrift) ontvangen geen label meer, maar een energie-indexklasse. Bij mutatie en bij energetische verbeteringen worden de energie-indexen geactualiseerd.

In 2018 zijn de verduurzamingsprojecten Hooge Bongert, Hofweg en Meidoornstraat uitgevoerd en het project Bergvrede (300 woningen) aanbesteed. De uitvoering van dit project start in 2019. Baston Wonen komt in de Aedes-benchmark uit op een A-score voor duurzaamheid. Voor ruim 1800 woningen heeft Baston Wonen de energie labels/energie-index in kaart gebracht.



## Kwaliteit dienstverlening

Baston Wonen vindt de kwaliteit van haar dienstverlening belangrijk. Om dit in beeld te brengen worden er op diverse momenten in het jaar 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 mogen corporaties het KWH-label voeren. Met ingang van 2018 is een minimale score van 85% per labelonderdeel tevreden huurders toegevoegd.

Onze KWH totaalscore is verbeterd van gemiddeld 7.6 in 2017 naar gemiddeld 7.7 in 2018. Dit is ruim boven de KWH-norm maar iets onder het landelijk gemiddelde. In 2018 was het percentage tevreden huurders op alle labelonderdelen boven de vereiste 85%. In 2017 scoorden we op het onderdeel contact net onder die norm. Met de scores in 2018 voldoen we op alle onderdelen aan de normen om het KWH-label te behouden.

In 2017 scoorden we in de Aedes-benchmark qua dienstverlening een:

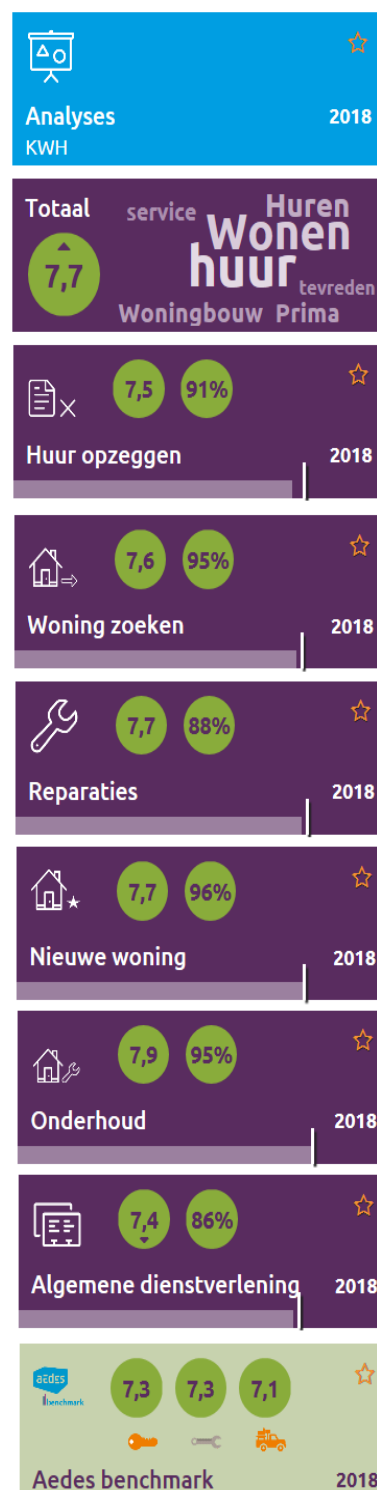
- 7,4 voor verhuur mutatieproces
- 7,5 voor reparatieverzoeken
- 7,2 voor bereikbaarheid

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

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

Met deze cijfers vinden wij ons in de Aedes-benchmark terug in de C-categorie (in 2017 was dat in de B-categorie).

Uit onze analyse van de scores en feedback blijkt dat niet of niet tijdig terugbellen en afspraken nakomen belangrijke aandachtspunten zijn voor Baston Wonen om aan te werken.



## 3.4 (Des)investeren in vastgoed

### **Verkoop en aankoop**

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 de begroting 2018 is een verkoopaantal van vijf woningen uit bestaand bezit opgenomen. Dit aantal is gebaseerd op de in 2017 vastgestelde portefeuillestrategie. In 2018 is er één woning verkocht en is één woning teruggekocht vanuit de verkopen onder voorwaarden. Deze woning is weer in verhuur genomen.

### **Bedrijfsonroerendgoed**

In 2018 is het object Hooge Bongert verkocht en geleverd. Het object Oranjelaan 2 is in 2018 verkocht maar nog niet geleverd. Met de gebruikers van het object Kerkstraat/Stationsplein worden afspraken gemaakt om het pand leeg te maken voor verkoop.

### **Grondposities**

De grondpositie Groot Holthuizen is in 2017 verkocht en in 2018 geleverd. De grondpositie van de hoek Vondellaan/Babberichseweg is in 2017 onder voorwaarden verkocht. Levering wordt verwacht in 2019.

### **Ontwikkellocaties**

#### *Locatie De Tichel*

De besluitvorming over de Tichel in Oud-Zevenaar is in afwachting van een alternatieve locatie in Oud-Zevenaar. De stichtingskosten voor de Tichel zijn hoog en wellicht is een alternatieve bouwlocatie voorhanden waardoor locatie de Tichel verkocht zou kunnen worden. Al heel lang is het plan om ongeveer 8 sociale huurwoningen te realiseren in Oud-Zevenaar. De Tichel blijkt echter om meerdere redenen geen eenvoudige locatie om te ontwikkelen. Samen met de gemeente en de Provincie onderzoeken we verschillende opties waarbij onze insteek blijft nieuwe sociale huurwoningen in Oud-Zevenaar te realiseren.

#### *Het Juvenaat*

Het Juvenaat is een bijzonder gebouw maar voor ons tegelijkertijd een zorgenkind. In 2017 hebben we in gezamenlijkheid met de gemeente Zevenaar verschillende opties onderzocht maar die sporen liepen uiteindelijk steeds dood. Dat de Zuidvleugel steeds verder verpaupert zonder concreet toekomstplan is ons (en vele Zevenaarders met ons) een doorn in het oog. Om te proberen weer nieuwe wegen te openen hebben we het Juvenaat aangemeld voor de SteenGoed Challenge van de provincie Gelderland. Het doel van de challenge is leegstand panden weer een nieuw leven te geven. Er zijn drie leegstaande, beeldbepalende, locaties geselecteerd met als doel een goede invulling voor deze panden wat bijdraagt aan een mooier, economisch sterker en leefbaarder Gelderland. Wij en de gemeente Zevenaar zijn er ontzettend blij mee dat het Juvenaat als een van de drie uit de 45 aanmeldingen is geselecteerd. We hopen dat dit het plan oplevert dat kan worden uitgevoerd waardoor we met zijn allen weer trots kunnen zijn op het Juvenaat!

## 3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

### Sociaal beheer en leefbaarheid

In 2018 hebben we onze zichtbaarheid in de wijk anders en beter vormgegeven. We zijn actiever in de wijk en kennen prioriteiten toe aan wijken en buurten. Daar zetten we onze werkzaamheden gericht in. Daarnaast is de overlastprocedure aangescherpt. We hebben in 2018 voor meerdere buurten een schouw georganiseerd. Op die manier zijn we zichtbaar in de wijk en kunnen we gericht aan participatie en leefbaarheid werken.

### Aanpak overlast

We hebben in 2018 in totaal 211 overlastmeldingen gehad. De top 3 van overlastmeldingen betrof:

- geluidsoverlast (buren);
- huisdieren (overlast);
- pesterijen (buren, buurt).

Deze top 3 is redelijk constant.

In 2019 gaan we het verloop van de overlastmeldingen volgen en met het sociaal team van de gemeente Zevenaar in overleg voor een gezamenlijke aanpak.

### Projecten en buurtparticipatie

We hebben bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor de projecten aan de Hooge Bongert hoog-/laagbouw, Hofweg, Meidoornstraat en Bergvrede. Bij de projecten aan de Hofweg en de Meidoornstraat hebben we daarnaast, gezien de doelgroep, bewust gekozen voor persoonlijke benadering. In het project Hooge Bongert hebben we de bewoners op verschillende momenten in het project geïnformeerd over de aanpak en uitleg gegeven over het nieuwe meetsysteem van de collectieve c.v.-installatie. Voor het project Bergvrede is een bewonerswerkgroep opgericht waarmee gezamenlijk de wensen van de bewoners zijn opgehaald. Deze wensen zijn meegenomen in het programma van eisen voor de uitvoering. De bewoners hebben dit als zeer waardevol ervaren en we hebben hier vertrouwen voor de uitvoering van het project mee gewonnen.

### Dag van het huren

De dag van het Huren op 9 oktober hebben we aangegrepen om zichtbaar te maken dat Baston Wonen de komende jaren flink investeert in het verduurzamen en betaalbaar houden van haar woningen. We konden laten zien wat een verduurzaamde woning voor bewoners kan betekenen. De Dag van het Huren bood ons een mooie kans om huurders, buurtbewoners en samenwerkingspartijen kennis te laten maken met ons werk. Het heeft een bijdrage geleverd aan een positiever beeld onder samenwerkingspartners, buurtbewoners en huurders.

## 3.6 Overige opgaven en prestaties

Alle werkzaamheden in 2018 zijn uitgevoerd binnen het statutair vastgestelde werkgebied. In 2018 is de gemeente Zevenaar ingedeeld in woningmarktregio 10: Arnhem-Nijmegen. Al ons bezit en onze activiteiten vallen binnen deze woningmarktregio. Met ingang van 1-1-2018 is de gemeente Zevenaar samengevoegd met de gemeente Rijnwaarden.

### **Beheer voor derden**

Baston Wonen bouwt het beheer voor derden af. Het beheer van de 4 woonwagenstandplaatsen wordt in 2019 beëindigd.

### **Vruchtgebruik**

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

### **Reglementen**

In 2018 is het Treasurystatuut van Baston Wonen geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met het Reglement financieel beleid en beheer.

### **Fraude en integriteit**

In 2018 waren er geen signalen die aanleiding gaven dat fraude of corruptie aan de orde was bij Baston Wonen. Voor het verhogen van het risicobewustzijn, is voor alle medewerkers een workshop integriteit georganiseerd.

### **Onderzoek en ontwikkeling**

Wat betreft onderzoek en ontwikkeling hebben we in ons ondernemingsplan aangegeven dat we wat ons betreft geen voorloper hoeven zijn en waar mogelijk gebruik maken van beproefde methoden en technieken. We zijn wel op een aantal 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.

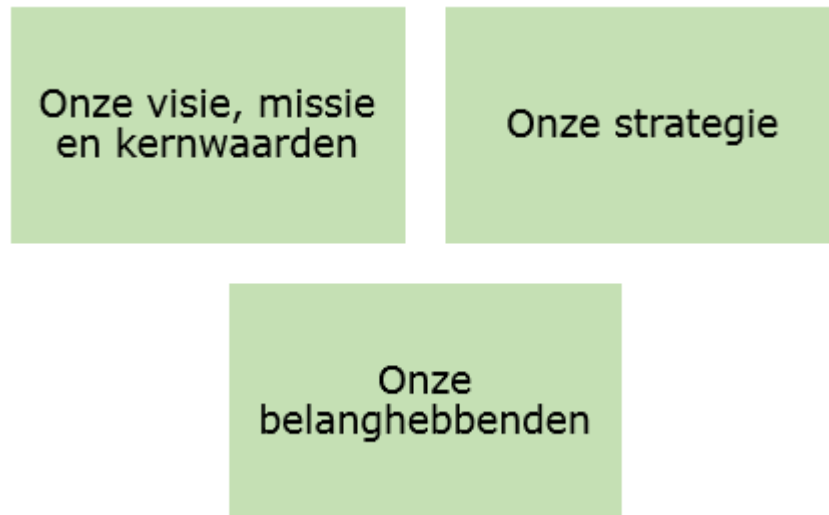
### **Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

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 stakeholders over maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, leefbaarheid (in kleine kernen), eenzaamheid enzovoorts. Bij iedere beslissing maken we een afweging tussen verschillende stakeholderbelangen: de belangen van onze huurders, onze samenwerkingspartners en onze toezichthouders. Met wat we doen streven we ernaar dat het waarde creëert op economisch (profit), ecologisch (planet) en sociaal (people) gebied. We leggen daarover op een actieve en transparante manier verantwoording af.

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

Ook werken we mee aan maatschappelijke initiatieven zoals afgelopen jaar de realisatie van een beweegtuintje voor onze huurders bij het Masiusplein. Vanuit het project De Liemerse Uitdaging hebben we dit jaar meerdere matches gerealiseerd waarmee we met gesloten beurzen buurtinitiatieven en verenigingen hebben geholpen en zij ons. Een voorbeeld is overvloedige kasten waar een gymnastiekvereniging heel blij mee was. Zij gaan voor ons in een complex met ouderen een beweegochtend verzorgen.

## 4. Onze bedrijfsvoering



## 4.1 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 Zevenaar te realiseren.



## 4.2 Onze strategie

We hebben voor 2018 naast ons reguliere werk jaardoelen benoemd. Onderstaand zijn de doelen en de resultaten kort geformuleerd weergegeven. We geven aan of deze wel of niet zijn behaald en geven daarop een toelichting. Samenvattend kunnen we stellen dat we in 2018 veel van onze doelen niet volledig hebben behaald. Achteraf concluderen we dat we te ambitieus zijn geweest in de hoeveelheid doelen die we hebben gesteld en onder een doel dusdanig veel subdoelen hebben opgenomen waardoor we een doel vaak niet helemaal hebben gerealiseerd. Ook hebben we te weinig gericht gestuurd op het afmaken van doelen conform planning waardoor doelen eind van het jaar niet (volledig) zijn afgerond.

Kernopdracht	Strategie	Status	Toelichting
Voldoende woningen	We brengen, en houden de basisgegevens verder op orde in ons (primair) systeem	Deels behaald	We hebben conform doel 1800 energielabels up to date. De gelabelde woningen en de 0-tredenwoningen hebben we in beeld gebracht. De streefhuren zijn in de complexstrategieën bepaald en de woningen worden met foto's geadverteerd. We hebben een start gemaakt met het inmeten van onze woningen conform NEN 2580 maar nog niet de 50% die we voor ogen hadden. Er zijn dit jaar geen conditiemetingen uitgevoerd. Dit bleek na het vaststellen van dit doel niet nodig omdat we in 2017 van ons gehele bezit de conditiescore hebben bepaald. Daardoor hoeven we in 2019 de conditiemetingen van een deel van ons bezit pas weer op te pakken.
	We stellen complexstrategieën op voor al onze complexen	Behaald	We hebben ons SVB vertaald naar complexstrategieën (sloop, verduurzaming, huurcategorie etc.) per complex.
	We krijgen inzicht en grip op onze meerjaren- onderhouds- en duurzaamheidsplannen/begroting	Deels behaald	De duurzaamheidsambities uit het SVB zijn op complexniveau vertaald en meegenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting. We hebben de Aedes-routekaart ingevuld met het oog op energieneutraal in 2050. We hebben aardgasloos nog niet vertaald naar complexen en planning omdat de warmtevisie van de gemeente Zevenaar er nog niet is en het nog onduidelijk is of er een warmtenet komt.
	We concretiseren hoe we vanaf 2018 onze voorraad licht laten groeien	Niet behaald	Onze huidige twee woningbouwplannen De Tichel en Juvenaat blijken beide weerbarstig en het is nog onduidelijk of we daar woningen voor Baston Wonen gaan toevoegen (zie elders in dit jaarverslag voor uitgebreide info). Dat zet ons voor ontwikkelingen op andere locaties in de wacht tot daar helderheid over is.
Prettig (samen)wonen	Samen met de gemeente Zevenaar, Plavei en Vryleve zetten we een laatste kans protocol op	Doorgeschoven naar 2019	De regie hiervan ligt bij de gemeente Zevenaar. Door de gemeentelijke herindeling moeten prioriteiten worden gesteld en kunnen werkzaamheden niet altijd conform planning worden opgepakt. Dit is een van de projecten die is doorgeschoven naar 2019.

Betaalbaar huren	We ontwikkelen nieuw huurbeleid	Deels behaald	Met de huurdersvereniging hebben we gesproken over de jaarlijkse huurverhoging, huurdifferentiatie en huurverlaging bij inkomensterugval. We hebben in afwachting van het sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes gewacht met de dialoog over huurverhoging bij energieverbetering. In 2019 zullen we dit alles vastleggen in integraal huurbeleid.
Samen meer bereiken	We zorgen dat we qua klanttevredenheid scoren in de middenmoot van de Aedes-benchmark	Niet behaald	In de Aedes-benchmark scoren we een C voor klanttevredenheid met een 7,3, 7,3 en 7,1. Dat is lager dan het gemiddelde in de sector. Ons gemiddelde KWH-cijfer is een 7,7. Dat is precies het gemiddelde in de sector. We scoren op alle onderdelen boven de KWH-normen.
Een organisatie die tegen een stootje kan	We verbeteren verschillende kaders en processen met als doel tevreden klanten, tevreden medewerkers en efficiënte organisatie	Deels behaald	Een deel van onze processen is aangescherpt maar nog niet eenduidig in procesbeschrijvingen vastgelegd. Dat doen we bij de herimplementatie van Viewpoint in 2019 die we aan het voorbereiden zijn. Er heeft een evaluatie van het proces jaarrekening/jaarverslag plaatsgevonden. We hebben een kennisbank ontwikkeld op de website en in Viewpoint. Deze kan voortdurend worden aangevuld. Intranet is geïmplementeerd. Pers- en sociaal mediabeleid zijn in ontwikkeling maar nog niet af. We hebben in samenwerking met de OR een uitgebreid P&O handboek opgesteld.
	We hebben medewerkers die hun werk gemotiveerd en goed (kunnen) uitvoeren	Deels behaald	Er is een vlootscouw uitgevoerd. Per medewerker, per team en voor de hele organisatie zijn sterke kanten en aandachtspunten benoemd. We maken samen met medewerkers en teams plannen van aanpak voor ontwikkeling en verbetering. We hebben een preventief medisch onderzoek uitgevoerd waarvan de meeste uitslagen positief waren ten opzichte van 4 jaar geleden. Voor het eerst hebben we een medewerkersonderzoek uitgevoerd. Daarin scoren we over het algemeen lager dan de benchmark. Thema's die aandacht vragen zijn samenwerken en werkdruk. We hebben meerdere incompany trainingen gedaan zoals projectmatig werken en we stimuleren medewerkers zich te ontplooiën.
	We voldoen op 25 mei aan de AVG	Behaald	Begin 2018 is een project AVG opgezet en uitgevoerd in samenwerking met een extern bureau. Dit is voor 25 mei afgerond. Alertheid voor AVG is een blijvend aandachtspunt. We houden een datalekregister bij en hebben de Business Controller benoemd als AVG-functionaris.

Een organisatie die tegen een stootje kan	We vergroten de grip op onze toekomstige financiën	Deels behaald	De duurzaamheidsmaatregelen vanuit de complexstrategieën zijn in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen. We onderzoeken of het doorzakken van onze derivaten haalbaar en wenselijk is. Dit zullen we naar verwachting in 2019 afronden en uitvoeren.
	We geven risicomanagement binnen Baston Wonen verder vorm	Deels behaald	We hebben 12 top risico's benoemd en deze in een matrix gescoord op kans en impact en een aantal beheersmaatregelen benoemd. In de kwartaalrapportage wordt gerapporteerd over de risico's. In 2019 wordt risicomanagement verder uitgewerkt in de hele organisatie.
	We vinden Governance en integriteit belangrijk en geven dat verder concreet vorm	Deels behaald	Het treasury statuut is vernieuwd. Samen met de RvC hebben we een workshop over derivaten en investeringen gevolgd en er is een start gemaakt met het opstellen van een investeringsstatuut met een afwegingskader voor investeringen. Met de RvC is een toezicht- en toetsingskader vastgesteld. We onderhouden contact met het WSW, de Autoriteit woningcorporaties en onze accountant over belangrijke zaken. We hebben een medewerkersbijeenkomst over integriteit gehad en in 2019 stellen we een nieuwe integriteitscode op.

## 4.3 Onze belanghebbenden

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

### **Huurdersvereniging**

We hebben sinds 2016 een actieve huurdersvereniging. Om privéredenen hebben 2 bestuursleden van het eerste uur, waaronder de voorzitter, afscheid genomen. In april zijn tijdens de algemene ledenvergadering 3 nieuwe bestuursleden benoemd. Daarmee bestaat de huurdersvereniging uit 5 bestuursleden. In 2018 hebben er 6 overlegvergaderingen en een evaluatiebijeenkomst van de huurdersvereniging en directeur-bestuurder en adviseur communicatie (contactpersoon huurdersvereniging) plaatsgevonden.

De huurdersvereniging heeft de Dag van het Huren aangegrepen om met huurders in gesprek te gaan en heeft 17 nieuwe leden mogen verwelkomen. Het totaal aantal leden is 88.

In 2018 hebben we samen met de huurdersvereniging een fietstocht gemaakt langs het bezit en hebben zij op belangrijke thema's zoals de huurverhoging, complexstrategieën, servicekosten en de prestatieafspraken een belangrijke rol gespeeld. De huurdersvereniging heeft twee keer per jaar overleg met de RvC.

### **Bewonerscommissies**

In de wijken is een aantal bewonerscommissies actief. We zien mooie initiatieven ontstaan die bijdragen aan prettig wonen waaronder het voorkomen van eenzaamheid. We hebben in afstemming met de bewonerscommissies nieuwe schoonmaakcontracten afgesloten waardoor de woonkosten voor onze huurders flink zijn verlaagd. Daarnaast zijn we met de bewonerscommissies/vertegenwoordigingen aan de Hooge Bongert en Bergvrede veelvuldig in gesprek geweest om op te halen wat voor hen belangrijk is bij het groot onderhoud en verduurzamen van de woningen.

### **Bewonersparticipatie**






We stimuleren betrokkenheid van bewoners door middel van bewonersparticipatie. We doen dat steeds meer vanuit een ondersteunende in plaats van initiërende rol. Dat doen we bij individuele ideeën, buurtinitiatieven en collectieve belangenbehartiging. Bewoners zijn belangrijke ogen en oren in de wijk en vertellen ons wat op buurt- of complexniveau speelt. Daar waar bewoners dingen zelf of onderling oplossen, is ons dat wat waard. We stimuleren waar dat kan zelfbeheer van bewoners. Een voorbeeld is een aantal bewoners aan de Bergvrede onderhoudt het gemeenschappelijke groen.

### **Gemeente**

We werken op veel gebieden intensief samen met de gemeente Zevenaar. Bijvoorbeeld op het gebied van de wet Maatschappelijke Ondersteuning, zorgvraagstukken, leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en woningbouw. In de nieuwe Woningwet zijn afspraken vastgelegd over de manier waarop gemeenten en corporaties zich verhouden. Onze activiteiten moeten passen binnen de woonvisie (2015) en worden vastgelegd in prestatieafspraken tussen de corporatie, gemeente en huurdersvereniging.

## Prestatieafspraken

In 2018 stonden de 5 volgende onderwerpen centraal in de gemaakte prestatieafspraken:

-  voorraadbeleid gericht op toekomstig bestendig aanbod;
-  slaagkansen en mogelijke maatregelen voor specifieke doelgroepen;
-  betaalbaarheid en bereikbaarheid;
-  huisvesting bijzondere/specifieke doelgroepen;
-  investeren in verduurzamen woningvoorraad.

Met deze vijf thema's zijn de gezamenlijke doelstellingen, dilemma's en prestatieafspraken ingericht.

	<b>Prestatieafpraak</b>	<b>Korte weergave</b>	<b>Status</b>
1	Corporaties hanteren een onderverdeling op basis van aantal woningen	Procesafpraak met alle partijen.	Gereed
2	Ontwikkelen aangescherpt proces prestatieafspraken	Procesafpraak met alle partijen.	Begin 2019 wordt raamovereenkomst opgesteld
3	Evalueren transparantietool	De tool is ingezet en de evaluatie heeft plaatsgevonden.	Gereed
4	Slaagkansen monitoren op basis van regiocijfers	Baston Wonen is aangesloten bij Entree. De regionale monitor is toegepast.	Gereed
5	Monitoring taakstelling vergunninghouders	Monitoring vindt plaats en is sinds eind 2018 belegd bij collega corporatie Vryleve.	Gereed
6	Gematigde huurverhoging in 2018	Baston Wonen heeft inflatievolgende huurverhoging toegepast met uitzondering van inkomensafhankelijke huurverhoging.	Gereed
7	Laatste kans beleid uitvoeren	Baston Wonen heeft het incassoproces aangescherpt in afstemming met het protocol laatste kans beleid.	Gereed
8	Beleid opstellen voor inkomensterugval	In samenspraak met huurdersverenigingen stellen corporaties beleid op.	Loopt door in 2019
9	Business case voor toevoegen woningen	Er wordt gewerkt aan een business case voor tijdelijke woningen. Nog niet gerealiseerd in 2018.	Loopt door in 2019
10	Delen vastgoedstrategieën	De corporaties wisselen hun strategisch voorraadbeleid uit en werken samen bij het opstellen van een nieuwe versie. De gemeente werkt aan een afwegingskader voor nieuwbouw.	Gereed
11	Maatwerk voor bijzondere doelgroepen in beeld brengen	Volgens de regionale huisvestingsverordening is maatwerk voor bijzondere doelgroepen niet mogelijk. Schrijnende gevallen kunnen worden toegewezen in de 5% vrije ruimte.	Gereed
12	Verbinden en aanjagen leefbaarheid	Baston Wonen en gemeente Zevenaar ondersteunen buurtbemiddeling. Contacten met sociaal team zijn versterkt.	Doorlopend
13	Investeren in verduurzamen woningvoorraad	Baston Wonen heeft bij meerdere complexen duurzaamheidsmaatregelen toegepast. De start van een groot project is doorgeschoven naar 2019.	Doorlopend

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

We werken nauw samen met de verschillende partijen op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid. Het langer zelfstandig wonen van kwetsbare bewoners vraagt van de verschillende partijen oplossingen voor nieuwe vraagstukken. Met onze leveranciers en partijen die voor ons opdrachten doen zoals aannemers bouwen we andersoortige relaties op. We denken steeds meer vanuit de gedachten van ketensamenwerking en Total Cost of Ownership. We hebben ons mutatieproces aangepast waarbij we aan de voorkant intensiever samenwerken met onze aannemers.

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

## 5. Governance

---

Organisatiestructuur

Onze directeur-  
bestuurder

Onze  
toezichthouders

Corporate  
governance

Risicomanagement

Klachtencommissie  
en klachtafhandeling

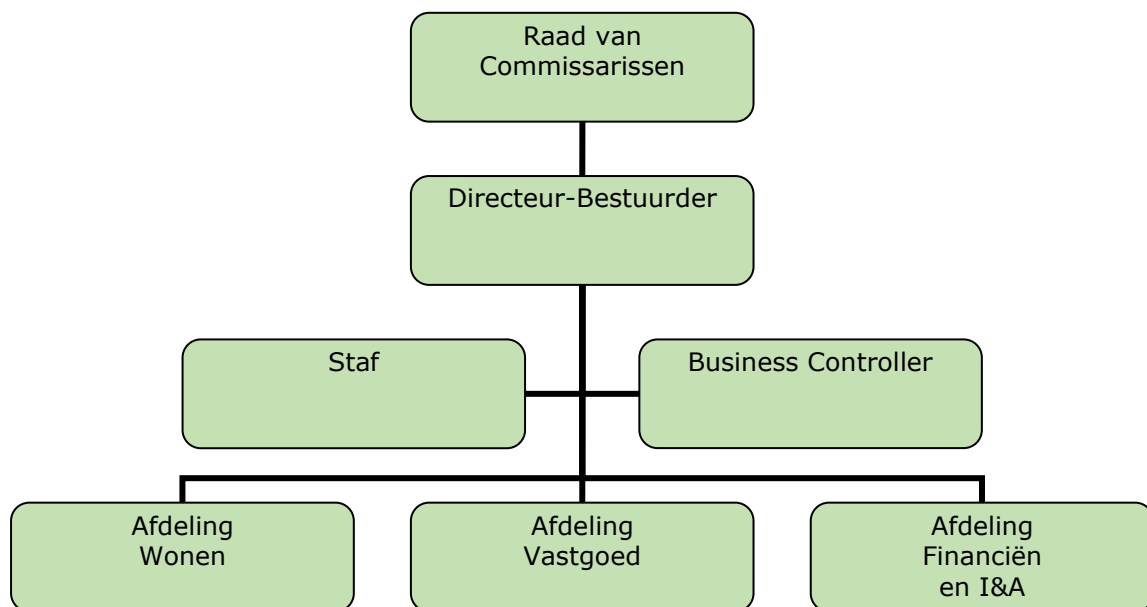
Bericht Raad van  
commissarissen

## 5.1 Organisatiestructuur

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 is door de Autoriteit woningcorporaties op 20 december 2018 goedgekeurd en op 30 december 2018 gepasseerd bij de notaris.

### Interne organisatiestructuur en personele bezetting

Op 1 januari 2018 is de organisatie gestart met 31,4 fte verdeeld over 38 medewerkers. Op 31 december 2018 bestaat de formatie uit 32,4 fte (39 medewerkers). Er heeft per saldo een vermeerdering plaatsgevonden met 1 fte. Drie medewerkers zijn in 2018 nieuw aangetreden. Twee medewerkers zijn uit dienst getreden; een medewerker heeft elders een nieuwe uitdaging gevonden en een andere medewerker is vertrokken in verband met het verlopen van een tijdelijk dienstverband ontstaan vanuit de reorganisatie in 2016. Afdeling Wonen en Afdeling Vastgoed vallen sinds 2018 onder 1 manager. De Klantenservice valt vanaf 2018 onder aansturing van de manager Financiën en I&A.



Figuur 1: organisatiestructuur 2018

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2018 bedraagt 9,64%, dit is een stijging ten opzichte van 2017, in dat jaar bedroeg het percentage 6,17%.

Helaas heeft de organisatie in 2018 te maken gehad met enkele langdurig zieke medewerkers. Van een van deze medewerkers is eind 2018 afscheid genomen, bij einde 2<sup>e</sup> ziektejaar. Deze medewerker treedt 1 januari 2019 uit dienst.

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



## 5.2 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 (WNT).

Bedragen x €1	S.P.M. van Zaal	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.907
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.417
<i>Subtotaal</i>	€	122.324
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>122.324</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	
<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	
Deeltijdfactor 2017 in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	100.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€	19.845
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€</b>	<b>120.345</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	132.000

## 5.3 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 OR om op die manier vorm te geven aan betrokkenheid en inspraak van medewerkers op bepaalde keuzes.

In de ondernemingsraad is opnieuw gekeken naar de (af)lopende termijnen van de leden. Per 31-12 is er een OR-lid afgetreden en medio 2019 zullen er nog twee OR-leden aftreden. De redenen voor aftreden zijn uiteenlopend. De OR bestaat eind 2018 uit 3 leden. Er is een functie vacant, die van algemeen OR-lid. De werving daarvoor is opgestart.

De OR vergadert gemiddeld drie keer per maand waarvan een keer met de directeur-bestuurder. Twee keer per jaar is de OR in overleg met de Raad van Commissarissen. De achterban wordt hiervan op de hoogte gehouden via intranet en personeelsbijeenkomsten.

De belangrijkste behandelde onderwerpen in 2018 waren het P&O-handboek en het afschaffen van de wachtdienst. De totstandkoming van het P&O-handboek is in nauwe samenwerking met OR, P&O, directie en MT vormgegeven. Op verschillende onderdelen heeft de OR advies of instemming gegeven. Ook over het afschaffen van de wachtdienst is met OR en betrokken medewerkers gesproken. De OR heeft daarna positief geadviseerd aan de directie.

### **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 terzijde.

Bij de vervulling van haar taak houdt de Raad van Commissarissen rekening met het feit dat de stichting een onderneming is met een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij weegt de Raad van Commissarissen de belangen van belanghouders zoals huurders, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en medewerkers af. Om deze kerntaak goed te kunnen uitvoeren worden algemene en specifieke eisen gesteld aan de Raad van Commissarissen als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter. Deze eisen zijn vastgelegd in een profielschets en een reglement voor de Raad van Commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen treden af volgens een rooster. In 2018 zijn twee leden van de Raad van Commissarissen afgetreden. Dit betreft 1 RvC lid per 31 december 2018 en de voorzitter van de RvC per 1 oktober 2018. De werving van de nieuwe Raad van Commissaris-leden heeft onder begeleiding van een extern bureau plaatsgevonden. De huurdersvereniging, de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder zijn intern betrokken bij de selectieprocedure. 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:

- Ondernemingsplan
- Strategisch Voorraad Beleid & complexplannen.
- Prestatieafspraken met gemeente Zevenaar, Plavei, Vryleve en huurdersverenigingen
- Jaarplan en meerjarenbegroting
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Procuratieregeling
- Huurbeleid
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling

### **Extern toezicht**

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

### **Accountant**

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

### **Autoriteit woningcorporaties**












Gedurende het boekjaar hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met de Autoriteit woningcorporaties over het beleid en de ingezette verbeteracties. Hoofddoel is het (verder) verbeteren van de kwaliteit van onze bedrijfsvoering. Baston Wonen voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen.

### **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. In verband met het werkgebied tussen groei en krimp en de verzakkingsproblematiek beoordelen zij het risicoprofiel als licht verhoogd.

### **Extern toezicht kader**

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

-  Woningwet
-  Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
-  Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
-  Governancecode woningcorporaties 2015
-  Wet normering topinkomens (WNT)
-  Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen
-  VTW-beroepsregel bezoldiging
-  Algemene wetgeving
-  Cao Woondiensten
-  Beleidsregels Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
-  Beleidsregels Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

## 5.4 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 Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) een Governancecode Woningcorporaties opgesteld. De code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop de Governancecode Woningcorporaties. Jaarlijks checken we op basis van de Governancecode of we bij Baston Wonen alle principes en uitwerkingen daarvan toepassen of dat we in het jaarverslag uit moeten leggen waarom we afwijken. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2018 opgevolgd.

### **Maatschappelijke doelstelling**

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

### **Integer ondernemen**

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor goed bestuur. Daarom heeft Baston Wonen gedragsregels voor integer handelen opgesteld. Ook is er een klokkenluidersregeling. We ondernemen eerlijk, oprecht en transparant. We dulden geen belangenverstremming. Ons integriteitsbeleid is openbaar.

### **Inzet van middelen**

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

### **Verantwoording en rapportage**

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties in ons bestuursverslag. De Governancecode geeft aan dat woningcorporaties zich eens per vier jaar moeten laten visiteren. Een onafhankelijke visitatiecommissie geeft hierbij een oordeel over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie. Voor Baston Wonen is dit waardevolle input voor het verder uitzetten van de koers voor de toekomst. In 2015 zijn wij gevisiteerd door EY. Hoofdconclusie is dat Baston Wonen maatschappelijk ruim voldoende presteert. Het visitatierapport is openbaar. Komend jaar zal wederom een visitatie worden uitgevoerd.

**Risicobeheersing**

Risicobeheersing is binnen de corporaties een steeds belangrijker onderwerp geworden. Te denken valt aan de consequenties van wijzigingen van wet- en regelgeving, maar ook economische ontwikkelingen vereisen dat hier scherp op gestuurd wordt. Verderop in dit hoofdstuk gaan we uitgebreid in op het onderwerp risicomanagement.

## 5.5 Risicomanagement

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

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

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

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

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

De risico's van Baston Wonen zijn door de organisatie en de directeur-bestuurder in kaart gebracht. De keuze is gemaakt om de top risico's in kaart te brengen. Het gaat daarbij om de risico's met de grootste kans en impact op de realisatie van het ondernemingsplan. Bij de risico-items waarvan zowel de kans als impact hoog scoren hebben we een top 3 benoemd:

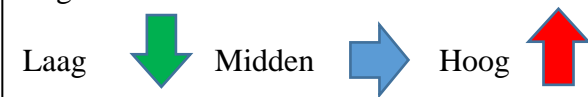
1. discrepantie bestaand en gewenst personeelsbestand;
2. interne organisatie;
3. duurzaamheidsopgaven.

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

De verschillende niveaus zijn nu weergegeven in een schema. (strategisch, tactisch en operationeel) In 2019 splitsen we deze risico's verder uit per niveau om het risicomanagement verder te optimaliseren en te professionaliseren.

De belangrijkste risico's Baston Wonen							
Risicoanalyse 2018							
1	Onderwerp	Risico's	Kans	Impact	Prio	Toelichting risico die zich voor kunnen doen	Beheersmaatregelen
1	Juvenaat	Financieel Imago Betaalbaarheid Stakeholder				Er zijn meerdere scenario's mogelijk waarvan de impact nog onvoldoende is in te schatten op zowel financieel niveau, relatie met de verschillende stakeholders en imago.	Meerdere 'Scenario's opgenomen in de MJB. Inzetten voortgang challenge en bestuurlijk agenderen risico's. In contact blijven met de huidige huurders. Met RvC taxaties en scenario's bespreken. Aw is benaderd om casus Juvenaat te bespreken.
2	Interne organisatie	Realisatie			2	Onvoldoende focus en sturing op de te realiseren doelen. Een verbeteringsplan is wenselijk op samenwerking, kennis en competenties.	Bestuurlijk plan van aanpak Baston Wonen next level is besproken met MT en RvC. In november hebben heidagen met MT en BC plaatsgevonden om stap naar next level te maken. Intervisie/vervolg cursus projectmatig werken. Evalueren projecten (jaarverslag/jaarrekening, Bergvrede etc).
3	Verduurzaming	Realisatie Financieel Stakeholder			3	Niet tijdig voldoen aan de duurzaamheidsopgave/doelstellingen vanuit politiek. Verbeterslag wenselijk op interne capaciteit en kwaliteit om de signalen van "buitenaf" (tijdig) door te vertalen naar de organisatie. De gegevens van de huidige vastgoedportefeuille zijn niet volledig bekend. Aansluiting ambitie aardgasloos 2040 gemeente. Aansluiten bij technologische ontwikkelingen en het risico dat we daarin achteraf verkeerde keuzes hebben gemaakt.	Aangesloten blijven bij werkgroep warmtevisie en bestuurlijk agenderen belang. Planning duurzaamheidsprojecten doorrekenen naar behalen doelstellingen. Aansluiten bij landelijk signaal dat duurzaamheidsambities in de toekomst onbetaalbaar zijn. Samenwerken met andere corporaties (KAN-Oost en Woonkr8).
4	Governance	Realisatie Integriteit Fraude Governance				Nog stappen te maken in de inrichting en functioneren van de organisatie, inclusief daaraan verbonden verantwoordelijkheden en besluitvorming. . Risico om niet volledig/ tijdig/ juist voldoen aan de wet- en regelgeving.	Vervolg geven aan uitkomsten interim controle en managementletter. N.a.v. Bergvrede overzicht maken vastgoedprojecten. Collega's meenemen in vereiste procedures. Overzicht maken welke formele stukken herijkt moeten worden en dit opnemen in het jaarplan 2019.
5	Vastgoedportefeuille	Realisatie Imago Betaalbaarheid				Onvoldoende invulling aan de uitbreiding c.q. samenstelling van de vastgoedportefeuille en de prestatieafspraken c.q. dan wel dat dit alleen tegen zeer hoge investeringen uitgevoerd kan worden. Onvoorspelbaarheid c.q. consequenties van (verdere) verzakkingen door klimaatveranderingen.	Uitvraag bij gemeente is gedaan naar mogelijke locaties voor sociale woningbouw. In het SVB aangemerkte complexen die nog op onderzoek staan (bv. Witte Kruis) onderzoeken. Vanaf 2019 in kwartaalrapportage voortgang verduurzamingsprojecten opnemen.
6	Leefbaarheid	Veiligheid Imago				Een groeiend aantal mensen die om welke reden dan ook druk op de wijk doen toenemen (bijv. verwarde personen). Toenemende agressie/ uitzettingen. Inadequate samenwerking met partners (bijv. politie, wijkbeheer, gemeente). Toename kans op brand in woningen/complexen.	Inzetten op samenwerking met andere partijen (in signalering, aanpak en monitoring). Laatste kansbeleid opzetten met de gemeente (is een van de prestatieafspraken). Samen met de KAN Oost corporaties is de brandweer uitgenodigd bij een bestuurlijk overleg.
7	ICT beschikbaarheid- / betrouwbaarheid risico	Continuïteit Imago				In- efficiency in de uitvoering van de werkzaamheden, geen juiste stuurinformatie beschikbaar. Veiligheid systemen/datalekken Onvoldoende kunnen aansluiten in de snel groeiende digitalisering.	Her implementatie Viewpoint in 2019. Er is opdracht gegeven een scan uit te voeren hoe hack proof Baston Wonen is. Autorisaties en schijfdeling zijn aangepast op functieniveau. Nieuwe website (en andere vernieuwingen) uitgebreid testen alvorens live te gaan
8	Discrepancie tussen bestaand en gewenst personeelsbestand	Continuïteit Imago Financieel			1	Het risico dat het personeelsbestand onvoldoende aansluit/ meegroeit bij de behoefte van de organisatie. Onvoldoende slagkracht en veranderkracht van de organisatie om te voldoen aan de eisen die gesteld worden vanuit de maatschappij. Hoog ziekteverzuim/hoge inhuur-advieskosten.	Vlootscouw met ontwikkelopdrachten op individueel en teamniveau vervolg geven. Goede gesprekken met medewerkers voeren. Actief deelnemen aan Kracht in Mobiliteit. Stimuleren opleidingen, coaching en FLOW. Actief in gesprek over minder werken en regeling generatiepact.
9	Actualiteit Beleid, statuten en documentatie	In efficiency Governance				Onvoldoende inrichting en borging van (beleid)documentatie. Documentatie is onvoldoende toepasbaar en actueel. Onvoldoende gestuurd op de beleidscyclus.	Verbeteren vindbaarheid stukken. In januari start een nieuwe beleidsadviseur voor 6 maanden. In die periode profiel en werving opzetten. In kaart brengen welke (beleids)documenten ontwikkeld of geactualiseerd moeten worden.
10	Mutatiedossiers	Governance Financieel				Niet juist uitvoeren inkomenstoets woningtoewijzing. Niet voldoen aan de eisen van passend toewijzen en of documentatievoorschriften. Overtreden bevoegdheden.	N.a.v. uitkomsten interim controle en managementletter zijn een aantal dossiers intern gecontroleerd (Accountant heeft vastgesteld dat deze dossiers correct zijn). Procedure controle dossiers hernieuwen.

Legenda:





### Three Lines of Defence

Met de risicoanalyse 2018 hebben we stappen gezet naar integraal risicomanagement. Een belangrijk onderdeel hiervan is het Three Lines of Defence model. Dit wordt verder geïmplementeerd. Waarbij aandacht is voor rolduidelijkheid inclusief functiescheiding, wijze van vastlegging en rond maken van de PDCA cyclus. Audit- en controleplannen zijn daar een onderdeel van.



### AVG

Op 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking getreden ter vervanging van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP). Wij hebben beleid opgesteld en een proces ingericht op het waarborgen van compliance ten aanzien van de AVG. Daarnaast besteden we aandacht aan het bewustzijn van de gevolgen van de AVG 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 2018 hebben zich geen meldingen voorgedaan die voldeden aan de criteria van meldplicht bij de toezichthouder.

### Financiële risico's

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Baston Wonen zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico (prijs- en kasstroom risico). Deze komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 6 Financiën, paragraaf 6.1.

### Financiële verslaggeving

Bij financiële verslaggeving gaat het om de begrippen tijdigheid, juistheid en betrouwbaarheid. Risico's op dit vlak hebben betrekking op onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere onzekerheden bij complexe toerekeningsproblemen, de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken en risico's ten aanzien van de inrichting van de financiële verslaggevingssystemen.

### Begroting en scenario's.

Om de risico's die voortvloeien uit onzekerheden en afwijkende ontwikkelingen in beeld te krijgen, rekenen wij 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 WSW. Onze risicobereidheid wordt mede bepaald door de mate waarin de uitkomsten binnen de bandbreedte van de normen vallen.

## 5.6 Klachtencommissie en klachtafhandeling

Wanneer klanten klachten hebben over de dienstverlening van Baston Wonen medewerkers kunnen ze zich melden bij de klachtencommissie woningcorporaties. De klachtencommissie is een onafhankelijke commissie en heeft een regionale functie. Zij bestaat uit vier leden en een voorzitter welke geen van allen binding hebben met de aangesloten corporaties. De leden hebben veelal een juridische of volkshuisvestelijke achtergrond en behandelen alleen klachten over de dienstverlening van de corporaties die zijn aangesloten. Baston Wonen heeft in 2018 twee zaken bij de klachtencommissie in behandeling gehad. Deze zaken hadden betrekking op:

- klacht over onjuiste bemiddeling: Het betrof een geschil tussen een huurder en Baston Wonen. De huurder meent dat de aangeboden woning niet voldeed aan de wensen en verwachtingen. De huurder verwijt Baston Wonen een onjuist bemiddelingstraject te hebben doorlopen. De klachtencommissie heeft uitspraak gedaan in deze zaak en geconcludeerd dat het bemiddelingstraject zorgvuldig doorlopen is en dat partijen meer dan voldoende betrokken en gehoord zijn in het traject.
- klacht over de oplevering van de woning: Het betrof hier een geschil tussen een huurder en Baston Wonen. De huurder was ontevreden over de kwaliteit van de woning bij oplevering. De huurder stelt aannemelijk minder woongenot te hebben gehad als gevolg van de aanwezige gebreken. De klachtencommissie heeft in deze zaak uitspraak gedaan. Beide partijen zijn deels in het gelijk gesteld. De gebreken zijn inmiddels verholpen.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt het hele jaar door gemeten door het KWH. De klachten van huurders die bij de KWH-metingen naar boven komen worden rechtstreeks aan Baston Wonen doorgegeven. Baston Wonen neemt vervolgens contact op met de huurder om de achtergrond en aard van de klacht te onderzoeken en te kijken naar een mogelijke oplossing.

Overige klachten over onder meer medewerkers en de woningen die bij ons binnenkomen worden door de leidinggevenden afgehandeld. Deze klachten hebben voornamelijk betrekking op het niet tijdig terugbellen of de doorlooptijd van de afhandeling van vragen. Ook komen op deze manier klachten over de kwaliteit van de woningen bij ons binnen. Deze klachten worden samen met de afdeling Vastgoed beantwoord.

## 5.7 Bericht Raad van Commissarissen

### Inleiding

De afspraken van het Parijse klimaatakkoord en de uitwerking daarvan in het nationale klimaatakkoord waren belangrijke onderwerpen in 2018.

Duurzaamheid is één van de thema's voor de toekomst. De sectortafel gebouwde omgeving van Diederick Samson, onderdeel van het klimaatakkoord, wil woningcorporaties een voortrekkersrol geven op het gebied van verduurzamen van sociale huurwoningen. Een grote opgave voor woningcorporaties waar grote investeringen mee zijn gemeoid.

De afdrachten voor corporaties aan het Rijk nemen toe. De ATAD is ingevoerd en doordat de WOZ-waarde van de woningen stijgt wordt de verhuurdersheffing hoger. Het verdienmodel van de corporaties komt op deze manier onder druk te staan. Aan de ene kant voorloper zijn in verduurzamen van woningen aan de andere kant grote bedragen afdragen aan het Rijk leidt tot een dilemma waarvoor veel corporaties en ook Baston Wonen staan.

Op lokaal niveau heeft het nieuwe college van burgemeester en wethouders in de gemeente Zevenaar afgesproken dat de gemeente in 2040 van het gas af wil zijn. Een ambitieuze opgave waar ook Baston Wonen mee te maken krijgt. Bij Baston Wonen is in 2018 gestart met de voorbereiding van een groot project om woningen in het complex Bergvrede energiezuiniger te maken.

Eind 2018 hebben de Woonbond en Aedes een sociaal huurakkoord afgesloten. Hierin is afgesproken dat de huurverhoging van sociale huurwoningen inflatievolgend is. Baston Wonen heeft deze lijn al in 2018 ingezet. De huurverhoging voor sociale huurwoningen was 1,4 % in 2018.

Voor de derde keer zijn de prestatieafspraken vastgesteld in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie. De prestatieafspraken zijn gemaakt met: de gemeenten Zevenaar, de corporaties Vryleve, Plavei en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties.

De aansturing van 2 afdelingen is per 1 januari 2018 gewijzigd van 2 naar 1 manager. De organisatie bestaat uit de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën en I&A.

In 2018 is gewerkt aan de verdere professionalisering van de organisatie. Sinds oktober 2018 hebben de afdelingen Wonen en Vastgoed een nieuwe manager. Tevens is er per 1 februari een nieuwe Business controller geworven. Het contract van onze directeur-bestuurder Sandra van Zaal is verlengd door de Raad van Commissarissen.

In de Raad van Commissarissen hebben er ook veranderingen plaatsgevonden. Onze voorzitter Henry Aleven heeft per 1 oktober afscheid genomen van Baston Wonen en is opgevolgd door Henk Reimert. Per 1 januari 2019 heeft Jorn Huiskamp de plaats ingenomen van Sonja van Gemeren. Per 1 januari 2019 zal Hanneke de Zwart de rol van vicevoorzitter vervullen. We willen beide leden van de Raad van Commissarissen hartelijk bedanken voor hun jarenlange inzet voor Baston Wonen.

Het Strategisch Voorraad Beleid is verder uitgewerkt in complexstrategieën. Per complex is een toekomstvisie vastgesteld. Het Juvenaat, een voormalig klooster in het centrum van Zevenaar, is de winnaar geworden van de SteenGoed Challenge. In deze Challenge wordt er voor gebouwen een nieuwe invulling gezocht door transformatie en herbesteding. Voor het Juvenaat zoeken de gemeente, de provincie en Baston Wonen naar een economische haalbare oplossing om dit monumentale gebouw voor de toekomst te behouden.

## **Goed bestuur**

Een wezenlijk onderdeel van goed bestuur is het afleggen van maatschappelijke verantwoording aan de belanghebbenden. Het interne toezicht van de RvC speelt hierbij een sleutelrol; de RvC houdt toezicht op de verantwoording die het bestuur aflegt en legt zelf verantwoording af over het gehouden toezicht o.a. 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.

## Governancecode

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 VTW en dus ook voor Baston Wonen en haar RvC. De RvC van Baston Wonen onderschrijft de code van harte en neemt die als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

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

## Opdrachtgeverschap accountant

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

## Integriteit

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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In 2018 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen.

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



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

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

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

### Benoeming nieuwe commissarissen

In 2018/2019 zijn twee nieuwe commissarissen benoemd:

-  1 oktober 2018: H.J.M. Reimert (Henk)
-  1 januari 2019: J. Huiskamp (Jorn)

Beide commissarissen hebben een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen op de toets geschiktheid en betrouwbaarheid (fit & propertest). Ook de OR heeft op beide benoemingen positief geadviseerd. Bij de werving van deze twee nieuwe leden van de RvC is er gebruik gemaakt van een extern wervings- en selectiebureau Raderwerk. De nieuwe commissarissen hebben een inwerkprogramma doorlopen. Onderdeel hiervan was een uitgebreide kennismaking met de medewerkers.

### Herbenoeming commissaris




Per 18 februari 2018 is R.J.M. Thijert (Renate) benoemd voor een tweede termijn van vier jaar. De herbenoeming heeft plaatsgevonden volgens de eisen van de nieuwe Woningwet en Governancecode. De toets op geschiktheid en betrouwbaarheid (fit en propertest) is met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties doorlopen. Ook de OR en huurdersvereniging hebben een positief advies gegeven.

### Remuneratie- en selectiecommissie




De Remuneratie- en selectiecommissie bestond uit H.M.A. Aleven (Henry) tot 1 oktober 2018 en G.J. de Zwart (Hanneke). Per 1 oktober 2018 heeft H.J.M. Reimert (Henk) de rol van H.M.A. Aleven (Henry) in deze commissie 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 RvC. De commissie brengt tijdens de reguliere RvC-vergaderingen verslag uit en adviseert de RvC over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de RvC. De

Remuneratie- en selectiecommissie houdt toezicht op:

-  het doen van voorstellen 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 doet voorstellen aan de Raad van Commissarissen betreffende:

-  het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder;
-  de bezoldiging van de directeur-bestuurder;
-  de vergoeding van de leden van de RvC en zijn voorzitter en vicevoorzitter.

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

Inzake de beloning van de commissarissen conformeert de RvC zich aan de adviezen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De beloning van de directeur-bestuurder en de commissarissen vallen binnen de Wet Normering Topinkomens.

## Auditcommissie

De Auditcommissie van de RvC bestaat uit M.C. Bloemsma (Michel) en R.J.M. Thijert (Renate). De auditcommissie heeft een financiële/fiscaal juridische achtergrond. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering.

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

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

Deze taken zijn deels vastgelegd in het reglement van de Auditcommissie.

De samenstelling van de RvC is onderstaand weergegeven. Met ingang van 1-1-2019 is de heer Jorn Huiskamp toegetreden. Deze is eveneens opgenomen in onderstaand overzicht.

Naam	H.J.M. Reimert	Ir. G.J. de Zwart	Mr. R.J.M. Thijert	Drs. M.C. Bloemsma RA	J. Huiskamp	Mr. S. van Gemenen	H.M.A. Aleven
Deskundigheid	Sociaal Maatschappelijk	Volkshuisvesting Vastgoed	Financieel Bedrijfsorganisatie Juridisch	Financieel Economisch	Vastgoed Duurzaamheid	Juridisch	Sociaal Maatschappelijk
Ingangsdatum	1-10-2018	1-9-2012	18-2-2014	1-4-2013	1-1-2019	1-1-2011	1-10-2010
Herbenoeming	1-10-2022	1-9-2016	18-2-2018	1-4-2017	1-1-2023	1-1-2015	1-10-2014
Aftreden	1-10-2026	1-9-2020	18-2-2022	1-4-2021	1-1-2027	1-1-2019	1-10-2018
Bijzonderheden	Voorzitter	Vicevoorzitter, Voorzitter remuneratie- en selectiecommissie, Huurderszetel	Lid Auditcommissie, Huurderszetel	Voorzitter Auditcommissie	Geen	Vicevoorzitter	Voorzitter, Lid Renumeratie- en selectiecommissie
Hoofdfunctie	Consulent van Ede & Partners	Adviseur bij Corporaad	Bedrijfsfiscalist ADG dienstengroep	Directeur bestuurder NV SRO		Manager juridische zaken Hogeschool In Holland	Gepensioneerd bankdirecteur
Nevenfuncties	Lid RvT Triade-Vitreef Lid RvT Atlant Zorggroep	Visitor bij Cognitum, Gemeenteraadslid gemeente De Bilt t/m maart 2018 en vanaf november 2018, Bestuurslid D66 De Bilt, secretaris, mei t/m november 2018 en vanaf november 2018, Commissielid gemeente De Bilt, juni t/m november 2018	Bestuurslid BIT Hengelo	Lid RvT Rozet Arnhem		Voorzitter RvC Woningcorporatie Viverion	

Het functioneren van de RvC is gediend bij een diverse samenstelling. In de profielschets is dit opgenomen. Deze is te vinden op de website van Baston Wonen en is begin 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 RvC is volkshuisvestelijke en financiële kennis aanwezig. De individuele leden vullen elkaar qua kennisgebieden, persoonlijkheden en competenties aan en werken in goede harmonie met elkaar samen. Tegelijkertijd is het ook noodzakelijk om elkaar, waar nodig, kritisch aan te spreken.

### **Rol Raad van Commissarissen**

De rol van de Raad van Commissarissen onderscheidt zich in drie taakgebieden: toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord.

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

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

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

### **Toezichthouder**

#### **Legitimatie en toezichtkader**








##### Legitimatie

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

##### Toezichtkader

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

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

-  Het bestuursreglement;
-  Reglement RvC, Remuneratie- en selectiecommissie en Auditcommissie;
-  Profielschets RvC;
-  Het treasurystatuut 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, jaarrekening en jaarverslag;
- Belanghoudersoverzicht;
- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB overzicht;
- Verkoopbeleid;
- Organisatie- en formatieplan.

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

- De nieuwe Woningwet en overige wet- en regelgeving (o.a. BTIV, Ministeriële regelingen/richtlijnen en WNT);
- Aedes Code;
- Aedes woonagenda 2017 – 2021;
- Governancecode Woningcorporaties 2015;
- Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015;
- Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, Autoriteit woningcorporaties en WSW);
- Benchmarkgegevens;
- Visitatierapport.

Het toezichtkader is voor het bestuur kaderstellend en voor de RvC richtinggevend.

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

## Activiteiten 2018

### Bijeenkomsten

De RvC vergaderde in het verslagjaar zes keer met het bestuur. De voorzitter van de RvC 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 RvC-leden deelnamen. De Remuneratie- en selectiecommissie kwam in 2018 zes 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 RvC aanwezig bij de volgende bijeenkomsten.

Bijeenkomsten 2018	Intern	Extern
Nieuwjaarsontbijt Baston Wonen	x	
Overleg met de OR, 2x	x	
Zelfevaluatie RvC	x	
Workshop De Toekomst van de Woningcorporatie	x	
Workshop Toezichtvisie en profielen RvC	x	
Workshop derivaten en investeringsrendement	x	
Sollicitatieprocedure nieuwe RvC leden i.s.m. Raderwerk	x	
Overleg MT bij RvC vergaderingen (regelmatig)	x	
Overleg met de Huurdersvereniging, bezit Baston Wonen, 2x		x
Overleg met accountant BDO		x
Overleg met gemeenteraadsleden en andere stakeholders over duurzaamheid		x



De RvC heeft de volgende besluiten genomen:

Datum	Besluiten	Informatie
7/3/2018	De RvC stelt de vergoeding in schaal E conform VTW advies per 1 januari 2018 voor een RvC lid € 10.500 en voor de voorzitter van de RvC € 15.750 vast. De RvC verlengt de rol van mevrouw van Zaal als directeur/bestuurder van Baston Wonen voor de periode van 4 jaar, ingang op 1 januari 2019. De DB heeft dit aanbod geaccepteerd. Dit natuurlijk onder voorbehoud van een positief doorlopen fit en <u>propertest</u> . De RvC geeft haar goedkeuring aan het functieprofiel van de DB. De RvC geeft haar goedkeuring aan het <u>Treasurystatuut</u> . De RvC geeft haar goedkeuring aan het <u>Treasuryjaarplan 2018</u> .	<u>Bestuursmededelingen</u> Uitslag Governance Inspectie Brief Business Risks WSW Huurbeleid 2018 Toezichtvisie, Toezicht- en toetsingskader RvC, Profiel RvC Profiel DB en proces herbenoeming <u>Treasurystatuut</u> en <u>Treasury Jaarplan 2019</u> 4e Kwartaalrapportage 2017 Managementletter Interim Controle 2017 Jaardoelen 2018 Notitie Aedes Benchmark De Tichel
25/4/2018	De RvC stelt het <u>Bestuursverslag 2017</u> vast. De RvC stelt de Jaarrekening 2017 vast. De RvC geeft goedkeuring aan het Huurbeleid 2018 zoals door de organisatie voorgesteld. De RvC besluit met ingang van 1-1-2018 het salaris van de DB met 1,4 % te verhogen naar een jaarsalaris van €101.907,-. De RvC stelt de doelen voor de DB 2018 vast.	<u>Bestuursmededelingen</u> Jaarverslag en Jaarrekening 2017, Accountantsverslag BDO Huurbeleid 2018 Complexbeheerplannen Jaarplan RvC 2018
13/6/2018	De RvC geeft haar goedkeuring aan het BOD 2019. De RvC geeft haar goedkeuring aan een mandaat, volgens bijlage 1 van het vastgestelde Bestuursreglement d.d. 30 november 2016, aan de DB voor het aantrekken van externe financiering onder WSW borging voor DAEB-activiteiten dan wel gebruik te maken van de rekening-courant faciliteit van de Rabobank voor een bedrag van maximaal € 3.000.000,-. De RvC geeft haar goedkeuring aan de Complexstrategieën.	<u>Bestuursmededelingen</u> BOD Gemeente Zevenaar Notitie mandatering leningen Complex strategieën Juvenaat en de Tichel 1e Kwartaalrapportage 2018 Kaderbrief 2019 <u>Integrale Oordeelsbrief 2017/2018 Aw</u>
27/9/2018	De RvC geeft haar goedkeuring aan de opdrachtbevestiging Audit & Assurance van BDO. De RvC geeft haar goedkeuring aan het Controleplan 2018 van BDO. De RvC geeft haar goedkeuring aan het beloningsbeleid RvC en DB ter publicatie op de website. De RvC stelt het inwerkprogramma nieuwe RvC-leden en de hierbij behorende checklist vast	<u>Bestuursmededelingen</u> Vlootshouw Baston Wonen / Organisatieontwikkeling Statutenwijziging Beloningsbeleid RvC/DB 2e Kwartaalrapportage 2018 Risicomanagement Inwerkprogramma nieuwe RvC-leden
31/10/2018		<u>Bestuursmededelingen</u> Statutenwijziging Meerjarenbegroting 2019-2023 Begroting 2019 Project Bergvrede Bestuurlijk Plan van aanpak Next Level Jaarrooster 2019 Risicomanagement
29/11/2018	Mw. De Zwart wordt per 1 januari 2019 benoemd tot vicevoorzitter. De Profielschets RvC Baston Wonen wordt vastgesteld. De RvC geeft haar goedkeuring aan de statutenwijziging van Baston Wonen per december 2018. De RvC geeft haar goedkeuring aan de Begroting 2019. De RvC geeft haar goedkeuring aan de Meerjarenbegroting 2019-2023. De RvC geeft haar goedkeuring aan de Prestatieafspraken 2019 met de toevoeging van het door het College van B&W gewenste artikel inzake de WMO. De RvC geeft haar goedkeuring aan het projectvoorstel en hiermee de uitvoering van project Bergvrede.	<u>Bestuursmededelingen</u> <u>Oordeelsbrief 2018 Aw</u> Toetsingskader RvC Jaarrooster 2019 Statutenwijziging Meerjarenbegroting 2019-2023 Begroting 2019 Prestatieafspraken 2019 Project Bergvrede Stand van zaken Plan van aanpak Next level 3e Kwartaalrapportage 2018 Overzicht incidentele beloningen aan medewerkers Evaluatie Organisatiewijziging 1-1-2018 ML Interim Controle 2018 Jaardoelen 2019
24/12/2018	Besloten wordt verschillende scenario's uit te werken voor de planontwikkeling van de Tichel.	

De RvC houdt toezicht op:

De strategie

In hoeverre de portefeuille van het vastgoed voldoet aan de toekomstige demografische ontwikkelingen in de regio is meerdere malen besproken met de RvC. Het strategisch voorraad beleid is uitgewerkt in de complexplannen van Baston Wonen. Hierin worden de toekomstvisies per complex globaal aangegeven. Hierin is tevens opgenomen hoe we, het Aedes streven, energielabel B in 2021 kunnen halen.

De RvC is met elkaar, met stakeholders, met de OR en met de directeur-bestuurder in gesprek geweest over o.a. de volgende onderwerpen: duurzaamheid, complexplannen, huurbeleid, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken.

#### Financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie heeft in 2018 behandeld: het treasurystatuut, het treasuryjaarplan, het jaarverslag 2017, de kwartaalrapportages en de begroting. Veel aandacht ging uit naar de embedded derivaten, de kosten van BDO, de waardering van het onroerend goed, de financiële resultaten en de fiscale positie.

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

De Jaarrekening 2017, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim controle, de managementletter en de controleopdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën en I&A, de business controller en de externe accountant, als ook in de RvC-vergadering met het bestuur, in aanwezigheid van de business controller, de manager Financiën en I&A en de financieel adviseur.

#### Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2018 zijn er voor de derde 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 de drie partijen. De RvC heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

Ook is de RvC uitvoerig geïnformeerd over andere volkshuisvestelijke prestaties zoals het passend toewijzen, de benchmarkcijfers, de KWH-scores en de bij de corporatie ingediende klachten. Baston Wonen heeft het overzicht van voorgenomen prestatie (dPi) op tijd ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.

#### Stakeholderdialogoog

De RvC onderschrijft het belang van overleg met de stakeholders. De RvC neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De RvC laat zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat er zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met MT-leden, de OR, de Huurdersvereniging en de accountant.

De RvC ervaart de contacten met de Huurdersvereniging en de OR als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Baston Wonen. De RvC is blij met de betrokkenheid en de inzet van de Huurdersvereniging en bewonerscommissies. De RvC heeft met de Huurdersvereniging minimaal tweemaal per jaar overleg. De RvC volgt met grote interesse de voortgang van het professionaliseringsproces van de Huurdersvereniging.

De RvC is positief over de betrokkenheid van de OR bij de organisatie en de rol die de OR in de organisatie heeft.

Op verschillende stakeholdersbijeenkomsten in 2018 hebben Baston Wonen, RvC, gemeente Zevenaar, de Huurdersvereniging, huurders en andere stakeholders elkaar gesproken over verschillende volkshuisvestelijke thema's. Voor een overzicht van de bijeenkomsten zie het schema op bladzijde 43.

De RvC hecht grote waarde aan haar eigen aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De informatie van belanghouders neemt de

RvC mee in de afweging van de externe en interne belangen bij het houden van toezicht en advisering van de directeur-bestuurder. De contactgegevens van de RvC staan op de website van Baston Wonen vermeld.

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

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

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

#### Organisatiecultuur en integriteit

De RvC ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor de cultuur in de organisatie. Er is ruimte voor reflectie en tegenspraak en het herzien van beslissingen. Er wordt gestreefd naar gezamenlijke opvattingen. Dit is ook een belangrijk onderwerp in de overleggen met de OR en het MT.

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

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

#### Verbindingen

Baston Wonen had in 2018 geen verbindingen.

### **Werkgever**

#### De Remuneratie- en selectiecommissie

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

In 2018 hebben verschillende gesprekken met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over haar functioneren alsmede een beoordelingsgesprek. Daarnaast is haar herbenoeming aan de orde geweest en heeft zij de fit en propertest positief doorlopen. De RvC heeft hierop besloten de directeur-bestuurder per 1 januari 2019 voor een periode van 4 jaar her te benoemen. Voor deze beoordeling zijn van te voren beoordelingscriteria door de RvC vastgesteld.

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Eens per 2 jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van december 2018 is niet extern begeleid. Van deze zelfevaluatie is een verslag opgesteld en de aanbevelingen worden door de RvC en de DB meegenomen. Aandacht is geschonken aan de ontwikkeling van de RvC naar het next level, de nieuwe samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, verloop van de vergaderingen en de groepsdynamiek.

### Bezoldiging

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de 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 RvC en is terug te vinden in het bestuursverslag op bladzijde 28 en in de jaarrekening op pagina 91.

De leden van de RvC ontvangen een vaste maandelijkse vergoeding die passend is voor een corporatie met de omvang van Baston Wonen en past binnen het door de VTW uitgebrachte advies en de normen van de WNT. De leden en de voorzitter van de RvC ontvangen respectievelijk een vergoeding volgens de VTW beroepsregel van € 10.500,- (lid) en € 15.245,- (voorzitter) per jaar.

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

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 2018 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op pagina 91.

### Permanente Educatie (PE)

De RvC van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden door middel van trainingen en cursussen. De PE-systematiek van de VTW wordt gevolgd. Hierin is voor 2017 en 2018 afgesproken dat 5 PE punten per kalenderjaar moet worden behaald. Als in een kalenderjaar meer PE-punten behaald worden dan de geldende PE-norm, 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 PE-systematiek zegt dat van 1 januari 2018 t/m 31 december 2020 de directeur-bestuurder minimaal 108 PE behaald moeten hebben.

<b>Overzicht behaalde PE punten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>totaal</b>
<b>DB</b> Van Zaal	55	24,5	79,5
<b>RvC</b> Aleven t/m september	3	6	9
<b>RvC</b> Van Gemeren	3	16	19
<b>RvC</b> Bloemsma	18	11	29
<b>RvC</b> Thijert	6	7	13
<b>RvC</b> De Zwart	22	21	43
<b>RvC</b> Reimert vanaf 1 oktober	2	0	2
<b>RvC</b> Huiskamp vanaf 1 jan 2019	0	0	0

### **Adviseur/klankbord**

Bij het invullen van de rol van adviseur/klankbord kan de organisatie gebruik maken van de som der delen van de RvC. Daarbij kunnen de netwerken van de commissarissen, hun

expertise en kennis op verschillende gebieden, en hun betrokkenheid bij strategische vraagstukken benut worden.

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

### **Slotverklaring**

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2018 aan. Dit jaarverslag omvat de winst- en verliesrekening, de balans en de daarbij behorende toelichtingen. Hierin zijn tevens inbegrepen de geconsolideerde jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2018. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2018 en het volkshuisvestingsverslag 2018 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd.

De RvC kan zich hiermee verenigen. De RvC verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De RvC bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2018.

### **Zevenaar, 31-05-2019**

De heer H.J.M. Reimert voorzitter

Mevrouw ir. G.J. de Zwart, vicevoorzitter

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

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

De heer J. Huiskamp, lid

## 6. Financiën



## 6.1 Financieel beleid

### **Algemeen**

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

### **Regelgeving**

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

### **Financiële continuïteit**

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

## Jaarresultaat ten opzichte van vorig jaar

Het commerciële jaarresultaat na belastingen en resultaat deelnemingen over 2018 bedraagt € 29.809 duizend tegen € 15.426 duizend in 2017. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Bedragen x € 1000		
Onderdeel	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	8.080	10.702
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	-4.565	-4.975
<b>Operationeel bedrijfsresultaat</b>	<b>3.515</b>	<b>5.727</b>
Netto resultaat overige activiteiten	186	322
Leefbaarheid	-545	-191
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	172	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.625	6.585
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-1.584	3.121
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	<b>32.370</b>	<b>15.568</b>
Belastingen	-2.561	-142
Resultaat deelnemingen		-
<b>Jaarresultaat</b>	<b>29.809</b>	<b>15.426</b>

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

## Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2018 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2019 – 2023 is als volgt:

	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele kasstromen	€ 3.684	€ 2.737	€ 5.192	€ 5.908	€ 6.006
(Des-)investeringskasstromen	€ -10.996	€ -22.744	€ -17.903	€ -13.253	€ -17.405
Financieringskasstromen	€ 5.266	€ 19.686	€ 12.908	€ 7.365	€ 11.411
Mutatie liquide middelen	€ -2.046	€ -321	€ 197	€ 20	€ 12

Kasstromen zijn de basis voor financiële sturing. Deze worden niet beïnvloed door boekhoudkundige keuzes. Om aan onze verplichtingen te kunnen blijven voldoen en leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te kunnen blijven aantrekken, is het van belang het verloop van de kasstromen te monitoren. In de meerjarenbegroting zijn de geactualiseerde portefeuillestrategie en complexstrategieën opgenomen. De geraamde investeringsbedragen voor nieuwbouw van (DAEB) huurwoningen en duurzaamheid in bestaand bezit zijn toegenomen, evenals het aantal te verkopen woningen uit bestaand bezit. Per saldo stijgt het aantal woningen in exploitatie over de komende tien jaar met circa honderd. De personeelsbezetting is in de meerjarenbegroting stabiel gehouden. Met inachtneming van herfinanciering van bestaande leningen, leidt dit tot een geraamde financieringsbehoefte in de DAEB tak van circa € 67 miljoen over de eerste vijf jaren.



## Vennootschapsbelasting

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

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

Als gevolg van deze fiscaal strategische keuze is in de aangiften vennootschapsbelasting 2008-2016 een fiscale afwaardering van in totaal € 73 miljoen verantwoord.

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

Baston Wonen verwacht in 2018, rekening houdend met een beperkte terugname van de eerder verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 22,8 miljoen. De fiscale winst kan gedeeltelijk worden verrekend met verliezen uit het verleden, zodat Baston Wonen over 2018 naar verwachting € 0,8 miljoen aan vennootschapsbelasting moet betalen.

## Financiële instrumenten

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

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is en sluiten aan op de specifieke verslaggevingsrichtlijnen, zoals bij de grondslagen in dit verslag meer in detail is weergegeven. De financiële instrumenten van Baston Wonen bestaan eind 2018 uit vier renteswaps, vier embedded derivaten en één basisrentelening.

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

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

## Renteswaps

Baston Wonen heeft vier renteswaps in portefeuille ter afdekking van het renterisico. De tabel op de volgende bladzijde geeft de marktwaarde van de renteswaps weer per 31 december 2018. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentedaling van 1,00% en 2,00%.

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2018

Tegenpartij	Product	Payer/Recei ver	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Startdatum	Einddatum
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	6-Mar-06	3-Apr-06	1-Apr-21
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	31-Aug-06	2-Oct-06	3-Oct-22
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	12-Jan-11	30-Dec-20
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	29-Jun-12	30-Dec-22

Restant Hoofdsom	Rente	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)
4.000.000	3,9150%	-421.251	-508.556	-598.531
2.399.800	4,1300%	-369.137	-452.348	-539.879
5.000.000	4,3200%	-457.862	-540.697	-626.619
4.400.000	4,6500%	-824.609	-1.003.142	-1.191.784
<b>15.799.800</b>		<b>-2.072.859</b>	<b>-2.504.743</b>	<b>-2.956.813</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 2018. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 31 december 2018

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

Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 31/12/2018	Normal Vol per 31/12/2018	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	1,603%	50,18%	-5.382.611	-6.895.738	-8.669.212
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	1,651%	51,68%	-5.077.736	-6.565.744	-8.370.198
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	1,615%	51,25%	-4.903.178	-6.375.551	-8.207.667
1-Sep-32	1-Sep-56	5.000.000	4,6900%	1,550%	49,79%	-2.172.964	-2.851.434	-3.714.515
		<b>35.000.000</b>				<b>-17.536.489</b>	<b>-22.688.467</b>	<b>-28.961.592</b>

## Basisrentelening

Eén leningovereenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de basisrentelening weer per 31 december 2018. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

### Overzicht marktwaarde embedded swap per 31 december 2018

Tegenpartij	Product	Payer/Receiver	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Rente	Spread
NWB Bank	Swap	Payer	17 mei 2010	15 mei 2052	11.000.000	3,7000%	0,4900%
Datum spreadherziening	Forward per 31/12/2018	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve +50 bp.)		MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting		MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -50 bp.)	
15 mei 2019	1,328%	-5.485.197		-7.436.344		-9.704.480	

## Reglement Financieel Beleid en Beheer

In 2017 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) aangepast aan de Veegwet Woningwet. Eind 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties de aangepaste RFBB goedgekeurd. Baston Wonen heeft een auditcommissie en een business controller in een onafhankelijke organisatie-eenheid direct onder aansturing van de directeur-bestuurder. De control- en de financiële functie zijn betrokken geweest bij bestuursbesluiten met verstrekende financiële gevolgen. Dit betrof onder meer het vaststellen van de meerjarenbegroting en de financiële meerjarenplanning 2019, het vaststellen van het volkshuisvestingsverslag 2017 en het vaststellen van de voorgenomen werkzaamheden in de gemeente Zevenaar. In 2018 is het Treasurystatuut geactualiseerd en aangepast aan de bepalingen in het RFBB.

## Treasury

Baston Wonen heeft een treasurystatuut en een treasuryjaarplan en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasurystatuut wordt aangepast bij veranderingen in de regelgeving en aan veranderende opvattingen, al dan niet intern of extern van aard. Het treasurystatuut wordt na overleg met de Auditcommissie, vastgesteld. De Raad van Commissarissen keurt vervolgens het statuut goed. Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan zijn voor Baston Wonen belangrijke instrumenten om de financiële risico's verbonden aan treasurymanagement te beheersen. In het treasurystatuut zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot treasurymanagement vastgelegd. Ons beleggingsbeleid is opgenomen en vastgelegd in het treasurystatuut. Bij de invulling van (her)financieringen streven wij primair naar risicospreiding binnen de lening portefeuille met de richtlijn dat maximaal 15% van de lening portefeuille per jaar aan renterisico's onderhevig mag zijn.

## Renterisico

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

Ultimo 2018 bedraagt het deel van de lening portefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:

2019: 16%

2020: 17%

2021: 11%

2022: 9%

2023: 14%

In 2019 wordt beoordeeld in hoeverre de renterisico's in het jaar 2020 kan worden beperkt.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2018 circa € 96,3 miljoen (2017: € 105 miljoen). De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt 4,32 % (2017: 4,6%). Voor het financieren van haar DAEB-activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Valutarisico

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

#### Prijrisico

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

#### Krediet-/liquiditeitsrisico

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

## 6.2 Toelichting vermogen

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. 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 € 37 miljoen gegroeid naar een waarde van € 413 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m<sup>2</sup> van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsonwikkeling 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 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. 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 rekeninghoudend 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 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 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 2018 is in totaal € 298 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 260 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 196 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>	
Bedragen x € 1000	
Marktwaarde in verhuurde staat	<b>€427.936.429</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-€41.707.074
Afslag betaalbaarheid (huur)	-€100.065.386
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-€38.397.415
Afslag beheer (beheerkosten)	-€20.164.556
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€227.601.998</b>

Dit impliceert dat circa 64% 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.

## 6.3 Financiële kengetallen

### Kengetallen

De kengetallen zijn opgesteld voor de corporatie als totaal. De waarderingsgrondslag voor de jaarrekening 2018 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde (voor 2017 was dit nog de bedrijfswaarde). De toegepaste normen zijn afgeleid van het WSW. Alle kengetallen over 2018 van Baston Wonen voldoen aan de WSW en Autoriteit woningcorporaties normen.

### 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.

Interest dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Operationale kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven ( A)	€	8.921
Renteuitgaven - rente ontvangsten (B)	€	4.704
ICR ( =A/B)		1,9
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)	€	96.295
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	227.602
LTV (=A/B)		42%
Norm WSW/AW		Maximaal 75%

### 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.

Solvabiliteit		
Bedragen x €1000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	309.378
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	200.334
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	109.044
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	444.764
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	200.334
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	244.429
Solvabiliteitsratio (=A/B)		45%
Norm WSW/AW		Minimaal 20%

### 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 2018 is de current ratio van Baston Wonen 0,7 (2017: 1,1). De daling van de current ratio wordt met name veroorzaakt door de hogere post te betalen aflossing leningen voor het jaar 2018. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2018 is hiervan geen gebruik gemaakt.

### Dekkingsratio

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

Dekkingsratio		
Bedragen x €1000		
Schuldrestant WSW geborgde leningen (A)	€	96.295
WOZ-waarde van bij WSW ingezet onderpand (B)	€	481.632
Dekkingsratio (=A/B)		20%
Norm WSW/AW		Maximaal 50%



Kengetallen					
Boekjaar	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.698	3.698	3.700	3.707	3.743
b. In beheer	-	1	1	1	1
Totaal woningen en woongebouwen	3.706	3.707	3.709	3.716	3.752
2. Garages	150	150	150	151	150
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	86	86	86	86	0
- Bedrijfsruimten	24	25	25	25	26
- Eenheden Juvenaat	24	24	24	24	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	1	1	1
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	4	4	4	4	4
- Woonwagen	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	145	146	145	145	60
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	4.001	4.003	4.004	4.012	3.962
<b>In aanbouw</b>					
- Woningen en woongebouwen, ov. objecten	0	0	0	0	53
- Commerciële ruimten	0	0	0	0	0
Totaal in aanbouw	0	0	0	0	53
<b>Gemiddelde personeelsbezetting (fte)</b>					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
2. Wonen	19,9	21,2	21,2	17,4	19,2
3. Bedrijfsvoering	9,5	9,5	11,6	16,9	15,9
	31,2	32,5	34,6	36,1	36,9
<b>Verhuur en incasso</b>					
1. Verhuringen	282	292	288	309	279
2. Huurachterstand huidige huurders in %	1,31%	1,39%	0,97%	0,77%	0,72%
3. Huurderving in %	0,79%	1,31%	0,82%	0,60%	0,52%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 536	€ 531	€ 522	€ 516	€ 500
<b>Continuïteit</b>					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,84	1,07	1,54	1,14	0,52
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar					
2. Solvabiliteit *)	83,73%	68,00%	63,72%	65,39%	20,86%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar					
3. Rentabiliteit eigen vermogen *)	69,56%	9,82%	2,70%	0,44%	-24,01%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar					
4. Rentabiliteit vreemd vermogen *)	3,89%	4,16%	3,94%	4,27%	4,31%
Rente vreemd vermogen/ vreemd vermogen ultimo boekjaar					
5. Rentabiliteit totaal vermogen *)	4,73%	7,84%	2,96%	1,69%	-1,84%
Jaarresultaat + verschuldigde rente					
/totaalvermogen ultimo boekjaar					
6. Interestdekkingsratio	1,90%	1,98%	2,23%	2,00%	1,76%
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven					
/bruto rente-uitgaven					
<b>Kwaliteit woningbezit</b>					
Onderhoud per VHE *)	€ 2.751	€ 2.060	€ 1.879	€ 1.875	€ 1.002
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte					
*) waardering 2015, 2016, 2017 en 2018 op basis van marktwaarde, 2014 op basis van historische kostprijs.					

## **7. Jaarrekening 2018**

---

## Inhoudsopgave Jaarrekening 2018

	Bladzijde
1. Balans per 31 december 2018	64
2. Functionele winst en verliesrekening over 2018	65
3. Kasstroomoverzicht over 2018 ( directe methode)	66
4. Toelichting op de jaarrekening	67
4.1 Algemeen	67
4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva	69
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	79
4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	82
4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	83
4.6 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen	93
4.7 Gebeurtenissen na balansdatum	96
4.8 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	97
4.9 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	104
4.10 Gescheiden balans, resultatenrekening en kasstroomoverzicht over 2018	105
5. Ondertekening van de jaarrekening	109
6. Overige gegevens	110
6.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	111

## 1. Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b> (bedragen x €1000)		<b>31 december 2018</b>	<b>31 december 2017</b>
<b>A. VASTE ACTIVA</b>			
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 404.188	€ 367.461
niet DAEB vastgoed in exploitatie	B2	€ 23.748	€ 25.698
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 2.985	€ 2.850
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 1.139	€ 1.289
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>€ 432.060</b>	<b>€ 397.298</b>
<b>III Materiële Vaste Activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B5	€ 2.121	€ 2.310
<b>IV Financiële vaste activa</b>			
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 3.846	€ 7.150
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>€ 3.846</b>	<b>€ 7.150</b>
<i>Som der vaste activa</i>		<b>€ 438.027</b>	<b>€ 406.759</b>
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>I Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	B9	€ 388	€ 394
Overige voorraden		€ 2.512	€ 3.095
<b>Totaal voorraden</b>		<b>€ 2.900</b>	<b>€ 3.489</b>
<b>III Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	B10	€ 334	€ 365
Overheid		€ 17	€ 7
Overige vorderingen	B11	€ 212	€ 142
Overlopende activa		€ 52	€ 44
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>€ 614</b>	<b>€ 558</b>
<b>V Liquide middelen</b>			
	B12	€ 3.223	€ 6.700
<i>Totaal van vlottende activa</i>		<b>€ 6.737</b>	<b>€ 10.747</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>€ 444.764</b>	<b>€ 417.506</b>
<b>PASSIVA</b> (bedragen x €1000)			
<b>31 december 2018</b>			
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>			
Herwaarderingsreserves		€ 300.574	€ 262.174
Overige reserves		€ 8.805	€ 17.395
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	B13	<b>€ 309.378</b>	<b>€ 279.570</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		€ 3.518	€ -
Voorziening latente belastingverplichtingen		€ 6.062	€ 7.607
Voorziening reservering toekomstige jubilea		€ 94	€ 59
Voorziening dubieuze debiteuren		€ 114	€ 106
Overige voorzieningen		€ 102	€ -
<b>Totaal van voorzieningen</b>	B14	<b>€ 9.890</b>	<b>€ 7.772</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		€ 91.764	€ 96.181
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		€ 2.883	€ 2.830
Overige schulden		€ 22.802	€ 21.215
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	B15	<b>€ 117.449</b>	<b>€ 120.226</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		€ 4.531	€ 7.876
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		€ 794	€ 87
Belastingen en premies sociale verzekering		€ 1.382	€ 225
Overlopende passiva		€ 1.340	€ 1.751
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	B16	<b>€ 8.046</b>	<b>€ 9.939</b>
<b>Totaal van Passiva</b>		<b>€ 444.764</b>	<b>€ 417.506</b>

## 2. Functionele winst en verliesrekening over 2018

(bedragen x €1000)

Omschrijving		31 december 2018		31 december 2017
Huuropbrengsten	€	25.516	€	25.216
Opbrengsten servicecontracten	€	761	€	774
Lasten servicecontracten	€	-765	€	-771
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	-2.567	€	-2.740
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-10.996	€	-8.399
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-3.869	€	-3.378
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	W1 €	<b>8.080</b>	€	<b>10.702</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	1.208	€	937
Toegerekende organisatiekosten	€	-21	€	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-1.014	€	-914
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	W2 €	<b>172</b>	€	<b>3</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-9.027	€	-3.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	39.577	€	10.434
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	82	€	102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€	-7	€	-85
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	W3 €	<b>30.625</b>	€	<b>6.585</b>
Opbrengst overige activiteiten	€	186	€	322
Kosten overige activiteiten	€	-	€	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	W4 €	<b>186</b>	€	<b>322</b>
Kosten omtrent leefbaarheid	W5 €	<b>-545</b>	€	<b>-191</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€	-1.584	€	3.121
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	-	€	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-4.566	€	-5.003
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	W6 €	<b>-6.149</b>	€	<b>-1.853</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	€	<b>32.370</b>	€	<b>15.568</b>
Belastingen	W7 €	-2.561	€	-142
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	€	<b>29.809</b>	€	<b>15.426</b>

### 3. Kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode)

(bedragen x €1000)

	31 december 2018	31 december 2017
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	€ 25.582	€ 25.238
Vergoedingen	€ 777	€ 793
Overige bedrijfsontvangsten	€ 103	€ 157
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 4	€ 7
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 26.467</b>	<b>€ 26.195</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	€ -2.808	€ -3.204
Onderhoudsuitgaven	€ -8.411	€ -6.574
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.534	€ -4.404
Betaalde interest	€ -4.708	€ -4.894
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -244	€ -
Verhuurdersheffing	€ -2.527	€ -2.301
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -17	€ -23
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -22.251</b>	<b>€ -21.400</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 4.217</b>	<b>€ 4.795</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 523	€ 979
Verkoopontvangsten grond	€ 731	€ 486
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 1.254</b>	<b>€ 1.465</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	€ -230	€ -69
Verbeteruitgaven	€ -548	€ -271
Aankoop	€ -136	€ -
Investerings overig	€ -148	€ -176
Verwerving van materiële vaste activa	€ -9	€ -20
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -1.072</b>	<b>€ -536</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	€ -	€ 86
Ontvangsten overig	€ -	€ -
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 86</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ 182</b>	<b>€ 1.015</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing geborgde leningen	€ -7.876	€ -2.745
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ -7.876</b>	<b>€ -2.745</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€ -3.477</b>	<b>€ 3.065</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 6.700	€ 3.635
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 3.223	€ 6.700

## 4. Toelichting op de jaarrekening

### 4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 en is opgemaakt op 3 maart 2019. 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 is uitsluitend werkzaam in de gemeenten Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar en is werkzaam binnen de wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het KvK-nummer van Baston Wonen Stichting is 09051070.

#### Regelgeving

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

#### Beëindiging van bedrijfsactiviteiten Verbinding

Op 4 december 2017 heeft Baston Wonen Stichting een overeenkomst tot liquidatie gesloten met de aandeelhouders van Ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen I BV. Op 1-12-2017 is de BV daadwerkelijk geliquideerd. Op 1 december 2017 bedroeg de boekwaarde van de deelneming € 376.207,- negatief. Op 31 december 2016 was de deelneming reeds afgeboekt tot een bedrag van € 0,-. In 2017 is een restbedrag ontvangen van € 63.084,-. Deze is in mindering gebracht op de afboeking uit voorgaand boekjaar en opgenomen als bijzondere Baten op de winst en verliesrekening 2017.

#### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Nieuw dit jaar is de beleidswaarde en de scheiding Daeb en Niet-Daeb. Qua presentatie zijn in 2018 een aantal posten anders opgenomen ten opzichte van jaarrekening 2017. De reden van deze verschuiving is het verschijnen van de handleiding functionele winst en verliesrekening van SBR Wonen. Belastingen en verzekeringen, de bijdrage VVE en de dotatie voorziening dubieuze debiteuren zijn anders gepresenteerd. Voor de vergelijkbaarheid zijn deze posten voor 2017 ook onder de nieuwe categorie opgenomen. Het gaat om de posten Overige directe operationele lasten exploitatie bezit, Lasten verhuur- en beheeractiviteiten en Kosten overige activiteiten.

#### Schattingswijzigingen

Voor het jaar 2018 hebben er geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### Foutherstel

Gebleden is dat als gevolg van een discussie omtrent de interpretatie van de bepalingen in het Handboek, zoals die door de leverancier was verwerkt in de software voor de berekening van de marktwaarde 2017, de uitkomsten 2017 van de marktwaarde herzien moesten worden. De uitkomsten hadden betrekking op de posten: vastgoed in exploitatie, de latente belastingvorderingen, de herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie en de overige en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn deze betreffende posten in de vergelijkende cijfers aangepast. Het totale effect op zowel het resultaat als het eigen vermogen bedroeg € 13 miljoen. Doordat sprake is van een materiele omvang, is sprake van foutherstel en is dit als zodanig in het eigen vermogen verwerkt (zie blz. 88)

## **Financiële instrumenten**

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

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

## **Primaire financiële instrumenten**

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

## **Afgeleide financiële instrumenten**

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

## **Schattingen**

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



## 4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

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

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden: Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden); Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages); Intramuraal zorgvastgoed.

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

#### Waardering bij eerste verwerking

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

#### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### Complexindeling

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

### **Doorexploiteer- en uitpondscenario**

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

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

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

### **Macro economische parameters**

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters. Zie schema volgende bladzijde:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging*	8,60%	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderh. in € per vhe – EGW hoogste en laagste waarde	594-1034	594-1034	594-1034	594-1034	594-1034
Instandhoudingsonderh. in € per vhe – MGW	638-1078	638-1078	638-1078	638-1078	638-1078
Instandhoudingsonderh. in € per vhe – studenteneenheid	316-756	316-756	316-756	316-756	316-756
Instandhoudingsonderh. in € per vhe – zorgenheid (extra muraal)	526-966	526-966	526-966	526-966	526-966
Mutatieonderhoud - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud - MGW	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	199	199	199	199	199
Mutatieonderhoud - zorgenheid (extra muraal)	663	663	663	663	663
Beheerkosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten - MGW	428	428	428	428	428
Beheerkosten - studenteneenheid	403	403	403	403	403
Beheerkosten - zorgenheid (extra muraal)	395	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	N.v.t	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	N.v.t	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
gemiddelde mutatiekans bij doorexplotten	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%
Gemiddelde mutatiekans bij uitponden	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet (gemiddeld) bij doorexplotten	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Disconteringsvoet (gemiddeld) bij uitponden	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

\* Voor de indexatie van de leegwaarde van peildatum 1-1-2017 (laatste WOZ beschikking) naar peildatum 31-12-2017 is een index gehanteerd van 7,90%.

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

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud in euro's per m2 bvo BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Instandhoudingsonderhoud in euro's per m2 bvo MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud in euro's per m2 bvo BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud in euro's per m2 bvo MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed % vd markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017) BOG en MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet (gemiddeld) BOG en MOG	8,37%	8,37%	8,37%	8,37%	8,37%

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

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet (gemiddeld)	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 508,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m2 bvo	663	663	663	663	663
Beheerkosten als % vd markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2018, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017) ZOG	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet (gemiddeld) ZOG	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%

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

### **Inschakeling taxateur**

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

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Voor de taxatie van de BOG-, MOG- en ZOG-complexen 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: €55 - €160 pm <sup>2</sup> ZOG: €69 - €211 pm <sup>2</sup>
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 6,75% - 18,20% ZOG: 5,15 - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 7,00% - 10,00% ZOG: 5,50% - 15,85%
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €1,29 - €8,01 ZOG: €8,60 - €25,00 pm <sup>2</sup>
Bijzonder uitgangspunten	Geen optie	Niet toegepast	
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing	

### Uitgaven na eerste verwerking

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

### Herwaardering

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

### 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 rekeninghoudend met de contractvoorwaarden met betrekking tot de verdeling van de waardeontwikkeling. De jaarlijkse ongerealiseerde waardeverandering van de terugkoopverplichting wordt verantwoord onder de financiële baten en lasten.

### **Onroerende 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

### **Materiele vaste activa**

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

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

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

## **Financiële vaste activa**

### **Latente belastingvordering**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen de netto rente van 3,24% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de commerciële jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De latente belastingvordering is opgebouwd uit de contante waarde van de te verrekenen verliezen voor de komende vijf jaar, het fiscale afschrijvingspotentieel tot de commerciële waarde voor de komende vijf jaar, het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de embedded derivaten en het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1/1/2008 van de leningportefeuille tot einde looptijd.

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

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

### **Deelnemingen**

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

#### **Overige voorraden**

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

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

#### **Magazijnvoorraad**

Waardering van voorraden magazijn 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.

#### **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 verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves gebracht. De overige reserves staan ter vrije beschikking van het bestuur. Conform de Woningwet/BTIV-regels zullen deze vrije reserves uitsluitend aangewend worden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

### **Voorzieningen**

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

### **Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw zijn als 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 onder deze post opgenomen. Waardering vindt plaats op basis van de contante waarde van de te verwachten toekomstige terugname van eerdere fiscale afwaarderingen van vastgoed in exploitatie, voor de komende vijf jaar, ten gevolge van lagere WOZ waarden uit het verleden. De latente Vpb verplichting wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2018 (3,24%) van de leningportefeuille onder aftrek van 25% Vpb.

### **Voorziening reservering toekomstige jubilea**

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

### **Voorziening dubieuze debiteuren**

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

### **Voorziening reorganisatie kosten**

De voorziening reorganisatiekosten is nominaal gewaardeerd.

## **Pensioenverplichtingen**

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

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

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

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

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

Ultimo 2017 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 115,9 %. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2018 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

## **Langlopende schulden**

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

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

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

## **Terugkoopverplichting VOV**

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

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

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

## 4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

### Opbrengstverantwoording

#### Algemeen

##### Functioneel model

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

##### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

###### Huuropbrengsten

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

In 2018 heeft Baston Wonen een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

###### Opbrengsten servicecontracten

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

###### Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

###### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

###### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de onderhoudslasten van de vastgoedportefeuille.

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

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

##### Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

###### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

###### Toegerekende organisatiekosten

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

### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

Verder worden onder deze post waardeveranderingen van grondposities opgenomen.

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

#### **Niet gerealiseerde 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.

#### **Leefbaarheid**

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

#### **Financiële baten en lasten**

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

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

##### **Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

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

##### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

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

#### **Overige categorieën**

##### **Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Baston Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de belastingdienst hebben het overleg over de

interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling.

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

### **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Baston Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Voor de jaren tot en met 2014 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor de jaren 2015 en 2016 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 2018 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

### **Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Baston Wonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

#### **4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

## 4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x €1000)

### VASTGOEDBELEGGINGEN

<b>B1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>€ 367.461</b>	<b>€ 362.169</b>
Investerings (initiële verkrijgingen)	€ 638	€ 207
Desinvestering ivm verkoop	€ -101	€ -242
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -3.634	€ -3.343
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 39.824	€ 8.670
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>€ 404.188</b>	<b>€ 367.461</b>
Effect fouterstel		€ 13.063
Jaarrekening 2017		<b>€ 380.524</b>
<b>B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>€ 25.698</b>	<b>€ 24.385</b>
Investerings (initiële verkrijgingen)	€ 5	€ 154
Overboeking vanuit ten dienste van	€ -	€ 858
Desinvestering ivm verkoop	€ -319	€ -427
Desinvestering ivm voorraad	€ -	€ -479
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -1.390	€ -556
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -247	€ 1.763
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>€ 23.748</b>	<b>€ 25.698</b>
Effect fouterstel		€ 290
Jaarrekening 2017		<b>€ 25.988</b>

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Baston Wonen hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2018, toegepast.

### Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen. Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. om inzicht te geven in de effecten van rederlijkerwijs 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%	€ -3.678	-0,89%
Disconteringsvoet -1%	€ 3.752	0,91%
Contracthuur +1%	€ 2.892	0,70%
Contracthuur -1%	€ -2.670	-0,64%
Mutatiehuur +1%	€ 1.770	0,43%
Mutatiehuur -1%	€ -1.749	-0,42%
Beheerkosten +1%	€ -248	-0,06%
Beheerkosten -1%	€ 248	0,06%
Instandhoudingsonderhoud +1%	€ -767	-0,19%
Instandhoudingsonderhoud -1%	€ 767	0,19%
Leegwaarde +1%	€ 1.797	0,43%
Leegwaarde -1%	€ -1.797	-0,43%

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 298 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 273 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 196 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>	
Bedragen x € 1000	
Marktwaarde in verhuurde staat	<b>€427.936.429</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-€41.707.074
Afslag betaalbaarheid (huur)	-€100.065.386
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-€38.397.415
Afslag beheer (beheerkosten)	-€20.164.556
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€227.601.998</b>

Dit impliceert dat circa 64% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



## Gevoeligheidsanalyse op de beleidswaarde

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2018</b>
Streefhuur per maand 75% max redelijk	€ 545
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.792

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

<b>Effect op beleidswaarde</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op beleidswaarde x €1.000</b>
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 6.681 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 18.508 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 4.261 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 4.285 hoger

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>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>€ 2.850</b>	<b>€ 2.544</b>
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ 251	€ 306
Desinvestering in verband met terugkoop	€ -116	€ -
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>€ 2.985</b>	<b>€ 2.850</b>

<b>B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>€ 1.289</b>	<b>€ 1.219</b>
Investeringen (initiële verkrijgingen)	€ 149	€ 37
Overige mutaties	€ -299	€ 33
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>€ 1.139</b>	<b>€ 1.289</b>

### MATERIELE VASTE ACTIVA

<b>B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Oorspronkelijke kosten 1/1	€ 3.994	€ 4.667
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -1.683	€ -1.378
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>€ 2.310</b>	<b>€ 3.288</b>
Investeringen	€ 143	€ 206
Desinvesteringen	€ -	€ -858
Afschrijvingen	€ -332	€ -326
Oorspronkelijke kosten 31/12	€ 4.136	€ 3.994
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -2.016	€ -1.683
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>€ 2.121</b>	<b>€ 2.310</b>

### Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen, met uitzondering van het kantoorpand en Hotel Bosch.

## WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2018 ca. €482 miljoen (peildatum 1-1-2017).

## Brand- en stormverzekering

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

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<b>B6. Latente belastingvorderingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Latente belastingvordering 1/1</b>	<b>€ 7.150</b>	<b>€ 13.117</b>
Mutatie latentie embedded derivaten	€ 402	€ -2.476
Mutatie latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	€ -86	€ 871
Mutatie latentie herberekening vrijval marktwaarde leningen	€ -17	€ -10
Mutatie latentie belastingvordering fiscaal resultaat boekjaar	€ -4.879	€ -5.817
Mutatie latentie verliesverrekening	€ 1.275	€ 1.466
<b>Latente belastingvordering 31/12</b>	<b>€ 3.846</b>	<b>€ 7.150</b>
Effect fouterstel		€ -7
Jaarrekening 2017		<b>€ 7.143</b>

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2018 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

	<b>Totaal</b>	<b>Embedded derivaten</b>	<b>Fiscaal afschrijvingspotentieel</b>	<b>Marktwaarde leningen</b>	<b>Verlies verrekening</b>
<b>Stand 1/1</b>	<b>€ 7.150</b>	<b>€ 2.533</b>	<b>€ 871</b>	<b>€ 143</b>	<b>€ 3.604</b>
Vrijval	€ -17	€ -	€ -	€ -17	€ -
Effect definitieve aangifte	€ 1.275				€ 1.275
Waardemutatie	€ -4.563	€ 402	€ -86	€ -	€ -4.879
<b>Stand 31/12</b>	<b>€ 3.846</b>	<b>€ 2.935</b>	<b>€ 785</b>	<b>€ 126</b>	<b>€ -</b>

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

De latente VPB vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2018 van de lening portefeuille onder aftrek van 25% VPB (3,24%).

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 commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 47 miljoen. Voor het gedeelte van dit verschil waarvoor geen terugname van eerdere fiscale afwaarderingen wordt verwacht, is de verwachting dat dit verschil niet wordt gerealiseerd, dan wel dat de contante waarde gelet op de lange periode laag is. Er is derhalve geen belastinglatentie voor dit verschil opgenomen.

<b>B7. Leningen u/g</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rekening-courant overeenkomst + werkkapitaal Groot Holthuizen BV	€ -	€ 376
Voorziening mogelijk oninbaarheid (Groot Holthuizen BV)	€ -	€ -439
Op-/afwaardering restant lening Groot Holthuizen BV	€ -	€ 63
<b>Leningen u/g 31/12</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

## Deelneming Groot Holthuizen BV

De vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij Groot Holthuizen BV is per 01-12-2017 geliquideerd. Aangezien de totale waarde van de deelneming negatief is, is het jaarresultaat 2017 van de deelneming niet in de jaarrekening verantwoord. De totale waarde in de deelneming per 1-12-2017 bedraagt -/- € 376 duizend.

<b>B9. Voorraden</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 388	€ 394
Overige voorraden	€ 2.451	€ 3.031
Magazijnvoorraad	€ 61	€ 64
<b>Voorraden 31/12</b>	<b>€ 2.900</b>	<b>€ 3.489</b>

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

Vastgoed bestemd voor verkoop:	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand 1/1	€ 394	€ 245
Investerings	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ -	€ -245
Herrubricering	€ -	€ 479
Waardemutatie	€ -7	€ -85
<b>Stand 31/12</b>	<b>€ 387</b>	<b>€ 394</b>

Overige voorraden:		
Stand 1/1	€ 3.031	€ 3.443
Investerings	€ 202	€ 75
Desinvesteringen	€ -595	€ -486
Waardemutatie	€ -187	€ -
<b>Stand 31/12</b>	<b>€ 2.451</b>	<b>€ 3.031</b>

De overige voorraden betreffen de volgende projecten:

Juvenaat hoek Vondellaan/Babberichseweg Zevenaar (901)	€ 440
Juvenaat Z-gebouw Zevenaar (902):	€ 636
Kloosterpad Babberich 4 kavels	€ 237
Dorpstraat 26 Babberich	€ 588
Swaters terrein Babberich	€ 474
De Romei Zevenaar	€ 75
<b>Totaal:</b>	<b>€ 2.451</b>

<b>B10. Huurdebiteuren</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Huurdebiteuren	€ 334	€ 365
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 334</b>	<b>€ 365</b>

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 1,39% van de jaarlijkse huuropbrengst.

<b>B10. Gemeente Zevenaar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vordering woningaanpassingen	€ 17	€ 3
Vordering vergoeding 2017 wijkpunt Privaslaan 54	€ -	€ 4
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 17</b>	<b>€ 7</b>

<b>B11. Overige vorderingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vorderingen op vertrokken bewoners	€ 140	€ 120
Dubieuze debiteuren WSNP regeling	€ 10	€ 15
Nog te declareren schades	€ 58	€ 3
Overige vorderingen	€ 4	€ 3
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 212</b>	<b>€ 142</b>
<b>B11. Overlopende activa</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Creditrente bankinstellingen r/c en termijndepositos	€ -	€ 4
Voorgesloten bedrag KR8	€ 1	€ -
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ 18	€ 15
Overige overlopende activa	€ 32	€ 25
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 52</b>	<b>€ 44</b>
<b>B12. Liquide middelen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kas	€ 2	€ -
Rabobank 507	€ 2.041	€ 612
ING 120	€ -	€ 62
ABN Amro 394	€ -	€ 1
Rabo Doelreserveren 858	€ 1.180	€ 6.026
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 3.223</b>	<b>€ 6.700</b>
<b>B13. EIGEN VERMOGEN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overige reserves</b>		
Overige reserves 1/1	€ 17.765	€ 13.859
Effect fouterstel	€ -369	€ -
<b>Stand na fouterstel</b>	€ 17.395	€ 13.859
Uit resultaatbestemming	€ -8.591	€ 3.537
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 8.805</b>	<b>€ 17.395</b>
<b>Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie</b>		
Herwaarderingsreserve 1-1	€ 272.992	€ 248.464
Effect fouterstel	€ -12.977	€ -
<b>Stand na fouterstel</b>	€ 260.016	€ 248.464
Realisatie verkoop	€ -231	€ -234
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 39.577	€ 10.434
Overige mutatie herwaardering	€ -1.082	€ 1.351
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 298.279</b>	<b>€ 260.016</b>
<b>Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Herwaarderingsreserve 1-1	€ 2.159	€ 1.820
Realisatie terugkoop	€ -115	€ -
Corr. herwaarderingsreserve onr. zaken VOV voorgaande boekjaren	€ -	€ 32
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	€ 251	€ 306
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 2.294</b>	<b>€ 2.159</b>
<b>Totaal herwaarderingsreserve per 31 december</b>	<b>€ 300.573</b>	<b>€ 262.175</b>

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. Volgens de statuten van Baston Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet te worden besteed.

**B14. VOORZIENINGEN****Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 1/1	€ -	€ -
Bij: Mutatie 31 december	€ 3.518	€ -
Af: Onttrekking	€ -	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 3.518</b>	<b>€ -</b>

**Voorziening latente belastingverplichtingen**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening latente belastingverplichtingen 1/1	€ 7.607	€ 13.432
Af: Onttrekking	€ -1.545	€ -5.825
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 6.062</b>	<b>€ 7.607</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 wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2018 van de lening portefeuille onder aftrek van 25% Vpb (3,24%).

**Voorziening reservering toekomstige jubilea**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening reservering toekomstige jubilea 1/1	€ 59	€ 63
Bij: Mutatie 31 december	€ 35	€ -4
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 94</b>	<b>€ 59</b>

**Voorziening dubieuze debiteuren**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Voorziening dubieuze debiteuren 1/1	€ 106	€ 54
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	€ 105	€ 63
Af: Onttrekking	€ -97	€ -12
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 114</b>	<b>€ 106</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt berekend:

Vordering ultimo boekjaar vertrokken debiteuren:	75%	€ 105
Vordering ultimo boekjaar debiteuren WSNP regeling:	100%	€ 10

**Voorziening reorganisatiekosten**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Voorziening reorganisatiekosten 1/1	€ -	€ 894
Af: Onttrekking	€ -	€ -894
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>

**Overige voorzieningen**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Voorziening reorganisatiekosten 1/1	€ -	€ -
Bij: Dotatie ten laste van het resultaat	€ 102	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 102</b>	<b>€ -</b>

## **B15. LANGLOPENDE SCHULDEN**

### **Leningen kredietinstellingen**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Saldo per 01 januari	€ 105.285	€ 108.074
Aflossingen	€ -7.876	€ -2.789
	€ 97.409	€ 105.285
Amortisatie rente embedded derivaten	€ -1.114	€ -1.229
Aflossingen komend boekjaar	€ -4.531	€ -7.876
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 91.764</b>	<b>€ 96.180</b>
Het verloop van amortisatie van de derivaten was als volgt:		
Saldo per 01 januari	€ -1.229	€ -1.338
Bij: amortisatie rente embedded derivaten	€ 115	€ 109
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ -1.114</b>	<b>€ -1.229</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 2022 van het saldo per 31/12/18 zijn als volgt (in €):

-2019	€	4.531
-2020	€	8.099
-2021	€	8.584
-2022	€	5.002
-2023	€	620
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	70.574
Totaal	<b>€</b>	<b>97.410</b>

De leningportefeuille bestaat uit: 5 leningen van de Waterschapsbank, 4 leningen van de BNG, 4 leningen van de Rabobank en 4 leningen van de ABN AMRO bank.

### **Rente en renterisico**

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2018 4,32% (2017 4,61%)  
Het per 31 december 2018 door het WSW geborgde leningbedrag is € 97.410 duizend.

### **Marktwaaarde leningportefeuille**

De marktwaarde van de geldleningen ultimo 2018 bedraagt € 164.599 duizend

### **Waarborgsommen**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Waarborgsom Babborgaplein 2A	€ 4	€ 4
Waarborgsom Babberichseweg 23-52	€ 4	€ 4
Waarborgsom Markt 18	€ 2	€ 2
Waarborgsom Tortonaplein 18	€ 7	€ 7
Waarborgsom Hunneveldweg 15	€ 80	€ 80
Waarborgsom Markt 57a	€ 5	€ 5
Waarborgsom Mercurion 20	€ 10	€ 10
Bij: Waarborgsom Masiusplein 36	€ 2	€ -
Bij: Waarborgsom Dokter Honigstraat 28	€ 2	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 114</b>	<b>€ 110</b>

### **Overige schulden embedded derivaten**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
stand 1/1	€ 21.105	€ 24.226
Mutatie waardering embedded derivaten	€ 1.584	€ -3.121
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 22.688</b>	<b>€ 21.105</b>

Baston Wonen heeft vier extendible leningen met de navolgende kenmerken:

- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2032 4,69% en 2032 – 2056 3-m Euribor of 4,69%
- Lening 2: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 47 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2029 vast 4,895% en 2029 – 2054 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 3: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 44 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2026 vast 4,895% en 2026 – 2051 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 4: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 41 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009 1-m Euribor met max van 5%, 2009 – 2023 vast 4,875% en 2023 – 2048 3-m Euribor of 4,875% of marktconforme vaste rente

Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is €22.688 duizend negatief.

#### Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
01 januari	€ 2.830	€ 2.626
Mutaties op-/afwaarderingen	€ 167	€ 204
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -114	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 2.883</b>	<b>€ 2.830</b>

#### **B16. KORTLOPENDE SCHULDEN**

##### Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 4.531	€ 7.876
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 4.531</b>	<b>€ 7.876</b>

##### Schulden aan leveranciers

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Schulden aan leveranciers	€ 794	€ 87
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 794</b>	<b>€ 87</b>

##### Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omzetbelasting	€ 2.191	€ 225
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	€ -809	€ -
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 1.382</b>	<b>€ 225</b>

##### Overige schulden en overlopende passiva

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Niet vervallen rente geldleningen	€ 628	€ 889
Vooruitontvangen huur	€ 250	€ 218
Reservering verlofdagen	€ 72	€ 76
Nog te ontvangen facturen	€ 75	€ 284
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 226	€ 206
Nog te betalen rente geldleningen	€ 71	€ 72
Overige	€ 17	€ 6
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ 1.340</b>	<b>€ 1.751</b>

## 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 het WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende 5 jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose 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 € 3,8 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 projecten**

Ultimo 2018 zijn er geen verplichtingen nieuwbouwprojecten.

### **Verplichtingen onderhoud en verduurzaming**

Ultimo 2018 bedragen de niet in de balans opgenomen onderhouds- en verduurzamingsverplichtingen € 7,5 miljoen.

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

Baston Wonen heeft een overeenkomst afgesloten voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied Juvenaat. De aanneemsom bedroeg destijds circa € 1,5 miljoen inclusief btw. Hiervan is inmiddels circa € 0,8 miljoen uitgevoerd. De restant verplichting bedraagt circa € 0,7 miljoen. Als gevolg van extra faseringen en het verstrijken van de tijd zullen hier naar verwachting extra kosten bij komen. De hoogte van deze extra kosten is momenteel niet betrouwbaar in te schatten.

### **Voorwaarden verkoop grondpositie Babberichseweg - Vondellaan**

Baston Wonen heeft voor de grondpositie locatie hoek Babberichseweg – Vondellaan een koopovereenkomst afgesloten met een ontwikkelaar. Levering van deze grondpositie is onder voorwaarde van onder meer bouwrijp maken van de grondpositie. Eind 2018 is een aanvullende bodemonderzoek benodigd. De uitkomsten worden in 2019 verwacht.

### **Verzakkingen**

Ten gevolge van een laag grondwaterpeil door de droge zomer is er in bepaalde wijken sprake van verzakking van woningen. Hierdoor is schade aan woningen en schuurtjes ontstaan. Aangezien het grondwaterpeil nog niet hersteld is, is het verzakkingsproces naar verwachting nog niet gestopt. Definitief herstel van schade is daarom nog niet aan de orde geweest. De totale omvang van de schade en de herstelkosten zijn niet betrouwbaar in te schatten.

### **Leasecontracten**

In 2015 en 2016 zijn leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van vijf jaar. In 2018 is een leasecontract voor één auto voor tien maanden afgesloten. Dit contract



is met zes maanden verlengd. De jaarlijkse leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa: 2019: € 35.600,-; 2020: € 20.800,-; 2021: € 5.200,-; 2022: € 0,-.

### **Vordering belastingdienst inzake BTW belaste verhuurparkeerplaatsen**

Baston Wonen heeft in overleg met PWC bij de belastingdienst een terugvordering neergelegd ten aanzien van de BTW over de voortbrengingskosten van de met BTW belaste verhuurde parkeerplaatsen. De vordering ligt ter beoordeling bij de inspecteur en het is nog onduidelijk hoe hier mee omgegaan wordt. De vordering bedraagt circa € 130.000,-.

### **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 met de toepassing er van tot een positie van de totale lening portefeuille leidt 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 2018 bezit de Baston Wonen renteswaps met een negatieve marktwaarde van € 2.072.859,-.

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 2018 als volgt verdeeld:

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2018

Tegenpartij	Product	Payer/Recei ver	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Startdatum	Einddatum
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	6-Mar-06	3-Apr-06	1-Apr-21
Rabobank	Swap	Payer	3M	3M	31-Aug-06	2-Oct-06	3-Oct-22
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	12-Jan-11	30-Dec-20
Rabobank	Swap	Payer	6M	6M	10-Jan-11	29-Jun-12	30-Dec-22
Restant Hoofdsom	Rente		MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS- discounting	MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -100 bp.)			MtM per 31/12/2018 o.b.v. OIS-discounting (rentecurve -200 bp.)
4.000.000	3,9150%		-421.251	-508.556			-598.531
2.399.800	4,1300%		-369.137	-452.348			-539.879
5.000.000	4,3200%		-457.862	-540.697			-626.619
4.400.000	4,6500%		-824.609	-1.003.142			-1.191.784
<b>15.799.800</b>			<b>-2.072.859</b>	<b>-2.504.743</b>			<b>-2.956.813</b>

#### **4.7 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaats gevonden.

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

### W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<b>Huuropbrengsten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Huren	€ 25.719	€ 25.515
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -203	€ -299
<b>Totaal</b>	<b>€ 25.516</b>	<b>€ 25.216</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>2018</u>	<u>2017</u>
Gemeente Zevenaar	€ 25.516	€ 25.216
	<b>€ 25.516</b>	<b>€ 25.216</b>

De netto huur is ten opzichte van voorgaand jaar gewijzigd als gevolg van een inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2018. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,56%. Bij mutatie wordt de huur aangepast naar een percentage van 75% van de maximaal redelijke huur, waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

<b>Opbrengsten servicecontracten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengsten servicecontracten	€ 774	€ 799
Af: deriving wegens leegstand	€ -12	€ -25
Totaal	<b>€ 761</b>	<b>€ 774</b>

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

<b>Lasten servicecontracten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kosten leveringen en diensten	€ 765	€ 771
<b>Totaal lasten servicecontracten:</b>	<b>€ 765</b>	<b>€ 771</b>

<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 105	€ 63
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.462	€ 2.677
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.567</b>	<b>€ 2.740</b>

**Lonen en salarissen**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	€ 1.890	€ 1.696
Uitzendkrachten	€ 350	€ 437
Commissarissenvergoedingen	€ 70	€ 67
Mutatie reservering verlofdagen	€ -4	€ 22
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ 35	€ -4
<b>Totaal:</b>	<b>€ 2.341</b>	<b>€ 2.217</b>

**Sociale lasten**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Premies sociale verzekeringen	€ 316	€ 266

**Pensioenlasten**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jaarlijks verschuldigde premies	277	286

Van de bovengenoemde salariskosten heeft de volgende doorbelasting plaatsgevonden:

Projecten	€ 49
Huismeester	€ 20
<b>Totaal:</b>	<b>€ 69</b>

Ultimo 2018 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 115,9% (ultimo 2017: 113,4%).

Gemiddeld aantal FTE's	2018	2017
Directie	1,8	1,8
Bedrijfsvoering	9,5	9,5
Wonen	19,9	21,2

De directie van Baston Wonen bestond in 2018 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 + verlening van 4 jaar

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

## WNT Verantwoording 2018 Baston Wonen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Baston Wonen. Het voor Baston Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 137.000 ( het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E).

### Bezoldiging Topfunctionarissen

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

Bedragen x €1	S.P.M. van Zaal	
Funcatiegegevens	Directeur- Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	
Deeltijdfactor in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	101.907
Beloningen betaalbaar op termijn	€	20.417
<i>Subtotaal</i>	€	122.324
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	-
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>122.324</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t	
<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	
Deeltijdfactor 2017 in fte		1
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	100.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€	19.845
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€</b>	<b>120.345</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	132.000

### Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x €1	Reimert	Aleven	Van Gemeren	De Zwart	Thijert	Bloemsma
funcatiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/10-31/12	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging						
bezoldiging	€	3.938 €	11.813 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	5.180 €	15.370 €	13.700 €	13.700 €	13.700 €
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€</b>	<b>3.938 €</b>	<b>11.813 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>10.500 €</b>	<b>10.500 €</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan						
<b>Gegevens 2017</b>						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	nvt	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	nvt	€	15.245 €	10.165 €	10.165 €	10.165 €
<b>Totale bezoldiging 2017</b>	<b>€</b>	<b>- €</b>	<b>15.245 €</b>	<b>10.165 €</b>	<b>10.165 €</b>	<b>10.165 €</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€	- €	19.800 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €

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.

### Foutherstel

Naar aanleiding van de WNT controle 2018 is naar voren gekomen dat Baston Wonen in 2017 bij de beloning betaalbaar op termijn ten onterecht uitgegaan is van de gehele afdracht en niet slechts van de werkgeverskosten. Als gevolg hiervan zijn in de jaarrekening 2017 foutieve bedragen ten aanzien van de beloningen betaalbaar op termijn opgenomen. Het juiste bedrag van de beloning betaalbaar op termijn is € 19.845. In de jaarrekening 2017 is opgenomen een bedrag ad € 26.875. Het verschil hiertussen is een bedrag dat hoger is dan € 5.000 en derhalve is er ex artikel 5d Uitvoeringsregeling WNT sprake van een foutherstel. Dit foutherstel bestaat uit het aanpassen van de bezoldigingsgegevens en het toelichten van de verschillen en oorzaak in de WNT-verantwoording.

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Onderhoudslasten	€ 8.953	€ 6.134
Bijdrage exploitatielasten VvE	€ 93	€ 180
Toegerekende organisatiekosten	€ 1.951	€ 2.086
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.996</b>	<b>€ 8.399</b>

<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Verhuurderheffing	€ 2.527	€ 2.301
Belastingen exploitatie	€ 998	€ 997
Verzekeringen	€ 92	€ 80
Overige directe kosten	€ 253	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.869</b>	<b>€ 3.378</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Controle van de jaarrekening 2018	€ 68	€ 67
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 12	€ 12
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 15	€ 9
<b>Totaal accountantskosten controlerend accountant BDO:</b>	<b>€ 95</b>	<b>€ 87</b>
<i>Accountantskosten overige accountantskantoren:</i>		
Fiscale advieskosten	€ 55	€ 76
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 16	€ 25
<b>Totaal accountantskosten overige accountantskantoren:</b>	<b>€ 72</b>	<b>€ 101</b>
<b>Totaalkosten accountantshonoraria boekjaar:</b>	<b>€ 167</b>	<b>€ 188</b>

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2018 (2017: € 67.070) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2018 zijn verricht.

**W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille****Netto verkoopresultaat nieuwbouw**Gerealiseerd verkoopresultaat project Juvenaat 903 Julie Postelstraat  
Totaal

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
€	-	€ 5
€	-	€ 5

**Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**Verkoopopbrengst  
Af: verkoopkosten  
Af: toegerekende organisatiekosten  
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
€	1.254	€ 979
€	-46	€ -47
€	-21	€ -19
€	-1.014	€ -914
€	<b>172</b>	€ <b>-2</b>

**W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille****Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie  
Op-/afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop  
Op-/afwaardering overige voorraden  
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling  
Totaal  
Effect fouterstel

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
€	-5.023	€ -3.899
€	-7	€ -85
€	-187	€ -
€	-3.817	€ 33
€	<b>-9.034</b>	€ <b>-3.951</b>
€		517

Jaarrekening 2017

€ **-3.434**Afwaardering n.a.v. taxatie Dorpstraat 26 Babberich  
Afwaardering project Juvenaat 901 hoek Vondellaan  
Opwaardering n.a.v. taxatie bouwpercelen Kloosterpad  
Opwaardering n.a.v. taxatie project terrein Swaters  
Afwaardering n.a.v. taxatie project de Romei  
Afwaardering project Juvenaat 903  
Opwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Z-gebouw  
Afwaardering/terugname overige voorraden

€	-	
€	-78	
€	-14	
€	-8	
€	-2	
€	-121	
€	36	
		€ <b>-187</b>

Onrendabele investering verduurzamingsproject Bergvrede (voorziening)  
Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Noord  
Afwaardering n.a.v. taxatie project Juvenaat Zuid  
Opwaardering n.a.v. taxatie project de Tichel  
Afwaardering/terugname vastgoed in ontwikkeling

€	-3.518	
€	-157	
€	-130	
€	-12	
		€ <b>-3.817</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (niet-Daeb bezit)  
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (Daeb bezit)**Totaal**

Effect fouterstel

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
€	-247	€ 1.763
€	39.824	€ 8.670
€	<b>39.577</b>	€ <b>10.434</b>
€		12.836

Jaarrekening 2017

€ **23.270****Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden  
Mutatie waardeverandering ontstaan door terugkoop  
Waardeverandering terugkoopverplichting  
Mutatie terugkoopverplichting ontstaan door terugkoop

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
€	21	€ 306
€	114	
€	61	€ -204
€	-114	
€	<b>82</b>	€ <b>102</b>



**W4 Netto resultaat overige activiteiten**

<b>Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	-49	-39
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	-16	-16
Vergoeding beheer voor derden VvE	0	-3
Vergoeding huismeester	-20	-29
Te verhalen onderhoudskosten/doorbelastingen	-68	-67
Waardegroei blooteigendom / vruchtgebruik	0	0
Overige	€ -33	€ -168
<b>Totaal</b>	<b>€ -186</b>	<b>€ -322</b>

De geactiveerde productie eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. De vergoeding beheer voor derden betreft die vergoeding die de diverse VvE's betalen aan Baston Wonen voor beheer en administratie. De overige bedrijfsopbrengsten zijn incidentele opbrengsten gedurende het jaar.

**W5 Leefbaarheid**

<b>Leefbaarheid</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage	17	22
Toegerekende organisatiekosten	528	169
<b>Totaal</b>	<b>€ 545</b>	<b>€ 191</b>

**W6 Financiële baten en lasten**

<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Waardeveranderingen embedded derivaten	1.584	-3.121
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.584</b>	<b>€ -3.121</b>

**Opbrengst van financiële vaste activa en effecten**

<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Rente bank en giro	-	-4
Overige rentebaten	-	-24
<b>Totaal</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -28</b>

**Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	€	€
Rente geldleningen	4.432	4.871
Kosten geldleningen	19	23
Overige rentelasten	115	109
<b>Totaal</b>	<b>€ 4.566</b>	<b>€ 5.003</b>

## **W7 Belastingen**

<b>Belastingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 809	€ 5.817
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ 1.752	€ -5.675
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ -	€ -
Totaal	<b>€ 2.561</b>	<b>€ 142</b>
Effect fouterstel		€ 7
Jaarrekening 2017		<b>€ 149</b>

De post belastingen bestaat uit de volgende mutaties:

Vennootschapsbelasting boekjaar:	
Belastbaar bedrag over 2018 (fiscale winst)	€ 22.763
Het gemiddeld wettelijke tarief bedraagt 25%.	
De acute belastinglast over 2018 bedraagt:	€ 5.691

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

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen 2017	€ 17
Mutatie latente fiscale verliesverrekening	€ 3.604
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€ -402
Mutatie latente fiscaal afschrijvingspotentieel	€ 78
Mutatie latente belastingschuld waardering woningen	€ -1.545
<b>Mutatie latente belastingen boekjaar</b>	<b>€ 1.752</b>

**De verschuldigde winstbelasting bedraagt:**

**€ 809**

### **Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13,43% (2017: 0,51%).

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	%	%
Toepasselijk belastingtarief	25,00	25,00
Niet gewaardeerde verschillen	-11,57	-24,49
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>13,43</b>	<b>0,51</b>

#### 4.9 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Er zijn statutair geen regelingen opgenomen inzake de resultaatbestemming:

<b>Vaststelling resultaatbestemming 2017</b>	
Het jaarresultaat 2017 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2017	€ 25.426
- aan de overige reserves	€ 3.537
- aan de herwaarderingsreserve	€ 21.889

<b>Voorstel resultaatbestemming 2018</b>	
Het jaarresultaat 2018 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2018	€ 29.809
- aan de overige reserves	€ 8.591-
- aan de herwaarderingsreserve	€ 38.400

## 4.9 Gescheiden balans, Resultatenrekening en Kasstroomoverzicht per 31 december 2018

### Gescheiden balans, per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	DAEB	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
(bedragen x €1000)				
<b>A. VASTE ACTIVA</b>				
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 404.188	€ -	€ -	€ 404.188
niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 23.748	€ -	€ 23.748
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.985	€ -	€ -	€ 2.985
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.139	€ -	€ -	€ 1.139
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 408.312</b>	<b>€ 23.748</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 432.060</b>
<b>III Materiële Vaste Activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 2.015	€ 105	€ -	€ 2.121
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 18.306	€ -	€ -18.306	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 3.654	€ 191	€ -	€ 3.846
Interne lening	€ 9.526	€ -	€ -9.526	€ -
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>€ 31.486</b>	<b>€ 191</b>	<b>€ -27.832</b>	<b>€ 3.846</b>
<i>Som der vaste activa</i>	€ 441.813	€ 24.045	€ -27.832	€ 438.027
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ -	€ 388	€ -	€ 388
Overige voorraden	€ 58	€ 2.454	€ -	€ 2.512
<b>Totaal voorraden</b>	<b>€ 58</b>	<b>€ 2.842</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 2.900</b>
<b>III Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	€ 317	€ 17	€ -	€ 334
Overheid	€ 17	€ -	€ -	€ 17
Overige vorderingen	€ 201	€ 11	€ -	€ 212
Overlopende activa	€ 49	€ 3	€ -	€ 52
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>€ 584</b>	<b>€ 30</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 614</b>
<b>V Liquide middelen</b>				
	€ 1.822	€ 1.402	€ -	€ 3.223
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 2.464	€ 4.273	€ -	€ 6.737
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 444.277</b>	<b>€ 28.318</b>	<b>€ -27.832</b>	<b>€ 444.764</b>
<b>PASSIVA</b>				
(bedragen x €1000)				
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserves	€ 300.574	€ 8.582	€ -8.582	€ 300.574
Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige reserves	€ 8.805	€ 9.725	€ -9.725	€ 8.805
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>€ 309.378</b>	<b>€ -18.306</b>	<b>€ -18.306</b>	<b>€ 309.378</b>
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 3.518	€ -	€ -	€ 3.518
Voorziening latente belastingverplichtingen	€ 5.760	€ 302	€ -	€ 6.062
Voorziening reservering toekomstige jubilea	€ 89	€ 5	€ -	€ 94
Voorziening dubieuze debiteuren	€ 109	€ 6	€ -	€ 114
Overige voorzieningen	€ 97	€ 5	€ -	€ 102
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>€ 9.573</b>	<b>€ 317</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 9.890</b>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 91.764	€ -	€ -	€ 91.764
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.883	€ -	€ -	€ 2.883
Overige schulden	€ 22.772	€ 30	€ -	€ 22.802
Interne lening	€ -	€ 9.526	€ -9.526	€ -
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>€ 117.419</b>	<b>€ 9.556</b>	<b>€ -9.526</b>	<b>€ 117.449</b>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	€ 4.531	€ -	€ -	€ 4.531
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 754	€ 39	€ -	€ 794
Belastingen en premies sociale verzekering	€ 1.313	€ 69	€ -	€ 1.382
Overlopende passiva	€ 1.309	€ 31	€ -	€ 1.340
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>€ 7.907</b>	<b>€ 139</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 8.046</b>
<b>Totaal van Passiva</b>	<b>€ 444.277</b>	<b>€ 28.318</b>	<b>€ -27.832</b>	<b>€ 444.764</b>

## Gescheiden functionele winst en verliesrekening over 2018

(bedragen x €1000)

Omschrijving	DAEB	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	€ 24.000	€ 1.516	€ -	€ 25.516
Opbrengsten servicecontracten	€ 691	€ 70	€ -	€ 761
Lasten servicecontracten	€ -750	€ -15	€ -	€ -765
Overheidsbijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.413	€ -154	€ -	€ -2.567
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -10.454	€ -543	€ -	€ -10.996
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -3.800	€ -68	€ -	€ -3.868
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 7.273</b>	<b>€ 807</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 8.080</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 158	€ 1.050	€ -	€ 1.208
Toegerekende organisatiekosten	€ -19	€ -1	€ -	€ -21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -101	€ -914	€ -	€ -1.014
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 38</b>	<b>€ 135</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 172</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -7.451	€ -1.577	€ -	€ -9.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 39.824	€ -247	€ -	€ 39.577
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 82	€ -	€ -	€ 82
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	€ -	€ -7	€ -	€ -7
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€ 32.455</b>	<b>€ -1.830</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 30.625</b>
Opbrengst overige activiteiten	€ 172	€ 14	€ -	€ 186
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>€ 172</b>	<b>€ 14</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 186</b>
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -513	€ -32	€ -	€ -545
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€ -1.584	€ -	€ -	€ -1.584
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 186	€ -	€ -186	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -4.566	€ -186	€ 186	€ -4.566
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>€ -5.963</b>	<b>€ -186</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -6.149</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>€ 33.462</b>	<b>€ -1.092</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 32.370</b>
Belastingen	€ -2.433	€ -128	€ -	€ -2.561
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>€ 31.029</b>	<b>€ -1.220</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 29.809</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode)

(bedragen x €1000)

	DAEB	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
<b>(A) Operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	€ 24.037	€ 1.546	€ -	€ 25.582
Vergoedingen	€ 694	€ 83	€ -	€ 777
Overige bedrijfsontvangsten	€ 91	€ 12	€ -	€ 103
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 190	€ -	€ -186	€ 4
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>€ 25.012</b>	<b>€ 1.641</b>	<b>€ -186</b>	<b>€ 26.467</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Betalingen aan werknemers	€ -2.678	€ -129	€ -	€ -2.808
Onderhoudsuitgaven	€ -8.123	€ -289	€ -	€ -8.411
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.335	€ -199	€ -	€ -3.534
Betaalde interest	€ -4.709	€ -186	€ 186	€ -4.708
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -232	€ -12	€ -	€ -244
Verhuurdersheffing	€ -2.527	€ -	€ -	€ -2.527
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -17	€ -	€ -	€ -17
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>€ -21.621</b>	<b>€ -815</b>	<b>€ 186</b>	<b>€ -22.251</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€ 3.391</b>	<b>€ 826</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 4.217</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 166	€ 358	€ -	€ 523
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ 731	€ -	€ 731
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>€ 166</b>	<b>€ 1.088</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.254</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	€ -106	€ -124	€ -	€ -230
Verbeteruitgaven	€ -543	€ -5	€ -	€ -548
Aankoop	€ -136	€ -	€ -	€ -136
Investerings overig	€ -141	€ -7	€ -	€ -148
Externe kosten bij verkoop	€ -5	€ -5	€ -	€ -9
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -931	€ -141	€ -	€ -1.072
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>€ -766</b>	<b>€ 948</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 182</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten overig	€ 637	€ -	€ -637	€ -
Verstrekken interne lening	€ -	€ -600	€ 600	€ -
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>€ 637</b>	<b>€ -600</b>	<b>€ -37</b>	<b>€ -</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>€ -129</b>	<b>€ 348</b>	<b>€ -37</b>	<b>€ 182</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe ongeborgde leningen	€ 600	€ 600	€ -1.200	€ -
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing geborgde leningen	€ -7.876	€ -	€ -	€ -7.876
Aflossing ongeborgde leningen	€ -600	€ -637	€ 1.237	€ -
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>€ -7.876</b>	<b>€ -37</b>	<b>€ 37</b>	<b>€ -7.876</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>€ -4.614</b>	<b>€ 1.137</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -3.477</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 6.435	€ 265	€ -	€ 6.700
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.822	€ 1.402	€ -	€ 3.223

## **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;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

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

Baston Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB- activiteiten	Aantal VHE 2018	Aantal VHE 2017
Bedrijfs onroerend goed in exploitatie	48	49
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	150	150
Totaal	295	296

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

## 5. Ondertekening van de jaarrekening

### **Opmaken van de jaarrekening**

Directeur-bestuurder:  
Mevr. S. P.M. van Zaal

Zevenaar, 31-05-2019

### **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

H.J.M. Reimert

J. Hulskamp

G.J. de Zwart

M.C. Bloemsma

R.J.M. Thijert

Zevenaar, 31-05-2019



## 6. Overige gegevens

## **6.1 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 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. 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 83]. 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde**

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 84/85]. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de directeur-bestuurdersverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

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

#### **Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder 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 vennootschap.

#### **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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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, 31 mei 2019

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

J.J. Herst RA

w.g.

---