



Baston Wonen



Bestuursverslag en jaarrekening 2023

Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen

Baston Wonen

Mercurion 20

6903 PZ Zevenaar

Telefoon: 0316 – 58 03 58

E-mail: info@baston.nl

Internet: www.baston.nl

Datum van oprichting: 14 december 1919

De stichting is regionaal toegelaten en valt onder de woningmarktregio 10

Arnhem Nijmegen met werkgebied de gemeente Zevenaar

Nummer van inschrijving in het Handelsregister: 09051070

Laatstelijk gewijzigde statuten ministerieel goedgekeurd bij beschikking d.d.

10 juli 2023

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

Inhoudsopgave

In gesprek met onze directeur bestuurder	4
Dit zijn wij!	6
Onze hoogtepunten in 2023	7
De wereld waarin we leven, wonen en werken	8
Onze koers	11
Samen werken aan prettig wonen	12
Samen werken	12
Samen wonen	19
De gewenste woningvoorraad	25
Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen	25
Balans tussen vraag en aanbod	29
Duurzaamheid	31
Kwaliteit van woningen en wijken	37
Baston Wonen klaar voor de toekomst	39
Een Professionele organisatie	39
Financiële continuïteit	47
Risicoparagraaf	60
Verslag Raad van Commissarissen	65
Onze Jaarrekening	79
Overige gegevens	126
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	127
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	128



Baston Wonen

In gesprek met onze directeur-bestuurder

Terugblik | Welk beeld heb je nu van Baston Wonen?

Binnen Baston Wonen werken medewerkers die zich vaak al jarenlang inzetten voor goed wonen in de gemeente Zevenaar. Het is een organisatie waar een positieve energie heerst. Collega's hebben een sterke wil om stappen te zetten en vooruit te komen. Er zijn goede relaties met onze stakeholders. In de afgelopen 4 jaar is hier veel in geïnvesteerd en dat is ook gewaardeerd, zo bleek uit de visitatie die we in 2023 hebben uitgevoerd. Baston Wonen heeft een actieve en betrokken huurdersvereniging die een waardevol klankbord en adviesorgaan voor ons is. Onze huurders zijn over het algemeen tevreden, zo blijkt uit onze klantonderzoeken. Ik zie Baston Wonen als organisatie die in beweging is. We hebben de eerste stappen gezet naar een ondernemende corporatie waarin de transformatie van het vastgoed naar een toekomstbestendige portefeuille en de verbinding met huurders en andere belanghouders, centraal komt te staan. Waar onze ambities zich in eerdere jaren kenmerkten door een hoge mate van optimisme en een groot 'doe' gehalte, maken we een beweging naar handelen vanuit realisme en bewuste sturing.

Terugblik | Wat heeft Baston Wonen gedaan in 2023?

Het afgelopen jaar heeft de organisatie niet stil gestaan. We hebben veel onderwerpen opgepakt die op de jaaragenda stonden, en waarvan sommigen ook al in de jaren daarvoor gepland waren. Zo hebben we twee aanbestedingen gestart en afgerond voor de selectie van vaste ketenpartners; één voor planmatig onderhoud en verduurzaming en één voor het reparatie- en mutatieonderhoud. We voerden een strategische personeelsplanning uit en voerden met alle medewerkers Het goede gesprek. We maakten een verbeteringslag op de sturing en verantwoordingscyclus door een nieuw proces uit te lijnen voor de totstandkoming van ons jaarplan en de begroting en we richtten de kwartaalrapportages opnieuw in. We hebben de stabiliteit van het managementteam verbeterd en we hebben meer rust en duidelijkheid in de organisatie gebracht. Daarnaast hebben we belangrijke stappen gezet in het optimaliseren van vastgoedsturing en het verder inbedden daarvan in de organisatie.



Inmiddels ben ik ruim een jaar directeur-bestuurder bij Baston Wonen. In die periode heb ik mijn beeld op kunnen maken van de uitdagingen die er liggen. Zowel ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Zevenaar, als ten aanzien van de uitdagingen voor de eigen organisatie.

Vooruitblik | Waar kunnen we nog stappen maken?

We gaan nog te weinig proactief naar buiten om gezamenlijk vraagstukken op te pakken met netwerkpartners en huurders. Huurders moeten nog te vaak lang wachten op antwoorden op vragen, zowel klein als groot. Onze dienstverlening kunnen we verbeteren door de verwachtingen beter te managen en processen te digitaliseren. De afgelopen jaren was er als gevolg van wisselingen in bestuur en management minder aandacht voor de ontwikkeling van de organisatie en van de medewerkers. Hier ligt onbenut potentieel. Ook ontbreekt het aan een duidelijke strategische koers: een koers die voldoende handvatten biedt voor het maken van keuzes in beleid en voor het vormgeven van processen en dienstverlening. Het heeft er al met al toe geleid dat het aan slagkracht en realisatiekracht heeft ontbroken. Een punt van aandacht waar ook onze externe toezichthouders ons op gewezen hebben.

Vooruitblik | Wat kunnen wij verwachten van volgend jaar?

Het intensiveren van de samenwerking met partners in het netwerk wonen-zorg-welzijn en het geven van duidelijkheid over de strategische positie die we in kunnen nemen in de gemeente Zevenaar.

Het leggen van de brug tussen het verleden en de toekomst levert dilemma's op in het hier en nu. Dilemma's die van invloed zijn op de keuzes die we maken in het komende jaar.

Zo staan de financiële middelen van Baston Wonen inmiddels behoorlijk onder druk. Dat betekent dat we niet alles kunnen doen. Dit roept de vraag op hoe we onze middelen het meest effectief kunnen inzetten. Als grootste woningcorporatie in de gemeente Zevenaar wordt een groot beroep op ons gedaan als maatschappelijke organisatie. Wetende dat we moeten focussen roept dat de vraag op welke strategische positie we in kunnen nemen in Zevenaar.

Daarnaast zien we dat steeds meer van onze huurders extra zorg en aandacht nodig hebben.

Dat vraagt van ons dat we goed samenwerken met partners in het netwerk van wonen-zorg-welzijn.

Vooruitblik | Hoe kijk je naar de toekomst?

De collega's van Baston Wonen hebben mij het afgelopen jaar laten zien dat zij Samen Vooruit willen. Ik kijk dan ook met vol vertrouwen naar de toekomst.

Bram Lipsch

Directeur-bestuurder

Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2023

Onze huurders

Huurderstevredenheid 2023 2022

Onderhoud	7,1	7,3
Woning betrekken	7,8	7,7
Huur opzeggen	7,3	7,9



Toewijzing woningen

Totaal **225**
Passend toewijzen (97.3%)

Huurtoeslaggrens **€ 808,06**



Statushouders gehuisvest **48**
Taakstelling huisvesting statushouders **83**



Financiën

Bedrijfslasten **21,8 miljoen euro**

Onderhoudslasten
9,1 miljoen euro
(2.301 euro per verhuureenheid)



Solvabiliteit
o.b.v. marktwaarde
78,20%
ICR **2,92**

De huur

Gemiddelde netto
huurprijs woningen
€ 585,45 per maand

Is 64% van maximaal redelijke huurprijs

Huishoudens met een
betalingsachterstand
Zittende huurders **€ 160.034**
(2022: € 180.718)

Vertrokken huurders **€ 159.957**
(2022: € 162.324)

Totale huur-
achterstand **€ 319.990**
(2022: € 343.042)

Ontruimingen
0 (door huurachterstand)
(2022: 0)

Verkoop
0 zelfstandige wooneenheden



Medewerkers

Aantal medewerkers **45**
Aantal fte's **39,33**

Vrouwen **22**
Mannen **23**



Werken aan onze woningen

Woningverbeteringen/
groot onderhoud
51 woningen

Duurzaamheid
Gemiddeld energielabel **C**




Ons woningbezit

Totaal **3.714** woningen

Woningbezit per klasse

	Klasse 1 - Netto huur < € 452,20	11%
	Klasse 2 - Netto huur tussen € 452,20 en € 647,19	66%
	Klasse 3 - Netto huur tussen € 647,19 en € 693,60	7%
	Klasse 4 - Netto huur tussen € 693,60 en € 808,06	13%
	Klasse 5 - Netto huur > € 808,06	3%

Onze hoogtepunten in 2023



Wijk- en dorpsplannen opgesteld voor de Methen en Babberich.



**Maatschappelijke
visitatie
2019 - 2022**

Visitatie
Visitatie uit laten voeren.



Leefbaarheidsbeleid
Proactief en zichtbare inzet op leefbaarheid

Samen werken aan prettig wonen

Leefbaarheidsbeleid
In 2023 hebben we leefbaarheidsbeleid opgesteld.

Planvorming flexwoningen




PERSBERICHT
Gemeente Zevenaar en Baston Wonen onderzoeken bouw van 30 flexwoningen



**Verduurzaming 51 woningen
Wagnerstraat**



Nieuwe werkplekken
Onze werkplekken zijn geschikt voor het hybride werken en voldoen aan de ARBO.



Selectie ketenpartners onderhoud

De wereld waarin we leven, wonen en werken

Onze missie om betaalbaar en prettig wonen mogelijk te maken is al jaren de rode draad in ons werken. Maar de context is ieder jaar weer verschillend. Onze omgeving is dynamisch en ontwikkelingen in de buitenwereld hebben ook invloed op het speelveld waarbinnen wij opereren. Dat leidt op onderdelen tot onvoorspelbaarheid en daarmee onzekerheid, terwijl vanuit de volkshuisvestelijke opgaven een steeds groter beroep wordt gedaan op corporaties om maatschappelijk bij te dragen. In 2023 speelden voor Baston Wonen de volgende thema's een belangrijke rol.

Mondiaal en Landelijk:

Oog voor klimaat en duurzaamheidsambities

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

Opvang asielzoekers en huisvesting statushouders

De instabiliteit in de wereld zorgt nog steeds voor een toenemende toestroom van asielzoekers. Het aanmeldcentrum voor asielzoekers in Ter Apel kan de toestroom van asielzoekers geregeld niet aan. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de lange

procedures en anderzijds door de te lage uitstroom uit de opvang door het achterblijven van het huisvesten van statushouders. Woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van statushouders. Baston Wonen maakt afspraken met de gemeente Zevenaar over de huisvesting van statushouders. Achterstanden bij de Immigratie- en Naturalisatiedienstzorgen er mede voor dat het realiseren van de taakstelling niet altijd of niet tijdig lukt. Door de spreidingswet krijgt de landelijke overheid meer mogelijkheden om gemeenten te dwingen om asielzoekers op te nemen. Deze ontwikkeling volgen we bij Baston Wonen op de voet.

Val kabinet en Tweede Kamerverkiezingen

Op 7 juli 2023 viel het kabinet Rutte vanwege een diepgaand geschil over de Spreidingswet. Het wetsvoorstel, gericht op een evenwichtige regionale verdeling van asielzoekers, ondervond toenemende tegenstand van zowel oppositie als coalitiepartners. Onenigheid over de concrete uitvoering en de impact op sociale voorzieningen leidde tot een onoverbrugbaar conflict binnen het kabinet. Op 22 november vonden verkiezingen plaats voor een nieuwe Tweede Kamer. De rechtse partijen PVV, BBB, VVD en NSC zijn momenteel met elkaar in gesprek over een mogelijke vorming van een nieuw kabinet.

Netcongestie

In grote delen van Nederland en ook in Zevenaar, speelt het probleem van netcongestie. Bij netcongestie is sprake van overbelasting van het elektriciteitsnet, vaak veroorzaakt door de groeiende vraag naar stroom. Bij nieuwbouw en verduurzaming van woningen kan netcongestie problematisch zijn. De toenemende vraag naar elektriciteit door bijvoorbeeld elektrische voertuigen en duurzame energiebronnen zoals

warmtepompen, kan lokale netwerken overbelasten. Dit belemmert de integratie van nieuwe duurzame technologieën en vertraagt de verduurzaming van onze woningen. Het oplossen van netcongestie vereist investeringen in infrastructuur, zoals slimme netwerken en opslagsystemen, om een stabiele energievoorziening te waarborgen en de transitie naar duurzame woningbouw te bevorderen. De komende jaren zal Baston Wonen hier blijvend mee te maken hebben.

Regionaal:

Zevenaar blijft groeien, maar wel steeds minder snel

In tegenstelling tot de voorspellingen van een jaar of vijf geleden waarin huishoudensrimp vanaf 2030 -2035 werd verwacht, blijft de gemeente Zevenaar voorlopig groeien. Dat betekent dat ook de vraag naar (sociale huur) woningen toeneemt. Onderzoek uit 2020 naar demografische ontwikkelingen op kernenniveau eerder in ons werkgebied laat zien dat Zevenaar tot 2040 nog blijft groeien. Wel zien we dat de groei naar het eind van die periode sterk afneemt. Voor Baston Wonen is het belangrijk op korte termijn de omslag naar groei te maken en tegelijkertijd vooruit te denken naar de verdere toekomst met mogelijke krimp.

Toenemende complexiteit

De vraagstukken waar we mee te maken kregen en krijgen, worden complexer. De verduurzaming en de warmtetransitie vraagt nieuwe kennis en vaardigheden, zowel in onze eigen organisatie als bij onze ketenpartners. We zien dat iedereen daar nog een ontwikkeling in moet doormaken en dat betekent dat we soms moeten zeilen "in de mist". Die complexiteit zien we ook in toenemende mate terug bij huurders die een

zorgvraag hebben en bij huurders die te maken hebben met problemen op meerdere terreinen. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers in de woningen en wijken. Voor Baston Wonen is het van belang om actief samen met partners in zorg en welzijn en ook met bijvoorbeeld politie en brandweer om een passend antwoord te vinden op deze veranderende dynamiek in wijken en achter de voordeur.

Krapte op de arbeidsmarkt

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

Intern:

Organisatie in beweging

We constateren dat Baston Wonen een organisatie in beweging is. We hebben te winnen in slagkracht en er is op verschillende gebieden ruimte om verder te professionaliseren. Variërend van het optimaliseren van processen, het verder uitrollen van vastgoedsturing, vormgeven van projectmatig werken, digitalisering, maar ook in de ontwikkeling van de mensen die Baston Wonen maken.

Onze belangrijkste uitdagingen

In het spanningsveld tussen de ontwikkelingen in de externe omgeving en de uitdagingen voor de interne organisatie ontstaan de opgaven voor Baston Wonen. De kwaliteit van ons bezit vraagt nadrukkelijk om verbetering. Met name aandacht voor het maken van een inhaalslag om te verduurzamen is daarin nodig. We willen in brede zin bijdragen aan de volkshuisvestelijke- en bouwopgave in de gemeente Zevenaar. Dat vraagt om het innemen van een duidelijke positie richting stakeholders over wat wel en niet van ons verwacht kan worden als maatschappelijke organisatie. Om gerichte keuzes te kunnen maken is een duidelijke koers voor de komende jaren gewenst. Een wendbare organisatie die in kan spelen op actualiteiten door middel van een goed uitgelijnde sturings- en verantwoordingscyclus is daarvoor een randvoorwaarde. Met een kwalitatief goede woningportefeuille en acties op het gebied van leefbaarheid willen we bijdragen aan leefbare buurten. Dat kan alleen met betrokken en vakkundige medewerkers en in goede verbinding met onze huurders.

Vertaling uitdagingen naar de praktijk

Externe ontwikkelingen en de opgaven vanuit de Nationale Prestatieafspraken zetten ons duurzaam verdienmodel onder druk. Bovendien hebben wij als organisatie stappen te zetten om de slagkracht te vergroten en daarmee de realisatiegraad van onze ambities te verhogen. We hebben 2023 benut om volop in te zetten op vastgoedsturing. Het resultaat hiervan is dat alle complexen zijn voorzien van complexbeleid. De wensportefeuille op strategisch niveau is daarmee vertaald naar complexstrategieën op tactisch niveau. Vervolgens is dit uitgezet in een uitvoeringskalender. Dit is de basis geweest voor het opstellen van scenario's om de impact van de financiële vertaling in meerjarenperspectief te kunnen maken en daarmee een

verbinding te leggen naar de continuïteit van de organisatie. De scenarioanalyse heeft inzichtelijk gemaakt waar de financiële grenzen van Baston Wonen liggen. Geconcludeerd is dat deze grenzen sneller in beeld komen dan waar in eerdere jaren wellicht rekening mee is gehouden. Realistisch bezien betekent dit, dat we niet langer alles kunnen doen wat we zouden willen doen dan wel wat van ons gevraagd wordt. Vanzelfsprekend streven wij ernaar om de Nationale Prestatieafspraken waar wij ons aan gecommitteerd hebben na te komen. Tegelijk moeten we constateren dat het voor Baston Wonen in de huidige context niet haalbaar is om alle afspraken na te komen dan wel daar binnen de daarvoor gestelde tijd invulling aan te geven.

In het maken van prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar zijn we dan ook eerlijk en transparant in wat wel en niet van ons verwacht kan worden. We kiezen daarin nadrukkelijk voor investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. Dit gaat ten koste van de mogelijkheid om bij te dragen aan het vergroten van de beschikbaarheid door toevoeging van nieuwbouwwoningen. In 2023 hebben we hier nog wel op ingezet met de voorbereidingen van 3 nieuwbouwprojecten die in 2024 voor een toename van onze woningportefeuille zullen zorgen.

Het zijn geen makkelijke keuzes en we doen er niet lichtzinnig over. We doen wat nodig is om daarmee recht te doen aan zowel de financiële kaders van Baston Wonen als aan de realisatiekracht van wat wij als organisatie aan kunnen. Daarmee borgen we prettig wonen in de gemeente Zevenaar nu en in de toekomst.

Leeswijzer

In het hierna volgende hoofdstuk gaan wij in op de ambities en activiteiten waar wij ons in 2023 op hebben gericht.

Onze koers

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

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

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

Onze koers is vastgelegd in het koersplan Samen Vooruit. Het is een leidraad in ons denken en doen en helpt ons bij het vinden van antwoorden.

In ons koersplan staan 3 kernopdrachten beschreven:

- Samen werken aan prettig wonen
- De gewenste woningvoorraad
- Baston Wonen klaar voor de toekomst

Wat deze doelen inhouden en welke bijdrage wij hieraan geleverd hebben in 2023 staat op de volgende pagina's beschreven.



Baston Wonen

- Met ongeveer 4000 woningen de grootste maatschappelijke verhuurder van sociale huurwoningen in de gemeente Zevenaar;
- Ongeveer 40 medewerkers;
- Beperkt niet-daeb bezit en bedrijfsroerend goed.



Samen werken aan prettig wonen

Van buiten naar binnen staat bij ons centraal. We werken op basis van (toekomstige) ontwikkelingen en behoeften van Klanten. Als een ander of wijzelf daardoor verder komen, streven we naar samenwerking om (onze) doelen op het gebied van prettig wonen samen te bereiken. We werken op basis van vertrouwen en wederkerigheid.

Samen werken aan prettig wonen

Deze kernopdracht krijgt vorm in onderstaande twee basisonderdelen.

- Samen Werken
- Samen Wonen

Samen werken

Daar waar onze thema's, verantwoordelijkheden en rollen elkaar raken, kunnen we elkaar versterken door samen te werken. Hoe hebben we hier in 2023 vorm aan gegeven?

Samenwerking met netwerkpartners

Gemeente Zevenaar

We werken nauw samen met de gemeente Zevenaar. Er is veel en constructief overleg op diverse thema's. Jaarlijks organiseren de drie woningcorporaties met woningbezit in de gemeente Zevenaar, Baston Wonen, Vryleve en Plavei een raadsbijeenkomst/werkbezoek. De avond heeft veelal een informatief karakter. Doel van de bijeenkomst is kennis met elkaar te maken en elkaar ontmoeten om samen de thema's, uitdagingen en dilemma's in de gemeente Zevenaar op het gebied van betaalbaar en prettig wonen te bespreken en vragen te beantwoorden. In mei 2023 organiseerden we een themabijeenkomst met accenten vanuit twee invalshoeken: 1) Verduurzaming van sociale huurwoningen en 2) Vraag en aanbod op de woningmarkt, slaagkansen, de nieuwe huisvestingsverordening en doorstroming.

We kijken positief terug op een inhoudelijk goede bijeenkomst. De deelname was groot en alle partijen waren vertegenwoordigd. Wat we terug horen van de raadsleden is dat de bijeenkomst op prijs wordt gesteld en inzicht biedt.

Thema's overleg met Gemeente Zevenaar:

- zorgvraagstukken;
- woningmarkt(onderzoek);
- leefbaarheid;
- duurzaamheid;
- warmtenet;
- betaalbaarheid;
- afstemming over nieuwbouwlocaties en bouwversnelling;
- het opzetten van gebiedsgericht werken en de pilot;
- buurtbemiddeling;
- voortgang prestatieafspraken;
- openbare orde en veiligheid;
- huisvesten statushouders

Groene Metropoolregio

De Groene Metropoolregio is een samenwerkingsverband in de regio Arnhem-Nijmegen en omgeving tussen de achttien gemeenten. In dit samenwerkingsverband is in 2023 onder andere gewerkt aan een regionale woonzorgvisie in nauwe samenwerking met een afvaardiging vanuit de corporaties en zorginstellingen. Baston Wonen heeft actief input geleverd aan de regionale woonzorgvisie via de koplopers groep 'Een thuis voor iedereen'. Hiermee geven we invulling aan de ambities zoals die in de nationale prestatieafspraken zijn gemaakt. De gezamenlijke uitgangspunten die hierin worden bepaald en de inzichten ten aanzien van de omvang van de aandachtsgroepen vormen de basis voor de lokale woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar en de prestatieafspraken die we voor de jaren 2025 en verder maken.

Woonkr8

Wij werken samen met de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen en omstreken. Daarin delen we onze krachten in 'Woonkr8'. De focus van Woonkr8 ligt bij het lokaal doen en regionaal delen. We hebben extra aandacht voor actuele thema's zoals arbeidsmobiliteit, collectieve woonvormen en verduurzaming. Op het gebied van de woonruimteverdeling werken we in deze regio bovendien samen via Entree.

Partners in maatschappelijk middenveld

Wij werken lokaal en regionaal in verschillende rollen nauw samen met verschillende partijen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan Regionale Sociale Dienst, zorgpartijen (zoals Philadelphia, Pleyade, Zozijn), welzijnsorganisaties (zoals Caleidoz, Vluchtelingenwerk en Buurtbemiddeling) en bijvoorbeeld politie. In lijn met de nationale prestatieafspraken versterken we de

verbinding met zorg- en welzijnspartijen. Hiervoor leggen we nieuwe contacten en halen we bestaande contacten aan. In het kader van de visitatie die werd uitgevoerd, organiseerden we in 2023 een dialoogtafel rondom het thema wonen-zorg-welzijn waarin we met relevante netwerkpartners in gesprek gingen over de vraag hoe we in dit netwerk samen meer kunnen betekenen door elkaars taal nog beter te leren verstaan.



Tijdens de dialoogtafel in gesprek met gemeente Zevenaar en andere relevante stakeholders in het netwerk Pleyade, RIBW Arnhem & Veluwe Vallei, Liemos, Liemerij en Zorgbureau De Liemers.

Overige netwerken

Daarnaast participeerden we in 2023 ook in het Platform voor Middelgrote en Kleine corporaties (MKW-platform), KAN-Oost en namen we deel aan bijeenkomsten van onze branchevereniging Aedes waar we lid van zijn. In de Liemers zijn we aangesloten bij de ondernemingsvereniging Lindus waarbij er samenwerking is tussen ondernemers, overheden en onderwijs om met elkaar kennis te delen.

Aannemers

In 2023 hebben we twee intensieve aanbestedingstrajecten doorlopen, waarbij een brede afvaardiging uit de organisatie betrokken was: één voor planmatig onderhoud en verduurzaming en één voor reparatie- en mutatieonderhoud. In beide gevallen hebben het partners opgeleverd waar we de komende jaren intensief mee samen zullen werken. De basis voor die samenwerking is gelegen in het resultaatgericht samenwerken (RGS). Voor Baston Wonen is dit een nieuwe manier van samenwerken. We gaan in 2024 samen met de aannemers vorm en inhoud geven aan deze manier van werken.



Prestatieafspraken

De lokale prestatieafspraken vormen een overeenkomst tussen drie partijen: huurdersorganisaties (Huurdersvereniging Baston Wonen, Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden en Huurdersvereniging de Sleutel), corporaties (Baston Wonen, Vryleve en Plavei) en de gemeente Zevenaar. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om doelen op het gebied van volkshuisvesting te bereiken. Geconstateerd was dat in eerdere jaren de prestatieafspraken niet werden gerealiseerd. Daarom lag in 2023 de focus van de prestatieafspraken op een heroriëntatie van het proces en zijn drie hoofdafspraken geformuleerd.

Prestatieafpraak		Resultaat eind 2023
1	In Q1 van 2023 gaan de organisaties met elkaar in gesprek om tot procesafspraken en een planning te komen, waarin de uitvoering van de prestatieafspraken vastgelegd wordt. Er worden duidelijke afspraken gemaakt wat ieders rol en verantwoordelijkheid is en hoe dit geborgd is in de eigen organisaties. Wij delen met elkaar onze ambitie, visie, doelstellingen en plannen op alle onderdelen op het gebied van volkshuisvesting om zo de overeenkomsten/gezamenlijkheden te bepalen. Daarbij kijken wij expliciet naar opgaven waarbij wij elkaar nodig hebben, kunnen ondersteunen en/of versterken. In maart 2023 moeten de kaders helder op papier staan. Voor de uitvoering van deze afspraak wordt extern ondersteuning ingehuurd. De financiële kosten betalen we gezamenlijk.	Er zijn nieuwe procesafspraken over de totstandkoming van de prestatieafspraken gemaakt. Belangrijke wijziging is dat Plavei niet langer actief deelneemt aan de overleggen, omdat zij slechts een klein deel van hun woningbezit in de gemeente Zevenaar hebben. De bestuurder van Baston Wonen vertegenwoordigt Plavei en houdt de bestuurder van Plavei op de hoogte. In lijn hiermee zijn de prestatieafspraken 2024 tot stand gekomen.

2	Het toevoegen van nieuwe woningen is een urgent vraagstuk. Vooral het toevoegen van betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder sociale huurwoningen. In Q2 van 2023 bespreekt de gemeente met de corporaties hoe de gemeente de corporaties kan ondersteunen om effectiever en sneller de bouwprocessen te doorlopen.	Regelmatig is er overleg tussen gemeente en corporaties over de bouwprojecten. Gemeente en corporaties weten elkaar te vinden.
3	Onder verantwoordelijkheid en regie van de gemeente wordt in januari 2023 gestart met het actualiseren van de twee huidige woonvisies. Deze actualiseert de gemeente naar een geïntegreerde woonzorgvisie. Bij het opstellen van deze woonzorgvisie is een belangrijke rol weggelegd voor de corporaties, huurdersverenigingen en zorgpartijen. Zo stemt de gemeente met de uitvoerende partijen af of hun vertrekpunten realistisch en haalbaar zijn. Daarbij brengt de gemeente ook naar voren welke inzet zij zelf (ondersteunend) doet. We realiseren ons dat het opstellen van een goede woonzorgvisie tijd kost. Met een goede woonzorgvisie leggen we het fundament voor de toekomstige prestatieafspraken	De gemeente heeft de opdracht voor de woonzorgvisie uitgezet bij Companen. Eind 2023 zijn er inwonersbijeenkomsten met bewoners geweest en een stakeholdersbijeenkomst. In 2024 wordt verder gewerkt aan de woonzorgvisie.

Daarnaast zijn er in de bijlage bij de prestatieafspraken actiepunten opgenomen voor 2023, waarbij is aangegeven of de regie bij de corporaties of de gemeente ligt. Daarbij zijn ook de afspraken uit nationale prestatieafspraken betrokken en de woondeal. Op 11 december 2023 zijn de nieuwe afspraken voor 2024 ondertekend.

In verbinding met onze huurders



Huurdersvereniging Focus

Baston Wonen heeft een betrokken en actieve huurdersvereniging. De contacten zijn constructief en de gesprekken kenmerken zich vanuit een positief-kritische insteek.

In 2023 hebben er drie overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De huurdersvereniging heeft gesproken met de twee Raad van Commissarissen met een huurderszetel en er is een reguliere jaarlijkse bijeenkomst met de raad van commissarissen geweest. Ook heeft de huurdersvereniging deelgenomen aan themabijeenkomsten over onder andere leefbaarheidsbeleid en basiskwaliteit bij nieuwbouw en nieuwbouwprojecten. Daarnaast hebben zij deelgenomen aan de wijk- en dorpsbijeenkomsten in de Methen

en Babberich om met bewoners in gesprek te gaan en van bewoners te horen hoe zij het wonen en leven ervaren. Wat gaat goed maar ook wat kunnen wij samen verbeteren.

De huurdersvereniging bestond tot 1 april uit vijf bestuursleden. Op 1 april hebben wij afscheid genomen van de voorzitter van de huurdersvereniging. Hij heeft 16 jaar, waarvan een groot deel als voorzitter, deel uitgemaakt van de huurdersvereniging en een waardevolle bijdrage geleverd. Vanaf april bestaat het bestuur uit 4 bestuursleden en in de loop van 2023 maken 3 aspirant bestuursleden deel uit van het bestuur. Vooruitlopend op hun benoeming bij de Algemene Ledenvergadering (ALV) in 2024 sluiten zij aan bij de overlegvergaderingen.

Thema's overleg met huurdersvereniging:

- Prestatieafspraken;
- jaarverslag en -rekening 2022;
- jaarplan & begroting 2024 inclusief meerjarenperspectief;
- dienstverlening;
- communicatie en afhandeling klachten;
- Aedes benchmark;
- professionalisering en Reglement Klachtencommissie;
- woonruimteverdeelsysteem;
- huuraanpassing 2023;
- visitatie 2019 - 2022;
- leefbaarheidsbeleid;
- wijk- en dorpsvisie
- duurzaamheidsbeleid

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Op complexniveau kennen wij verschillende bewonerscommissies die de belangen van de huurders in hun complex structureel vertegenwoordigen. Met hen gaan we drie keer per jaar in gesprek over actualiteiten rondom hun woning en woonomgeving. We stimuleren de betrokkenheid van bewoners door middel van bewonersparticipatie, waarbij wij dat steeds meer doen vanuit een ondersteunende rol in plaats van een initiërende rol. In 2023 waren er drie actieve bewonerscommissies.

Bij renovatie en groot onderhoudsprojecten zijn de bewonerscommissies het eerste aanspreekpunt voor onze sociaal projectleiders. Als er geen bewonerscommissie is, dan onderzoeken we of het mogelijk is om een tijdelijke klankbordgroep in te richten die gedurende het onderhoudsproject actief is. In 2023 waren er 8 vastgoedprojecten in voorbereiding dan wel uitvoering waarbij nauw is samengewerkt met bewonerscommissies dan wel klankbordgroepen.

Bewonersbetrokkenheid bij vastgoedprojecten willen we verbeteren door gericht en duidelijker te communiceren met vooraf helder vastgestelde kaders. In 2023 hebben we twee vaste aannemers geselecteerd voor de uitvoering van vastgoedprojecten. Met deze partners hebben we de eerste stappen gezet om gestructureerd vorm te geven aan bewonersparticipatie. Hiervoor is een werkgroep opgericht om te komen tot een volledig uitgewerkte aanpak voor projecten, inclusief een werk set, volgens het gedachtengoed van Resultaatgericht Samenwerken (RGS).

Aandacht voor verbeteren dienstverlening

De huurder staat centraal in onze dienstverlening. We zoeken continu naar mogelijkheden om de dienstverlening te verbeteren. In 2023 hebben we een slag gemaakt om een aantal processen verder te digitaliseren. Zo kunnen huurders digitaal een overlastmelding doen, een klacht indienen en een kans adviesgesprek voor een urgentieaanvraag doen. Wij bieden huurders verschillende manieren om met ons in contact te komen. Afhankelijk van wat zij prettig vinden kunnen ze ons telefonisch en per mail bereiken of langskomen op kantoor. Ook zijn we met de voorbereidingen gestart voor het ontwikkelen van een nieuwe website, huurdersportaal en klantvolgsysteem. Deze worden in 2024 uitgerold, zodat onze huurders niet alleen meer mogelijkheden hebben om zelf huur gerelateerde zaken te regelen, maar wij ook de dienstverlening efficiënter en persoonlijker kunnen organiseren.

Klanttevredenheid

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening en dat wij ervan kunnen leren als zij dat niet zijn. Daarom meten we continu de tevredenheid van huurders over diverse soorten van onze primaire dienstverlening. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) voert het tevredenheidsonderzoek voor ons uit. Daarin wordt gemeten hoe tevreden nieuwe huurders zijn over het proces van betrekken van hun nieuwe woningen, hoe tevreden vertrekkende huurders zijn over het proces van verlaten van hun woning en hoe tevreden zittende huurders zijn over de afhandeling van hun reparatieverzoek.




Nieuwe huurders beoordelen de dienstverlening met een 7,8 (2022: 7,7). Vertrekkende huurders beoordelen de dienstverlening met een 7,3 (2022: 7,8). De afhandeling van reparatieverzoeken werd in 2023 beoordeeld met een 7,7 (2022: 7,3). Baston Wonen heeft twee onderhoudsmonteurs in dienst voor het uitvoeren van een groot deel van de reparatieverzoeken. Wij voeren dit naar tevredenheid van onze huurders uit gezien de beoordeling van 7,7.

Klachtafhandeling

De klachtenprocedure is binnen Baston Wonen nog in ontwikkeling. Er bestond geen duidelijke procedure voor officiële klachten en deze werden niet geregistreerd. Halverwege 2023 zijn we daarom gestart met het verbeteren hiervan. Daar zijn diverse acties voor uitgezet. Zo is er een uitgebreid online klachtenformulier ingericht, is de rol van klachtencoördinator geïntroduceerd en een basis-procedure voor afhandeling van formele klachten opgesteld. Hierdoor kunnen we klachtengerichter afhandelen en de verwachtingen over wat wel en niet kan richting de huurder beter managen. De registratie van formele klachten is nog niet volledig ingericht, dit wordt het komende jaar verder ontwikkeld.

De verantwoordelijkheid voor het proces van afhandeling van de klachten is belegd bij de klantenservice. Daarvoor is de rol van klachtencoördinator geïntroduceerd. Deze zorgt er samen met de klachteigenaar voor dat de klacht in behandeling wordt genomen en handelen deze af. We streven ernaar dat de klacht naar tevredenheid van de huurder afgehandeld kan worden. Huurders die niet tevreden zijn over de wijze van klachtafhandeling kunnen terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Arnhem e.o. Dat is een onafhankelijke commissie die hoor en wederhoor toepast en op basis daarvan een uitspraak doet. In 2023 is er één klacht over Baston Wonen bij de Klachtencommissie Woningcorporatie Arnhem en omstreken binnen gekomen. Deze klacht is door klager ingetrokken voordat het ter zitting kwam.

KWH scores

Betrekken nieuwe woning	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	7,8	98%
Opzeggen huurcontract	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	7,3	85%
Afhandeling reparatieverzoeken	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	7,7	90%



Samen werken aan prettig wonen

Van buiten naar binnen staat bij ons centraal. We werken op basis van (toekomstige) ontwikkelingen en behoeften van Klanten. Als een ander of wijzelf daardoor verder komen, streven we naar samenwerking om (onze) doelen op het gebied van prettig wonen samen te bereiken. We werken op basis van vertrouwen en wederkerigheid.

Samen wonen

De betekenis van prettig wonen verschilt voor iedereen. De (zorg)behoeften van onze klanten en ontwikkelingen staan centraal. Samen met klanten en netwerkpartners werken we aan prettig wonen. Binnen de geldende wetgeving zetten we ons maximaal in. Hoe hebben we hier in 2023 vorm aan gegeven?

Proactief en zichtbare inzet op leefbaarheid

Leefbaarheidsbeleid

Leefbaarheid is erop gericht dat mensen prettig wonen in hun woning en woonomgeving. De basis van prettig wonen wordt gevormd doordat bewoners in harmonie samenleven. Als maatschappelijke organisatie is het onze opgave om bij te dragen aan het vergroten van samen redzame buurten. Samenredzaamheid is de zelfredzaamheid van mensen met behulp van hun sociale netwerk. Wij dragen daaraan bij door het faciliteren van ontmoeting en betrokkenheid van bewoners.

Wij vinden het belangrijk om proactief bij te dragen aan prettig wonen. Daarom hebben we in 2023 in samenwerking met de huurdersvereniging een nieuw leefbaarheidsbeleid ontwikkeld waarin de ambities voor de periode 2024-2026 zijn geformuleerd. Dit vormt de kapstok voor de leefbaarheidsprojecten die we de komende jaren uitvoeren.

Projecten en initiatieven

Ook in 2023 hebben we door middel van verschillende projecten bijgedragen aan ontmoeting en betrokkenheid.

Zomergroet en burendag

Zo ontvingen alle huurders een zomergroet met daarin de uitnodiging om activiteiten te organiseren rondom burendag. Er zijn in dat kader vier activiteiten georganiseerd waarbij in totaal 230 huurders betrokken zijn geweest. Het leverde mooie nieuwe contacten op in de buurt waarmee de sociale netwerken in de wijk werden versterkt.



De burendagactiviteiten varieerden van een gezamenlijke plukdag van fruitbomen op 's Herenhof, een muzikale middag bij 't Hunneveld tot een gezellige koffiemiddag waar valtrainingen werden gegeven voor bewoners

Portiekgesprekken over groen

De bewoners van de HAT-woningen in de Methen werden verrast met een plantje aan de deur en een uitnodiging om in gesprek te gaan over het groen rondom hun woongebouw. Tijdens de portiekgesprekken bleek het Tortonaplein bij bijna iedereen een doorn in het oog. Concrete oplossingen zijn er niet uit de portiekgesprekken gekomen, al is nu wel bekend in welke richting vervolgstappen gezet gaan worden. Om de entree van de wijk aan te pakken, gaat in 2024 een werkgroep vanuit de gemeente met buurtbewoners van start.



Bewoner Eddy Wolf en complexmanager Tommy Boekhorst van Baston Wonen gingen met elkaar in gesprek over de mogelijkheden van het vergroenen van de woonomgeving.

Ondergrondse asbak

Een schone woonomgeving draagt bij aan prettig wonen. Op initiatief van een tweetal bewoners in de Hagendel is daarom bij de ingang van het complex een ondergrondse asbak geplaatst. Daarmee worden rokers uitgenodigd om de sigarettenpeuken netjes weg te gooien en wordt voorkomen dat ze in het milieu terecht komen.



Hoewel beide heren niet roken, is er dankzij bewoners Theo en Leo een eerste ondergrondse asbak geplaatst. Een mooi voorbeeld van gezamenlijkheid en betrokkenheid bij het wooncomplex waar ze naar alle tevredenheid wonen.

Initiatieven in voorbereiding

In 2023 zijn we met verschillende bewoners in gesprek om te onderzoeken of hun initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Zo zijn we met de buurtvereniging van Schrijvershoek in gesprek over de mogelijkheid voor het realiseren van een ontmoetingsplek. Met de Dorpsraad Babberich verkennen we hoe we samen kunnen optrekken om nieuwe huurders welkom te heten door middel van een gezamenlijk huisbezoek. En met het Dorpsnetwerk Oud-Zevenaar is de onderzoeksfase afgerond voor het realiseren van een tijdelijke ontmoetingstuin. Deze initiatieven krijgen een vervolg in 2024, waarbij de intentie is ze tot uitvoering te brengen.

Uitgaven aan leefbaarheid

Onder de uitgaven van leefbaarheidsbudgetten worden vooral de juridische advieskosten bij overlast en woonfraudedossiers, schoonmaakkosten om vervuilingen van complexen tegen te gaan en activiteiten die samen met bewoners en netwerkpartners zijn georganiseerd gerekend.

Uitgaven leefbaarheid (Bedragen X € 1.000)	Realisatie	
	2023	2022
Leefbaarheid	€ 518	€ 204

Gerichte aandacht voor individuele huurders en woningzoekenden

Maatwerk bewonersbegeleiding bij bijzondere situaties

In sommige gevallen is individuele bewonersbegeleiding nodig, omdat de situatie dusdanig bijzonder of complex is dat maatwerk gevraagd is om tot een oplossing te komen. Onze sociaal projectleiders onderzoeken dan samen met de huurder en eventuele maatschappelijke partners naar een oplossing. In 2023 is dit drie keer voorgekomen: bij uithuizing in verband met verzakkingsproblemen aan de woning en in verband met uitzonderlijke vochtproblemen/ lekkage en in een situatie waarbij sprake was van een jongvolwassene die wees was geworden. Voor het omgaan met dergelijke situaties is een afzonderlijke procedure opgesteld.

Woonoverlast en Buurtbemiddeling

Een goede sfeer tussen burens is belangrijk voor de mate waarin huurders prettig wonen. Toch is overlast niet altijd te voorkomen. Als woningcorporatie zetten wij daarom in op sociaal beheer, dat zich richt op de aanpak van woonoverlast. In 2023 hebben wij het stappenplan Melden Overlast herijkt. Huurders hebben in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid om burens aan te spreken op ongewenst gedrag. Komen zij er niet uit dan kunnen zij hulp inschakelen.

Buurtbemiddeling

Bastion Wonen heeft samen met de gemeenten Zevenaar, Westervoort en Duiven en de collega corporaties Plavei, Vryleve en Vivare een convenant Buurtbemiddeling gesloten. Daarmee geven wij gezamenlijk uitvoering aan het ondersteunen van bewoners die er met hun burens niet uitkomen door hen de

mogelijkheid te geven om met getrainde vrijwillige bemiddelaars in gesprek te gaan die hen helpen om het contact te herstellen. In 2023 hebben wij 99 huurders doorverwezen naar buurtbemiddeling. Daarvan zijn 37 casussen in behandeling genomen.

In 2023 is een nieuw convenant afgesloten voor de periode 2024-2026. Omdat we in toenemende mate zien dat er sprake is van overlast, zijn er extra middelen vrijgemaakt voor goede buurtbemiddeling.



In september 2023 is het nieuwe convenant voor de periode 2024-2026 getekend. Voor de uitvoering van de werkzaamheden die onder buurtbemiddeling vallen is een overeenkomst getekend met Rijnstad.

Melden bij Baston Wonen

Wanneer een gesprek tussen burens onderling niet heeft geholpen en Buurtbemiddeling het ook niet kan oplossen, dan kunnen huurders de burenoverlast formeel melden bij Baston Wonen. Halverwege 2023 hebben we de meldingsprocedure aangescherpt en zijn we meldingen duidelijker gaan registreren. Huurders dienen vooraf uitgebreide informatie aan te leveren en anoniem melden is niet mogelijk. Mede door het nieuwe stappenplan en de nieuwe wijze van registreren ontstaat een zuiverder beeld van de daadwerkelijke overlastklachten die wij afhandelen. In 2023 hebben wij 136 meldingen van overlast ontvangen (van bewoners, instanties etc.) waarvan het in 123 gevallen heeft geleid tot daadwerkelijk actie in de vorm van een zogenaamde beklagdenzaak.

Zorg- en veiligheidsoverleg

In sommige situaties van overlast blijken er dusdanig veel sociale problematieken te spelen dat afstemming met andere maatschappelijke organisaties nodig is. Baston Wonen neemt daarom deel aan het lokale zorg- en veiligheidsoverleg om samen te bepalen op welke wijze tot een structurele oplossing of ondersteuning gekomen kan worden. Dit overleg vindt circa tien keer per jaar plaats. In 2023 namen wij zes keer aan dit overleg deel.

Woonfraude

Er is sprake van grote krapte op de woningmarkt. Oneigenlijk gebruik van de woning, bijvoorbeeld door het illegaal onder te verhuren, is ongewenst. Het kan er bijvoorbeeld tot leiden dat mensen die de woning echt nodig hebben niet aan bod komen. Daarom hebben wij in 2023 extra ingezet op het achterhalen en aanpakken van woonfraude door het opbouwen van dossiers.

In twee situaties zijn met de huurder aanvullende afspraken gemaakt in de vorm van een gedragsaanwijzing. In één situatie waarin woonfraude is geconstateerd heeft de huurder, na constatering van illegale onderhuur, ervoor gekozen zelf de woning op te zeggen. Afhankelijk van de inhoud van de dossiers wordt ingeschat in hoeverre een gang naar de rechter succesvol kan zijn. Afgelopen jaar is 1 dossier aan de rechter voorgelegd, waarin Baston Wonen in het gelijk is gesteld. De huurder van deze woning heeft de woning daarom moeten verlaten.

Urgenties

Woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning kunnen in bepaalde gevallen een urgentieverklaring aanvragen bij de Regionale Urgentiecommissie. Als een woningzoekende denkt in aanmerking te komen voor een urgentie, dan kan een zogenaamd 'kans adviesgesprek' aangevraagd worden bij een woningcorporatie in de regio. Daarin wordt bekeken of het zinvol is om de procedure voor de urgentieaanvraag te starten.

Om de verwachtingen van woningzoekenden te managen en aan de voorkant duidelijk te maken wat de eisen zijn om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, hebben wij in 2023 de informatie hierover op onze website verbeterd. Daarnaast is een online formulier ingericht voor het aanvragen van een kans adviesgesprek, waarbij woningzoekenden vooraf zelf een aantal vragen al moeten beantwoorden. In 2023 zijn door Baston Wonen 35 dossiers voor een urgentieaanvraag ingediend bij de Urgentiecommissie (in 2022 waren dit er 45). Daarvan zijn er 31 toegekend en 4 afgewezen. De meest voorkomende reden voor het aanvragen van een urgentie is relatieverbreking.

Betrokkenheid van huurders

Pilot integraal gebiedsgericht werken

In de prestatieafspraken 2023 spraken we af dat we een pilot gingen uitvoeren om tot een werkwijze te komen voor integraal gebiedsgericht werken met wijk-/dorpsplannen in de Methen en in Babberich. Samen met de gemeente Zevenaar, de andere woningcorporaties met woningen in de gemeente, veiligheids- en welzijnspartners zoals de wijkagent en Caleidoz, de huurdersvereniging en de Dorpsraad trokken we daarom samen op om informatie van bewoners te verzamelen.

Daarvoor werden (online) vragenlijsten uitgezet onder de bewoners en organiseerden we op beide locaties wijkbijeenkomsten waar we in gesprek gingen met bewoners. Met de informatie die we ophaalden gaan we in 2024 met de andere maatschappelijke organisaties in de wijk en de bewoners samen concrete projecten uitvoeren om zo de kwaliteit van de wijken verder te verbeteren.



Op zaterdag 11 maart vond de wijkbijeenkomst in de Methen plaats. Er was een gezamenlijke markt met Baston Wonen, de gemeente, Caleidoz, energiecoaches, veiligheidsregio en de huurdersvereniging.



De gewenste woningvoorraad

Vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders werken we aan voldoende, betaalbare, duurzame woonmogelijkheden met voldoende kwaliteit binnen onze wettelijke en financiële mogelijkheden.

De gewenste woningvoorraad

Deze kernopdracht krijgt vorm in onderstaande vier basisonderdelen.

- Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen
- Balans tussen vraag en aanbod
- Duurzaamheid
- Kwaliteit van de woningen en wijken

Betaalbaar voor huurders én voor Baston Wonen

Betaalbaarheid is een uitdaging voor huurders en Baston Wonen. We richten ons primair op mensen met een beperkt inkomen. Daarvoor moet wonen betaalbaar blijven. De binnenkomende huur is vrijwel geheel onze inkomstenbron en daarvan moeten we alles betalen.

Continue focus op de doelgroep

Opzeggingen en nieuwe verhuringen

In 2023 zegden 220 huurders hun huur op en verhuurden we 225 woningen aan nieuwe huurders. Ook verhuurden we 10 parkeerplaatsen en één bedrijfspand. De afgelopen jaren zien we dat woningen steeds minder snel verhuurd worden en dat woningen soms meerdere keren aangeboden moeten worden voordat ze geaccepteerd worden. In 2023 moest een woning gemiddeld 3,17 keer aangeboden worden voordat er een passende huurder was gevonden.

Toewijzingen aan de doelgroep en passend toewijzen

Wij richten ons primair op mensen die voor een woning zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Daarbij houden wij ons aan de EU-doelgroep en hebben we in het bijzonder aandacht voor die huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. We moeten minimaal 85% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Daartoe behoren eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023). In 2023 wezen we 97,3% van de nieuwe verhuringen toe aan deze doelgroep.

Naast toewijzen aan de doelgroep moeten wij de woningen ook 'passend toewijzen'. Dat wil zeggen dat huurders een woning toegewezen krijgen met een huurprijs die passend is bij hun inkomen. Hiervoor zijn wettelijke normen opgesteld. De overheid heeft bepaald dat minimaal 95% van de woningen passend moet worden toegewezen. Wij voldoen in 2023 aan deze norm.

Woonruimteverdeling

De gemeente Zevenaar valt binnen de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De woningen die in dit gebied vrijkomen worden verhuurd via Entree. Dat is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties die hier bezit hebben. Wij bieden vrijgekomen woningen aan via de website van Entree. In de huisvestingsverordening 2020-2023 zijn de regels opgenomen waar woonruimteverdeling aan moet voldoen. Het uitgangspunt voor het adverteren van woningen is het aanbodmodel en het uitgangspunt voor woningtoewijzing is de woonduur die iemand heeft. Er zijn een aantal uitzonderingen mogelijk.

Zo mag slechts een beperkt percentage van de woningen worden verhuurd via loting. In 2023 hebben wij 18,22% via het lotingmodel aangeboden. Daarmee blijven we binnen de norm van 15 tot maximaal 30%. Het uitsluiten van woningen voor woningzoekenden met een urgentieverklaring is ook gebonden, dit mag in maximaal 30% van de gevallen. In 2023 sloten wij 14,3% woningen uit voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Tot slot is in de huisvestingsverordening opgenomen dat woningcorporaties jaarlijks maximaal 20% van het totale vrijkomende woningaanbod afwijkend van de regels van het aanbod- of lotingmodel mogen toewijzen via maatwerk. Het huisvesten van urgent woningzoekenden, huisvesten van vergunninghouders en woningruil is géén maatwerk. In de gemeente Zevenaar is bovendien in de prestatieafspraken 2023 vastgelegd dat de labeling voor 55-plussers in 2023 niet meetelt voor het maatwerk. Als gevolg van een koppeling van ons eigen basissysteem en het systeem van woningruilverdeling heeft het afgelopen jaar geen registratie plaats kunnen vinden van de nieuwe verhuringen die via maatwerk zijn toegewezen.

In 2023 heeft een regionale werkgroep van woningcorporaties en gemeenten de huisvestingsverordening geëvalueerd en een advies uitgebracht voor een herziene versie. Daarin zijn onder andere nieuwe afspraken gemaakt over bemiddeling, urgenties en voorrang voor inwoners uit de gemeente bij nieuwbouw. De nieuwe huisvestingsverordening is per 1 januari 2024 ingegaan.

Huurinkomsten en - derving

Huuropbrengsten (bedragen x €1000,-)	2023	2022
Huren	27.246	26.943
Af: huurderiving wegens leegstand	-190	-326
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-112	-78
Totaal	26.944	26.539

Huurinkomsten

In 2023 hebben wij ongeveer € 27 miljoen ontvangen aan huurinkomsten. Dit is 1,12% meer dan in 2022.

Huurderiving

Wij onderscheiden verschillende categorieën van huurderiving:

Categorie	Toelichting	Bedrag in 2023 (x €1.000)
Verhuur	<p>Leegstand als gevolg van niet aansluitende verhuur heeft doorgaans de oorzaak dat woningzoekenden kritisch zijn in het al dan niet accepteren van een woning. Daardoor moeten woningen soms meerdere keren aangeboden worden waardoor op moment van vrijkomen van de woning nog geen nieuwe huurder bekend is.</p> <p>De verwachtingen van woningzoekenden zijn in het laatste kwartaal beter gemanaged door foto's van de vertrekken bij advertenties te plaatsen. Daardoor hoeven woningen soms minder vaak aangeboden te worden.</p> <p>Door lagere personele bezetting in de eerste drie kwartalen lag de snelheid van de toewijzingsprocedure onder druk. In het laatste kwartaal is er personeel</p>	23

	aangetrokken en kon de snelheid weer gewaarborgd worden.	
Mutatie	<p>Leegstand als gevolg van mutatieonderhoud heeft doorgaans als oorzaak dat de uit te voeren werkzaamheden meer tijd vragen dan vooraf voorzien, dan wel dusdanig groot van omvang zijn dat deze eerst uitgevoerd moeten worden voordat de woning verhuurd kan worden.</p> <p>Het mutatieonderhoud was in 2023 belegd bij één aannemer, wat resulteerde in hogere doorlooptijden. Verhuur heeft samen met de aannemer gekeken welke woningen voorrang konden krijgen om huurderiving tegen te gaan.</p>	106
Verkoop	De leegstand als gevolg van verkoop betreft alleen bedrijfsonroerend goed (BOG), aangezien Baston Wonen geen actief verkoopbeleid hanteert op huurwoningen.	14
Calamiteit, onderzoek, planmatig onderhoud, project	Dit betreft leegstand als gevolg van bijvoorbeeld brand (calamiteit), woning verzakking (onderzoek) of planmatige onderhoudswerkzaamheden die niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden (planmatig onderhoud/project).	47

Jaarlijkse huuraanpassing

Jaarlijks voor 1 mei dienen huurders de aanzegging te ontvangen ten behoeve van de huuraanpassing per 1 juli van dat jaar. Dit jaar was een bijzonder jaar, omdat er niet alleen sprake was van een huurverhoging, maar ook van een eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 575,03. Ook hebben woningen met een energielabel van E, F, G geen huurverhoging gekregen.

De DAEB woningen hebben een uniforme huurverhoging gekregen van 2,9%. Met bovenstaande effectenrekening houdend komt de gemiddelde huurverhoging van de DAEB woningen uit op -1,34%. Gedeeltelijk gecompenseerd met de huurverhoging van de niet-DAEB woningen van 4,1%, komt het gemiddelde percentage uit op -1,23%.

Samengevat heeft de jaarlijkse huuraanpassing van 2023 niet alleen geleid tot extra inzet aan werkzaamheden, maar ook tot een forse verlaging van de maandelijkse huurinkomsten. In totaal kwamen er 1.159 huishoudens in aanmerking voor een huurverlaging op basis van de door de belastingdienst aangeleverde gegevens.

Voorkomen en verkleinen van huurachterstanden

Aandacht voor betaalbaarheid is één van onze kerntaken. Hoe eerder mensen met financiële zorgen in beeld zijn, hoe beter. Lagere schulden zijn immers makkelijker oplosbaar en leiden tot minder problemen. Daarom nemen wij al bij een eerste signaal van achterstand meteen persoonlijk contact op met de huurder om te verkennen wat er speelt en welke acties eventueel nodig zijn om de achterstand zo snel mogelijk in te lopen. Dit heeft zich de afgelopen jaren vertaalt in een flinke daling van het percentage huurachterstanden. In 2023 was het percentage huurachterstanden 1,18%.

Huurachterstanden	2023	2022
Zittende huurders	0,58%	0,66%
Vertrokken huurders	0,60%	0,60%

Op uitnodiging van team incasso sluiten medewerkers van schuldhulpverlening en bewindvoerders wekelijks aan bij het eerste gesprek op ons kantoor.

Het Landelijk Convenant Vroegsignalering is hier een basis in. In dat kader wisselen wij waar relevant en mogelijk informatie met elkaar uit om huurders nog beter te kunnen helpen. Daarvoor vindt er dagelijks (telefonisch) overleg plaats met de deurwaarder en zijn er periodiek overleggen met schuldhulpverlening, bewindvoerders en Regionale sociale dienst de Liemers.

Deurwaarder en uitzettingen

Bij het ontstaan van huurachterstanden zoeken wij altijd eerst zelf persoonlijk contact met de huurder om afspraken te maken om de achterstand in te halen. Als er structureel huurachterstanden blijven bestaan, dragen wij de dossiers over aan de deurwaarder. In 2023 waren er 51 dossiers in behandeling bij de deurwaarder met een vordering van in totaalbedrag van € 112.000.

Huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden proberen wij ten alle tijden te voorkomen. In het uiterste geval en wanneer echt geen andere oplossingen mogelijk zijn kan een uitzetting plaatsvinden. In 2023 werden 4 huisuitzettingen aangezegd, waarvan er 2 daadwerkelijk plaatsvonden. In 2019 waren er notabene 12 aanzeggingen, en waarvan er 8 ontruiming daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

Om de kennis rondom de diverse aanleidingen voor huisuitzettingen binnen de organisatie verder te vergroten, is in 2023 op initiatief van het team incasso door Gerechtsdeurwaarderskantoor Schmitz en Booms een kennissessie georganiseerd over "overlast/sluiting door de burgemeester in huurzaken".



De gewenste woningvoorraad

Vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders werken we aan voldoende, betaalbare, duurzame woonmogelijkheden met voldoende kwaliteit binnen onze wettelijke en financiële mogelijkheden.

Balans tussen vraag en aanbod

De behoeften van woningzoekenden brengen we in beeld met behulp van woningmarktonderzoek en zijn het uitgangspunt voor onze vastgoedstrategie. Hoeveel vraag er is naar sociale huurwoningen is sterk afhankelijk van het aantal beschikbare betaalbare koopwoningen, de doorstroming en economisch ontwikkelingen.

Gericht matchen naar behoefte

Bemiddeling bijzondere doelgroepen

In 2023 heeft Baston Wonen 9 woningen voor bijzondere doelgroepen bemiddeld. Van deze 9 woningen ging het 2 keer om uitstroom beschermd wonen en 1 keer om uitstroom maatschappelijke opvang. Daarnaast is in 2 gevallen bemiddeld in de Molukse gemeenschap, en in 2 gevallen zijn woningen bemiddeld voor de ouderenwoongroep De Steegse Poort. Tot slot zijn er 2 situaties geweest waarin er voor jongvolwassen wezen is bemiddeld voor een tijdelijk huurcontract.

Huisvesten statushouders

De corporaties in de gemeente Zevenaar werken samen bij het huisvesten van statushouders. Hiervoor is een taakstelling opgelegd. Baston Wonen neemt conform de prestatieafspraken 67% van de totale opgave voor haar rekening. Woningstichting Vryleve coördineert en verantwoordt dit proces. Vluchtelingenwerk geeft de corporaties aan voor wie een woning gezocht wordt, zodat de corporatie gericht een woning kan aanbieden. Het realiseren van de taakstelling is steeds complexer, omdat er al meerdere jaren op rij sprake is van een toename van het aantal statushouders. We onderzoeken gezamenlijk alle mogelijkheden om aan de taakstelling te voldoen, onder andere door naar slimme oplossingen in het wonen te kijken zoals deel wonen.



In 2023 is een eerste verkenning gedaan of een dergelijk project in Zevenaar gerealiseerd zou kunnen worden. In 2023 was er voor Baston Wonen een taakstelling voor het huisvesten van 83 personen (in 2022 waren dat er 50 met een overloop van 10 personen uit 2021). Daarnaast was er nog een overloop van 3 personen van de taakstelling 2022.

Uitstroom beschermd wonen

We werken samen met de gemeente en zorgaanbieders aan uitstroom van kwetsbare bewoners uit intramurale voorzieningen naar een zelfstandige woning in de wijk. In de prestatieafspraken is afgesproken dat de drie corporaties met woningbezit in de gemeente Zevenaar hiervoor gezamenlijk 10 woningen op jaarbasis beschikbaar stellen en voor maatschappelijke opvang vier woningen op jaarbasis. In de praktijk krijgen we weinig verzoeken hiervoor vanuit de gemeente. In 2023 heeft Baston Wonen in 3 gevallen bewoners bemiddeld naar een woning.

Woningruil

Vanaf de tweede helft van het jaar is de registratie van aanvragen voor woningruil aangepast. Er zijn in die periode 18 aanvragen binnengekomen. In 3 gevallen heeft de woningruil daadwerkelijk plaatsgevonden. Het verwerken van een aanvraag voor woningruil is tijdrovend en vraagt veel afstemming. Als gevolg hiervan konden wij niet alle aanvragen tijdig in behandeling nemen. Daarom hebben wij in het laatste kwartaal tijdelijk een stop op de mogelijkheid voor het indienen van een aanvraag van woningruil ingelast en zijn gaan werken met een wachtlijst. Vanaf begin 2024 zijn aanvragen weer mogelijk

zonder wachtlijst.

Uitbreiden van het aanbod



Naast het gericht matchen naar behoefte op de vraagkant, zijn we in 2023 ook aan de slag gegaan om het aanbod huurwoningen in de gemeente Zevenaar te vergroten. De bouw van het projecten aan de Holtkamp in Groot Holthuizen (33 woningen) en Middag Oost in Babberich (12 woningen) zijn gestart. De verwachting is dat de eerste woningen aan de Middag Oost in mei 2024 worden opgeleverd en de woningen aan de Holtkamp in september 2024. De voorbereidingen van 30 Flexwoningen aan de Reisenakker zijn in volle gang. Voor nu is de verwachting dat deze eind 2024 opgeleverd kunnen worden. Dit zou samen zorgen voor een toevoeging van 75 woningen en de mogelijkheid tot huisvesten van nog meer woningzoekenden.



De gewenste woningvoorraad

Vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders werken we aan voldoende, betaalbare, duurzame woonmogelijkheden met voldoende kwaliteit binnen onze wettelijke en financiële mogelijkheden.

Duurzaamheid

De komende jaren hebben we een omvangrijke opgave op het gebied van duurzaamheid. We doen dat om ook het wonen voor toekomstige generaties te kunnen borgen. Wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel onze keuzes.

Nationale Prestatieafspraken duurzaamheid

In de (Nationale) Prestatieafspraken voor verduurzaming zijn vier afspraken gemaakt.

Nationale prestatieafspraken:

1. In 2030 hebben corporaties 675.000 extra bestaande woningen (sloop-nieuwbouw is hier onderdeel van) geïsoleerd met De Standaard als referentie;
2. Vanaf 2028 komen er geen E-, F- en G-labels meer in bestaande woningvoorraad;
3. Vanaf 2026 moet bij ketelvervanging een hybride warmtepomp toegepast worden of een ander duurzaam alternatief zoals een warmtenet of elektrische warmtepomp;
4. Als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij de gemeente de regie heeft, maken corporaties 450.000 bestaande woningen aardgasvrij in 2030 extra ten opzichte van 2022.

Als Baston Wonen willen wij onze bijdrage leveren aan het verduurzamen van ons woningbezit. Concreet betekent dit dat wij in 2030 circa 15% van ons bestaande bezit aardgasvrij gemaakt moeten hebben, als we ons deel binnen de daarvoor gestelde tijd uit de prestatieafspraken willen realiseren.

Onze weg naar verduurzaming

Onze routekaart duurzaamheid gebruiken wij als basis voor het verduurzamen van onze woningen. In 2023 hebben wij de routekaart duurzaamheid herijkt en aangepast aan de nationale prestatieafspraken. In deze routekaart staat weergegeven welke stappen wij moeten nemen om binnen de daarvoor gestelde tijd de nationale prestatieafspraken voor het onderdeel duurzaamheid te kunnen realiseren. De inhoud van de routekaart verduurzaming is gebruikt bij het opstellen van de complexstrategieën en is verwerkt in de meerjaren begroting.

Wat staat er in onze routekaart?

In de routekaart zijn een aantal strategieën opgenomen waar een woning in terecht kan komen.

De Standaard

Voor de complexen met strategie de standaard verduurzamen we woningen naar het isolatieniveau van De Standaard. Dit staat gelijk aan energielabel A. In de periode 2024 t/m 2032 zijn we voornemens om circa 1.300 woningen naar het niveau van De Standaard te isoleren.

E-, F- en G-labels

Voor de complexen met strategie energielabel E, F, en G is een aparte afspraak opgenomen in de nationale prestatieafspraken. We zorgen ervoor dat we geen energie labels E, F en G hebben in 2028 (dit met uitzondering van woningen welke wij van een voorlopig strategisch label sloop hebben voorzien).

Aardgasvrije woningen

Voor complexen met de strategie aardgasvrije woningen worden woningen dusdanig verduurzaamd dat ze geen gebruik meer hoeven te maken van aardgas om de woning mee te verwarmen. In de periode 2024 t/m 2032 zijn we voornemens om circa 500 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Er zijn diverse manieren om dit voor elkaar te krijgen. Welke methode uiteindelijk toegepast zal gaan worden bekijken we per verduurzamingsproject. Dit is ook afhankelijk van de kans dat het complex in de toekomst op een warmtenet aangesloten kan worden.

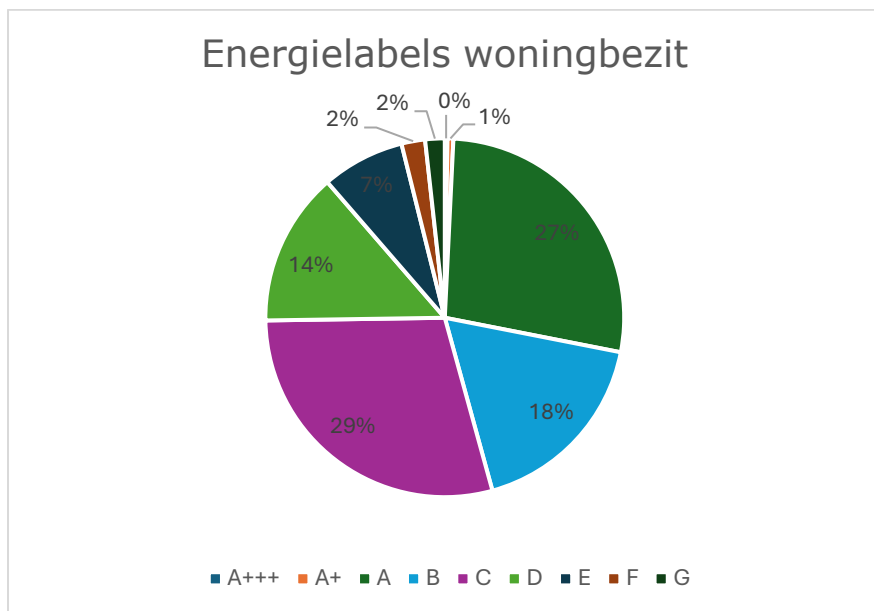
Toepassing Hybride Warmtepomp

In de nationale prestatieafspraken staat weergegeven dat er vanaf 2026 geen Cv-ketels meer mogen worden vervangen voor nieuwe Cv-ketels. Hierop vooruitlopend onderzoeken we nu al per verduurzamingsproject de mogelijkheden om bestaande Cv-ketels te vervangen voor hybride warmtepompen. Voor het Tevens onderzoeken we op welke wijze we bij Cv-ketel vervangingen buiten verduurzamingsprojecten om een hybride warmtepomp toe kunnen passen.

Waar staan we nu?

De afgelopen jaren hebben we bijna al onze woningen van een energielabel voorzien. Dit is nodig om een goed beeld van ons bezit te krijgen en is gebruikt als basis voor het opstellen van de routekaart duurzaamheid. In 2023 zijn er ruim 500 woningen voorzien van een nieuw afgemeld energielabel.

Ongeveer 200 woningen zijn voorzien van een prelabel in plaats van een definitief label. Ondanks diverse pogingen is het ons nog niet gelukt bij deze woningen achter de voordeur te komen. We blijven ons inzetten om ook voor de laatste woningen een definitief afgemeld label te krijgen. Ons bezit verdeeld naar energie labels ziet er als volgt uit. 27,8% van ons bezit voldoet nu al aan de standaard. 0,2% van ons bezit is momenteel aardgasloos en 11,4% van ons bezit heeft momenteel een energie label E, F of G.



Vastgoedsturing

We hebben in 2023 volop ingezet op vastgoedsturing en de resultaten hiervan zijn in de begroting 2024 en verder opgenomen. Onze wensportefeuille is herijkt en alle complexen zijn met behulp van de routekaart duurzaamheid voorzien van complexbeleid. Dit heeft voor een aantal complexen (zoals de complexen die in 2023 nog op onderzoek stonden) geleid tot een aangepaste strategie met bijbehorend budget. De uitkomsten van de complexstrategieën zijn vertaald naar een planning voor het daadwerkelijk uitvoeren van de projecten. Hierbij is naast de kosten van een project ook gekeken naar een drietal kaders: de aantallen woningen per jaar, de geplande investeringen en de beschikbaarheid van capaciteit voor uitvoering. De stappen die we in 2023 hebben gezet zorgen voor een kader en richting voor onze toekomstige projecten. Verschillende analyses hebben ons geleerd dat het niet mogelijk is om aan alle opgaven vanuit de (nationale) prestatieafspraken tegemoet te komen binnen de daarvoor gestelde tijd omdat we financieel tegen onze grenzen aan lopen. We hebben de noodzakelijke keuze gemaakt om de verduurzaming van het bestaand bezit voorrang te geven op de uitbreiding van onze woningportefeuille.

Werken aan verduurzaming in 2023

In 2023 zijn 8 verduurzamingsprojecten in voorbereiding gegaan. We hebben 2 appartementencomplexen aan de Wagnerstraat verduurzaamd.

Duurzaamheidsproject Wagnerflats complexen 'Prelude en Sonate'

De uitvoering van duurzaamheidsproject Wagnerflats is afgerond in 2023. De 2 appartementencomplexen zijn niet alleen verduurzaamd naar De Standaard, maar het gebouw heeft ook groot onderhoud gekregen. Er is een nieuwe entree gemaakt en de brandveiligheid is verbeterd. Zo zijn er vluchtrappenhuizen bijgeplaatst en is de verlichting aangepast. We hebben het wooncomfort verhoogd door de aanpak van ventilatie. Er zijn zonnepanelen op het dak gelegd, die gekoppeld zijn aan de individuele woningen. Hierdoor realiseren we een besparing in de energielasten van onze die wonen in de Wagnerflats. Een mooi hoogtepunt voor 2023.



Projecten in voorbereiding

Duurzaamheidsproject Babberichseweg 89

Het betreft een bedrijfspand dat minimaal naar Label C moet worden verduurzaamd. Er zijn diverse mogelijkheden om dit te realiseren. Welke variant het meest passend is wordt in 2024 verder onderzocht. Verwachte realisatie in 2024.

Duurzaamheidsproject Sandersflats

Dit project is gebruikt voor de aanbesteding van Planmatig Onderhoud en verduurzaming. Wij zijn nu met de nieuwe samenwerkingspartners het Programma van eisen, gekoppeld aan het budget, aan het afronden. In 2024 verwachten we te kunnen starten met het daadwerkelijk verduurzamen van het project. Verwachte realisatie in 2025.

Duurzaamheidsproject Wittenburgstraat

Dit project betreft 5 appartementen in het centrum die verduurzaamd gaan worden volgens de "all-electric" methode. Dit maakt de woningen aardgasvrij. Voorbereiding voor de uitvoering zijn gestart.

Duurzaamheidsproject Molenwijk West

Er wordt onderzocht welke mogelijkheden we hebben om deze 56 woningen te verduurzamen.

Duurzaamheidsproject P.C. Hoofdstraat

De voorbereiding van het project is gestart. De P.C. Hoofdstraat heeft de strategie De Standaard meegekregen. We onderzoeken momenteel op welke wijze de uitvoering van isolerende maatregelen naar de Standaard kan plaatsvinden.

Duurzaamheidsproject de Meidoornflat

Ook voor dit project zijn de voorbereidingen van de verduurzaming gestart. Bij de meidoornflat is sprake van blokverwarming. Dit brengt een extra uitdaging met zich mee. Ook voor dit project onderzoeken we op welke wijze we de verduurzaming vorm kunnen geven.

Voorbereiding en realisatie resultaatgerichte samenwerking (hierna RGS)

De verduurzaming van ons bezit kunnen we niet alleen. Hierbij hebben we hulp nodig van onze samenwerkingspartners en intern hulp voor het verder professionaliseren van onze organisatie. We hebben in 2023 besloten om een nieuwe weg in te slaan. Voor de uitvoering van planmatig onderhoud en verduurzaming werkte Baston Wonen in de afgelopen jaren met zes aannemers.

Baston Wonen wil, gezien de aanzienlijke verduurzamingsopgave, meer resultaatgericht werken met ketenpartners vanuit een regierol en meer overlaten aan die ketenpartners. Zo wil Baston Wonen kennis en expertise in huis halen om betere resultaten te behalen bij de onderhouds- en verduurzamingsopgave. We hebben daar het Project Verduurzaming Sandersflat voor gebruikt. Zoals hiervoor aangegeven gaan we deze woningen in 2024/2025 verduurzamen. Vanwege de omvang van de geplande projecten in de komende jaren, hebben we de werkzaamheden aanbesteed. Als resultaat hebben wij contracten afgesloten met twee aannemers voor Planmatig Onderhoud en Verduurzaming en twee aannemers voor reparatie onderhoud en mutatie onderhoud. Met alle 4 de aannemers gaan we werken volgens de RGS-systematiek. Omdat dit nieuw is voor ons, krijgen we 2 jaar lang ondersteuning van de RGS-coach bij het verder implementeren

van de RGS-systematiek, en om ervoor te zorgen dat we op de korte termijn meer daadkracht en realisatiekracht in huis krijgen.

Wet Natuurbescherming (Flora & fauna)

Een van de onderdelen waar de RGS-coach ons bij helpt is de tijdige aanvraag voor het uitvoeren van onderzoeken voor de Wet Natuurbescherming en het vergunningstraject. Deze wet kan een belemmerende werking hebben voor verduurzamingsmaatregelen. Dit is voor de projecten in 2023 gebleken. Daarom is vooruitlopende op de projecten van de komende jaren ondersteuning gezocht. Deze wet veroorzaakt voor onze projecten een behoorlijk planningsrisico.

Samenwerking op het gebied van energietransitie en duurzame ontwikkelingen

Zoals weergegeven in het hoofdstuk de wereld waarin we leven, wonen en werken hebben we te maken met diverse externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het kunnen realiseren van onze bijdrage aan de nationale prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid.

Warmtenet Zevenaar

Op dit moment is het nog niet duidelijk of er een warmtenet komt voor Zevenaar waar wij onze woningen op zouden kunnen aansluiten en welke richting de gemeente op wil met haar warmtetransitie. Het traject staat stil in afwachting van de uitwerking van het onderzoek naar de mogelijk directe koppeling van warmte van de AVR voor Zevenaar en de herziening van de Warmtetransitie Visie van gemeente Zevenaar. Wij hebben het initiatief genomen om in onze complex strategieën een strategie aardgasvrij op te nemen voor de complexen gelegen in de

flankerende dorpen. De kans dat hier een warmtenet komt is klein.

Periodiek overleg

Elk kwartaal voert Baston Wonen overleg met de wethouder duurzaamheid, over thema's binnen duurzaamheid. Hierin komen onderwerpen aan bod met betrekking tot landelijke- en lokale ontwikkelingen ten aanzien van energie- en warmtetransitie.

Thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit

In overleg met de directeur-bestuurders van Baston Wonen, Plavei, Woningstichting Vryleve en Woonservice IJsselland onderzoeken we de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De resultaten verwerken we in 2024 in visiedocumenten en vertalen we naar beleid per corporatie. Daarna wordt er een maatregelenpakket samengesteld voor deze onderwerpen, welke toepasbaar is voor diverse processen en projecten.

Samenwerking met collega corporaties op duurzaamheidsvraagstukken

Samen met onze collega corporaties Plavei, Vryleve en Woonservice IJsselland voeren we periodiek overleg over duurzaamheidsvraagstukken. Hiervoor is een werkgroep duurzaamheid aangesteld. Ook wordt er kennis en informatie opgehaald en uitgewisseld bij diverse externe netwerken waaraan we deelnemen, zoals de Woondeal Arnhem-Nijmegen, KAN-Oost, Regionale Energie Strategie en de Groene Allianties.



De gewenste woningvoorraad

Vanuit de behoeften van onze (toekomstige) huurders werken we aan voldoende, betaalbare, duurzame woonmogelijkheden met voldoende kwaliteit binnen onze wettelijke en financiële mogelijkheden.

Kwaliteit van woningen en wijken

We herijken regelmatig ons strategisch voorraad beleid. Dat is richtinggevend voor de ontwikkeling van nieuwe en bestaande woningen.

Uitwerken van de beleidsrichting en het behalen van doelen kan niet zonder betrokkenheid van huurders. De stem van onze huurders is belangrijk bij de keuzes die we maken bij onderhouds-en duurzaamheidsprojecten.

Kwaliteit van onze woningen

Om de kwaliteit van onze woningen te borgen voeren wij onder andere onderhoud uit aan de buitenkant van onze woningen. We hebben in 2023 bij 192 woningen schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Een deel als onderdeel van een groot onderhouds- of verduurzamingsproject, zoals bij de hiervoor genoemde Wagnerflats, en een deel als zelfstandig project. Ook is daarbij het enkel glas door dubbel glas vervangen.

Schilderproject	Aantal woningen
Het schootsveld	50 appartementen
Schoolstraat/Stadsgracht	11 woningen
Nieuwkampad	12 woningen
Meulenkamp, Peddenakker, Hunneveldweg	26 woningen
Bloemenbuurt	61 woningen
Didamseweg	32 woningen

Verzakkingen

Baston Wonen heeft al jaren te maken met verzakkingen bij onze woningen. We schouwen periodiek ons bezit om snel te kunnen handelen indien er zich nieuwe verzakkingen voordoen. In 2023 zijn er een beperkt aantal nieuwe meldingen van verzakkingen binnengekomen. We hebben dit jaar bij tien woningen funderings- en/of gevelherstel uitgevoerd, en tijdens een project bij twee verzakte woningen op Het Laar.

Brandveiligheid

Afgelopen jaar is vervolg gegeven aan het plan van aanpak Brandveiligheid. We zijn gestart met het uitvoeren van een pilot Brandveiligheid in het complex aan de Hunneveldweg 17. Met de input vanuit deze pilot wordt een methodiek ontwikkeld voor de aanpak en uitrol van de verbetering van de Brandveiligheid van onze complexen in 2024.

In de kerngroep Brandveiligheid bespreken we de voortgang van de opgave om ons woningbezit voor 2029 brandveiliger te maken bespreken. Dit doen we samen met Plavei, Vryleve, Woonservice IJsselland en onze accountmanager vanuit Veiligheidsregio Gelderland Midden (Brandweer).

Met de gemeente zijn we in gesprek over het veilig stallen en opladen van elektrische fietsen en scootmobielen. We verwachten ook in de toekomst een verdere groei van scootmobielen.

Plaatsing Rookmelders

Behoudens 40 woningen waarvan de bewoners (nog) niet meewerken aan het plaatsen van rookmelders zijn in 2023 zijn de laatste woningen voorzien van rookmelders.

Kwaliteit van onze wijken

We vinden de kwaliteit van onze wijken belangrijk. Wat wij en onze huurders met een wijk willen leggen we vast in wijkplannen. In 2023 zijn er 2 wijkplannen opgesteld voor de wijk de Methen en Babberich. Hieraan wordt een vervolg gegeven in 2024. Ook is er een samenwerking gestart met VIOWW, dit is een maatschappelijke organisatie die mensen vanuit alle lagen in de maatschappij weer terugbrengt op de arbeidsmarkt. Voor de wijk de Methen is VIOWW gestart met het onderhouden van onze achterpaden.

Opruimactie bewoners appartementencomplex 'Prelude en Sonate'

In 2023 werkten we samen met De Variabele aan de verduurzaming van 2 appartementencomplexen in de Wagnerstraat. Er werden renovatie- en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in de algemene ruimten, de woningen en de garages. Werkzaamheden uitvoeren in een opgeruimd huis (en garage) gaat makkelijker. Daarom organiseerden wij twee opruimmiddagen voor de bewoners van de 51 appartementen. Tijdens de opruimmiddag gingen wij, de medewerkers van De Variabele en de wijkagent met bewoners in gesprek en boden we een helpende hand. De Energiefixers van de gemeente Zevenaar adviseerde bewoners hoe zij het beste kunnen besparen op energiekosten. Afspraken over het (gratis) aanbrengen van energiebesparende producten in huis werden direct gemaakt.



Twee succesvolle opruimmiddagen leverden een bijna volle container op met spullen die weg konden en veel gezelligheid bij de frietwagen.



Baston Wonen klaar voor de toekomst

Alles wat we doen staat in het teken van onze klanten. We werken dagelijks met plezier voor en met elkaar. Om onze koers te houden en onze doelen te realiseren zijn een professionele organisatie en financiële continuïteit essentiële randvoorwaarden.

Baston Wonen klaar voor de toekomst

Deze kernopdracht krijgt vorm in onderstaande twee basisonderdelen.

- Een professionele organisatie
- Financiële continuïteit

Een professionele organisatie

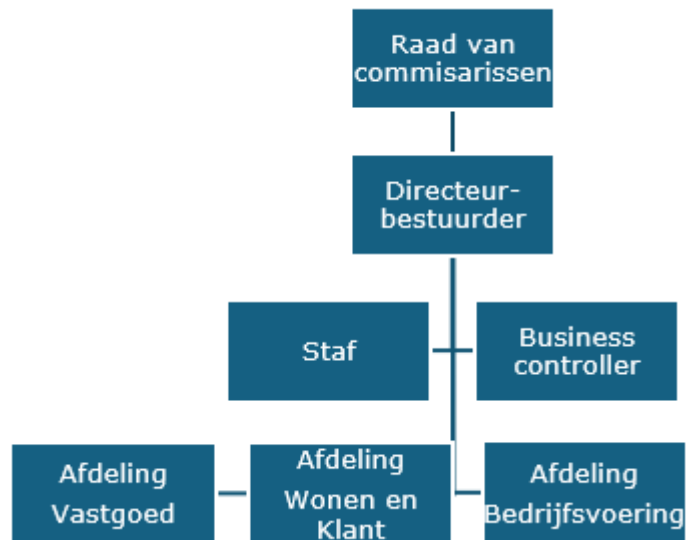
Onze klanten en netwerkpartners ervaren ons als een professionele organisatie waar met plezier, betrokkenheid en ambitie wordt gewerkt. Leren (van fouten) en continu ontwikkelen (van talenten en kennis) en verbeteren horen bij ons. We zijn trots op Baston Wonen!

Hoe ziet Baston Wonen eruit?

Baston Wonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 09051070. De laatste wijziging van de Statuten heeft in juli 2023 plaatsgevonden, dit naar aanleiding van de aanpassing in de mandatering van de directeur-bestuurder.

Interne organisatiestructuur

Baston Wonen kent de afdelingen Wonen & Klant, Vastgoed en Bedrijfsvoering met een Managementteam dat bestaat uit 1 directeur-bestuurder en de 3 managers van de genoemde afdelingen. Daarnaast zijn er staffuncties en een business controller die rechtstreeks onder de directeur-bestuurder vallen. De business controller is in het licht van de woningwet/BTIV in een afzonderlijke organisatie-eenheid geplaatst en kan zowel gevraagd als ongevraagd advies uitbrengen aan het bestuur en de RvC (inclusief Audit commissie).



Onze directeur-bestuurder

Baston Wonen wordt sinds 1 oktober 2022 bestuurd door Bram Lipsch. Bram Lipsch heeft als onbezoldigde nevenfunctie het lidmaatschap van het dagelijks bestuur van MKW Platform. Deze nevenfunctie brengt voor Baston Wonen geen aanvullende risico's met zich mee. De beloning van de directeur-bestuurder is vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens.

Gegevens 2023	A.P.M. Lipsch	
Bedragen x € 1		
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 112.205	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.865	
<i>Subtotaal</i>	€ 130.070	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 163.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 130.070	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2022	A.P.M. Lipsch	
Bedragen x € 1		
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 27.214	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.386	
<i>Subtotaal</i>	€ 31.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 39.825	
Bezoldiging	€ 31.600	

Goed bestuur

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

Governancecode

Baston Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. We hanteren voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie en het toezicht daarop deze code. In ons handelen werken we volgens de regels én volgens de achterliggende bedoeling van de code. Jaarlijks controleren we of we bij Baston Wonen alle principes en uitwerkingen daarvan toepassen of dat we in het jaarverslag uit moeten leggen waarom we afwijken. Baston Wonen heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2023 opgevolgd.

Maatschappelijke doelstelling

We zijn een maatschappelijke onderneming. We werken in de gemeente Zevenaar aan vitale buurten en wijken in kernen, dorpen en de stad waar mensen graag wonen en leven en zich kunnen ontwikkelen/ontplooiën. We werken in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen.

We voeren actief en open overleg met onze belanghouders. Daartoe gaan we na wie onze belanghouders zijn. Deze worden benoemd en gepubliceerd. De wensen en behoeften van onze klanten staan centraal in ons handelen. Bij het ontwikkelen van onze producten en dienstverlening betrekken we onze klanten. De keuzes die we maken lichten we toe.

Integer ondernemen

Integriteit is een belangrijke voorwaarde voor goed bestuur en integer ondernemen. Daarom heeft Baston Wonen uitgangspunten voor integer handelen opgesteld. We werken met een integriteitscode. In 2023 is er een nieuwe klokkenluidersregeling opgesteld. Natuurlijk zijn het vooral de mensen die maken of er wel of niet integer wordt gehandeld. Het gaat ons daarom niet alleen over het vastleggen van de uitgangspunten en regels. Juist ook de aandacht voor de manier waarop we met situaties omgaan en het bespreken van dilemma's vinden we cruciaal. We stimuleren het om casussen te kunnen en durven delen. Wat het betekent dat we eerlijk, oprecht en transparant willen ondernemen vertalen we zo naar de praktijk. In de organisatie en ook in het managementteam en met de raad van commissarissen zijn we daarom structureel met elkaar in gesprek over casussen en situaties waarbij integriteit mogelijk onder druk kan komen te staan. In de organisatie hebben we hierover meerder keren per jaar dialogen in kleine groepen. Als we zien of horen dat iemand in de organisatie mogelijk niet integer heeft gehandeld, pakken we dat serieus op. We dulden geen belangenverstrengeling of (moedwillig) niet integer handelen. Ons integriteitsbeleid is openbaar en te vinden op onze website.

In 2023 was het eigen woningbezit van leden van RvC's en bestuurders van woningcorporaties een belangrijk thema. De RvC van Baston Wonen heeft hierover samen met de directeur bestuurder en de business controller, uitvoerig gesproken. Baston Wonen omarmt en volgt de richtlijn die door Aedes en VTW zijn afgegeven en die in de toekomst onderdeel van de Governancecode gaat uitmaken.

Inzet van middelen

We hebben een visie op wonen in de lokale omgeving. We wenden ons vermogen actief aan op een wijze die past bij de doelstelling van onze corporatie. We kennen onze investeringscapaciteit en

doen de gemeente in ons jaarlijkse bod een voorstel voor onze bijdrage voor het realiseren van de woonvisie. We streven naar een doelmatige bedrijfsvoering.

Verantwoording en rapportage

We verantwoorden ons jaarlijks over de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties in ons bestuursverslag. De Governancecode geeft aan dat woningcorporaties zich eens per vier jaar moeten laten visiteren. In 2023 zijn wij gevisiteerd door Raeflex. Hierbij zijn ook onze stakeholders betrokken en zijn er gezamenlijke bijeenkomsten georganiseerd zoals hiernaast te zien is op de foto. Het visitatierapport is openbaar en te vinden op onze website. Samenvattend geeft de visitatiecommissie het onderstaande oordeel op de 4 punten maatschappelijke waarde, maatschappelijke verankering, maatschappelijke capaciteit en besturing.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde

Baston Wonen heeft in de afgelopen jaren verschillende resultaten weten te bereiken. In het licht van wat nodig was en is, ligt er een behoorlijke opgave om de focus en realisatiekracht te versterken.

Maatschappelijke verankering

In de afgelopen jaren is Baston Wonen een veel meer geziene en gewaardeerde partner geworden in de gemeente Zevenaar. Zet de volgende stap naar het meer samen behalen van resultaten.

Maatschappelijke capaciteit

Na een periode van wisselingen in de organisatie is Baston Wonen op weg naar meer stabiliteit en realisatiekracht. Dat is noodzakelijk in het licht van de opgaven in de gemeente Zevenaar.

Besturing

Vanuit een sterker geworden externe oriëntatie is Baston Wonen zich meer bewust geworden van zijn positie en mogelijkheden om bij te dragen aan volkshuisvestelijke opgaven in Zevenaar. De volgende stap is intern en extern sterker commitment organiseren voor het behalen van resultaten.

De aandachtspunten uit de visitatie nemen we mee in ons nieuwe koersplan die voor 2024 op de planning staat en onze organisatiedoelen. In 2027 zal wederom een visitatie worden uitgevoerd. Het samenvattende oordeel vanuit de visitatiecommissie is hieronder weergegeven.



Intern toezicht

Op het bestuur van de directeur-bestuurder wordt toezicht gehouden door zowel interne als externe toezichthouders. Het interne toezicht wordt als volgt gevormd:

Raad van Commissarissen

De kerntaak van de raad van commissarissen (hierna: RvC) is toezicht houden (financieel en maatschappelijk) op het bestuur

van de stichting. Zij is daarnaast werkgever van de directeur-bestuurder en staat tevens de directeur-bestuurder met raad en advies terzijde. Bij de vervulling van haar taak houdt de RvC rekening met het feit dat de stichting een onderneming is met een bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij weegt de RvC de belangen van belanghouders zoals huurders, gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen en medewerkers af. Om deze kerntaak goed te kunnen uitvoeren worden algemene en specifieke eisen gesteld aan de RvC als collectief, aan individuele leden en aan de voorzitter. Deze eisen zijn vastgelegd in een profielschets en een reglement voor de RvC. De leden van de RvC treden af volgens een rooster. Verderop in dit jaarverslag is een uitgebreid verslag van de RvC opgenomen over de samenstelling en de wijze waarop de RvC invulling aan de taken heeft gegeven.

Ondernemingsraad

Goed overleg met de ondernemingsraad draagt bij aan een efficiëntere werkorganisatie. Baston Wonen hecht waarde aan de ondernemingsraad. Het is een manier om vorm te geven aan betrokkenheid en inspraak van medewerkers op bepaalde keuzes. De ondernemingsraad vergadert gemiddeld 4 keer per maand waarvan een keer met de directeur-bestuurder. De achterban wordt van de activiteiten van de ondernemingsraad op de hoogte gehouden via intranet en personeelsbijeenkomsten.

Samenstelling Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad 2020-2023 (OR) is in januari 2020 geïnstalleerd. De OR van Baston Wonen bestaat uit vijf zetels. In 2023 zijn er twee OR leden gestopt. Daarvoor zijn twee nieuwe aspirant OR leden teruggekomen. Welke per 1 januari 2024 definitief zijn toegetreden tot de OR. De raad is daarmee volledig bezet. De zittingstermijn is vier jaar. In december 2023 is de voltallige OR afgetreden en zijn er verkiezingen geweest. Met

ingang van 1 januari zijn de huidige OR leden inclusief de twee aspirant-leden herkozen en begonnen aan hun nieuwe termijn van vier jaar.

Extern toezicht

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

Accountant

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

Autoriteit woningcorporaties

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Interne organisatie

Met enkel bestuur en toezichthouders realiseren wij nog geen volkshuisvestelijke doelen. Baston Wonen wordt gevormd door een groep enthousiaste medewerkers. Samen geven wij vorm aan Baston Wonen.



Personele bezetting

Naast onze directeur-bestuurder staan 45 medewerkers die hard werken aan het realiseren van onze volkshuisvestelijke doelen. Op 1 januari 2023 bestond de formatie uit 44 medewerkers (39,14 fte). Eind 2023 bestond de formatie uit 45 medewerkers (39,33 fte).

Personele kengetallen Baston Wonen (peildatum 31-12)

Organisatie-kengetallen	2023	2022
Aantal medewerkers	45	44
Fte's	39,33	39,14
Instroom	7	9
Uitstroom	6	8
Doorstroom	4	5
Mannen	23	21
Vrouwen	22	23
Gemiddelde leeftijd	49,7	49,8

Ziekteverzuim

Baston Wonen heeft al een aantal jaren een hoog ziekteverzuim percentage. De laatste twee jaren is dit percentage vooral

beïnvloed door langdurig ziekteverzuim. Als werkgever kan je langdurig ziekteverzuim weinig beïnvloeden. Het ziekteverzuimpercentage over 2023 bedraagt 7,22%. Het verzuimpercentage is ten opzichte van 2022 gedaald. Er zijn twee langdurige zieken uit dienst gegaan. Het langdurend verzuim is nog steeds hoog. Oorzaken zijn met name gelegen in de categorie medisch/mentaal. Dit komt overeen met het landelijke beeld. We zien op nationaal niveau een groei van het psychisch privé- en/of werk gerelateerd verzuim. De verzuimfrequentie en het kortdurend verzuim zijn eveneens gestegen. Corona en vervolgens de griepgolf hebben impact gehad op de verzuimfrequentie en het kortdurend verzuim. Ons streven blijft een verzuimfrequentie <1,0.

We investeren het komende jaar integraal op de werk gerelateerde factoren die van invloed zijn op het werkvermogen:

Jaar	Kort <= 7 dagen	Middel > 7 <= 42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal	Frequentie
2022	0,67	1,28	9,44	11,39	1,34
2023	0,70	0,73	5,79	7,22	0,11

gevoelens van een hoge werkdruk, vakbekwaamheid, balans werk-privé, autonomie en de efficiency in de werkprocessen. Hiermee willen we het ziekteverzuim in totaliteit verlagen.

Verzuimpercentage naar ziekteduur 1 januari tot en met 31 december

Kalenderjaar	Percentage (%)
2022	11,39
2023	7,22

HRM in huis

Om de stappen te kunnen maken die we willen maken zijn we in april 2023 uit de HR-pool gestapt en hebben we per 1 juni een eigen HRM adviseur in dienst genomen. Onderwerpen waar mee gestart is zijn de strategische personeelsplanning, de goede gesprekscyclus en het opleiden en ontwikkelen van medewerkers.

Strategische personeelsplanning

De wereld om ons heen verandert sneller dan ooit en dus staan we voor nieuwe uitdagingen. De vraagstukken voor Baston Wonen nemen toe en worden complexer. Dat zien we en merken we dagelijks in de praktijk. Als Baston Wonen willen we van toegevoegde waarde zijn én blijven en kunnen inspelen op de verschillende ontwikkelingen die buiten maar ook binnen de organisatie plaatvinden. Vanuit dit gegeven hebben we in 2023 een Strategische Personeelsplanning opgesteld. We hebben gekeken wat we nodig hebben aan personeel om de strategische doelen te behalen. Hierbij hebben we gekeken welke toekomstige ontwikkelingen de komende tijd op ons af gaan komen, welke impact deze gaan hebben en wat dit betekent voor onze organisatie. Wat we zien is dat er de afgelopen jaren weinig ingezet is op de ontwikkeling van onze medewerkers en het op orde krijgen van de diverse teams. We hebben de bezetting in de teams op orde wanneer iedere medewerker en team over voldoende capaciteit, kennis & kunde beschikt.

Aanpassing werkplekken kantoorpand

Uit onze risico-inventarisatie is naar voren gekomen dat een groot deel van onze werkplekken niet meer voldeed aan de laatste ARBO vereisten. Daarnaast leende de huidige inrichting zich niet voor het hybride werken. In 2023 zijn daarom alle werkplekken vervangen en heeft er een interne verhuizing plaats gevonden. Onze medewerkers kunnen weer fijn en veilig werken binnen ons kantoorpand.

Kracht in Mobiliteit, samenwerkingsverband HR regionale corporaties

Mede gezien de huidige arbeidsmarkt, het verbeteren van het werkvermogen en parallel aan de strategische personeelsplanning werken de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen samen aan HR-vraagstukken. Vorig jaar is er een start gemaakt voor de gezamenlijke inkoop van een leermanagementsysteem met bijbehorende opleidingen in samenwerking met de Corporatie Academie en het ontwikkelen van een regionaal strategisch opleidingskader met leerlijnen. De implementatie van de regioacademie is in volle gang.

In 2024 kunnen medewerkers gebruik maken van een persoonlijk leer en opleidingsplatform waar diverse cursussen en trainingen gericht op de woningcorporatiebranche worden aangeboden.



Ook wordt ingezet op het ondersteunen/begeleiden bij persoonlijke leer- en ontwikkelplannen van medewerkers met uitwerking naar loopbaanpaden en het ondersteunen/begeleiden van leidinggevenden bij het voeren van leer- en ontwikkelgesprekken (het goede gesprek).

Organisatieontwikkeling

Collega's maken hét verschil en zijn doorslaggevend voor het succes van onze organisatie. Om onze doelen te kunnen bereiken, is het ten eerste belangrijk dat we duidelijk zijn over de gewenste resultaten en gedrag. Daarnaast hechten wij veel waarde aan een open en transparante manier van samenwerken waarbij ruimte voor persoonlijke ontwikkeling essentieel is. In 2023 hebben we de gewenste kerncompetenties naar gedrag geconcretiseerd en vastgesteld. Daarnaast hebben we met elke medewerker een goed gesprek gevoerd. Dit dient als basis voor het verder ontwikkelen van onze medewerkers.

Vorig jaar gaven we de ontwikkelingen binnen de afdeling vastgoed weer. In verband met de organisatieontwikkeling van de afdeling Vastgoed is er in 2023 een start gemaakt met de nieuwe structuur en functie indelingen op de afdeling Vastgoed.

De nieuwe werkwijze levert inzicht over de samenwerking tussen afdelingen en binnen de afdeling op en een grotere betrokkenheid van de collega's op de benodigde resultaten.

Om het werk makkelijker te kunnen uitvoeren zijn we gestart met het leggen van een basis voor een cartotheek (Vastgoed-informatiebibliotheek). Met het nieuwe Klant informatiesysteem dat in 2024 wordt geïmplementeerd zal deze cartotheek ook (gedeeltelijk) voor huurders toegankelijk worden gemaakt. Bovendien gaan we op basis van de RGS-methodiek samenwerking met verschillende aannemers. We bouwen hiermee aan een eenduidige werkwijze met vastgestelde parameters, prijsvormingsproces en een verbeterambitie en duidelijke prestatieafspraken.



Baston Wonen klaar voor de toekomst

Alles wat we doen staat in het teken van onze klanten. We werken dagelijks met plezier voor en met elkaar. Om onze koers te houden en onze doelen te realiseren zijn een professionele organisatie en financiële continuïteit essentiële randvoorwaarden.

Financiële continuïteit

Om nu en in de toekomst onze volkshuisvestelijke doelen te realiseren, is het noodzakelijk om actief te sturen op onze financiën.

We moeten keuzes maken om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen en maken optimaal gebruik van onze beschikbare middelen en investeringskracht. Dit betekent dat we niet alles, en zeker niet alles tegelijk kunnen doen. De keuzes die we maken passen bij onze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid.

Financiële positie

Om een bijdrage te kunnen leveren aan onze volkshuisvestelijke doelen is het van belang dat wij nu en in de toekomst over voldoende financiële middelen beschikken. We willen een financieel gezonde organisatie zijn. Onze inkomsten bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. Hier moeten wij alles van betalen. We zien de kosten de afgelopen jaren stijgen, maar willen aan de andere kant onze huren zo betaalbaar mogelijk houden. Dit vraagt om keuzes. Keuzes die vorm krijgen in ons beleid, in onze vastgoedsturing, in onze meerjarenbegroting en in ons dagelijks handelen.

Baston Wonen heeft een gezonde vermogenspositie en een positief operationeel resultaat. Om dit zo te houden toetsen we onze bedrijfsvoering en ons handelen voortdurend aan de financiële continuïteit. Hiermee borgen we dat we ook in de toekomst voldoende financiële middelen beschikbaar hebben om, binnen onze mogelijkheden, onze maatschappelijke taak uit te voeren.

Dit doen we door:

- Te sturen op een positief operationeel resultaat, waarbij het in stand houden van ons bezit zoveel mogelijk gedekt wordt door de ontvangsten vanuit de operationele kasstroom.
- Onze meerjarenbegroting en jaarrekening te toetsen aan het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Onze investeringen te toetsen aan ons investeringsstatuut, waarin eveneens rendementseisen zijn opgenomen en een maximum voor onrendabele investeringen. Hiermee borgen we dat er een gedegen afweging plaatsvindt voordat middelen besteedt worden.

Kengetallen

Bij de toetsing van onze meerjarenbegroting en jaarrekening kijken we naar diverse kengetallen. De hierna weergegeven kengetallen zijn opgesteld voor de Baston Wonen als totaal. De waarderingsgrondslag voor de jaarrekening 2023 is marktwaarde in verhuurde staat, de kengetallen en bijbehorende normen zijn waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde. Alle kengetallen over 2023 van Baston Wonen voldoen aan het gezamenlijke beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

Interest Dekkingsratio (ICR)

Dit kengetal geeft aan in hoeverre vanuit de kasstroom uit operationele activiteiten van het totale bestaand bezit, de rente betaald kan worden. In 2023 is de ICR boven de norm van 1,4 uitgekomen op 2,92. De ontwikkeling van de ICR wordt strak in de gaten gehouden. Mede gezien de stijgende onderhoudslasten, de vennootschapsbelasting en de beperkende groei van de huurinkomsten als gevolg van huurbevriezing, huurverlaging en beperking in huurverhoging van niet-DAEB woningen blijft de ICR een aandachtspunt.

Interest dekkingsratio		
Bedragen x € 1.000		
Operationele kasstromen vóór renteontvangsten en -uitgaven (A)	€	9.634
Renteuitgaven - rente ontvangsten (B)	€	3.297
ICR (=A/B)		2,92
Norm WSW/AW		Minimaal 1,4

Loan to Value (LTV)

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

Loan to value		
Bedragen x € 1.000		
Totaal vreemd vermogen t.b.v. berekening LTV (A)	€	99.638
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie (B)	€	274.325
LTV (=A/B)		36%
Norm WSW/AW		Maximaal 85%

Solvabiliteit

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

Solvabiliteit		
Bedragen x € 1.000		
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	440.830
Af: verschil marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde	€	269.026
Eigen vermogen /groepsvermogen o.b.v. beleidswaarde (A)	€	171.803
Balanstotaal o.b.v. marktwaarde in verhuurde staat	€	563.730
Af: verschil activa in exploitatie o.b.v. marktwaarde en beleidswaarde	€	269.026
Totaal activa o.b.v. beleidswaarde (B)	€	294.704
Solvabiliteitsratio (=A/B)		58%
Norm WSW/AW		Minimaal 15%

Liquiditeit

De liquiditeit is het vermogen om op de korte termijn aan de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. De liquiditeit wordt uitgedrukt in de current ratio, waarbij de vlottende middelen worden afgezet tegen de vlottende schulden. Eind 2023 is de current ratio van Baston Wonen 2,97 (2022: 1,97). De stijging van de current ratio wordt met name veroorzaakt door een daling van de kortlopende schulden. Naast de aanwezige liquide middelen beschikt Baston Wonen over een kredietfaciliteit bij de Rabobank ter hoogte van € 3,0 miljoen. In 2023 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Dekkingsratio

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

Dekkingsratio	
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening	€ 100.300
Niet opgenomen deel van variabele hoofdsomleningen (VHL)	€ -
Marktwaarde derivaten	€ 14.413
Af: Interne lening aan woningvennootschap	€ -
Marktwaarde schuld inclusief VHL en gesaldeerd met interne lening (A)	€ 114.713
Marktwaarde vastgoed (B)	€ 543.352
Dekkingsratio netto gesaldeerd met interne lening woningvennootschap (A/B)	21,11%
Norm WSW/AW	maximaal 70%

Onderpand ratio

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

Onderpandsratio	
Marktwaarde geborgde leningen inclusief ongetrokken deel VHL (A)	€ 100.300
Marktwaarde DAEB-vastgoed niet in hypotheek bij anderen dan WSW	€ 518.565
Marktwaarde niet-DAEB-vastgoed in hypotheek bij WSW	€ 24.787
Marktwaarde onderpand WSW (B)	€ 543.352
Onderpandsratio WSW (A/B)	18,46%
Norm WSW	maximaal 70%

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Baston Wonen heeft als doel om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen.

Er is door Baston Wonen een meerjarenplan opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden

gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

Ons bedrijfsmodel kent voldoende buffers om de continuïteit te waarborgen. Indien noodzakelijk is het mogelijk om bij te sturen op de uitgaande kasstroom. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening en de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening van 2023 achten wij passend.

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

Baston Wonen heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. Deze zijn verwerkt in de jaarrekening en de toelichting daarop. In 2023 was geen sprake van een afwijking van deze afspraken of convenanten.

Op basis van de meerjarenprognose is onze verwachting dat Baston Wonen ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenant eisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen.

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

Wettelijk kader

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

Meerjarenperspectief

Baston Wonen hanteert voor het verslagjaar 2023 de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag. Kasstromen zijn de basis voor financiële sturing. Deze worden niet beïnvloed door boekhoudkundige keuzes. Om financieel gezond te blijven, is het van belang het verloop van de kasstromen te monitoren. Op deze manier borgen we dat we aan onze verplichtingen kunnen blijven voldoen en leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kunnen aantrekken.

In de meerjarenbegroting zijn onze voorgenomen strategische keuzes voor de korte termijn opgenomen. De prognose van de kasstromen op basis van de meerjarenbegroting 2024 – 2028 is als volgt (in duizenden euro's):

Kasstroomoverzicht begroting 2024 (bedragen x €1000,-)	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele kasstromen	3.975	4.597	4.972	3.984	3.118
(Des-)investeringskasstromen	- 19.576	- 16.172	- 7.011	- 20.249	- 14.396
Financieringskasstromen	15.921	12.016	2.179	16.858	11.910
Mutatie liquide middelen	320	441	140	593	632

Resultaatontwikkeling 2023

Het commerciële jaarresultaat na belastingen over 2023 bedraagt € -58.533 duizend tegen € 63.165 duizend in 2022. Hierop kan de hieronder opgenomen toelichting worden gegeven.

Bedragen x € 1.000		
Onderdeel	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoed (excl. netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille en overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa)	€ 14.143	€ 12.207
Financiële baten en lasten (excl. waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten)	€ -3.422	€ -3.702
Operationeel bedrijfsresultaat	€ 10.721	€ 8.504
Netto resultaat overige activiteiten	€ 48	€ 23
Leefbaarheid	€ -519	€ -204
Overige organisatiekosten	€ -1.130	€ -1.098
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ -2	€ 179
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -65.726	€ 39.513
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€ -109	€ 20.706
Jaarresultaat voor belastingen	€ -56.717	€ 67.623
Belastingen	€ -1.816	€ -4.458
Jaarresultaat	€ -58.533	€ 63.165

Deze presentatie op hoofdlijnen wordt in de jaarrekening van dit verslag cijfermatig verder toegelicht. Het grote verschil in het jaarresultaat wordt veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille en de financiële vaste activa en effecten. Deze buiten beschouwing gelaten heeft Baston Wonen een positief resultaat van € 7,3 miljoen.

Wanneer we het resultaat vergelijken met vorig jaar en de begroting dan zien we met name een afwijking in de niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Dit wordt veroorzaakt door de marktwaardestijging van ons bezit. Binnen de bedrijfslasten hebben we meer uitgegeven aan personele kosten en inhuur, mede als gevolg van een hoog ziekteverzuim

en minder aan onderhoud als gevolg van vertragingen bij het realiseren van voorgenomen projecten.

Ook de advieskosten zijn hoger dan begroot. Onze begroting voor 2023 is op basis van categoriale indeling opgesteld.

Resultaatvergelijking (bedragen x €1000)	2023	2022	Verschil	Begroting 2023	JR vs BG
Bedrijfsopbrengsten	27.801	27.442	359	27.578	223
Bedrijfslasten	-21.825	-17.453	-4.372	-29.142	7.317
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.162	40.630	-99.792	15.010	-74.172
Financiële baten en lasten	-3.531	17.003	-20.534	-5.112	1.581
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-56.717	67.623	-124.340	8.334	-65.051
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.816	-4.458	2.642	-1.718	-98
Resultaat na belastingen	-58.533	63.165	-121.698	6.616	-65.149

Met de Aedes benchmark kunnen we onze prestaties vergelijken met collega corporaties welke vallen binnen dezelfde groep (2.501-5.000 vhe's). De Aedes Benchmark maakt gebruik van brongegevens verkregen over het jaar 2022, waarover in 2023 wordt gerapporteerd. Een afwijking ten opzichte van de feitelijke situatie in 2023 is hierbij dus mogelijk.

In de volgende tabel zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid weergegeven.

	Baston Wonen	2.501 – 5.000 verhuureenheden	Nederland
2022 (rapportage 2023)	€ 1047	€ 991	€ 975
2021 (rapportage 2022)	€ 956	€ 931	€ 920

De gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten van Baston Wonen zijn hoger dan het gemiddelde in de vergelijkbare groep woningcorporaties.

Ten opzichte van het landelijke gemiddelde zijn de gemiddelde beïnvloedbare bedrijfslasten eveneens hoger. De post

personeelskosten en uitzendkrachten is de grootste veroorzaker van onze hoge bedrijfslasten per VHE.

Vennootschapsbelasting

Als gevolg van de strategische keuze van Baston Wonen om de (relatieve) waardedaling van de WOZ-waarden in de afgelopen jaren tot heden ten laste van het resultaat te brengen is t/m de aangiften vennootschapsbelasting 2008-2021 een fiscale afwaardering van in totaal € 2,3 miljoen verantwoord. In het fiscale boekjaar 2022 zal dit restant nog terug te nemen afwaardering van de WOZ-waarden in zijn geheel ten laste van het resultaat worden gebracht.

Baston Wonen verwacht voor boekjaar 2022, rekening houdend met de resterende terugname van € 2,3 miljoen van de eerder

verantwoorde afwaardering, een fiscale winst van circa € 8,4 miljoen. Hierover zal Baston Wonen circa € 2,1 miljoen aan vennootschapsbelasting moeten betalen. Via voorschotbedragen in 2022 en 2023 is door Baston Wonen voor het fiscale boekjaar 2022 reeds € 2,2 miljoen vennootschapsbelasting voldaan, waardoor er in 2023 een te ontvangen bedrag van € 0,1 miljoen resteert.

Voor het boekjaar 2023 verwacht Baston Wonen een fiscale winst van circa € 7,1 miljoen en daarmee een te betalen vennootschapsbelasting van circa € 1,8 miljoen. Via voorschotbedragen in 2023 is door Baston Wonen reeds € 2,4 miljoen voldaan.

Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

In de jaarrekening gaan we uit van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. Baston Wonen hanteert echter geen marktconforme uitgangspunten voor de daadwerkelijke verhuur en beheer van haar vastgoed. De waarde van het vastgoed zal daardoor lager liggen, evenals het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt beperkt door de maatschappelijke prestaties die wij leveren. Zo mogen de DAEB woningen niet verhuurd worden boven de liberalisatiegrens. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde waarbij rekening gehouden wordt met de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Vanuit de marktwaarde worden 4 aanpassingen toegepast om te komen tot de beleidswaarde. De beleidswaarde is bepaald conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaarde.



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

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

We willen dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn voor onze doelgroep binnen de gemeente Zevenaar. De vraag naar uitbreiding van ons woningbezit is groot. Baston Wonen heeft geen actief verkoopbeleid. Het zogenoemde uitpondscenario waarmee in de marktwaarde wordt gerekend is daardoor niet van toepassing voor ons bezit. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van 'doorexploratie' gewaardeerd. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van een eeuwigdurende exploitatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan levert dit een eindwaarde op die in veel complexen hoger ligt dan het in de marktwaarde gehanteerde uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. Verder vindt er in stap 1 een correctie plaats op de overdrachtskosten. Conform het handboek worden de overdrachtskosten niet ingerekend in de beleidswaarde, maar dus wél toegerekend aan de marktwaarde. Stap 1 leidt door de rekenregels van het handboek in combinatie met een relatief lage disconteringsvoet tot een opslag van € 83,0 miljoen (2022 € 89,6 miljoen). In werkelijkheid zijn de huren die wij vragen uiteraard veel lager dan de markthuur, deze correctie wordt in stap 2 gemaakt.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

De maximale huur die wij mogen vragen is begrensd om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor de toewijzing van woningen zijn wij gebonden aan wettelijke vereisten. De huur die wij mogen vragen zal veelal lager zijn dan de markthuur. In 2023 hebben we een gematigde huurverhoging toegepast en woningen op

basis van passend toewijzen toegewezen. Hiermee hebben we invulling gegeven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Baston Wonen biedt woningen aan met verschillende huurprijzen waardoor we verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur kunnen huisvesten. Als uitgangspunt voor onze streefhuur per woning hanteren we 95% van maximaal redelijk met een aftopping van de streefhuur die gekoppeld is aan het aantal WWS-punten van een woning. De maximale huurprijs komt tot stand op basis van het Woning Waardering Systeem (WWS), waarbij de kwaliteit van de woning wordt uitgedrukt in punten en het totaal aantal punten de maximale huurprijs aangeeft. De aftoppingsgrenzen voor de streefhuur die we gehanteerd hebben voor de DAEB woningen zijn:

WWS-punten	Aftoppingsbedrag
0 t/m 111	€ 454,47
112 t/m 169	€ 650,43
170 t/m 179	€ 697,07
180 t/m 210	€ 879,66
211 of meer	€ 879,66

Voor niet-DAEB woningen gaan we uit van een streefhuur van 95% van maximaal redelijk zonder aftopping. Doordat de streefhuur lager is dan de markthuur ligt de waarde in deze stap € 212,1 miljoen lager (2022 € 231,8 miljoen).

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Om ons bezit in stand te houden voor de lange termijn en derhalve ook in de toekomst voldoende sociale woningen beschikbaar te houden, hebben we een onderhoudsbeleid dat gericht is op het langdurig exploiteren van ons vastgoed. Onze eigen onderhoudsnorm ligt hoger dan de marktnorm die is gebaseerd op de instandhouding van de komende 15 jaar. De marktwaarde komt daardoor € 130,6 miljoen lager uit (2022 €

76,4). We hebben relatief oud bezit en we houden woningen (veel) langer in exploitatie, waardoor we (vooral) met onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van onze aannemers en eigen mensen andere keuzes maken dan alleen een minimale instandhouding. Tevens hebben we in het onderhoud rekening gehouden met het vervangen van reguliere cv-ketels door (veel duurdere) hybride warmtepompen.

Stap 4: beheer (beheerkosten)

Het verhuren en beheren van onze woningen zorgt naast reguliere beheerkosten die marktpartijen ook hebben voor extra uitgaven. De extra uitgaven hebben te maken met de langjarige exploitatie die wij nastreven, wettelijke kaders als het passend toewijzen, de doelgroep die we bedienen en daaruit voortvloeiende kosten voor het leefbaar houden van de wijk en woonomgeving en het sociaal beheer. Door rekening te houden met onze werkelijke beheerkosten, verlaagt de marktwaarde met 9,4 miljoen (2022 € 21,2 miljoen).

Effect beleidswaarde op eigen vermogen

De beleidswaarde ligt 24% lager dan vorig jaar (€ 274,3 miljoen t.o.v. € 361,1 miljoen). Deze daling wordt in negatieve zin veroorzaakt door een lagere marktwaarde en hogere onderhoudslasten. Op basis van de beleidswaarde maken we inzichtelijk welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 269 miljoen. Dit impliceert dat 61% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Per 31 december 2023 is in totaal € 403,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 462,6 miljoen) uit hoofde van de waardering

van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 391,5 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 12,2 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van ons 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 de 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 Baston Wonen 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.

De waardebepaling van ons vastgoed op basis van de marktwaarde en de beleidswaarde is geen exacte wetenschap. Tegelijkertijd is het de grootste post waarvan Baston Wonen een inschatting moet maken. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van een hogere

disconteringsvoet, een lagere streefhuur en een hogere beheer- en onderhoudsnorm getoetst. Hieruit blijkt dat met name een aanpassing van de disconteringsvoet een grote verandering in de beleidswaarde tot gevolg kan hebben. Zie voor een verdere toelichting het onderdeel Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Daar waar een stijging van de maximale huur en de WOZ-waarde nog zorgen voor een opwaarts effect van € 37,8 miljoen van de marktwaarde zorgt de validatie van de markthuur en disconteringsvoet voor een forse daling van € 69,7 miljoen. Tel daar het negatieve effect van de overdrachtskosten en de marktontwikkelingen bij en dan komen we uit op een daling van de marktwaarde van 9,6%.

Net als vorig jaar is in maart het Handboek modelmatig waarden marktwaarde herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. Dit leidt allereerst tot een last-minute aanpassing van de cijfers, maar daarnaast ook, in ieder geval binnen Baston Wonen, tot gefronste wenkbrauwen en enig ongenoegen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde 2023 is met € 86,8 miljoen gedaald ten opzichte van 2022. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling van de marktwaarde en een verhoging van de onderhoudsnorm. In

2023 is (evenals in 2022) een verbeteringslag uitgevoerd op de meerjarenonderhoudsbegroting.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. Verdere ontwikkeling van het waarde begrip beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Baston Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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 vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Treasury

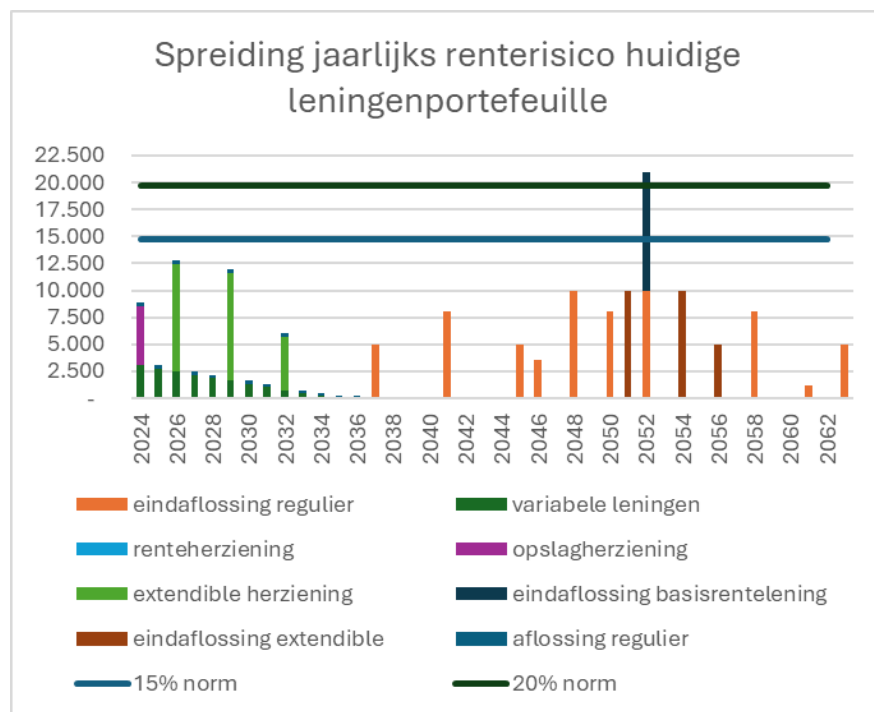
De treasury activiteiten van Baston Wonen beogen zowel financierbaarheid op de korte als op de lange termijn te borgen. Baston Wonen heeft een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasurystatuut en een treasuryjaarplan en actualiseert deze stukken regelmatig. Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan zijn voor Baston Wonen belangrijke instrumenten om de financiële risico's verbonden aan treasurymanagement te beheersen. In het treasurystatuut zijn de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden met betrekking tot treasurymanagement vastgelegd. Ons beleggingsbeleid is opgenomen en vastgelegd in het treasurystatuut.

Bij de invulling van (her)financieringen streven wij primair naar risicospreiding binnen de leningenportefeuille met de richtlijn dat maximaal 15% van de leningenportefeuille per jaar aan renterisico's onderhevig mag zijn, waarmee we voor de Aw/WSW een laag/midden risicoprofiel scoren. Het treasurystatuut is in 2022 herzien als gevolg van de herziene Woningwet die per 1 januari 2022 van kracht is gegaan.

Renterisico

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

Ultimo 2023 bedraagt het deel van de lening portefeuille waar een renterisico uit hoofde van renteconversie en eindaflossing ineens voor wordt gelopen per jaar:



In 2023 hebben we één nieuwe lening aangetrokken van € 5 miljoen voor het financieren van nieuwbouwproject de Holtkamp.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 circa € 98,3 miljoen (2022: € 93,6 miljoen).

De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt ultimo 2023 3,59% (2022: 3,60%). Voor het financieren van haar DAEB-activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Renterisico
2024: 7,8 %
2025: 2,3 %
2026: 10 %
2027: 1,6 %
2028: 1,2%

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.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Embedded derivaten

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

resultatenrekening en balans opgenomen.

De embedded derivatenportefeuille van Baston Wonen bestond per 1 januari 2023 uit 4 embedded swaptions, waarvan er één is geëxpireerd op 30 augustus 2023. Bij de berekening van deze geëxpireerde swaption wordt gerekend met een lineaire afloop van 25 jaar (einddatum: 01-09-2048). Ultimo 2023 heeft Baston Wonen nog 3 embedded derivaten

Onderstaande tabel geeft de marktwaarde van de embedded derivaten weer per ultimo 2023. Toegevoegd is een gevoeligheidsanalyse van de marktwaarde bij een rentewijziging van +/- 0,50% en + 0,50%.

De totale marktwaarde van de embedded derivaten ultimo 2023 bedraagt: - € 14.569.345

Overzicht marktwaarde embedded receiver swaptions per 29 december 2023

Tegenpartij	Product	Buy/Sell	Rente conventie (fix)	Rente conventie (var)	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Expiratiedatum
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	28-Aug-26
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-29
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-32
Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 29/12/2023	Normal Vol per 29/12/2023	MTM per 29/12/2023 o.b.v. CSTR-discounting + 50 bp.	MTM per 29/12/2023 o.b.v. CSTR- discounting	MTM per 29/12/2023 o.b.v. CSTR- discounting - 50 bp.
1-Sep-26	1-Sep-51	10.000.000	4,8950%	2,381%	85,76%	-3.571.522	-4.630.044	-5.856.481
3-Sep-29	1-Sep-54	10.000.000	4,8950%	2,366%	76,00%	-3.428.155	-4.456.113	-5.674.929
1-Sep-32	1-Sep-56	5.000.000	4,6900%	2,306%	69,61%	-1.492.366	-1.960.692	-2.527.651
		25.000.000				-8.492.043	-11.046.849	-14.059.061

Tegenpartij	Product	Buy/Sell	Rente conventie (fix)	Rente conventie (var)	Betalings frequentie betaling (fix)	Betalings frequentie ontvangst (var)	Afsluitdatum	Expiratiedatum
NWB Bank	Embedded receiver swaption	Sell	act/360	act/360	3M	3M	28-Jun-07	30-Aug-23
Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Strike	Forward per 30/08/2023	MTM per 30/08/2023 o.b.v. CSTR- discounting			
1-Sep-23	1-Sep-48	10.000.000	4,8750%	2,882%	-3.570.097			
						47.601	Lineaire afschrijving 2023:	
						-3.522.496		

Basisrentelening

Eén lening overeenkomst met een embedded derivaat is gekwalificeerd als een basisrentelening. De hoofdsom hiervan bedraagt € 11 miljoen. De marktwaarde van deze lening is - € 14,4 miljoen.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

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

Risicoparagraaf

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

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

Inrichting risicomanagement

Er zijn vele methoden en instrumenten om risicomanagement concreet handen en voeten te geven. Het succes van integraal risicomanagement hangt in belangrijke mate af van de mate waarin risicomanagement echt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering en bedrijfscultuur. We zijn een relatief kleine corporatie en houden dat ook in gedachten bij de keuzes in het ontwikkelen van onze risicobeheersingsinstrumenten.

Vanuit onze risicomanagement methodiek, maakt Baston Wonen onderscheid op de drie bekende niveaus; strategisch, tactisch en operationeel. Op strategisch niveau betreft het de risico's die het bereiken van onze strategische doelen kunnen bedreigen (vanuit ons koersplan geïdentificeerd), op tactisch niveau die van de afdelingsdoelen en op operationeel niveau betreft het de risico's in onze operationele processen.

Het startpunt van zowel de strategische sturing als risicomanagement zijn de (maatschappelijke) doelstellingen van ons, volgend uit het koersplan 'Samen Vooruit'.

In 2023 is voor het eerst het koersplan gehanteerd om te komen tot een strategische risicoanalyse. Hiervoor kan worden verwezen naar de volgende paragraaf.

We maken voor de interne beheersing nog steeds gebruik van het 'four-lines of defence' model zoals geschetst in ons risicomanagementbeleid:

1. Het lijnmanagement is eerstelijns verantwoordelijk voor risicomanagement. De afdelingen zijn verantwoordelijk voor (de beheersing van) haar processen. Het betreft zelfcontrole van medewerkers en eventueel aanvullende controles van leidinggevend in het proces.
2. De tweedelijnsrol in het risicomanagement wordt ingevuld door de procesmanagers/ eigenaren met ondersteuning van de afdeling Bedrijfsvoering: De procesmanagers/ eigenaren krijgen een belangrijke verantwoordelijkheid in de tweede lijn. Zij zijn verantwoordelijk voor de beheersing van efficiency, effectiviteit, risico's, veiligheid, kwaliteit en geldende wet- en regelgeving. Zij analyseren/toetsen de processen op bovenstaande aspecten en treffen waar nodig aanvullende maatregelen.
3. De derde lijn betreft de business controller. Kenmerkend voor deze rol is de onafhankelijkheid ten opzichte van het management. Hij of zij kan zowel gevraagd als ongevraagd advies uitbrengen aan het bestuur en de RvC. De business controller controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert en geeft daarover een objectief, onafhankelijk oordeel met als doel continue verbetering van processen. Dit is onder andere gerelateerd aan processen met de grootste risico's. De instrumenten zijn onder andere audits van de processen en verbijzonderde controles.
4. De vierde lijn is vervolgens de externe accountant die de wettelijke controle uitvoert.

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

Ontwikkelingen risicomanagement

Afgelopen jaar hebben we het risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau voortgezet, waarbij er een traject is gestart om ons risicomanagement naar een hoger niveau te brengen. Voor 2023 is de focus gelegd op het vertalen van het koersplan naar strategische risico's. Echter op overige onderdelen is ook een ontwikkeling te bemerken.

Strategische risicoanalyse

De basis voor risicomanagement is het nemen van beheersmaatregelen om het risico van het niet behalen van gestelde doelen te ondervangen. Het startpunt van zowel de strategische sturing als risicomanagement zijn de (maatschappelijke) doelstellingen van Baston Wonen, volgend uit het koersplan 'Samen Vooruit'.

In diverse risicomanagementsessies zijn de totaal geïdentificeerde strategische risico's uitvoerig besproken en het resultaat van deze sessies hebben vervolgens geleid tot een vaststelling van een aantal top risico's (in november 2023), waar wij ons voor het komende jaar op zullen richten. Omdat de analyse ten opzichte van voorgaande jaren op een nieuwe manier is ingestoken is het lastig om voor alle top risico's een vergelijking te maken met voorgaand jaar. Dit zal de komende jaren wel kunnen.

Risico-omschrijving	Inschatting Risico	Δ 2022	Beheersing	Δ 2022
Niet realiseren duurzaamheidsopgave; De realisatie van de opgaven wordt niet (tijdig) bereikt.	Hoog	↔	Matig	↔
Onvoldoende weerbaar als organisatie; externe factoren met impact op onze realisatie en financiële positie, zoals politieke onvoorspelbaarheid/ instabiliteit en onvoldoende duurzaam verdienmodel.	Hoog	n	Matig	n
Onvoldoende passend personeelsbestand; ontwikkelen en aantrekken kwalitatief personeel	Hoog	↔	Voldoende	↑
Imago van Baston Wonen onder druk; een afbreukrisico in relationele sfeer bij stakeholders waar we van afhankelijk zijn.	Hoog	n	Matig	n
Cybercriminaliteit; data integriteit, datalekken, phishing, ransomware, datadiefstal.	Hoog	n	Matig	n
Stuurnformatie van onvoldoende niveau; kwaliteit van stuurnformatie en besluitvorming.	Hoog	n	Matig	n

Duurzaamheidsopgave en weerbaarheid organisatie

Als we kijken naar een algemeen beeld met betrekking tot onze risico's, valt duidelijk op dat we ons steeds beter bewust zijn van de (financiële en organisatorische) beperkingen die bestaan ten aanzien van de opgaven die van ons verwacht worden. Er wordt een enorme belasting gelegd op de weerbaarheid van onze organisatie door veelal macro-economische factoren waar we geen invloed op hebben. De beheersing van dergelijke risico's zit dan vooral in scenario-analyses die pas echte waarde kunnen hebben als de datakwaliteit op orde is. De ontwikkeling van onze vastgoedsturing helpt ons daarbij om zo een steeds actiever portefeuillebeleid te kunnen voeren en daarmee in te spelen op het steeds beter realiseren van de opgaven. Voor de komende jaren zal dit naar verwachting een terugkerend top risico zijn, waar er een blijvend beroep gedaan zal worden op onze flexibiliteit en wendbaarheid als organisatie.

Daarnaast hebben we eind 2023 twee aanbestedingen afgerond die ons ketenpartners voor de toekomst leveren. Hierdoor zal de continue verbetering van het gezamenlijke proces, de realisatie van de (duurzaamheids)opgaven, naar verwachting versnellen.

Personeelsbestand

Gedurende het jaar is ruim ingezet op het strategische risico met betrekking tot ons personeel. Voor een wendbare organisatie is het aantrekken, vasthouden en ontwikkelen van personeel belangrijk. De krapte op de arbeidsmarkt is ook binnen Baston Wonen merkbaar. Met het aantrekken van een eigen HR-adviseur en het ontwikkelen van de strategische personeelsplanning, zijn er echt stappen gemaakt in de basis, wat de komende tijd in ontwikkeling van ons personeel en de organisatie zijn vruchten moet gaan afwerpen. De arbeidsmarkt staat echter onder hoge druk, waardoor extra ingrepen wellicht nodig zijn.

Imago

Baston Wonen is sterk afhankelijk van de samenwerkingspartners met betrekking tot het realiseren van haar doelen. Het versterken van de relaties met samenwerkingspartners is daarom essentieel. Daarnaast kunnen die samenwerkingen leiden tot initiatieven die wel de maatschappelijke doelen kunnen realiseren die wij als Baston Wonen vanuit onze financiële en organisatorische beperkingen niet alleen kunnen. Zo blijven we binnen onze mogelijkheden ons deel van de opgaven doen.

Cybercriminaliteit

Cybercriminaliteit is ook in de corporatiesector aan de orde van de dag en heeft bij Baston Wonen verhoogde aandacht. In het verleden heeft onze informatiebeveiliging wellicht onvoldoende aandacht gehad en we hebben daarom een start gemaakt met een inhaalslag op dit gebied. Buiten het opstellen van benodigde beleidstukken hieromtrent is blijvende aandacht binnen de organisatie voor gedrag en bewustwording essentieel.

Stuurinformatie

Verder gaat komend jaar ook ruim ingezet worden op het verbeteren van onze stuurinformatie en dus de datakwaliteit die daaraan ten grondslag ligt. Dit moet ons helpen in de

professionaliteitsslag die we willen maken. Denk daarbij aan organisatie brede aandacht voor het op orde hebben van de basisgegevens, het verduidelijken van KPI's en afdelingsdoelen en het ontwikkelen van dashboards voor sturingsinformatie.

Ontwikkeling tactische en operationele risico's

De focus in het ontwikkelen van ons integraal risicomanagement is op het strategisch niveau geweest. Het komend jaar krijgt de inrichting op tactisch en operationeel niveau verdiepende aandacht, maar dat betekent niet dat er gedurende het jaar op dit niveau niet aan risicomanagement is gewerkt.

Afdelingsjaarplannen

Gedurende 2023 is de organisatie druk geweest met het ontwikkelen van afdelingsjaarplannen, waarin doelen opgenomen zijn waarbij de medewerkers indirect worden meegenomen in risico's die concreet op hun afdeling spelen. Het vaststellen van de doelen voor het komend jaar en hierop sturen vanuit de kwartaalrapportage waarborgt de opvolging van de doelen. Hiermee wordt op tactisch en operationeel niveau ook aan risicomanagement gewerkt.

Datakwaliteit

De kwaliteit van de beschikbare data blijft een issue zowel op strategisch als tactisch/operationeel niveau. Er zijn al verschillende projecten in gang gezet om de data op orde te krijgen. Tegelijkertijd worden er door de tijd en aandacht die hieraan is besteed, ook meer verbeterpunten zichtbaar. Het ontwikkelen van de datakwaliteit en daarmee ook de stuurinformatie heeft ook voor komend jaar verhoogde aandacht.

Aandacht voor houding & gedrag (soft controls)

Op de afdelingen is vanuit management en directeur-bestuurder specifiek aandacht besteed aan het bewust maken van collega's van de impact van ons eigen handelen. Welke risico's zijn er bij de projecten die we oppakken en in onze dagelijkse

werkzaamheden? Van welke situaties kunnen we gezamenlijk leren?

Dat vertaalt zich in een veilige leeromgeving, waar fouten gemaakt kunnen worden, als we er ook maar wat van leren vanuit gedegen evaluaties. In november hebben de jaarlijkse workshops over integriteitsdilemma's plaatsgevonden en hebben weer waardevolle discussies opgeleverd met verdere bewustwording als resultaat.

Financiële risico's en financiële verslaggeving

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

Begroting en scenario's

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

Risicobeoordeling

Jaarlijks beoordelen het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties het risicoprofiel van corporaties. De Autoriteit woningcorporaties benoemt in haar beoordelingsbrief in

2023 dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel 'governance: organisatie en interne beheersing'. Op het onderdeel 'governance: organisatie en interne beheersing' is het risico als midden geclassificeerd.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft het risicoprofiel van Baston Wonen in 2023 geclassificeerd als gemiddeld.

Fraude en onregelmatigheden (of: non-compliance)

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

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

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

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

audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten ertoe bijdragen dat 'override of controls' wordt gesignaleerd.

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

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

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

Aandacht voor houding & gedrag (soft controls)

Cultuur, (voorbeeld)gedrag en aandacht voor zuiver en integer handelen zijn onderdeel van onze frauderisico-beheersing. Minimaal één keer per jaar houden we in het kader van integriteit workshops waarin medewerkers van diverse afdelingen integriteitsdilemma's bespreken. De sessies werken vanuit dilemma's in de praktijk en zijn daarmee laagdrempelig en combineren onderwerpen die goed bij elkaar passen. Daarnaast besteden wij tijdens de genoemde workshops voldoende aandacht aan het belang van een gezonde risicocultuur, de soft controls en hoe je inzicht kunt krijgen in de risicocultuur in de eigen organisatie. Het belangrijkste effect wat

we hiermee willen bereiken is dat bijzondere situaties en risico's onderling worden besproken en er zo bewustwording ontstaat. Tenslotte zijn onze waarden duidelijk gedefinieerd en gecommuniceerd.

Register meldingen datalekken

Van 1 januari 2023 tot 31 december 2023 zijn er in totaal 15 meldingen van vermeende datalekken gedaan, waarvan er twee zijn gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP).

De meest voorkomende datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen en foutief verzonden e-mails. De gegevens die zijn gelekt zijn uiteenlopend, zoals telefoonnummers, mailadressen en adressen.

De AP heeft geen aanvullende vervolgacties gevraagd op onze meldingen, en ook geen nader onderzoek verricht; deze zijn daarmee afgesloten.

Integriteitsmelding

In 2023 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: de Aw) een anonieme melding ontvangen over een mogelijke integriteitsschending in relatie tot één van onze samenwerkingspartners.

De Aw heeft de melding aan Baston Wonen doorgezet en gevraagd om deze te onderzoeken.

Baston Wonen hecht er belang aan om dit soort signalen serieus te nemen en heeft zowel intern als extern onderzoek uit laten voeren in relatie tot de aard en de inhoud van deze melding.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn geen feiten geconstateerd die de oorspronkelijke anonieme melding onderbouwen. Na uitvoerig overleg met de RvC en Aw is de melding vervolgens gesloten.

Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Na de enigszins roerige periode (door de bestuurswisseling) van 2022 is 2023 te kenschetsen als een redelijk rustig jaar. De nieuwe bestuurder Bram Lipsch heeft zich snel kunnen inwerken en vervolgens alles wat er zoals speelt in de corporatie tegen het licht gehouden. In dit verslag is te lezen hoe de raad van commissarissen (hierna: RvC) hier toezicht op heeft mogen houden.

Goed bestuur en Governancecode

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

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

De Governancecode voor woningcorporaties is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (hierna: VTW) en dus ook voor Baston Wonen en haar RvC. De RvC van

Baston Wonen onderschrijft de code van harte en neemt die als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

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

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

Opdrachtgeverschap accountant

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

Integriteit

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

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

In 2023 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen. Aangaande het hebben van eigen woningbezit (een actueel thema in 2023) is in de Raad uitvoerig van gedachten gewisseld. De aanpassing van de governancecode is omarmd.

Verderop in dit verslag is te lezen wat de consequentie hiervan is geweest voor de samenstelling van de Raad.

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

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

directeur-bestuurder en de leden van de RvC van Baston Wonen hebben een integriteitsverklaring getekend.

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee namens de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de RvC worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor maximaal één volgende zittingstermijn worden herbenoemd. De RvC kent een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies brengen jaarlijks aan de voltallige RvC verslag uit over de gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en de beraadslagingen en bevindingen in het betrokken jaar. Ook leggen ze verantwoording af in het jaarverslag van de RvC.

Deskundigheid	Naam	Ingangsdatum	Herbenoeming	Aftreden per	Bijzonderheden	Functies/nevenfuncties
Sociaal Maatschappelijk	De heer H.J.M. Reimert	01-10-2018	06-12-2022	06-12-2026	Voorzitter RvC Lid selectie- en remuneratiecommissie	Eigenaar Kamiano; Lid RvC Van Ede & Partners; Lid RvT Triade Vitree; Lid RvT Atlant; Lid RvC Santhof coaching; Voorzitter klachtencommissie Combinatie Jeugdzorg; Bestuursvoorzitter Stichting Jonkheer Huub van Nispen van Sevenaer Memorie
Financieel/ Bedrijfsvoering/ Controle	De heer. S.J. Schuijt	01-04-2021	01-04-2025	01-04-2029	Vicevoorzitter RvC Voorzitter auditcommissie	Directeur Naktuinbouw
Volkshuisvestelijk/ ICT/ Sociaal Maatschappelijk	Mevrouw M.J.F. Hetterscheid	01-09-2020	01-09-2024	01-09-2028	Lid RvC - huurderszetel Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	Manager Strategie & Beleid bij Beter Wonen
Financieel/ Juridisch/ Fiscaal	Mevrouw M.M. Van den Brink	09-03-2022	09-03-2026	09-03-2030	Lid RvC – huurderszetel Lid auditcommissie	Bedrijfsfiscalist Bovémij
Vastgoed/ Duurzaamheid	De heer J. Huiskamp	01-01-2019	10-03-2023	31-12-2023	Lid RvC Lid auditcommissie	Adviseur 12MNDN Duurzaam en Elektro

Samenstelling commissies en herbenoeming commissaris

Per 1 januari 2023 is de eerste zittingstermijn van de heer Huiskamp, afgelopen en daarom is de herbenoemingsprocedure doorlopen. De RvC is verheugd met de herbenoeming van de heer Huiskamp voor een tweede zittingstermijn van vier jaar. Na de voorgenomen benoeming door de RvC is de heer Huiskamp aangemeld bij de Autoriteit woningcorporaties en is daar de procedure doorlopen, resulterend in een positieve zienswijze van de Minister. Vanwege de omvangrijke herbenoemingsprocedure heeft de heer Huiskamp op eigen verzoek in de periode tot zijn definitieve herbenoeming (per 10 maart 2023) en onbezoldigd, zijn functie en rollen binnen de RvC, tijdelijk neergelegd. De heer Huiskamp heeft enkel als toehoorder deelgenomen aan de vergaderingen. Om de samenstelling van de auditcommissie goed te bewaken, is mevrouw van den Brink aanwezig geweest bij deze commissie.

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

Middels individuele consultatie van de voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie van de overige leden van de RvC is gebleken dat eenieder kan instemmen met een herbenoeming van de heer Huiskamp en met input van alle leden van de RvC, is

de evaluatie opgesteld en is vooruitgekeken naar de motivaties voor herbenoeming. Ook heeft de OR positief geadviseerd.

In het najaar van 2023 heeft de heer Huiskamp zelf besloten per ultimo 2023 te stoppen met zijn functie in de RvC. De RvC respecteert dit besluit van de heer Huiskamp. De Heer Huiskamp heeft volledige openheid gegeven over zijn vastgoedbezit en als RvC hebben we het afwegingsproces hierbij gedeeltelijk doorlopen. Gedurende dit proces heeft de heer Huiskamp zelf besloten te stoppen als RvC lid, omdat hij het lastig vindt zich vrij te kunnen bewegen in deze markt. Hij ervaart het als knellend, stelt te allen tijde de belangen van Baston Wonen voorop en heeft besloten zijn functie per 1 januari 2024 neer te leggen.

Op 25 september heeft de RvC het besluit genomen de mevrouw van den Brink toetreedt tot de auditcommissie per 13 november 2023.

De wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris (met een profiel in vastgoed en verduurzaming) is in het najaar gestart. Na een zorgvuldige bureauselectie is Public Spirit gekozen de procedure te ondersteunen. Het functieprofiel en selectieprotocol zijn op 23 december 2023, na input van alle betrokkenen, vastgesteld.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2023 uit mevrouw M.J.F. Hetterscheid (Maïke) als voorzitter en de heer H.J.M. Reimert (Henk) als lid.

De commissie houdt toezicht op en geeft advies in haar rol als werkgever en richt zich op het functioneren en de honorering van

de directeur-bestuurder en de RvC. De commissie brengt tijdens de reguliere RvC vergaderingen verslag uit en adviseert de RvC over de beloning en het functioneren van de directeur-bestuurder en de bezoldiging van de RvC. De selectie- en remuneratiecommissie houdt toezicht op: het doen van voorstellen met betrekking tot de procedure om te komen tot het benoemen van een directeur-bestuurder; het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het rapporteren hierover aan de RvC; het opstellen van beoordelingscriteria voor de bestuurder en voorstellen betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de directeur-bestuurder en de vergoeding van de leden van de RvC en zijn voorzitter. Ieder jaar stelt de voorzitter van de Remuneratiecommissie een bezoldigingsmemo voor het volgende jaar op.

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

Bestuursopdracht

Speciale aandacht heeft de commissie in 2023 gehad voor het opstellen van de bestuursopdracht. Deze is op 25 mei 2023 in de vergadering van de RvC vastgesteld en daarvoor in zorgvuldige afstemming binnen de Remuneratiecommissie tot stand gekomen. De 'eerste 100 dagen ervaringen' van Bram hebben geleid tot constructieve gesprekken hierover met de Remuneratiecommissie en uiteindelijk tot de Bestuursopdracht. Ultimo 2023 is de voortgang van de Bestuursopdracht opnieuw besproken ter vergadering van de Remuneratiecommissie.

Beloningsbeleid en zelfevaluatie

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

Ieder jaar voert de RvC van Baston Wonen een zelfevaluatie uit. Iedere 2 jaar is dit een zelfevaluatie onder begeleiding. In 2023 is de zelfevaluatie op 31 oktober 2023 benut om een jaar na de begeleidde zelfevaluatie van 2022 kritisch te reflecteren op onze ontwikkeling, in het licht van de opgaven voor Baston Wonen en de samenwerkingsafspraken. De zelfevaluatie is gesplitst in een deel waarin de RvC en de bestuurder samen in dialoog zijn gegaan en een deel waarin de RvC onderling gereflecteerd heeft. De voorzitter van de Remuneratiecommissie heeft een verslag gemaakt van de zelfevaluatie die ter vergadering van de RvC is vastgesteld.

Visitatie

In 2023 is Baston Wonen gevisiteerd. De RvC was uitvoerig betrokken bij het selectieproces waarbij 3 bureaus offertes hebben uitgebracht waartoe op 12 april 2023 gesprekken zijn gevoerd, onder andere in aanwezigheid van een afvaardiging van de RvC. Ook bij de uitvoering van de visitatie was de RvC betrokken in onder andere een bijeenkomst met de visitatiecommissie van Raeflex, een dialoogsessie wonen – zorg-welzijn op 27 september 2023 en tijdens het eindgesprek op 27 november 2023.

Overleg RvC met OR & Huurdersorganisatie

De RvC heeft in 2023 ook afstemming gehad met de OR van Baston Wonen (deels in aanwezigheid van de bestuurder en deels

als RvC met de OR). De RvC heeft voltallig overleg gevoerd met de Participatieraad van Baston Wonen. Daarnaast hebben de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd (mevrouw van den Brink en mevrouw Hetterscheid separaat overleg gevoerd met de Participatieraad.

Auditcommissie

De auditcommissie van de RvC bestond per 1 januari 2023 uit S.J. Schuijt (Stef) als voorzitter en J. Huiskamp (Jorn) als lid. Per 13 november is mevrouw M.M van den Brink (Marloes), mede gelet op haar fiscale kennis, toegetreden tot de auditcommissie. Ultimo 2023 bestond de auditcommissie uit drie leden.

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

voorleggen van deze documenten aan de RvC; het – tezamen met de externe accountant – adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het interne controleplan van de interne business controller en het kennismaken van de bevindingen van de interne business controller; de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne business controller en accountant. De hoofdtaken van de auditcommissie zijn vastgelegd in het reglement van de auditcommissie.

De auditcommissie is in 2023 vier keer bij elkaar geweest voor een vergadering.

Samenstelling en taken

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

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

- Toezichthouder;
- Werkgever;
- Adviseur/klankbord.

De rollen van RvC en bestuur

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

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

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

Toezichthouders rol

De RvC houdt toezicht op (het functioneren van) de organisatie als geheel en toetst de activiteiten aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De RvC houdt toezicht op het gevoerde beleid van de directeur-

bestuurder, de realisatie van de maatschappelijke doelen, de algemene gang van zaken binnen Baston Wonen en op haar functioneren.

Werkgeversrol

Baston Wonen heeft een directeur-bestuurder. Hij is eindverantwoordelijk voor alle taakgebieden. De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Strategische gesprekspartner en maatschappelijke oriëntatie

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

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

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

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

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

ten aanzien van de grote lijnen zonder de details uit het oog te verliezen een rol.

Legitimatie en toezichtkader

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

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

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

- De statuten van Baston Wonen Stichting;
- Het bestuursreglement;
- Het reglement RvC;
- Het reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Het reglement auditcommissie;
- Profielschets RvC en DB;
- Het beloningsbeleid RvC en DB;
- Toezichtvisie RvC.

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

- De Woningwet en overige wet- en regelgeving (onder andere Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Ministeriële regelingen/richtlijnen en Wet Normering Topinkomens);
- Aedes Code; Aedes woonagenda 2020 – 2023;
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- Woonvisie van de gemeente Zevenaar 2015;
- Beoordelingen externe toezichthouders (Overheid, Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw);
- Benchmarkgegevens;
- Visitatierapport.

De volgende interne beleidsstukken zijn richtinggevend:

- Jaarplan en de (meerjaren)begroting;
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan;
- Het investeringsstatuut;
- Het inkoop- en aanbestedingsbeleid (inclusief procuratieregeling);
- De gedrags- en integriteitscode;
- De Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, de 'klokkenluidersregeling'.
- Koersplan "Samen Vooruit";
- Kaderbrief: financiële kaders en doelstellingen;
- Financieringsstrategie;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Risicomanagement beleid;
- Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en complexstrategieën;
- Huurbeleid;
- Duurzaamheidsbeleid;

- Kwartaalrapportages, bestuursverslag en jaarrekening;
- Belanghoudersoverzicht;
- Niet-DAEB-overzicht;
- Organisatie- en formatieplan.

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

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

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

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

Activiteiten 2023

De RvC vergaderde in het verslagjaar vijf keer met de directeur-bestuurder. 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. Twee keer werd door de RvC regulier overlegd met de ondernemingsraad, tweemaal met de huurdersvereniging en tweemaal met de business controller. De huurderscommissarissen hebben eenmaal zonder de overige RvC leden overleg gehad met de huurdersvereniging.

De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2023 drie keer regulier bijeen. De auditcommissie kwam vier keer samen. De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben maandelijks contact gehad om belangrijke zaken te delen en af te stemmen.

Zoals hiervoor beschreven waren er dit jaar ook de nodige contacten met de stakeholders in verband met ontwikkelingen binnen de organisatie.

Besluiten

De RvC heeft vastgesteld dan wel goedkeuring gegeven aan:

- Investeringsvoorstel project de Holtkamp;
- Investeringsvoorstel project Middag-Oost;
- Intern controleplan 2023;
- Bestuursreglement;
- Reglement RvC;
- Statuten;
- Jaarverslag 2022, inclusief jaarrekening 2022;
- Décharge directeur bestuurder over de periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022;
- Activiteitenoverzicht 2024 (Bod Gemeente Zevenaar);

- Bestuursopdracht;
- Definitieve gunning inzake de aanbesteding van planmatig onderhoud en verduurzaming;
- Definitieve gunning inzake de aanbesteding van reparatieonderhoud en mutatieonderhoud;
- Toetreden mevrouw M.M van den Brink als lid van de auditcommissie;
- Meerjarenbegroting 2024-2033 en de begroting 2024;
- Treasuryjaarplan 2024, inclusief mandaat directeur bestuurder;
- Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, de 'klokkenluidersregeling';
- Bezoldiging RvC en DB 2024;
- Investeringsvoorstel project Flexwoningen Reisenakker.

Toezicht op de strategie

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

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie heeft in 2023 onder andere behandeld: de jaarrekening 2022, de kwartaalrapportages, de meerjarenbegroting 2024-2028, de managementletter 2023, het controleplan 2023 en het treasury-jaarplan 2024. Specifiek ging de aandacht uit naar het fraudebeleid, het aantrekken van financieringen en de ontwikkelingen rondom de financiële kengetallen en ratio's.

De auditcommissie bracht tijdens de reguliere vergaderingen van de RvC verslag uit. Zij gaf adviezen over de voorliggende

rapportages en financiële documenten en bereidde waar nodig besluitvorming voor. Daarnaast heeft de auditcommissie tweemaal gesproken met de onafhankelijke accountant.

De jaarrekening 2022, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interimcontrole, de managementletter en de controle-opdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de financieel adviseur, de business controller en de externe accountant.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2023 zijn er wederom prestatieafspraken in de gemeente Zevenaar gemaakt. De partijen zijn: gemeente Zevenaar, de corporaties Plavei, Vryleve en Baston Wonen en hun huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn voorbereid in de werkgroep prestatieafspraken die bestond uit vertegenwoordigers van alle partijen. De RvC heeft zich tijdens het proces regelmatig laten informeren.

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

Toezicht op betrekken van belanghouders

De RvC onderschrijft het belang van overleg met de belanghouders. De RvC neemt hier ook actief aan deel om te weten wat leeft en speelt in de omgeving van Baston Wonen. De RvC laat zich informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er ook voor dat er zelfstandig

informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Baston Wonen. Zo zijn er gesprekken met de business controller, managementteamleden, de ondernemingsraad, de huurdersvereniging en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat op deze wijze vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over de maatschappelijke prestaties en het functioneren van Baston Wonen.

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

De andere belangrijke interne gesprekspartner is de Ondernemingsraad. Ook met haar heeft de Raad minimaal twee keer per jaar overleg. De OR is relatief nieuw qua samenstelling. Na enig zoeken pakt zij haar rol inmiddels stevig op en de gesprekken worden door de leden van de Raad erg gewaardeerd. De RvC hecht grote waarde aan haar eigen aanspreekbaarheid. Iedereen is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De informatie van belanghouders neemt de RvC mee in de afweging van de externe en interne belangen bij het houden van toezicht en advisering van de directeur-bestuurder. De contactgegevens van de RvC staan op de website van Baston Wonen vermeld.

Toezicht op risicobeheersing

De directeur-bestuurder brengt de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie in kaart, hanteert

een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's en verantwoordt zich hierover in kwartaalrapportages en het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van corporaties, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.

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

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

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

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

Toezicht op de het frauderisico

Specifieke aandacht van de RvC dient te worden besteed aan het frauderisico binnen de organisatie. De RvC ziet toe dat er binnen de organisatie aandacht is voor cultuur en gedrag in de

organisatie. Er is ruimte voor reflectie en tegenspraak en het herzien van beslissingen. Er wordt gestreefd naar gezamenlijke opvattingen. Dit is ook een belangrijk onderwerp in de overleggen met de ondernemingsraad en het managementteam. De voorbeeldfunctie van de directeur-bestuurder en de RvC vraagt om een actieve houding. Daarom wordt aan de thema's normen en waarden, integriteit en de Governancecode regelmatig in overleggen aandacht geschonken.

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

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

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

Het beloningsbeleid voor zowel de directeur-bestuurder als de RvC is opgesteld in lijn met de VTW-beroepsregel en WNT en heeft als uitgangspunt een sobere en doelmatige beloning.

Hiermee is de beloning vrij van variabele beloningen en dus vrij van prikkels die zouden kunnen leiden tot ongewenst gedrag. Het beleid wordt daarnaast periodiek geëvalueerd.

De RvC houdt daarnaast toezicht op de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Enerzijds vindt dit plaats door kennis te nemen van de periodieke rapportages door de directeur-bestuurder en anderzijds door de rapportages vanuit de business controller en de accountant.

Bij bijzonderheden wordt actief toezicht gehouden op de opvolging hiervan.

Anderzijds werken directeur-bestuurder en management aan een specifieke frauderisico-inventarisatie, inclusief getroffen beheersingsmaatregelen. Ontwikkelingen hieromtrent worden gedeeld met de RvC.

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

Toezicht op verbindingen

Baston Wonen had in 2023 geen verbindingen.

Bezoldiging directeur-bestuurder en RvC

Jaarlijks wordt door de remuneratiecommissie aan de directeur-bestuurder een salarisvoorstel voor het komende jaar gedaan op basis van het beloningsbeleid. Vanaf 1 oktober 2022 is Bram Lipsch als directeur-bestuurder aangesteld. Daarbij zijn de uitgangspunten qua bezoldiging geweest dat er een vaste

vergoeding is zonder opslagen of bonussen en dat de bezoldiging binnen de Wet Normering Topinkomens (hierna: WNT) blijft. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is vastgesteld door de RvC en is terug te vinden in het Bestuursverslag op bladzijde 40 en in de jaarrekening in paragraaf wet normering topinkomens.

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

Ten opzichte van 2022 is de bezoldiging van de RvC in 2023 verhoogd met 2,9%. De leden en de voorzitter van de RvC ontvingen in 2023 respectievelijk een vergoeding volgens het beloningsbeleid van € 12.150 (lid) en € 18.220 (voorzitter). De bezoldigingsmaxima volgens de beroepsregel VTW waren in 2023 vastgesteld op € 13.040 (lid) en € 19.560 (voorzitter). Daarmee blijft de ontvangen vergoeding binnen het maximum voor Baston Wonen.

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van de VTW Bezoldiging Commissarissen, worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT 2 wordt voorgeschreven. Naast de bezoldiging stelt Baston Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente

educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2023 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf wet normering topinkomens op pagina 122.

Permanente educatie

De RvC van Baston Wonen hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden door middel van trainingen en cursussen. De permanente educatiesystematiek van de VTW wordt gevolgd. Sinds 2015 moet de directeur-bestuurder blijvend haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties iedere drie jaar minimaal 108 permanente educatiepunten behaald moeten hebben.

Intern toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 10 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Alle RvC-leden die minimaal twee opeenvolgende jaren toezichthouder zijn bij Baston Wonen voldoen hieraan. Daarnaast is afgesproken om per kalenderjaar minimaal vijf PE-punten te behalen en ook hier voldoen alle RvC-leden aan voor 2023.

¹ Te behalen punten voor 2022 zijn naar rato van moment indiensttreding (1 oktober 2022) 9 PE-punten. Daar voldoet de heer Lipsch ruimschoots aan. Nog geen sprake van 3 aaneengesloten kalenderjaren, dus nog geen 108 PE-punten.

Overzicht behaalde permanente educatiepunten	2023	2022	2021	2020	Totaal
Directeur-bestuurder A.P.M. Lipsch ¹	29,0	28,0	-	-	57,0
RvC voorzitter H.J.M. Reimert	5,0	9,0	2,0	13,0	29,0
RvC vicevoorzitter S.J. Schuijt	5,0	6,0	5,0	-	16,0
RvC lid J. Huiskamp	5,0	10,0	1,0	5,0	21,0
RvC lid M.J.F. Hetterscheid	9,0	5,0	7,0	17,0	38,0
RvC lid M.M. van den Brink	5,0	13,0	-	-	18,0

Slotverklaring

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2023 aan. Dit jaarverslag omvat naast het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2023 tevens de jaarrekening, bestaande uit onder andere de winst- en verliesrekening, de balans, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichtingen. Overeenkomstig de statutaire bepalingen zijn de jaarrekening 2023 en het volkshuisvestingsverslag 2023 aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De RvC kan zich hiermee verenigen. De RvC verleent de directeur-bestuurder décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

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

De RvC bedankt alle medewerkers van Baston Wonen van harte voor hun inzet in 2023.

Zevenaar, 23-05-2024

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

Mevrouw M.J.F. Hetterscheid, lid

De heer S.J. Schuijt, vicevoorzitter

Mevrouw M.M. van den Brink, lid

De heer R.B.M.C. Nas, lid

Kengetallen						
Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden						
1. Woningen						
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.706	3.706	3.700	3.698	3.701	3.698
b. In beheer	-	-	-	-	-	-
Totaal woningen en woongebouwen	3.714	3.714	3.708	3.706	3.709	3.706
2. Garages	146	146	148	148	148	150
3. Overige objecten						
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	81	81	81	81	86
- Bedrijfsruimten	22	22	22	22	23	24
- Eenheden Juvenaat	0	0	0	0	0	24
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	2	2	2
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	0	0	4	4	4	4
- Woonwagen	1	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	110	110	114	114	115	145
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	3.970	3.970	3.970	3.968	3.972	4.001
Gemiddelde personeelsbezetting (fte)						
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,3	1,8	1,0	1,8	1,8
2. Wonen en Vastgoed	25,6	28,3	26,9	22,5	21,9	19,9
3. Bedrijfsvoering	11,9	9,9	8,3	8,5	9,7	9,5
	39,3	39,5	37,0	32,0	33,4	31,2
Verhuur en incasso						
1. Verhuringen	225	281	247	228	270	282
2. Huurachterstand huidige huurders in %	0,58%	0,66%	0,89%	1,21%	1,23%	1,31%
3. Huurderving in %	0,70%	1,21%	1,40%	0,89%	0,73%	0,79%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid 1)	€ 572	€ 566	€ 558	€ 554	€ 546	€ 536
Continuïteit						
1. Liquiditeit (current ratio)	2,76	1,97	1,04	0,48	0,32	0,84
Vlottende activa/kortlopende schulden ultimo boekjaar						
2. Solvabiliteit	78,13%	81,28%	75,19%	71,23%	71,90%	69,56%
Eigen vermogen/totaal vermogen ultimo boekjaar						
3. Rentabiliteit eigen vermogen	-13,28%	12,65%	18,14%	5,15%	8,65%	9,47%
Jaarresultaat/eigen vermogen ultimo boekjaar						
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	2,98%	3,31%	2,70%	3,13%	3,59%	3,89%
Rente vreemd vermogen/vreemd vermogen ultimo boekjaar						
5. Rentabiliteit totaal vermogen	-9,76%	10,88%	14,26%	4,49%	7,14%	7,61%
Jaarresultaat + verschuldigde rente						
/totaalvermogen ultimo boekjaar						
6. Interestdekkingsratio (ICR)	2,92	1,56	1,72	1,60	1,33	1,90
Netto operationele kasstromen voor netto-renteuitgaven						
/bruto rente-uitgaven						
Kwaliteit woningbezit						
Onderhoud per VHE	€ 2.301	€ 2.088	€ 2.349	€ 2.483	€ 2.623	€ 2.604
1) Een gewogen verhuureenheid = 1 woning = 1 garage = 1 bedrijfsruimte						

De kengetallen in dit overzicht zijn gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat in verband met de vergelijkbaarheid met voorgaande jaren. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde vindt u terug op bladzijde 48.

Onze Jaarrekening

Inhoudsopgave Jaarrekening 2023

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Gebeurtenissen na balansdatum

Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

Voorstel resultaatbestemming

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Ondertekening van de jaarrekening

Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31 december 2023		31 december 2022	
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	B1	€ 518.565	€	574.136
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	B2	€ 24.787	€	26.871
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B3	€ 3.203	€	3.245
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B4	€ 1.013	€	3
Totaal van vastgoedbeleggingen		€ 547.567	€	604.253
III Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	B5	€ 1.777	€	1.723
IV Financiële vaste activa				
Latente belastingvordering(en)	B6	€ 2.531	€	2.462
Totaal van financiële vaste activa		€ 2.531	€	2.462
<i>Som der vaste activa</i>		€ 551.875	€	608.439
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	B9	€ 381	€	60
Overige voorraden	B9	€ 2.847	€	2.944
Totaal voorraden		€ 3.228	€	3.004
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	B10	€ 160	€	181
Belastingen en premies sociale verzekeringen	B11	€ 662	€	-
Overige vorderingen		€ 37	€	1.254
Overlopende activa		€ 71	€	80
Totaal van vorderingen		€ 930	€	1.515
V Liquide middelen				
	B12	€ 8.188	€	1.430
<i>Totaal van vlottende activa</i>		€ 12.346	€	5.948
Totaal van activa		€ 564.222	€	614.387
PASSIVA (bedragen x € 1.000)				
31 december 2023				
31 december 2022				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves		€ 406.345	€	465.286
Overige reserves		€ 93.017	€	-29.088
Resultaat na belastingen van het boekjaar		€ -58.533	€	63.165
Totaal van eigen vermogen	B13	€ 440.830	€	499.363
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		€ 1.977	€	-
Overige voorzieningen		€ 67	€	67
Totaal van voorzieningen	B14	€ 2.045	€	68
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid		€ -	€	-
Schulden aan kredietinstellingen		€ 99.306	€	94.510
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		€ 2.877	€	2.905
Overige schulden		€ 14.685	€	14.528
Totaal van langlopende schulden	B15	€ 116.868	€	111.943
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid		€ -	€	-
Schulden aan kredietinstellingen		€ 332	€	332
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		€ 387	€	957
Belastingen en premies sociale verzekering		€ 491	€	370
Overlopende passiva		€ 3.268	€	1.355
Totaal van kortlopende schulden	B16	€ 4.479	€	3.013
Totaal van passiva		€ 564.222	€	614.387

Functionele winst- en verliesrekening 2023

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2023	2022
Huuropbrengsten	€ 26.944	€ 26.539
Opbrengsten servicecontracten	€ 802	€ 695
Lasten servicecontracten	€ -795	€ -690
Overheidsbijdragen	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.278	€ -2.685
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -9.137	€ -8.289
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.393	€ -3.362
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	W1 € 14.143	€ 12.207
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ -2	€ 1.826
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -1.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	W2 € -2	€ 179
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -6.564	€ -1.117
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -59.148	€ 40.633
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ -14	€ -3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W3 € -65.726	€ 39.513
Opbrengst overige activiteiten	€ 58	€ 23
Kosten overige activiteiten	€ -9	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	W4 € 48	€ 23
Overige organisatiekosten	€ -1.130	€ -1.098
Kosten omtrent leefbaarheid	W5 € -519	€ -204
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€ -109	€ 20.706
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 58	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.480	€ -3.702
Saldo financiële baten en lasten	W6 € -3.531	€ 17.003
Totaal van resultaat voor belastingen	€ -56.717	€ 67.623
Belastingen	W7 € -1.816	€ -4.458
Totaal van resultaat na belastingen	€ -58.533	€ 63.165

Kasstroomoverzicht over 2023

(bedragen x € 1.000)

	2023	2022
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	€ 27.124	€ 26.711
Vergoedingen	€ 800	€ 694
Overige bedrijfsontvangsten	€ 13	€ 2
Saldo ingaande kasstromen	€ 27.937	€ 27.407
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	€ -4.227	€ -4.049
Onderhoudsuitgaven	€ -7.053	€ -5.590
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.588	€ -4.339
Betaalde interest	€ -3.297	€ -3.622
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -148	€ -66
Verhuurderheffing	€ -	€ -2.015
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -32	€ -24
Vennootschapsbelasting	€ -2.255	€ -5.660
Saldo uitgaande kasstromen	€ -21.600	€ -25.365
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 6.337	€ 2.041
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -3	€ 726
Verkoopontvangsten grond	€ 1.160	€ -
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 1.157	€ 726
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	€ -950	€ -1.579
Verbeteruitgaven	€ -4.420	€ -1.773
Investerings overig	€ -76	€ -55
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	€ -5.445	€ -3.408
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -4.288	€ -2.681
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ -	€ -
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -4.288	€ -2.681
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	€ 5.000	€ -
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	€ -290	€ -4.690
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 4.710	€ -4.690
Toename (afname) van geldmiddelen	€ 6.759	€ -5.331
Wijziging kortgeld	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 1.430	€ 6.760
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 8.188	€ 1.430

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Continuïteit

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

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2023 is er sprake geweest van schattingswijzigingen.

Schattingen

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke

transactie, na behoorlijke marketing en waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

De beleidswaarde is als volgt te definiëren:

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

De fiscale positie is als volgt te definiëren:

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

De fiscale positie is mede afhankelijk van de geschatte WOZ waarde ontwikkeling over boekjaar 2023.

Verbonden partijen

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

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

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Algemeen

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria en de aanvulling vanuit de Herzene Woningwet de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de beschikking d.d. 15 december 2009 van de Europese Commissie. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed. Baston Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Baston Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 TMS. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening. De basisvariant betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten

en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaardering van het onroerend goed in exploitatie is een post opgenomen voor achterstallig onderhoud. Dit achterstallig onderhoud is opgebouwd uit drie onderdelen: achterstallig onderhoud voortvloeiend uit conditiescores hoger dan 4 conform NEN 2767, kosten voor de sanering van asbest opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting en een inschatting voor de kosten om schade aan het vastgoed te voorkomen voortvloeiend uit verzakking van de bodem. Voor het eerste onderdeel is € 775,50 (2022: € 750,-) per potentieel te saneren woning opgenomen. Voor het laatste onderdeel is € 3.606,- (2022: € 3.487,-) per potentieel te verzakken woning opgenomen. Deze kosten zijn gebaseerd op het plaatsen van twee funderingspalen.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde

wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Macro economische parameters

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

Parameter	2022	2023	2024	2025 e.v.
Leegwaardestijging regio Arnhem/Nijmegen	-4,00%	6,20%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, corpogebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek marktwaardering 2023.

Disconteringsvoet woongelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	5,77%	7,90%
Uitponden	6,53%	7,11%

De onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden. Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

Disconteringsvoet parkeergelegenheden	Minimum	Maximum
Doorexploiteren	7,69%	7,78%

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Vrijheidsgraad	Basis-versie	Aanpassing in Full-versie	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Geen optie	Niet toegepast	
Markthuur	Eigen inschatting corporatie	Eigen inschatting taxateur	BOG: €30 - €140 pm ² ZOG: €72 - €162 pm ²
Markthuur-stijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie	
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 9,25% - 17,50% ZOG: 5,50% - 30,00%
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.	BOG: 6,40% - 11,00% ZOG: 5,95% - 15,60%
Onderhoud	Normbedrag per m ² BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)	BOG: €6,88 pm ² ZOG: €11,11 pm ²
Bijzonder uitgangspunten	Geen optie	Niet toegepast	
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing	

Inschakeling taxateur

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

Herwaardering

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

Vruchtgebruik

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Baston Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het

beleid van Baston Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat er geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Baston Wonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de Gemeente Zevenaar. Baston Wonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen.
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Baston Wonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. De mutatie in de onderhoudsnorm ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door een verfijning van de meerjarenonderhoudsbegroting en koppeling aan de diverse complexstrategieën. Hierdoor is de norm naar boven toe bijgesteld. Baston Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding;
 - b. De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst- en verliesrekening;
 - c. De meerjarenonderhoudsbegroting van Baston Wonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt;
 - d. De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed, parkeervoorzieningen en garages en het intramuraal vastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Baston Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Gemiddelde streefhuur per woning per maand	€ 657	€ 642
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.921	€ 2.339
Beheerlasten per kostenfactor	€ 923	€ 997
Discontovoet (gemiddeld)	6,12%	5,77%

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

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Gehanteerde afschrijvingstermijnen:

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen de netto rente van 2,66% van de leningenportefeuille en hebben overwegend een langlopend karakter.

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

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

Deelnemingen

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

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt Baston Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere

waardeverminderingen bepaalt Baston Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

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

Flottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

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

Vorderingen

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

Voorziening dubieuze debiteuren

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering

Bij de bepaling van voorzieningen is uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen zijn ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen heeft plaatsgevonden, resulterend in een getekende aanneemovereenkomst. Indien er een bouwvergunning aangevraagd moet worden om het project te kunnen starten dient deze tevens aangevraagd te zijn.

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

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

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

Overige voorzieningen

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

Pensioenverplichtingen

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

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

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

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

Ultimo 2023 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 128,8%. De beleidsdekkingsgraad ligt in 2023 op 131,5%. In 2020 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit reservetekort kan komen.

Langlopende schulden

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

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

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

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

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

Terugkoopverplichting VOV

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

Afgeleide Financiële Instrumenten (Derivaten)

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Functioneel model

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

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

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

In 2023 heeft Baston Wonen een reguliere huurverhoging toegepast van 2,9% voor de DAEB woningen. Voor de niet DAEB is de huur met 4,1%) verhoogd. Op verzoek van enkele huurders is de huur verlaagd of bevroren in het kader van maatwerk, daar waar de betaalbaarheid in het geding kwam.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten die voortkomen uit de afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de onderhoudslasten van de vastgoedportefeuille. De indirecte kosten zijn voor 42,54% (2022: 40,09%) toebedeeld aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Verder worden onder deze post waardeveranderingen van grondposities opgenomen.

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

Onder deze post worden de commissarissenvergoeding en de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties opgenomen, alsmede de volkshuisvestelijke bijdrage (agio) vanwege de Vestia-leningenruil. Er is ook sprake van toegerekende organisatiekosten van 14,27% (2022: 10,91%) van de indirecte kosten.

Kosten omtrent Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

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

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Overige categorieën

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Baston Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht, waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben, afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatbepaling. Met ingang van 1-1-2023 is de VSO opgezegd. Dit heeft geen directe impact op de jaarrekening van 2023. De resterende terugname van de afwaardering WOZ is volledig ten laste gekomen van boekjaar 2022.

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Baston Wonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Voor de jaren tot en met 2021 is de aangifte definitief vastgesteld. Voor het jaar 2023 wordt de aangifte binnenkort in behandeling genomen bij de Belastingdienst.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2023 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

(bedragen x € 1.000,-)

VASTGOEDBELEGGINGEN

B1. DAEB vastgoed in exploitatie	2023	2022
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 126.461	€ 123.094
Cumulatieve herwaarderingsprijs	€ 447.675	€ 408.157
Boekwaarde per 1 januari	€ 574.136	€ 531.251
Mutaties		
Investerings na eerste verwerking - verkrijgingsprijs	€ -	€ 2.602
Investerings DAEB vg in expl.	€ 4.665	€ -
DAEB vg in expl. hkp	€ -	€ -
Desinvesteringen DAEB vg in expl.	€ -	€ -
Herwaarderings DAEB vg in expl.	€ -57.060	€ 40.034
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 2.020
Desinvesteringen in verband met subsidie - verkrijgingsprijs	€ -	€ -434
Desinvestering in verband met verkoop- verkrijgingsprijs	€ -	€ -23
Desinvestering in verband met verkoop- herwaardering	€ -	€ -517
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -3.176	€ -799
Totaal mutaties	€ -55.571	€ 42.883
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 127.950	€ 126.461
Cumulatieve herwaarderingsprijs	€ 390.615	€ 447.675
Boekwaarde per 31 december	€ 518.565	€ 574.136
B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.061	€ 14.058
Cumulatieve herwaarderingsprijs	€ 12.809	€ 12.188
Boekwaarde per 1 januari	€ 26.871	€ 26.246
Mutaties		
Investerings - uitgaven na eerste verwerking- verkrijgingsprijs	€ 10	€ 22
Desinvestering in verband met uit verhuur - herwaardering	€ -	€ -7
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	€ -6	€ -18
Aanpassing marktwaarde	€ -2.089	€ 629
Totaal mutaties	€ -2.085	€ 626
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.066	€ 14.062
Cumulatieve herwaarderingsprijs	€ 10.721	€ 12.809
Boekwaarde per 31 december	€ 24.787	€ 26.871

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 2023 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2023, toegepast.

Marktwaarde

Baston Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Arnhem/Nijmegen bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3,1% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 18,6 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,37%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 24,5 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe

disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,10% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,24% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Schattingen

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

Parameter	Effect marktwaarde (in € x 1.000)	Effect marktwaarde (in %)
Markthuur +10%	€ 40.027	7,38%
Markthuur -10%	€ -23.399	-4,31%
Leegwaarde +10%	€ 16.054	2,96%
Leegwaarde -10%	€ -5.838	-1,08%
Disconteringsvoet +0,5%	€ -42.880	-7,90%
Disconteringsvoet -0,5%	€ 70.154	12,93%
Exit yield +0,5%	€ -249	-0,05%
Exit yield -0,5%	€ 285	0,05%

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 403,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 462,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze heeft voor € 391,5 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 12,2 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Baston Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de

toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Baston Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 269,0 miljoen (2022: € 239,8 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1000,-)

	31-12-2023		31-12-2022	
Marktwaarde	€	543.352	€	601.007
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	83.024	€	89.554
Afslag betaalbaarheid (huur)	€	-212.093	€	-231.797
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€	-130.580	€	-76.417
Afslag beheer (beheerkosten)	€	-9.377	€	-21.212
Beleidswaarde	€	274.325	€	361.134

verhouding beleidswaarde/marktwaarde 50% 60%

Dit impliceert dat circa 61% 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

Net als voor de marktwaarde is ook voor de bepaling van de beleidswaarde een vergelijkbare gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Effect beleidswaarde (in € x 1.000)	Effect beleidswaarde (in %)
Disconteringsvoet +0,5%	€ -24.504	-8,96%
Disconteringsvoet -0,5%	€ 29.067	10,63%
Beheernorm +€ 100,-	€ -11.622	-4,25%
Beheernorm -€ 100,-	€ 11.622	4,25%
Onderhoudsnorm +€ 100,-	€ -11.622	-4,25%
Onderhoudsnorm -€ 100,-	€ 11.622	4,25%
Beleidshuur +€ 25,-	€ 15.125	5,53%
Beleidshuur -€ 25,-	€ -14.622	-5,35%

B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023		2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	579	€	579
Cumulatieve herwaardering	€	2.665	€	2.673
Boekwaarde per 1 januari	€	3.244	€	3.252
Mutaties				
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€	-41	€	-8
Totaal mutaties	€	-41	€	-8
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	579	€	579
Cumulatieve herwaardering	€	2.624	€	2.665
Boekwaarde per 31 december	€	3.203	€	3.244

B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 3	€ 377
Mutaties		
Investerings (initiële verkrijgingen)	€ 2.698	€ 1.646
Overboeking naar vastgoed in exploitatie nieuwbouwprojecten	€ -	€ -2.020
Onttrekking voorziening onrendabele top	€ -1.688	€ -
Investerings rechtstreeks	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 1.010	€ -374
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 1.013	€ 3
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 1.013	€ 3
B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2023	2022
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.527	€ 2.809
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -804	€ -924
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.723	€ 1.886
Mutaties		
Investerings	€ 248	€ 51
Desinvesterings	€ -162	€ -333
Investerings rechtstreeks	€ 86	€ -
Desinvestering cumulatieve afschrijving	€ 162	€ 333
Afschrijvingen rechtstreeks	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -194	€ -214
Totaal mutaties	€ 140	€ -163
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.614	€ 2.527
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -836	€ -804
Boekwaarde per 31 december	€ 1.777	€ 1.723

Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen en de rekeningcourant faciliteit van € 3 miljoen, met uitzondering van Hotel Bosch (marktwaarde ultimo 2023: € 835.911).

WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2023 (peildatum 1-1-2022) ca. € 741 miljoen (2022: € 646 miljoen).

Brand- en stormverzekering

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

B6. Latente belastingvorderingen	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.462	€ 5.649
Mutaties		
Mutatie latente belastingvordering	€ 68	€ -3.187
Dotatie/waardemutatie	€ -	€ -
Vrijval latentie	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 68	€ -3.187
Boekwaarde per 31 december	€ 2.531	€ 2.462

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2023 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

Verloop van de latente belastingvorderingen	Embedded derivaten	Marktwaaarde leningen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.375	€ 88	€ 2.462
Dotatie	€ -	€ -	€ -
Vrijval	€ -	€ -24	€ -24
Effect definitieve aangifte	€ -	€ -	€ -
Waardemutatie	€ 93	€ -	€ 93
Boekwaarde per 31 december	€ 2.468	€ 64	€ 2.531

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

De latente VPB vordering wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet 2023 van de leningportefeuille onder aftrek van 25,8% VPB. Deze gemiddelde rentevoet onder aftrek van 25,8% VPB bedraagt voor 2023 2,66% (2022: 2,67%).

De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2023 € 3,832 miljoen. Van dit bedrag heeft naar verwachting € 2,745 miljoen een looptijd < 1 jaar.

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

	2023	2022
Embedded derivaten:	€ 3.759	€ 3.719
Agio Vestia lening:	€ -	€ -
Marktwaaarde leningen:	€ 73	€ 99
	€ 3.832	€ 3.818

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

Het totale nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 80,9 miljoen. Omdat de commerciële waardering van het vastgoed hoger is dan de fiscale waardering wordt ook voor het fiscale afschrijvingspotentieel geen belastinglatentie opgenomen.

De totale omvang van de niet gewaardeerde en beperkt in de tijd te verrekenen niet-aftrekbare rentelast in verband met de ATAD-regeling bedraagt per ultimo 2023 € 8,381 miljoen. Deze post is niet gewaardeerd in de balans omdat op basis van de verwachte fiscale resultaten niet aannemelijk is dat dit verschil zal kunnen worden gecompenseerd.

VLOTTENDE ACTIVA

B9. Voorraden	2023	2022
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 381	€ 60
Voorraad grondposities	€ 2.765	€ 2.856
Magazijnvoorraad	€ 82	€ 87
Boekwaarde per 31 december	€ 3.228	€ 3.004

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop bestaat uit een grondpositie van het Kloosterpad in Babberich, welke in boekjaar 2024 zal worden verkocht.

De magazijnvoorraad betreft kleinschalige materialen die door eigen medewerkers worden gebruikt bij klachtenonderhoud en woningmutaties. In 2023 is er € 87 duizend opgenomen aan magazijnvoorraad.

B10. Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	€ 160	€ 181
Boekwaarde per 31 december	€ 160	€ 181

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 0,58% van de jaarlijkse huuropbrengst.

	2023	2022
B11. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	€ 662	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 662	€ -
B11. Overige vorderingen		
Overige vorderingen	€ 160	€ 1.373
Af: Voorziening dubieuze debiteuren, stand per 31 december	€ -124	€ -118
Boekwaarde per 31 december	€ 37	€ 1.254
B11. Overlopende activa		
Creditrente bankinstellingen r/c en termijndepositos	€ 16	€ -
Saldo tussenrekening netto salarissen/premie loonheffing	€ -	€ 28
Nog te ontv. pensioenpremie voorgaande jaren	€ -1	€ 19
Overige overlopende activa	€ 55	€ 33
Boekwaarde per 31 december	€ 71	€ 80

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

	2023	2022
B12. Liquide middelen		
Kas	€ 1	€ 1
Rabobank	€ 8.188	€ 1.429
Boekwaarde per 31 december	€ 8.188	€ 1.430

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	2023	2022
B13. EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	€ 93.017	€ -29.088
Herwaarderingsreserve	€ 406.345	€ 465.285
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ -58.533	€ 63.165
Totaal eigen vermogen	€ 440.830	€ 499.363
Verloopoverzicht eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve		
Boekwaarde 1 januari	€ 462.621	€ 422.573
Mutaties		
Desinvesteringen	€ -	€ -524
Mutatie herwaardering	€ -58.899	€ 40.572
Mutatie herwaardering VOV	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -58.899	€ 40.048
Stand per 31 december	€ 403.721	€ 462.621
Boekwaarde VOV 1 januari	€ 2.665	€ 2.673
Mutaties		
Desinvesteringen	€ -	€ -
Mutatie herwaardering	€ -	€ -
Mutatie herwaardering VOV	€ -41	€ -8
Totaal mutaties	€ -41	€ -8
Stand VOV per 31 december	€ 2.624	€ 2.665
Overige reserves		
Boekwaarde 1 januari	€ -29.088	€ -68.168
Mutaties		
Resultaat voorgaand boekjaar	€ 63.165	€ 79.120
Niet gerealiseerde mutatie herwaardering	€ -	€ 524
Mutatie herwaardering VOV	€ 41	€ -
Realisatie uit herwaarderingsreserve	€ 58.899	€ -40.564
Totaal mutaties	€ 122.105	€ 39.080
Stand per 31 december	€ 93.017	€ -29.088
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Resultaat boekjaar	€ -58.533	€ 63.165
Totaal resultaat boekjaar	€ -58.533	€ 63.165
Stand per 31 december	€ 440.830	€ 499.363

Resultaat boekjaar

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

Overige reserves

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

Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2023 is in totaal circa € 406,3 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2022: € 465,3 miljoen). Dit bestaat enerzijds uit het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs /verkrijgings- of vervaardigingsprijs (€ 403,7 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 2,6 miljoen). Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

B14. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Boekwaarde per 1 januari

Bij: voorziening ORT nieuwbouw

Af: vrijval i.v.m. overheveling naar activa in exploitatie

Boekwaarde per 31 december

	2023		2022
€	-	€	-
€	6.842	€	817
€	-4.865	€	-817
€	1.977	€	-

Overige voorzieningen

Boekwaarde per 1 januari

Toevoeging voorziening

Onttrekking voorziening

Boekwaarde per 31 december

	2023		2022
€	67	€	84
€	-	€	-
€	-	€	-17
€	67	€	67

B15. LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari

Leningen kredietinstellingen

Amortisatie rente embedded derivaten

Agio lening Vestia 2021

Mutaties

Bij: nieuwe leningen

Vrijval: agio rente Vestia lening

Af: disagio rente embedded derivaten

Saldo mutaties

Boekwaarde per 31 december (lang en kort)

Af: aflossingen komend boekjaar

Boekwaarde per 31 december

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

Boekwaarde per 1 januari

Bij: amortisatie rente embedded derivaten

Boekwaarde per 31 december

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

Boekwaarde per 1 januari

Bij: amortisatie rente embedded derivaten

Boekwaarde per 31 december

	2023		2022
€	93.331	€	93.621
€	-590	€	-732
€	1.769	€	1.811
€	5.000	€	-
€	-42	€	-42
€	128	€	142
€	5.086	€	100
€	99.596	€	94.800
€	-290	€	-290
€	99.306	€	94.510
€	1.769	€	1.811
€	-42	€	-42
€	1.727	€	1.769
€	-590	€	-732
€	128	€	142
€	-462	€	-590

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 2028 van het saldo per 31/12/23 zijn als volgt (in €):

-2024	€	290
-2025	€	290
-2026	€	290
-2027	€	290
-2028	€	290
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	96.881
Totaal	€	98.331

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

Rente en renterisico

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2023 3,59% (2022: 3,60%). Het per 31 december 2023 door het WSW geborgde leningbedrag is € 98,3 miljoen.

Marktwaaarde leningportefeuille

De marktwaaarde van de geldleningen ultimo 2023 bedraagt € 110,8 miljoen (2022: € 100,3 miljoen).

Embedded derivaten

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

Overige schulden

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 14.413	€ 35.119
Mutatie waardering embedded derivaten	€ 156	€ -20.706
Boekwaarde per 31 december	€ 14.569	€ 14.413

De NWB Bank heeft gebruik gemaakt van haar contractuele recht en daarmee is de lening met ingang van 30 augustus 2023 gewijzigd in een fixe-lening met een vaste couponrente van 4,875%. Voor het verschil met de actuele marktrente op 30.08.2023 is een voorziening getroffen en deze valt gedurende de resterende looptijd van 25 jaar, met ingang van 30.08.2023 lineair vrij.

Baston Wonen heeft drie extendible leningen met de navolgende kenmerken:

- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteaafspraken: 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, renteaafspraken: 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, renteaafspraken: 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
- Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is € 14.569 duizend negatief.

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.905	€ 2.910
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	€ -	€ -
Mutaties op-/afwaarderingen	€ -27	€ -5
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 2.877	€ 2.905

Waarborgsommen	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 115	€ 115
Mutaties		
Storting	€ -	€ -
Aflossing rechtstreeks geboekt	€ -	€ -
Aflossing	€ -	€ -
Saldo mutaties	€ -	€ -
Stand per 31 december	€ 115	€ 115
<hr/> B16. KORTLOPENDE SCHULDEN <hr/>		
Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 290	€ 290
Amortisatie vrijval agio Vestia lening komend boekjaar	€ 42	€ 42
Boekwaarde per 31 december	€ 332	€ 332
Schulden aan leveranciers	2023	2022
Schulden aan leveranciers	€ 387	€ 957
Boekwaarde per 31 december	€ 387	€ 957
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Te betalen omzetbelasting	€ 327	€ 582
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 164	€ 80
Te betalen vennootschapsbelasting	€ -662	€ -292
Presentatie journalpost (van passiva naar activa)	€ 662	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 491	€ 370
Overige schulden en overlopende passiva	2023	2022
Niet vervallen rente geldleningen	€ 459	€ 458
Vooruitontvangen huur	€ 244	€ 245
Reservering verlofdagen	€ 86	€ 86
Nog te ontvangen facturen	€ 2.337	€ 412
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 124	€ 149
Overige	€ 18	€ 4
Boekwaarde per 31 december	€ 3.268	€ 1.355

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

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van het jaarlijkse obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit wonen en het WSW. In 2023 is € 129.478 afgedragen.

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

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanuit het oogpunt van de beheersing van de risico's in het stelsel vindt WSW het gewenst om te beschikken over een notariële "overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht", vaak afgekort tot "volmacht". Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming dienen corporaties op eerste verzoek van WSW een volmacht te verstrekken. WSW verzocht daarom in oktober 2013 alle deelnemers een dergelijke volmacht te verstrekken. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. In 2014 is door Baston Wonen de gevraagde volmacht aan het WSW verstrekt. Deze is momenteel nog voldoende groot, waardoor Baston Wonen de gevraagde volmachtherziening in 2021 heeft uitgesteld. Ook in 2023 was volmachtherziening niet nodig.

Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw/verduurzamingsprojecten

Ultimo 2023 bestaat er een verplichting voor met name nieuwbouwprojecten. De openstaande verplichting eind 2023 bedraagt circa € 10 miljoen inclusief btw.

Leasecontracten

In 2021 zijn er nieuwe leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van vijf jaar. Eén auto (looptijd 4 jaar) is in augustus geleverd en vier in november. De contracten hebben eind 2023 een resterende looptijd van iets minder dan drie jaar. De resterende leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa € 56.594

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 en risicobeheersing

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

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000,-)

W1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	2023	2022
Huren	€ 27.246	€ 26.943
Af: huurdering wegens leegstand	€ -190	€ -326
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -112	€ -78
Totaal	€ 26.944	€ 26.539

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

	2023	2022
Gemeente Zevenaar	€ 26.944	€ 26.539
Totaal	€ 26.944	€ 26.539

Bij mutatie wordt de huur aangepast naar de streefhuur (gemiddeld een percentage van 74% van de maximaal redelijke huur), waarbij de woning huurtoeslag toegankelijk dient te blijven.

Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
Opbrengsten servicecontracten	€ 807	€ 702
Af: derving wegens leegstand	€ -6	€ -8
Totaal opbrengsten servicecontracten:	€ 802	€ 695

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

Lasten servicecontracten	2023	2022
Kosten leveringen en diensten	€ 795	€ 690
Totaal lasten servicecontracten	€ 795	€ 690

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.278	€ 2.685
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 2.278	€ 2.685

Lonen en salarissen	2023	2022
Lonen en salarissen	€ 2.593	€ 2.226
Uitzendkrachten	€ 925	€ 1.038
Af: Ontvangen ziekengeld	€ -	€ 11
Mutatie reservering verlofdagen	€ -	€ -17
Mutatie reservering toekomstige jubilea (zie voorziening)	€ -237	€ -200
Doorbelasting naar projecten	€ -	€ -
Totaal lonen en salarissen	€ 3.281	€ 3.058

Sociale lasten	2023	2022
Premies sociale verzekeringen	€ 430	€ 373
Doorbelasting naar projecten	€ -39	€ -34
Totaal sociale lasten	€ 391	€ 339

Pensioenlasten	2023	2022
Jaarlijks verschuldigde premies	€ 333	€ 287
Doorbelasting naar projecten	€ -28	€ -26
Totaal pensioenlasten	€ 305	€ 261

Van de bovengenoemde salariskosten, pensioen en sociale lasten heeft de volgende doorbelasting plaatsgevonden:

Activa in exploitatie	€ 236	€ 58
Activa in ontwikkeling	€ 68	€ 202
Totaal	€ 304	€ 260

Overige personeelskosten	2023	2022
Overige personeelskosten	€ 274	€ 279
Totaal overige personeelskosten	€ 274	€ 279

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%).

Aantal FTE's	2023	2022
Directie en directiesecretaresse	1,8	1,3
Bedrijfsvoering en staf	11,5	9,9
Wonen	13,3	14,6
Vastgoed	13,4	13,7
Totaal:	40,0	39,5

De directie van Baston wonen bestaat vanaf 1 oktober 2022 uit één directeur-bestuurder, de heer Bram Lipsch.

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

De beloning van de directeur-bestuurder is vastgesteld conform de geldende wet- en regelgeving en blijft binnen de normen van de Wet Normering Topinkomens. De gegevens zijn eveneens opgenomen verderop in deze jaarrekening onder Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Afschrijvingen	2023	2022
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorpand	€ 56	€ 56
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorinventaris	€ 138	€ 158
Totaal afschrijvingen	€ 194	€ 214

Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Onderhoudslasten	€ 6.401	€ 5.976
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.736	€ 2.313
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 9.137	€ 8.289

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	€ -	€ 2.015
Belastingen exploitatie	€ 1.259	€ 1.238
Verzekeringen	€ 121	€ 99
Overige directe kosten	€ 14	€ 9
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 1.393	€ 3.362

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

	2023	2022
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Controle van de jaarrekening boekjaar	€ 114	€ 111
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 15	€ 14
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 12	€ 14
Totaal uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 Lid 1 WTA (Wet toezicht accountantsorganisaties)	€ 140	€ 139

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2023 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 zijn verricht.

W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2023	2022
Verkoopopbrengst	€ -	€ 1.846
Af: verkoopkosten	€ -2	€ -20
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -7
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -1.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ -2	€ 179

In 2023 zijn er geen woningen verkocht (2022: 3 woningen) en de verkoop van een grondpositie (2022: 1).

W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling en exploitatie	€ -6.260	€ -858
Toegerekende organisatiekosten	€ -304	€ -259
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -6.564	€ -1.117

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend

Activa in exploitatie	€ -236	€ -58
Activa in ontwikkeling	€ -68	€ -202
Totaal doorbelaste organisatiekosten	€ -304	€ -260

Specificatie waardeverandering

Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling	€ -3.665	€ -98
Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€ -3.182	€ -719
Op-/afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	€ 166	€ -
Op-/afwaardering overige voorraden	€ 117	€ -300
Totaal waardeverandering	€ -6.564	€ -1.117

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	€ -59.148	€ 40.633
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	€ -14	€ -3
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -59.162	€ 40.630

W4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2023	2022
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	€ -	€ -
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 31	€ 22
Overige	€ 26	€ 2
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 58	€ 23

Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	€ 9	€ -
Totaal kosten overige activiteiten	€ 9	€ -

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

Overige organisatiekosten	2023	2022
Obligoheffing WSW en bijdrageheffing Aw	€ 148	€ 66
Commissarissenvergoeding	€ 65	€ 61
Toegerekende organisatiekosten	€ 917	€ 971
Totaal overige organisatiekosten	€ 1.130	€ 1.098

W5 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage	€ 29	€ 33
Toegerekende organisatiekosten	€ 491	€ 171
Totaal leefbaarheid	€ 520	€ 204

W6 Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ -109	€	20.706
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€ -109	€	20.706

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bank en giro	€ 16	€	-
Overige rentebaten	€ 42	€	-
Totaal	€ 58	€	-

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Rente geldleningen	€ 3.323	€	3.439
Kosten geldleningen	€ 29	€	29
Overige rentelasten	€ 128	€	234
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€ 3.480	€	3.702

W7 Belastingen

Belastingen

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Vennootschapsbelasting boekjaar	€ 1.770	€	2.162
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ -68	€	3.187
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€ 115	€	-891
Totaal belastingen	€ 1.816	€	4.458

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Resultaat voor belastingen	€ -56.717	€	67.366
Fiscale correcties	€ 63.809	€	-58.819
Belastbaar bedrag	€ 7.092	€	8.547
Verschuldigde winstbelasting	€ 1.816	€	2.162

Fiscale correcties:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€ 59.148	€	-39.816
Waardeveranderingen embedded derivaten, fiscaal niet meetellen	€ 109	€	-20.706
Correctie overige waardeveranderingen	€ 6.564	€	616
Correctie verbeteringen commercieel/fiscaal onderhoud	€ -3.390	€	-1.511
Correctie fiscaal toegelaten afschrijvingen	€ -194	€	-412
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia, fiscaal 50% aftrek in 2021 en 2022	€ -	€	-926
Correctie renteaftrekbeperking: maximale renteaftrek 30% van EBITDA	€ 1.668	€	1.849
Terugname fiscale afwaardering	€ -	€	2.319
Overige verschillen	€ -96	€	-232
	€ 63.809	€	-58.819

Mutatie latente belastingen:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen	€ -24	€	-7
Mutatie latente disagio Vestia lening	€ -	€	-225
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€ 93	€	-2.954
Mutatie latente belastingen boekjaar	€ 68	€	-3.186

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2021. De acute vennootschapsbelasting 2023 is berekend conform bovenstaande opstelling. De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2023 zijn voor het deel van het belastbare bedrag t/m € 200.000: 19%, voor het deel boven € 200.000: 25,8%.

De effectieve belastingdruk is -3,20% (2022: 6,57%). Dit wijkt af ten opzichte van het wettelijk tarief van 25,8% door een verschil tussen commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen.

Resultaatvoorstel boekjaar

Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar als volgt te verdelen:

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

Voorstel resultaatbestemming 2023	
Het jaarresultaat 2023 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2023	- € 58.533
- aan de overige reserves	- € 58.533
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans over 2023 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2023		31-12-2022	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 518.565	€ -	€ 574.136	€ -
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 24.787	€ -	€ 26.871
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.203	€ -	€ 3.244	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.013	€ -	€ 3	€ -
Totaal van vastgoedbeleggingen	€ 522.780	€ 24.787	€ 577.382	€ 26.871
III Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.689	€ 89	€ 1.637	€ 86
IV Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 24.374	€ -	€ 26.037	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 2.405	€ 126	€ 2.340	€ 122
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 4.310	€ -	€ 4.462	€ -
Totaal van financiële vaste activa	€ 31.089	€ 126	€ 32.840	€ 122
<i>Som der vaste activa</i>	€ 555.558	€ 25.001	€ 611.859	€ 27.079
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 381	€ -	€ -	€ 60
Overige voorraden	€ 2.843	€ 4	€ 2.940	€ 4
Totaal voorraden	€ 3.224	€ 4	€ 2.940	€ 64
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	€ 153	€ 7	€ 178	€ 3
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 629	€ 33	€ -	€ -
Overige vorderingen	€ 35	€ 2	€ 37	€ 1.217
Overlopende activa	€ 67	€ 4	€ 76	€ 4
Totaal van vorderingen	€ 884	€ 45	€ 291	€ 1.224
V Liquide middelen	€ 4.333	€ 3.856	€ -848	€ 2.278
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 8.441	€ 3.905	€ 2.383	€ 3.565
Totaal van activa	€ 563.999	€ 28.907	€ 614.242	€ 30.644
PASSIVA (bedragen x €1000)				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	€ 406.345	€ 12.198	€ 465.285	€ 14.190
Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige reserves	€ 93.017	€ 13.840	€ -29.088	€ 10.924
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ -58.533	€ -1.664	€ 63.165	€ 923
Totaal van eigen vermogen	€ 440.830	€ 24.374	€ 499.363	€ 26.037
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 1.977	€ -	€ -	€ -
Overige voorzieningen	€ 64	€ 3	€ 64	€ 3
Totaal van voorzieningen	€ 2.041	€ 3	€ 64	€ 3
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 99.306	€ -	€ 94.510	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 4.310	€ -	€ 4.462
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 2.877	€ -	€ 2.905	€ -
Overige schulden	€ 14.649	€ 35	€ 14.498	€ 30
Totaal van langlopende schulden	€ 116.833	€ 4.345	€ 111.913	€ 4.493
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 332	€ -	€ 332	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 368	€ 19	€ 910	€ 48
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	€ 467	€ 25	€ 351	€ 18
Overlopende passiva	€ 3.128	€ 140	€ 1.310	€ 45
Totaal van kortlopende schulden	€ 4.295	€ 184	€ 2.903	€ 111
Totaal van Passiva	€ 563.999	€ 28.907	€ 614.242	€ 30.644

Gescheiden functionele winst- en verliesrekening over 2023

Omschrijving	2023		2022	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
Huuropbrengsten	€ 25.557	€ 1.387	€ 25.202	€ 1.337
Opbrengsten servicecontracten	€ 745	€ 57	€ 639	€ 55
Lasten servicecontracten	€ -739	€ -56	€ -636	€ -55
Overheidsbijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.152	€ -125	€ -2.511	€ -174
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -8.629	€ -507	€ -7.899	€ -390
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.324	€ -70	€ -3.294	€ -67
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€ 13.458	€ 685	€ 11.501	€ 706
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ -	€ -2	€ 726	€ 1.099
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -	€ -6	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -	€ -540	€ -1.100
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ -	€ -2	€ 180	€ -1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -6.543	€ -21	€ -1.099	€ -18
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -57.060	€ -2.089	€ 40.012	€ 622
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ -14	€ -	€ -3	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -63.616	€ -2.109	€ 38.910	€ 603
Opbrengst overige activiteiten	€ 41	€ 17	€ 22	€ 1
Kosten overige activiteiten	€ -9	€ -1	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	€ 32	€ 16	€ 22	€ 1
Overige organisatiekosten	€ -1.075	€ -55	€ -1.038	€ -60
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -492	€ -27	€ -192	€ -12
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€ -109	€ -	€ 20.706	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 139	€ 1	€ 84	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.480	€ -82	€ -3.696	€ -91
Saldo financiële baten en lasten	€ -3.450	€ -81	€ 17.094	€ -91
Totaal van resultaat voor belastingen	€ -55.144	€ -1.573	€ 66.477	€ 1.146
Belastingen	€ -1.726	€ -91	€ -4.235	€ -223
Resultaat uit deelnemingen	€ -1.664	€ -	€ 923	€ -
Totaal van resultaat na belastingen	€ -58.533	€ -1.664	€ 63.165	€ 923

Voor de niet direct toewijsbare (aan de DAEB of de niet-DAEB administratie) posten in de Winst- en Verliesrekening wordt, net als voorgaand jaar, dezelfde verdeling DAEB en Niet-DAEB gebruikt als bij de balansposten zijnde 95% voor de toerekening aan de DAEB administratie en 5% voor de toerekening naar de Niet-DAEB administratie.

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2023 (directe methode)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	€ 25.703	€ 1.421	€ 25.313	€ 1.398
Vergoedingen	€ 744	€ 57	€ 640	€ 54
Overige bedrijfsontvangsten	€ 12	€ -	€ 2	€ -
Ontvangen interest	€ 82	€ -	€ 84	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 26.541	€ 1.478	€ 26.039	€ 1.452
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	€ -4.020	€ -207	€ -3.856	€ -193
Onderhoudsuitgaven	€ -6.696	€ -357	€ -5.395	€ -195
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.461	€ -127	€ -4.078	€ -262
Betaalde interest	€ -3.297	€ -82	€ -3.615	€ -91
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -147	€ -1	€ -65	€ -1
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -2.015	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -32	€ -	€ -24	€ -
Vennootschapsbelasting	€ -2.124	€ -132	€ -5.377	€ -283
Saldo uitgaande kasstromen	€ -20.777	€ -905	€ -24.426	€ -1.025
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 5.764	€ 573	€ 1.613	€ 427
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -3	€ 726	€ -
Verkoopontvangsten grond	€ -	€ 1.160	€ -	€ -
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ -	€ 1.157	€ 726	€ -
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	€ -950	€ -	€ -1.579	€ -
Verbeteruitgaven	€ -4.420	€ -	€ -1.770	€ -4
Investerings overig	€ -76	€ -	€ -50	€ -6
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -5.445	€ -	€ -3.398	€ -10
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -5.445	€ 1.157	€ -2.672	€ -10
FVA				
Ontvangsten overig	€ 152	€ -	€ 152	€ -
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ 152	€ -	€ 152	€ -
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -5.293	€ 1.157	€ -2.520	€ -10
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€ 5.000	€ -	€ -	€ -
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€ -290	€ -	€ -4.690	€ -
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -152	€ -	€ -152
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 4.710	€ -152	€ -4.690	€ -152
Toename (afname) van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ -848	€ 2.278	€ 4.748	€ 2.012
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 4.333	€ 3.856	€ -848	€ 2.278

Een aantal interne voorraadtransacties van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak en vice versa ter waarde van € 1.902.675,- zijn er in de periode voorafgaand aan het boekjaar 2022 niet als kasstroommutatie verwerkt. Deze transacties zijn per abuis als negatieve mutatie in post overige reserves van de niet-DAEB-tak verwerkt. De transacties zijn alsnog doorgevoerd en in de beginstand jaarrekening 2022 als onderstaand verwerkt.

Post in jaarrekening	Was	Wordt	Vershil
Niet-DAEB			
Overige reserves	€ 9.021.389	€ 10.924.064	€ 1.902.675
Liquide middelen	€ 109.392	€ 2.012.067	€ 1.902.675
DAEB			
Liquide middelen	€ 6.650.989	€ 4.748.314	- € 1.902.675
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 24.134.724	€ 26.037.399	€ 1.902.675

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Baston Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet DAEB- activiteiten	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	22	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen	146	146
Totaal	265	265

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.

Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

WNT-verantwoording 2023 Baston Wonen Stichting

De WNT is van toepassing op Baston Wonen. Het voor Baston Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 163.000, het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023	A.P.M. Lipsch
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 112.205
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.865
<i>Subtotaal</i>	€ 130.070
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 130.070
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	A.P.M. Lipsch
Bedragen x € 1	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 27.214
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 4.386
<i>Subtotaal</i>	€ 31.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 39.825
Bezoldiging	€ 31.600

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023										
bedragen x € 1										
functiegegevens										
	H.J.M. Reimert		J. Huiskamp		M.J.F. Hetterscheid		S.J. Schuijt		M.M. van den Brink	
	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12		10/03 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging	€ 18.220		€ 9.886		€ 12.150		€ 12.150		€ 12.150	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.450		€ 13.263		€ 16.300		€ 16.300		€ 16.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€ 18.220		€ 9.886		€ 12.150		€ 12.150		€ 12.150	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2022										
bedragen x € 1										
functiegegevens										
	H.J.M. Reimert		J. Huiskamp		M.J.F. Hetterscheid		S.J. Schuijt		M.M. van den Brink	
	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 30/09 06/12 tm 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		09/03 t/m 31/12	
Bezoldiging										
Bezoldiging	€ 14.499		€ 11.800		€ 11.800		€ 11.800		€ 9.634	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.415		€ 15.800		€ 15.800		€ 15.800		€ 12.900	

De huidige bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015/2016 en de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze regel van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

De heer A.P.M. van Lipsch

Zevenaar, 23-05-2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer H.J.M. Reimert, voorzitter

Mevrouw M.J.F. Hetterscheid, lid

De heer S.J. Schuijt, vicevoorzitter

Mevrouw M.M. van den Brink, lid

De heer R.B.M.C. Nas, lid

Zevenaar, 23-05-2024

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Baston Wonen Stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming, anders dan dat het besteed moet worden binnen de kaders van de woningwet. Voorgesteld wordt om het resultaat boekjaar volledig over te brengen naar de overige reserves.

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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023. 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 101]. Hierin staat beschreven dat Baston Wonen Stichting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 102 'beleidswaarde'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Baston Wonen Stichting heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in het hoofdstuk 'Financiële continuïteit' van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Risicoparaagraaf' van het jaarverslag [op pagina 60], waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en het hoofdstuk 'Verslag Raad van Commissarissen' van het jaarverslag [op pagina 75] waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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 gerede 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.

Zwolle, 23 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA
