

Bestuursverslag en jaarrekening 2024

'Samen vooruit'



Gegevens 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 dd. 10 juli 2023

Nummer van inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen: L1128

Inhoudsopgave

1.	In gesprek met onze directeur-bestuurder	4
2.	Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2024	6
3.	Onze hoogtepunten in 2024	7
4.	De wereld waarin we leven, wonen en werken.....	8
5.	Onze koers	10
	Samen werken aan prettig wonen.....	10
	De gewenste woningvoorraad	31
	Baston Wonen klaar voor de toekomst	43
6.	Financiële positie	52
7.	Risicoparagraaf	62
8.	Verslag Raad van Commissarissen	65
9.	Kengetallen	77
10.	Onze Jaarrekening	78
	Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming).....	79
	Functionele winst- en verliesrekening 2024.....	80
	Kasstroomoverzicht over 2024	81
	Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht.....	82
11.	Overige gegevens.....	125
12.	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	126
13.	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	127

1. In gesprek met onze directeur-bestuurder

Terugblik | Welk beeld heb je nu van Baston Wonen?

Ik zie dat Baston Wonen als organisatie in beweging is, zowel intern als extern. In 2024 hebben we de eerste stappen gezet in de ontwikkeling naar een meer ondernemende corporatie waarin de transformatie van het vastgoed naar een toekomstbestendige portefeuille en de verbinding met huurders en andere belanghouders, centraal komt te staan. We zetten daarbij RGS (Resultaatgericht Samenwerken) in om ketensamenwerking met onze onderhoudspartners succesvol te realiseren. We zijn ook volop bezig met de ontwikkeling van onze collega's. De introductie van de Baston Wonen Academie is een goed voorbeeld van de manier waarop we medewerkers hierbij ondersteunen. Voor het realiseren van de nieuwbouwopgave in de gemeente Zevenaar hebben we de samenwerking gezocht met collega corporatie Vivare en samen met hen hebben we de mogelijkheden verkend om die opgave te realiseren.

Terugblik | Wat heeft Baston Wonen gedaan in 2024?

In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet in het invullen van de volkshuisvestelijk opgave in de gemeente Zevenaar. We hebben ons nieuwe koersdocument '*Samen werken aan onbezorgd wonen*' geschreven, waarin we samen met onze collega's, huurders en partners duidelijke doelen hebben gesteld voor de komende vier jaar. Dankzij de lancering van een nieuw klantinformatiesysteem en een vernieuwde website kunnen huurders nu sneller en gemakkelijker contact met ons opnemen en hun woonzaken regelen. Daarnaast zijn onze sociaal wijkbeheerders inmiddels een bekend gezicht voor velen. Zij werken dagelijks in de buurt, niet alleen om problemen op te lossen, maar vooral om te luisteren en samen met bewoners en partners aan een prettige leefomgeving te werken. De samenwerking met onze ketenpartners voor onderhoud van onze woningen hebben we in 2024 vormgegeven en we zijn samen met hen gestart met de verduurzaming van 250 woningen. Ook de samenwerking met de huurdersvereniging Focus, bewonerscommissies en klankbordgroepen en onze betrokkenheid bij buurtinitiatieven dragen bij aan een beter woonklimaat voor iedereen.

Vooruitblik | Waar kunnen we nog stappen maken?

We zijn er nog niet. Net als veel andere woningcorporaties staan we voor flinke uitdagingen: de kosten stijgen, woningen moeten sneller verduurzaamd worden en we willen voldoende betaalbare woningen beschikbaar houden. Dit maakt dat we keuzes moeten maken en dat we soms niet alles kunnen doen wat we willen of wat er van ons gevraagd wordt. De kwaliteit van onze woningen kan op een aantal vlakken nog verbeterd worden, met name op het gebied van duurzaamheid. We willen de energielasten van onze huurders verlagen en het wooncomfort verhogen, maar dit vraagt zorgvuldige planning en goede kennis van onze woningvoorraad. Binnen onze organisatie werken we ook aan betere informatie en data, zodat we sneller en preciezer kunnen inspelen op de behoeften van onze (toekomstige) huurders. Deze veranderingen vergen tijd, maar we weten dat elke stap bijdraagt aan ons doel: samen werken aan onbezorgd wonen.

Vooruitblik | Hoe kijk je naar de toekomst?

De collega's van Baston Wonen hebben mij het afgelopen jaar laten zien dat wij samen willen werken aan onbezorgd wonen. De weg die we zijn ingeslagen, waarbij we intensiever samenwerken met onze vastgoedpartners, partners in het domein van wonen, welzijn en zorg én met collega-corporaties, blijven we vol vertrouwen

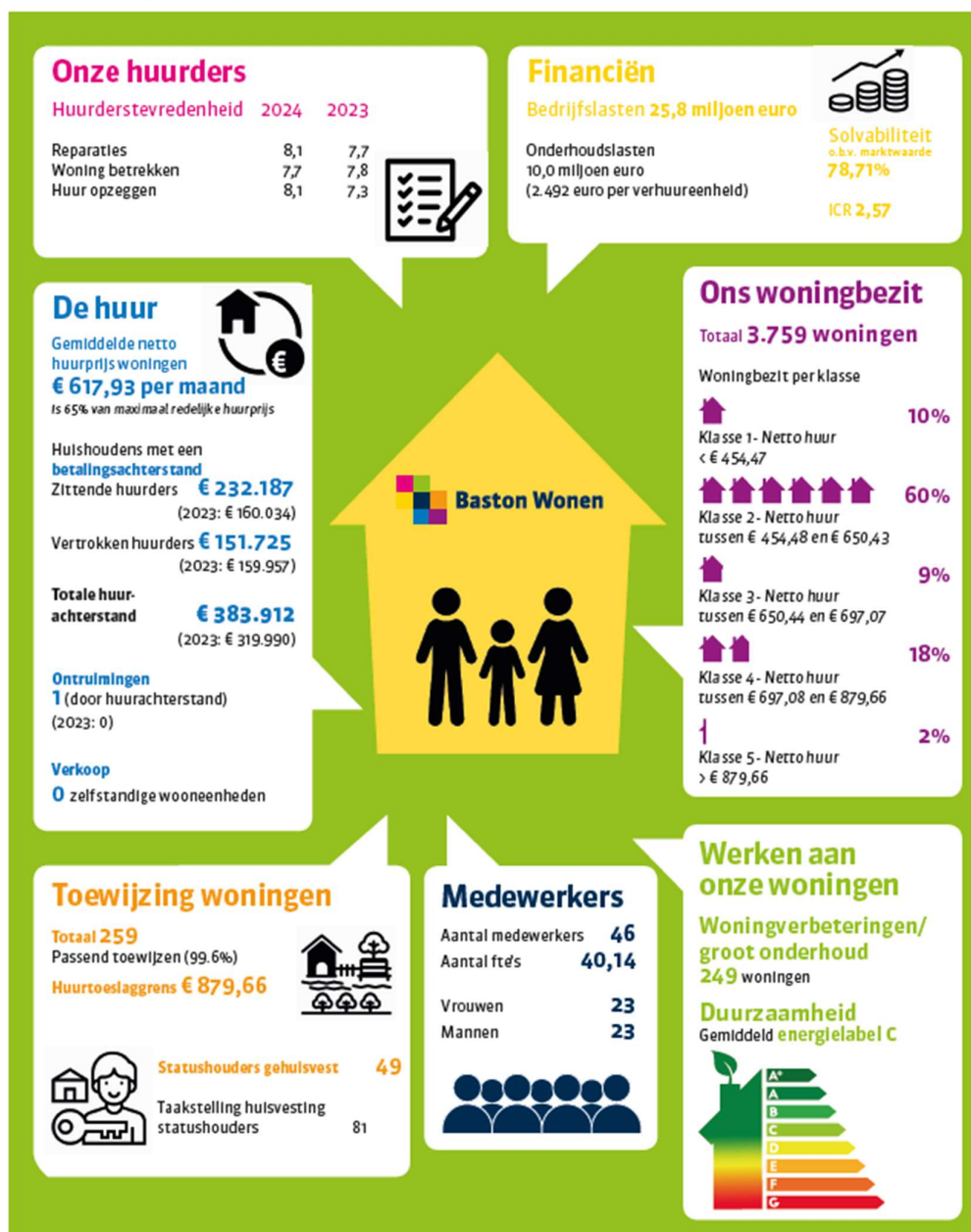
voortzetten. We geloven er sterk in dat de opgaven waarvoor we staan alleen gezamenlijk met andere kunnen worden gerealiseerd. Het afgelopen jaar hebben we mooie stappen gezet en ik kijk dan ook met vertrouwen naar de toekomst.



Bram Lipsch, Directeur-bestuurder

2. Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2024

Dit zijn wij! Baston Wonen anno 2024



3. Onze hoogtepunten in 2024



Bewonersinitiatief Masiusplein



Testen inspectieapp



Kennis- en inspiratiefestival RGS-partners



12 nieuwbouwwoningen Babberich



Samenwerking met VLOWW



Opruiminitiatief Babberich



Overhandiging koersplan 2025 – 2028

4. De wereld waarin we leven, wonen en werken

In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet richting het realiseren van onze ambitie: “onbezorgd wonen” voor onze huurders. 2024 stond in het teken van voorbereiding en het vastleggen van onze strategische koers in het nieuwe koersplan. Vanaf 2025 zal het nieuwe koersplan leidend zijn in alles wat we doen.

Allerlei ontwikkelingen om ons heen zijn van invloed op onze werkzaamheden. In 2024 speelden voor Baston Wonen de volgende ontwikkelingen een belangrijke rol.

Wonen en zorg

In de Groene Metropool Regio hebben gemeenten afspraken met elkaar gemaakt over het huisvesten van aandachtsgroepen. We zien dat steeds meer huurders te maken hebben met zorgvragen en problemen op verschillende gebieden. Dit vraagt aanpassingen van Baston Wonen in de inzet van medewerkers in de woningen en wijken. Het is belangrijk om hierbij actief samen te werken met partners op het gebied van zorg en welzijn.

Duurzaamheid

Het klimaat verandert, en dat vraagt om passende maatregelen. De beslissing om al dan niet een warmtenet te implementeren speelt een belangrijke rol in onze keuzes, aanpak en investeringen met betrekking tot ons vastgoed. Tegelijkertijd vereist de kwaliteit van ons bezit verbetering. Baston Wonen vertaalt haar duurzaamheidsambities in concrete doelstellingen en plannen, zodat we de afspraken vanuit de Nationale Prestatieafspraken kunnen realiseren.

Netcongestie

Ook in Zevenaar wordt het probleem van netcongestie steeds meer merkbaar. Netcongestie ontstaat wanneer het elektriciteitsnet overbelast raakt, vaak door de toenemende vraag naar stroom. Dit vormt een uitdaging bij zowel nieuwbouwprojecten als verduurzamingstrajecten, omdat het de integratie van duurzame technologieën bemoeilijkt en de verduurzaming van woningen vertraagt. Het oplossen van netcongestie vergt aanzienlijke investeringen in de infrastructuur, zoals de ontwikkeling van slimme netwerken en opslagsystemen. Deze maatregelen zijn essentieel om een betrouwbare energievoorziening te waarborgen en de transitie naar duurzame woningbouw te versnellen.

Vertaling uitdagingen naar de praktijk

Externe ontwikkelingen en de opgaven vanuit de Nationale Prestatieafspraken zetten ons duurzaam verdienmodel onder druk. Bovendien staan wij als organisatie voor de uitdaging om onze slagkracht te vergroten, zodat we de realisatiegraad van onze ambities kunnen verhogen.

Een scenarioanalyse heeft inzicht gegeven in de financiële grenzen van Baston Wonen. Het resultaat van deze analyse toont aan dat deze grenzen sneller in zicht komen dan in voorgaande jaren was ingeschat. Realistisch bezien betekent dit, dat we niet langer alles kunnen doen wat we zouden willen of 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.

Bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente Zevenaar zijn we dan ook open en transparant in wat wel en niet van ons verwacht kan worden. We kiezen nadrukkelijk voor investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. Dit betekent dat we daardoor minder ruimte hebben om bij te dragen aan de uitbreiding van het woningaanbod door nieuwbouw en zijn we hierover in gesprek met Vivare.

Het nemen van deze keuzes is allesbehalve eenvoudig. 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. Bovendien zoeken we actief naar alternatieve mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente Zevenaar te kunnen realiseren. We hebben daarbij een voortrekkende rol richting de gemeente en zijn hierover in gesprek met Vivare. Met onze eigen mogelijkheden en de samenwerking met externe partijen borgen we onbezorgd wonen in de gemeente Zevenaar nu en in de toekomst.

5. Onze koers

Samen met onze huurders en netwerkpartners werken we aan prettig en betaalbaar wonen in de gemeente Zevenaar. We zijn er voor hen die door inkomen, gezondheid of maatschappelijke positie niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.

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

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

In ons koersplan staan de drie kernopdrachten:

- Samen werken aan prettig wonen
- De gewenste woningvoorraad
- Duurzaamheid

Wat deze kernopdrachten inhouden en welke bijdrage we hier in 2024 aan geleverd hebben staat in dit jaarverslag.

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.

Deze kernopdracht krijgt vorm in onderstaande twee basisonderdelen.

- Samen werken
- Samen wonen

Samen werken

Samenwerking met netwerkpartners

Gemeente Zevenaar

In 2024 hebben we onze samenwerking met de gemeente Zevenaar verder versterkt. Er is regelmatig en constructief overleg over diverse thema's, waarbij zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau intensieve contacten zijn onderhouden, op gebied van wonen en verduurzaming. Daarnaast is er in 2024 een waardevolle verbinding ontstaan met het sociaal domein, wat heeft geleid tot een verbeterde samenwerking op het gebied van Zorg en Veiligheid. Samen zoeken we naar en vinden we met elkaar oplossingen voor complexe casussen en het huisvesten van aandachtsgroepen.

- [Huisvestingsverordening.](#)

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Huisvestingsverordening van kracht geworden. De verordening geldt voor alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en biedt kaders voor een rechtvaardige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen.

- **Woonzorgvisie**

In juni 2024 is de nieuwe woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 vastgesteld. Baston Wonen heeft daarbij actief input geleverd. Het doel van de woonzorgvisie is om een samenhangende en strategische aanpak te bieden voor het ontwikkelen en uitvoeren van beleid dat wonen, zorg en welzijn met elkaar verbindt. Deze visie is een leidraad voor gemeente, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Zo kunnen we samen werken aan een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van de inwoners en aan een duurzame en inclusieve samenleving.

- **Gemeenteraadsbijeenkomst**

Elk jaar organiseren we samen met Vryleve en Plavei een gemeenteraadsbijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst is om elkaar beter te leren kennen en om de uitdagingen en dilemma's op het gebied van wonen in de gemeente Zevenaar te bespreken. In maart 2024 organiseerden we een informatieve sessie waarin we in gesprek gingen over de keuzes die we moeten maken tussen onze opgaven en beschikbare middelen. Daarnaast hebben we informatie gedeeld over de woonruimteverdeling en de (on)mogelijkheden voor woningzoekenden op de woningmarkt.

We kijken positief terug op de bijeenkomst. Alle betrokken partijen waren aanwezig en waardeerden de bijeenkomst.



Gemeenteraadsbijeenkomst, 6 maart 2024

Groene Metropoolregio

De Groene Metropoolregio is een samenwerkingsverband tussen achttien gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen. In 2024 is er een afsprakenkader opgesteld voor het huisvesten van aandachtsgroepen, waarbij input is geleverd door woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen. Dit kader biedt een gezamenlijke aanpak voor het huisvesten van kwetsbare groepen en versterkt de samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen in de regio, met als doel een integrale en duurzame oplossing te realiseren voor het huisvestingsvraagstuk van aandachtsgroepen.

- **Woondeal 2.0**

De gemeenten binnen de Groene Metropoolregio werken gezamenlijk aan de woningmarktopgaven in de regio. De afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal 2.0. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hiervoor uitgesproken.

- **Een thuis voor iedereen**

Het programma 'Een thuis voor iedereen' is één van de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en voor een evenwichtige verdeling van woningen over gemeenten. Daarnaast biedt het de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding aan de bewoners. In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zijn er voor dit programma gezamenlijke afspraken gemaakt, in nauwe samenwerking met zorginstellingen en woningcorporaties. Baston Wonen heeft actief bijgedragen aan de totstandkoming en uitvoering van deze afspraken, waarmee we gezamenlijk werken aan het verbeteren van de woning- en zorgsituatie voor kwetsbare groepen.

Woonkr8

We werken samen met de corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen en omstreken op bestuurlijk en beleidsniveau via Woonkr8. Het is een stevige netwerkorganisatie om kennis en kunde te delen op basis van vrijwilligheid op thema's zoals collectieve woonvormen, duurzaamheid, woonruimteverdeling en communicatie.

Liemers overleg (KAN-Oost)

De corporatiebestuurders in de Liemers bundelen hun krachten in een regionaal overleg, waar ook op beleidsniveau kennis en expertise wordt gedeeld. Daarnaast zijn we in de Liemers aangesloten bij de ondernemersvereniging Lindus, waar een samenwerking plaatsvindt tussen ondernemers, overheden en onderwijs om kennis te delen.

Maatschappelijke partners

We werken lokaal en regionaal samen met verschillende maatschappelijke partners, zoals de regionale Sociale Dienst, zorginstellingen zoals Philadelphia en Zozijn, en organisaties als politie, Caleidoz, Vluchtelingenwerk en buurtbemiddeling. In lijn met de nationale prestatieafspraken versterken we de verbinding met zorg- en welzijnspartijen. In 2024 hebben we kennis gemaakt en een samenwerking opgezet met de nieuwe wijk-GGD en het team woonhygiëne. In 2025 zetten we deze samenwerking voort en starten we met de samenwerking met de wijkcoach.



Collega's maken kennismaking met wijk-GGD en team woonhygiëne

Overige netwerken

Daarnaast participeren we in het Platform voor Middelgrote en Kleine Corporaties (MKW-platform) en namen we in 2024 deel aan bijeenkomsten van branchevereniging Aedes.

Prestatieafspraken

De lokale prestatieafspraken zijn overeengekomen tussen de gemeente Zevenaar, de huurderverenigingen en de woningcorporaties Vryleve, Plavei en Baston Wonen. De belangrijkste reden voor deze afspraken is dat samenwerking noodzakelijk is om opgaven op het gebied van de volkshuisvesting te realiseren.

Voor het jaar 2024 zijn er op de volgende thema's afspraken gemaakt:

- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Samenleving
- Beschikbaarheid
- Verduurzaming

In dit document een korte samenvatting van de stand van zaken van de prestatieafspraken 2024.

- **Huisvesting bijzondere doelgroepen**

1. Gemeenten en corporaties maken in 2024 gezamenlijke afspraken over huisvesting en begeleiding van inwoners die vanwege ernstige overlast en complexe problematiek op diverse levensgebieden niet zonder begeleiding en/of niet in reguliere huurwoningen of wijken gehuisvest kunnen worden. Dit wordt ook geïntegreerd in de woonzorgvisie (regie: gemeente).

Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2024 hadden we diverse casussen. Inmiddels zien we goede samenwerking op het gebied van Zorg en Veiligheid, en merken we dat er oplossingen gevonden worden. In de woonzorgvisie hebben we de huisvesting en begeleiding voor deze doelgroep geïntegreerd.

In 2024 zijn we gestart met het onderzoeken van mogelijkheden voor 'Housing First'. De belangrijkste doelstelling van 'Housing First' is het duurzaam beëindigen van dakloosheid voor mensen met een intensieve hulpvraag. Momenteel wordt er met alle betrokken partners gesproken over de concrete invulling hiervan. In 2025 zijn we voornemens een samenwerkingsovereenkomst op te stellen en te starten met Housing First.

2. Voor de uitstroom beschermd wonen stellen de corporaties in 2024 gezamenlijk 10 woningen op jaarbasis beschikbaar en voor de maatschappelijke opvang 4 woningen op jaarbasis. (regie: corporaties).

In 2024 zijn er via de uitstroom beschermd wonen vijf huishoudens gehuisvest. We constateerden dat de werkafspraken rondom uitstroom beschermd wonen in de gemeente Zevenaar onvoldoende bekend waren zowel bij de gemeente en corporaties. Deze werkafspraken zijn inmiddels opnieuw onder de aandacht gebracht.

3. De corporaties bieden huurwoningen aan ten behoeve van de taakstelling huisvesting statushouders. De verwachting is dat de corporaties in 2024 de taakstelling van de gemeente niet alleen kunnen realiseren. Daarvoor zoeken zij samen nieuwe en creatieve oplossingen. Tevens gaat de gemeente zich ook richten tot andere (particuliere) verhuurders in de gemeente Zevenaar om de taakstelling te behalen (regie: gemeente).

De corporaties bieden huurwoningen aan ten behoeve van de taakstelling huisvesting statushouders. Zoals verwacht, is het in 2024 niet gelukt om de taakstelling te realiseren (zie huisvesting statushouders). Een belangrijk knelpunt bij de huisvesting van statushouders is de mismatch tussen de beschikbare woningen (voornamelijk eengezinswoningen) en de samenstelling van de statushouders (vaak grote gezinnen of alleenstaanden).

Als oplossing zijn de gemeente en corporaties in 2024 gestart met het huisvesten van hervestigers. Hervestigers zijn gezinnen die rechtstreeks vanuit het buitenland naar Zevenaar komen en een verblijfsstatus krijgen. In maart en augustus zijn de eerste gezinnen succesvol gehuisvest. Ook in 2025 gaan we deze groep huisvesten.

Particuliere verhuurders zijn nog niet betrokken bij dit proces. De gemeente verwacht dat particuliere huurwoningen voor deze doelgroep statushouders vaak niet geschikt zijn, aangezien deze doelgroep vaak afhankelijk is van een uitkering en huurtoeslag. De huurprijzen van particuliere woningen zijn meestal te hoog voor huurtoeslag of voldoen niet aan andere vereisten. Gezien de verwachte beperkte kans van slagen heeft de gemeente hier geen prioriteit aan gegeven.

▪ **Betaalbaarheid**

4. Corporaties wijzen in 2024 minimaal 85% van de woningen toe aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 47.699 euro (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 52.671 euro (prijsspeil 2024). (regie: corporaties)

In 2024 ligt de toewijzing aan de DAEB-doelgroep voor Baston Wonen op 99,6%.

5. De gemeente en corporaties maken afspraken over passende maatwerkoplossingen bij schuldenproblematiek van huurders. Deze afspraken zijn eind juni gereed. (regie: gemeente).

Voor vroegsignalering en het laatste kansbeleid zijn er bestaande afspraken tussen de gemeente en Baston Wonen. Het laatste kansbeleid wordt in overleg tussen beide partijen uitgevoerd. Daarnaast is er een ketenoverleg waarin meerdere maatschappelijke partners en Baston Wonen deelnemen. Tijdens dit overleg worden de uitvoering en het beleid met betrekking tot vroegsignalering besproken en afgestemd.

6. De gemeente gaat een toegankelijk gemeentelijk duurzaamheidsloket inrichten voor zowel huurders als woningeigenaren. De corporaties informeren actief de huurders hierover via hun nieuwskanalen en verwijzen hiernaar op de website. (regie: gemeente).

De gemeente heeft een digitaal energieloket (<https://regionaalenergieloket.nl/zevenaar>), dat voor iedereen toegankelijk is. Op de websites van de corporaties wordt tevens verwezen naar het energieloket, zodat bewoners gemakkelijk toegang hebben tot informatie en ondersteuning op het gebied van energiebesparing.

7. De gemeente en de corporaties trekken gezamenlijk op in de communicatie wanneer de energiefixers actief worden in een wijk in de gemeente. Het doel is vooral vertrouwen te creëren in de wijk ten aanzien van de energiefixers. Daarnaast worden de energiefixers en/of de energiecoaches uitgenodigd voor informatievoorziening tijdens bijeenkomsten en informatiemarkten. Dit geldt ook voor bijeenkomsten van de huurderbelangenverenigingen. (regie: huurdersbelangenvereniging).

In het eerste half jaar van 2024 was de gemeente aanwezig bij een bijeenkomst van huurdersvereniging Focus. Daarnaast zijn er in 2024 diverse contactmomenten benut om het werk van de energiefixers onder de aandacht te brengen.

Vanaf 2025 is er een nieuwe projectleider voor energiearmoede bij de gemeente. Met deze projectleider zal in overleg worden gegaan over mogelijkheden om energiearmoede verder te bestrijden.

▪ **Samenleving**

8. Werkafspraken maken tussen de gemeentelijke afdeling sociaal domein en de corporaties met als doel de belangen van de aandachtsgroepen en sociale cohesie (in de wijken/kernen) integraal aan te pakken. Deze afspraken worden in september 2024 vastgelegd. (regie: gemeente).

Met deze prestatieafpraak is nog niet gestart. De prestatieafpraak wordt verder uitgewerkt in de uitvoeringsplannen van de visie sociaal domein. De uitvoeringsplannen moeten Q1 2025 gereed zijn.

9. Vervolg geven aan de wijkplannen Methen en Babberich door voor het uitvoeringsprogramma een kartrekker in te zetten om de acties aan te sturen en te monitoren. En daarbij ook samen te werken met de dorps en/of wijkraad. (regie: gemeente).

Per 1 november 2024 is de programmamanager integraal gebiedsgericht werken in dienst van de gemeente gestart. De programmamanager werkt samen met de gemeente en Baston Wonen als gezamenlijke opdrachtgevers en zal in 2025 als eerste een plan van aanpak opstellen.

10. In 2023 is gewerkt aan een integrale werkwijze voor het opstellen van wijkplannen. In Q1 2024 wordt de pilot geëvalueerd en bekijken wij hoe de werkwijze verder uit te werken en waar mogelijk uit te rollen naar andere wijken of kernen in de gemeente. (regie: gemeente).

Dit wordt opgepakt door de eerdergenoemde programmamanager integraal gebiedsgericht werken. De programmamanager stelt, in overleg met de gemeente en Baston Wonen, in 2025 een plan van aanpak en een uitvoeringsprogramma op.

11. De Huurderbelangenverenigingen gaan in samenwerking met de corporaties en gemeente bewoners door middel van een project bewust maken hoe prettig en respectvol met elkaar te leven. Daarvoor worden meerdere communicatiekanalen ingezet. Daarbij wordt ook aangegeven waar bewoners zelf met klachten dan wel problemen terecht kunnen op het gebied van veiligheid, overlast en infrastructuur. (regie: huurdersbelangenvereniging)

Op de website is een verwijzing naar de energiefixers opgenomen. De huurdersbelangenverenigingen willen huurders inzicht bieden in waar zij informatie kunnen vinden binnen de gemeente. De vorm waarin dit zal gebeuren (bijvoorbeeld via een website of flyer) moet nog nader worden onderzocht. In het kader van brandveiligheid gaan zij de VGGM benaderen.

Daarnaast kampt huurdersvereniging Focus nog steeds met een capaciteitsprobleem, wat invloed heeft op de uitvoering van bepaalde taken en het nog niet kunnen realiseren van de prestatieafspraken.

12. In de eerste helft van 2024 wordt een plan van aanpak opgesteld om ons samen in te zetten voor het veilig stallen en opladen van accu's van scootmobielen op galerijen van wooncomplexen. Het uitgangspunt is (brand)veiligheid en toe- en doorgankelijkheid. (regie: gemeente).

Er is een plan van aanpak besproken met de bestuurders Bram Lipsch (bestuurder Baston Wonen) en Stef Bijl (wethouder gemeente Zevenaar). Vanwege tijdsgebrek bij de gemeente en andere prioriteiten is de verdere invulling en uitvoering van dit plan nog niet gerealiseerd. De intentie is om dit in de eerste helft van 2025 alsnog af te ronden.

▪ Beschikbaarheid

13. Pilot uitvoeren om doorstroming voor minimaal 10 woningen te realiseren en/of om extra woningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroepen, plan van aanpak gereed eind maart (regie: corporaties)

Het plan van aanpak voor prestatieafspraken 13 is gerealiseerd. Er is ingezet op doorstroming, geconcretiseerd in projecten aan de Kulturweide in Babberich (Baston Wonen), de Vaargeul (Vryleve) en Giesbeek (Plavei).

Bij de 12 nieuwbouwwoningen aan de Kulturweide in Babberich zijn 4 woningen met voorrang verhuurd aan huurders uit Babberich, waarbij een huurwoning van Baston Wonen vrijkomt.

Dit in het kader van de input die is opgehaald voor het dorpsplan en in combinatie met de minimale nieuwbouw die er de laatste jaren is geweest. Daarbij was de wens van de huurders om door te stromen met behoud van het dorpse karakter.

14. Om woningzoekenden met een korte meettijd kansen te bieden op de woningmarkt bieden wij in de eerste helft van 2024 20-25% van de geadverteerde woningen aan via loting, dan evalueren wij de effecten voor de doelgroep en de woningmarkt en sturen wij waar nodig bij. (regie: corporaties).

In de eerste helft van 2024 hebben we 20% van de woningen via loting aangeboden. Helaas heeft dit nog niet het gewenste effect. Over heel 2024 sluiten we aan bij de huisvestingsverordening, doordat we in 2024 19% van de woningen via loting hebben aangeboden. De huisvestingsverordening stelt dat het percentage tussen de 15% en 30% moet liggen.

15. De corporaties zijn voornemens 116 woningen in 2024 te realiseren (Baston Wonen: 33 woningen in de Holtkamp in Zevenaar en 12 woningen aan de Kulturweide in Babberich). (regie: corporaties).

Baston Wonen heeft haar aandeel in nieuwbouw in 2024 gerealiseerd. In juli zijn 12 ruime gezinswoningen aan de Kulturweide in Babberich verhuurd. Op 26 september werd de officiële oplevering gevierd, samen met de huurders, huurdersvereniging Focus, de dorpsraad, de aannemer en de wethouder.

Eind 2024 zijn nog eens 33 woningen in de Holtkamp in Zevenaar verhuurd. Deze woningen vormen een mooie aanvulling op ons woningbezit, met woningen voor starters, gezinnen en levensloopgeschikte woningen. De levensloopgeschikte woningen bieden nieuwe kansen voor jongere mensen met een WMO-indicatie.

Bij de verhuur van de nieuwbouwwoningen is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een deel van de woningen met voorrang te verhuren aan huurders, om extra doorstroming te genereren. Dit heeft geleid tot extra verhuizingen.

16. Onderzoek naar mogelijke uitbreiding voor locaties binnen de gemeente om flexwoningen te realiseren (versneld woningen realiseren). (regie: gemeente).

De gemeente en Baston Wonen zijn bezig met de ontwikkeling van de eerste locatie, 30 flexwoningen, aan de Reisenakker in Zevenaar. Er zijn nog geen gesprekken gevoerd over een eventuele uitbreiding. Dit moet nog worden opgepakt.

17. Uitwerken van de mogelijkheden om op andere wijzen extra woningen toe te voegen. Zoals bijvoorbeeld splitsen van woningen, slopen hoekwoningen, optoppen en deelwoningen. (regie: corporaties).

In december 2024 heeft de gemeente Zevenaar nieuw beleid vastgesteld voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Dit beleid biedt corporaties de mogelijkheid om diverse vormen van deelwonen aan te bieden.

Baston Wonen heeft in 2024 de mogelijkheden voor deelwonen verder uitgewerkt en een interessepeiling gehouden. In 2025 gaan we deelwonen realiseren.

Bij de uitwerking van de mogelijkheden is samengewerkt met jongeren:

- Via een onderwijschallenge hebben Havo-leerlingen een plan en maquette voor deelwonen gemaakt.
- Tijdens een afstudeerstage van een Hbo-student zijn verschillende vormen van deelwonen verder uitgewerkt.

18. Voor de continuïteit van de bouwprojecten/-processen vindt er regelmatig (tenminste maandelijks) overleg plaats op ambtelijk niveau tussen de gemeente en de corporatie die het bouwproject uitvoert. Begin van elk kwartaal worden de huurdersverenigingen geïnformeerd over de voortgang van deze projecten. (regie: gemeente).

De gemeente en de corporaties hebben structureel overleg. Het overleg met Vryleve vindt één keer in de twee weken plaats, met Baston Wonen één keer in de drie weken en met Plavei één keer in de vier weken. Tijdens deze overleggen worden de lopende en aankomende projecten besproken met de projectleiders. De gemeente heeft niet elk kwartaal de huurdersverenigingen geïnformeerd over de voortgang van projecten.

19. Om het gemeentelijke woonwagengebeleid in lijn te brengen met uitspraken van de Europese Commissie voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman dient het recht van reizigers om hun culturele identiteit te behouden en te beleven te worden erkend en gefaciliteerd. Wij streven er naar een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen de gemeente en corporaties om de ontwikkeling van woonwagendplaatsen te coördineren. Hierbij wordt ook nauwkeurig vastgesteld welke rol en verwachtingen er voor elke partij zijn. (regie: gemeente).

De gemeente heeft samen met een klankbordgroep, bestaande uit woonwageneigenaren, de "Nadere regels toewijzing woonwagens en standplaatsen gemeente Zevenaar" opgesteld. Hiermee heeft de gemeente duidelijke toewijzingsregels voor woonwagens en standplaatsen.

Vanaf 1 oktober 2024 kunnen belanghebbenden zich inschrijven op de wachtlijst. In 2025 zal de gemeente de mogelijkheden onderzoeken voor het ontwikkelen van nieuwe woonwagens en standplaatsen.

▪ **Verduurzaming**

20. We versterken de ambtelijke samenwerking. In juni liggen er afspraken tussen de gemeente en corporaties over de structuur en het werkproces op het gebied van het volledige domein duurzaamheid. (regie: gemeente)

De eerste doelstellingen op het gebied van duurzaamheid zijn omschreven in samenwerking met de corporaties en opgenomen in de prestatieafspraken 2025.

21. De corporaties in de Liemers hebben in 2022 twee visiedocumenten opgesteld, circulariteit en klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze visies worden in 2024 gezamenlijk omgezet in beleid en/of projecten. (regie: gemeente)

Voor 2025 zijn de eerste afspraken vormgegeven. We hebben de afspraken op tactisch niveau omgezet in beleid, en op operationeel niveau in verschillende projecten om de gemeente klimaat adaptief in te richten.

22. Gezamenlijk concrete projecten/pilot uitvoeren of casussen uitwerken (bijv. Angerlo Dorpsstraat) om hiermee ervaring op te doen. (regie: gemeente)

We gaan verschillende pilots en projecten samen oppakken, met focus op gedeelde communicatie en acties om vergroening te stimuleren en hittestress tegen te gaan (zie prestatieafspraken 2025).

In december 2024 zijn de prestatieafspraken voor 2025 ondertekend. De nieuwe woonzorgvisie vormt, samen met de nationale prestatieafspraken en de woondeal, de basis voor deze prestatieafspraken.

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 2024 hebben er vier overlegvergaderingen plaatsgevonden. Twee formele vergaderingen met de directeur-bestuurder en twee reguliere vergaderingen met de manager Wonen & Klant. Daarnaast hebben de voorzitter van huurdersvereniging Focus en de directeur bestuurder periodiek een bijpraatsessie.

Samen met de huurdersvereniging is een huurderspanel met als thema dienstverlening, toegankelijke communicatie, georganiseerd. Tijdens het panel kregen de aanwezigen een voorproefje te zien van de nieuwe website en het klantportaal 'Mijn Baston Wonen'. Ook heeft de huurdersvereniging deelgenomen aan (thema)bijeenkomsten over onder andere:

- Jaarplan en begroting 2024
- Themasessie duurzaamheid
- Bijeenkomst gemeenteraad en 3 woningcorporaties: Baston Wonen, Vryleve en Plavei
- Huurderspanel
- Ondertekening prestatieafspraken
- Bedrijfsbezoek fabriek MorgenWonen, fabricage 12 woningen Kulturweide, Babberich
- Rondleiding opgeleverd duurzaamheidsproject, 51 woningen Wagnerstraat, Zevenaar
- Oplevering 12 woningen Kulturweide, Babberich



Klantpanel georganiseerd door huurdersvereniging Focus & Baston Wonen

De huurdersvereniging bestond tot 1 april uit vijf bestuursleden. Op 1 april hebben wij afscheid genomen van de penningmeester en een lid. Beiden hebben de afgelopen jaren waardevolle bijdragen geleverd. Vanaf april bestaat het bestuur uit 3 bestuursleden en in de loop van 2024 maakt 1 aspirant bestuurslid deel uit van het bestuur. Vooruitlopend op zijn benoeming bij de Algemene Ledenvergadering (ALV) in mei 2025 sluit hij aan bij de overlegvergaderingen.

Thema's overleg met huurdersvereniging:

- Huuraanpassing 2024
- Servicekosten
- Dienstverlening (klanttevredenheid)
- Visitatierapport
- (Evaluatie) samenwerking
- Wijk- en dorpsplannen Methen en Babberich
- Koersplan 'Samen werken aan onbezorgd wonen'
- Participatie
- Jaarverslag klachtencommissie
- Duurzaamheidsbeleid
- (Voortgang) projecten
- Brandveiligheid
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2025

Bewonerscommissies en klankbordgroepen

Op complexniveau kennen wij verschillende bewonerscommissies die de belangen van de huurders in hun complex, structureel, vertegenwoordigen. Met hen gaan we meerdere 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 en faciliterende rol in plaats van een initiërende rol. Ook in 2024 waren er drie actieve bewonerscommissies. Daarnaast zijn we bij de Hooge Bongert in gesprek over het oprichten van een bewonerscommissie en houden we spreekuren in de wijk als daar behoefte aan is en periodiek in het Kulturhus in Babberich.

Bij renovatie en groot onderhoudsprojecten zijn de bewonerscommissies het eerste aanspreekpunt voor onze sociaal projectleiders. We werken nauw samen. Als er geen bewonerscommissie is, onderzoeken we of het mogelijk is om een tijdelijke klankbordgroep in te richten die gedurende het onderhoudsproject actief is. In 2024 hebben we de ketensamenwerking bij projecten verder geprofessionaliseerd met Hagemans en de Variabele. We werken niet alleen samen op vastgoedgebied, maar ook op het gebied van communicatie en participatie maken we gebruik van elkaars kennis en kunde om de dienstverlening met huurders bij onderhoudsprojecten nog verder te verbeteren.

In Babberich werken we actief samen met de Dorpsraad, bijvoorbeeld bij een kennismaking met nieuwe huurders in het dorp. Om in contact te blijven met huurders in Babberich houden we daarnaast spreekuur samen met politie en gemeente.

Aandacht voor verbeteren dienstverlening

De huurder staat centraal in onze dienstverlening. Wij bieden huurders verschillende manieren om met ons in contact te komen. Afhankelijk van wat zij prettig vinden kunnen ze ons telefonisch, online, per mail bereiken of langskomen op kantoor.

We zoeken continu naar mogelijkheden om de dienstverlening te verbeteren. In 2024 hebben we onze website en klantportaal 'Mijn Baston Wonen' vernieuwd, waardoor huurders meer digitale mogelijkheden hebben om woonzaken zelf te regelen.

We zien dat steeds meer huurders via het klantportaal een reparatieverzoek indienen. Om huurders die nog niet weten hoe het werkt te helpen, hebben we een instructiefilmpje en flyer gemaakt.

Daarnaast blijven we onze kennis en kunde ontwikkelen om de kwaliteit van onze dienstverlening te borgen. Zo hebben collega's van de afdeling Wonen & Klant in maart 2024 een kennissessie over actualiteiten in het huurrecht gevolgd, en volgden verhuurconsulenten een training voor het herkennen van asbest.

Klanttevredenheid

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening en dat we ervan kunnen leren als zij dat niet zijn. Daarom meten we periodiek de tevredenheid van huurders over verschillende aspecten van onze primaire dienstverlening. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) voert dit tevredenheidsonderzoek voor ons uit.

In het onderzoek wordt gemeten hoe tevreden nieuwe huurders zijn over het proces van het betrekken van hun nieuwe woning, hoe tevreden vertrekkende huurders zijn over het proces van het verlaten van hun woning, en hoe tevreden zittende huurders zijn over de afhandeling van hun reparatieverzoek.

Nieuwe huurders	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	7,7 (2023: 7,8)	93% (2023: 98%)

Vertrokken huurders	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	8,1 (2023: 7,3)	89% (2023: 85%)

Reparaties	Gemiddeld cijfer	Percentage huurders dat deze dienstverlening hoger dan een 6 heeft gegeven
	8,1 (2023: 7,7)	92% (2023: 90%)

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) voert de klantbelevingsonderzoeken voor ons. Ze voeren ook onderzoeken uit nadat projecten zijn afgerond. Dat geeft ons waardevolle informatie over hoe onze huurders de onderhoudsprojecten beleven en wat we daarvan kunnen leren.

Begin 2024 ging KWH met ons in gesprek over hoe we deze informatie nog beter kunnen benutten. Baston Wonen-collega's hebben, samen met collega's van onze samenwerkingspartners Hagemans en De Variabele, meer informatie en inzicht gekregen in de mogelijkheden van de onderzoeken. We bespraken vragen als: Waar willen we met elkaar op sturen? Hoe kunnen we de huurder nog meer centraal zetten en de dienstverlening bij onderhoudsprojecten verder verbeteren? Met behulp van deze informatie kunnen we nog resultaatgerichter samenwerken en hebben we samen afspraken gemaakt over KPI's (kritieke prestatie-indicatoren) voor dienstverlening en klanttevredenheid bij onderhoudsprojecten.

Klachtafhandeling

De verantwoordelijkheid voor het proces van afhandeling van de klachten ligt bij de klantenservice. Hiervoor is de rol van klachtencoördinator geïntroduceerd. Samen met de klachteneigenaar zorgt de klachtencoördinator ervoor dat de klacht in behandeling wordt genomen en uiteindelijk wordt afgehandeld. We streven ernaar dat de klacht naar tevredenheid van de huurder afgehandeld kan worden. Bovendien zien we klachten als een waardevolle bron van informatie waarvan we willen leren.

Huurders die niet tevreden zijn over de wijze van klachtafhandeling kunnen terecht bij de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Arnhem e.o. of de huurcommissie. Beide onafhankelijke commissies passen hoor en wederhoor toe en doen op basis daarvan een uitspraak.

In 2024 zijn er geen klachten naar de Regionale Klachtencommissie gegaan. Er zijn 9 zaken bij de huurcommissie geweest. Eén zaak betrof een bezwaar tegen de huurverhoging, twee zaken waren klachten over de gedragingen van de verhuurder en 6 zaken hebben geleid tot een huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken.

Samen wonen

Proactief en zichtbare inzet op leefbaarheid

Een van de kerntaken van woningcorporaties is het bijdragen aan de leefbaarheid in de wijken waar we vastgoed bezitten. Leefbaarheid is een breed begrip en gaat over de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Er zijn verschillende partijen betrokken bij leefbaarheid. Bewoners hebben de belangrijkste rol en verantwoordelijkheid, maar ook maatschappelijke organisaties spelen een belangrijke rol.

Onze ambities op het gebied van leefbaarheid zijn:

- Als verhuurder is het onze verplichting om ongestoord woongenot te waarborgen. Dit doen we door in te zetten op Sociaal Beheer.
- Als maatschappelijke organisatie is het onze taak om bij te dragen aan het vergroten van samenredzame buurten. Samenredzaamheid betekent de zelfredzaamheid van mensen, ondersteund door hun sociale netwerk. Wij dragen hieraan bij door het faciliteren van ontmoeting en betrokkenheid.

Projecten en initiatieven

In 2024 hebben we ons op dit gebied veel actiever ingezet om door middel van verschillende projecten bij te dragen aan ontmoeting en betrokkenheid. Om bovengenoemde doelen te realiseren, hebben we de volgende projecten uitgevoerd:

Meer in contact in de wijk Schrijvershoek

De sociaal-consulenten en de complexmanagers zijn regelmatig in gesprek met bewoners in de wijk Schrijvershoek tijdens activiteiten en inloophiddagen in het trefpunt. Bewoners kunnen hun vragen stellen en krijgen antwoorden. Dit biedt Baston Wonen waardevolle inzichten in het wonen en leven in de wijk.



Buitenspeeldag Schrijvershoek, september 2024

Dorpstuin de Tichel in Oud Zevenaar

In samenwerking met het Dorpsnetwerk Oud Zevenaar is op de locatie de Tichel in Oud Zevenaar een dorpstuin gerealiseerd. Een plek voor bewoners om elkaar te ontmoeten en samen bezig te zijn.



NL Doet, maart 2025: Kom jij helpen in de Dorpstuin?

Opschoondag

500 huurders woonachtig in diverse straten die extra aandacht verdienen, hebben een brief ontvangen met een oproep mee te doen aan de Landelijke Opschoondag. Bij de brief zaten een vuilniszak, bloemzaadjes en kaartjes waarmee de bewoners zelf hun burens konden uitnodigen om mee te doen. Het ontmoeten van elkaar en een bijdrage leveren aan een fijne leefomgeving stonden hierbij centraal.



Kaart om burens uit te nodigen mee te doen aan opschoondag

Ontmoetingspunt Masiusplein

De oude volière is omgebouwd tot een ontmoetingspunt voor en door bewoners. De ontmoetingsplek is precies zoals de bewoners het hadden bedacht: kleurrijk, voor iedereen toegankelijk en met uitzicht op de vijver. Bewoners zorgen zelf voor het schoonhouden en hebben de inrichting geregeld.



De oude volière is omgebouwd tot een ontmoetingsplek

Samenwerking met team verhuur bij bezichtigingen

De sociaal-consulenten zijn in de afgelopen periode meer betrokken geweest bij groepsbezichtigingen en kennismakingsgesprekken met kandidaat-huurders dan in de voorgaande kwartalen. Dit is een mooie ontwikkeling in de samenwerking met Team verhuur en waardevol omdat we nu beter inzicht hebben in de nieuwe bewoner(s), de hulp die zij mogelijk nodig hebben en de kansen voor de wijk. Vooral op gevoelige plekken, waar de leefbaarheid onder druk staat, hebben we ons betrokken getoond.

Mobiel wijkpunt

We hebben besloten het idee van een mobiel wijkpunt in de vorm van een wagen om te buigen naar een betaalbaarder en beter realiseerbaar alternatief. Dit heeft geleid tot de aanschaf van een aanhangwagen met een herkenbare tent in de Baston Wonen huisstijl. Dit alternatief is snel en effectief in te zetten voor al onze wijkactiviteiten en kan ook door het hele bedrijf gebruikt worden om snel en zichtbaar in contact te zijn met onze huurders.



Collega's gaan in gesprek met onze huurders

Openingsactiviteit nieuwbouw

Voor de nieuwe bewoners van de 12 woningen aan de Kulturweide in Babberich is er een barbecue georganiseerd om kennis met elkaar te maken. Het was een gezellig welkomstmoment en een mooie start om samen prettig te wonen.



Openingsactiviteit BBQ, 12 nieuwbouwwoningen Kulturweide, Babberich

Burendag 2024

In 2024 heeft de Burendag van Baston Wonen steeds meer bekendheid gekregen onder de huurders. Het aantal aanvragen voor activiteiten is gestegen naar zeven, en naar schatting hebben meer dan 300 huurders deel kunnen nemen aan een burendagactiviteit. De aanvragen varieerden van het gezamenlijk plaatsen van een picknickbank tot het organiseren van een buiten(speel)dag met eten en drinken. Deze diversiteit aan activiteiten heeft bijgedragen aan mooie verbindingen.

Huisbezoeken nieuwe bewoners in Babberich en Zevenaar

Er is een voorzichtige start gemaakt met huisbezoeken door de sociaal wijkbeheerder. Deze bezoeken richten zich op nieuwe huurders en hebben als doel extra aandacht te geven aan zowel de bewoners als de woonomgeving.

Brandveiligheid

Er is veel inzet geweest op het handhaven van de nieuwe brandveiligheidseisen bij huurders van onze wooncomplexen. Sinds 1 juli 2024 moeten de vluchtwegen volledig vrij zijn. We merken dat dit veel doet bij de bewoners. Vooral bij het wooncomplex 't Hunneveld hebben we met teleurstelling te maken gehad en met weerstand. De aankomende periode breiden we de handhaving naar andere wooncomplexen verder uit. Wel willen we op voorhand bewoners meer meenemen zodat het draagvlak vergroot wordt en we samen kunnen zorgen voor een veilige woonomgeving.

Opruimdagen Haspelstaat en Babberich

In augustus zijn bewoners van de Haspelstraat actief in de weer geweest bij het opruimen van hun huis en tuin. Ook in oktober was er een opruimdag voor bewoners in de Franciscusstraat en de De Nereestraat in Babberich. Baston Wonen heeft deze actie georganiseerd door containers te plaatsen en te zorgen voor koffie en lekkers, zodat de bewoners in een gezellige sfeer kunnen bijdragen aan een fijne leefomgeving.



Opruimdag Franciscusstraat en De Nereestraat, Babberich

Wijkpunt De Methen

Het wijkpunt aan het Tortonaplein 18 in De Methen is volop in ontwikkeling en krijgt steeds meer vorm. De inrichting is in grote lijnen afgerond, en werkplekken en internet zijn inmiddels beschikbaar.

Kerstactiviteit De Methen en Babberich

Op 18 december hebben we een gezellige kerstactiviteit georganiseerd voor de bewoners van het Tortonaplein en de directe omgeving. Dit was een mooie gelegenheid voor huurders om elkaar te ontmoeten in onze nieuwe wijk. Om de betrokkenheid te vergroten, hebben we onder andere een loterij georganiseerd. Hoewel de middag zeker een succes was, was de opkomst lager dan gehoopt. Ook op zaterdag 7 december waren we aanwezig bij een kerstactiviteit van bewoners in de De Nereestraat in Babberich, die mede mogelijk werd gemaakt door financiële ondersteuning van Baston Wonen. Onze aanwezigheid werd daar zeer gewaardeerd.

Uitgave aan Leefbaarheid

De uitgaven uit het leefbaarheidsbudget worden onder andere besteed aan juridische advieskosten in gevallen van overlast en woonfraude, schoonmaakkosten om vervuiling in complexen te voorkomen, en activiteiten die samen met bewoners en netwerkpartners worden georganiseerd. Deze investeringen dragen bij aan een veilige, schone en prettige woonomgeving voor alle bewoners.

Uitgaven leefbaarheid	Realisatie	
	2024	2023
Leefbaarheid	€ 36.000	€ 32.000

Gerichte aandacht voor individuele huurders en woningzoekenden

Woonoverlast

Een goede sfeer tussen burens is belangrijk voor de mate waarin huurders prettig wonen. Toch is het niet altijd mogelijk om overlast volledig te voorkomen. Als verhuurder is het

onze verantwoordelijkheid om ongestoord woongenot te waarborgen. Dat doen wij door inzet op sociaal beheer.

In 2024 zijn twee sociaal wijkbeheerders begonnen. Zij zijn actief en zichtbaar in de wijken en voortdurend in gesprek over het tegengaan van (woon)overlast, het verbeteren van de kwaliteit van de directe woonomgeving en van de leefbaarheid. Ze zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners en onderhouden proactief contact met bewoners en netwerkpartners in de wijk. Ze signaleren ongewenste situaties en komen met concrete oplossingen, zo nodig in samenwerking met collega's en of netwerkpartners zoals politie en welzijnsorganisaties.

Huurders zijn positief over de aanwezigheid van de sociaal wijkbeheerders in de wijken.

Buurtbemiddeling

Huurders hebben in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid om burenspreken op ongewenst gedrag. Lukt het hun niet om samen tot een oplossing te komen, dan kunnen ze hulp inschakelen. Baston 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 burenspreken 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.

Melden bij Baston Wonen

Als een gesprek tussen burenspreken onderling niet heeft geholpen en Buurtbemiddeling het ook niet kan oplossen, dan kunnen huurders de burenspreken formeel melden bij Baston Wonen. In 2024 hebben we 117 meldingen van overlast ontvangen van bewoners, instanties en/of anderen. Dat is een daling ten opzichte van 2023 waarin wij 136 meldingen ontvingen. De daling is niet direct verklaarbaar. We blijven monitoren of deze daling eenmalig is of deze zich in 2025 doorzet.

Zorg- en veiligheidsoverleg

In sommige gevallen van overlast spelen er zoveel sociale problematieken dat afstemming en samenwerking met andere maatschappelijke organisaties noodzakelijk is. Baston Wonen neemt daarom deel aan het lokale zorg- en veiligheidsoverleg, waarbij samen wordt gekeken hoe tot een structurele oplossing van passende ondersteuning kan worden gekomen. In 2025 wordt daarnaast een 'woonoverlast tafel' gestart, die zich richt op het voorkomen van overlast en escalaties.

Woonfraude

Door de grote krapte op de woningmarkt is het belangrijk dat woningen eerlijk worden toegekend. Oneigenlijk gebruik van een woning, zoals illegale onderverhuur, is dan ook ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat mensen die de woning echt nodig hebben, niet aan bod komen.

Sinds 2023 richten we ons daarom extra op het opsporen en aanpakken van woonfraude door het opbouwen van dossiers. In 2024 hebben we 17 woonfraudedossiers behandeld waarbij woningen (gedeeltelijk) niet bewoond werden door de huurders. Afhankelijk van de situatie zoeken we naar oplossingen. Bijvoorbeeld door het maken van afspraken, of door de huurder te vragen de huur op te zeggen. In sommige gevallen kan de woonfraude niet worden bewezen, bij die dossiers blijven we extra alert.

Urgenties

Woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning kunnen in sommige gevallen een urgentieverklaring aanvragen bij de Regionale Urgentiecommissie. Wanneer een woningzoekende denkt in aanmerking te komen voor een urgentie, kan een 'kansadviesgesprek' worden aangevraagd bij een woningcorporatie in de regio. In dit gesprek wordt bekeken of het zinvol is om de procedure voor de urgentieaanvraag te starten.

In 2024 zijn er 46 urgentieaanvragen ingediend bij de urgentiecommissie, wat een stijging betekent ten opzichte van 2023, toen er 35 aanvragen werden ingediend. De meest voorkomende reden voor het aanvragen van een urgentie is een relatieverbreking. In de hele regio zien we een stijging van het aantal urgentieaanvragen. De druk op de woningmarkt en de toenemende meettijd maken het zelfstandig zoeken van een woning steeds moeilijker. Hoerdoor nemen de urgente situaties toe. Sinds 2024 monitoren we ook het aantal kansadviesgesprekken. In totaal werden er 145 kansadviesgesprekken gevoerd in 2024. Uit deze gesprekken blijkt dat ongeveer een derde resulteert in een urgentieaanvraag.

Betrokkenheid van huurders

Integraal gebiedsgericht werken

In 2024 hebben we vervolg gegeven aan het dorpsplan Babberich en wijkplan de Methen door in samenwerking met de gemeente een programmamanager aan te stellen. Doel van deze samenwerking is meer integraliteit, een verbinding tussen sociale en fysieke aspecten in beide gebieden en tussen beide organisaties (gemeente en Baston Wonen). De programmamanager is in november 2024 gestart en zal begin 2025 als eerste een plan van aanpak en uitvoeringsprogramma opleveren.

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.

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

Continue focus op de doelgroep

Opzeggingen en nieuwe verhuringen

In 2024 waren er 231 huuropzeggingen en 259 nieuwe verhuringen. De gemiddelde mutatiegraad is 7% (259 mutaties op 3805 woningen). Het aantal opzeggingen ligt in lijn met het voorgaande jaar. Het aantal nieuwe verhuringen is iets hoger door het verhuren van 12 nieuwbouwwoningen aan de Kulturweide in Babberich en 33 nieuwbouwwoningen in de wijk Groot Holthuizen in Zevenaar. Daarnaast zijn er 11 parkeerplaatsen verhuurd.

Toewijzingen aan de doelgroep en passend toewijzen

Wij richten ons primair op mensen die voor een woning zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Hierbij houden wij ons aan de EU-doelgroep en hebben we in het bijzonder aandacht voor die huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. In lijn met de wetgeving moeten we minimaal 85% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep. Het betreft eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijspeil 2024). In 2024 hebben we 99,6% van de nieuwe verhuringen aan deze doelgroep toegewezen. In 2023 was dat 97,3%. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de gestelde eisen.

Naast het toewijzen van woningen aan de doelgroep moeten wij woningzoekenden ook een passende woning toewijzen. Dit betekent dat huurders een woning toegewezen krijgen met een huurprijs die passend is bij hun inkomen. Hiervoor zijn wettelijke normen bepaald. De overheid heeft bepaald dat minimaal 95% van de woningen passend moet worden toegewezen. Wij voldoen ook in 2024 aan deze norm met 98,8%.

Woonruimteverdeling

De gemeente Zevenaar valt binnen de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De woningen die in dit gebied vrijkomen worden verhuurd via Entree, een samenwerkingsverband van de woningcorporaties die in deze regio bezit hebben. Wij bieden vrijgekomen woningen aan via de website van Entree. Vanaf 2024 zijn in de nieuwe huisvestingsverordening regels opgenomen waaraan de woonruimteverdeling 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.

Een beperkt percentage van de woningen mag via loting worden verhuurd. In 2024 hebben wij 20% 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 2024 sloten wij 18,5% woningen uit voor woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Huurinkomsten en – derving

Huuropbrengsten (bedragen x €1000,-)	2024	2023	2022
Huren	27.991	27.246	26.943
Af: huurderiving wegens leegstand	-199	-190	-326
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-132	-112	-78
Totaal	27.659	26.944	26.539

Huurinkomsten

De netto huurinkomsten zijn per saldo circa 2,7% hoger dan in 2023.

Huurderiving

Wij onderscheiden verschillende categorieën van huurderiving:

Categorie	Toelichting	Bedrag in 2024 (x €1.000)
Verhuur	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.	10
Frictie leegstand (Mutatie)	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. In 2024 zijn twee aannemers geselecteerd na een aanbesteding. Door de nieuwe werkwijze is de leegstand gedaald ten opzichte van 2023. In 2024 ging het om 230 woningen met een gemiddelde frictieleegstand van ca. 340,-. De beperkte beschikbaarheid van onder aannemers voor elektra, asbestsanering en tegelwerk blijft de belangrijkste oorzaak voor de mutatieleegstand.	78
Onderhoud	Dit betreft bijvoorbeeld leegstand als gevolg van badkamer, keuken en toiletrenovaties en asbestsanering.	37

Verkoop	De leegstand als gevolg van verkoop betreft een bedrijfsonroerend goed pand (BOG) dat we willen verkopen.	15
Nieuwbouw	Dit betreft de leegstand tussen de opleveringen van de woningen door de aannemer en de daadwerkelijke verhuur.	22
Sloop	Enkele woningen staan als gevolg van ernstige verzakkingen leeg. De planontwikkeling wordt in 2025 voortgezet.	37

Jaarlijkse huuraanpassing

In april 2024 is de huuraanpassing aan onze huurders verzonden. De huurders hadden tot 1 juli 2024 de gelegenheid om schriftelijk bezwaar te maken tegen de huuraanpassing of een verzoek tot huurverlaging in te dienen op basis van inkomensterugval.

De huuraanpassing van 5,3% heeft veel reacties losgemaakt bij huurders. We ontvingen in totaal 36 bezwaren:

- 16 bezwaren op grond van technische gebreken in de woning
- 4 bezwaren van algemene aard
- 4 bezwaren over de puntentelling
- 1 bezwaar is op verzoek van de huurder door ons ingediend bij de Huurcommissie
- 11 verzoeken tot huurverlaging, waarvan 3 gegrond verklaard en de overige afgewezen

Inmiddels zijn alle bezwaren afgehandeld. Er zijn 33 bezwaren ongegrond verklaard.

Voor de bezwaren is in 2024 een nieuw werkproces opgesteld, met een klachtencoördinator en vaste contactpersonen binnen de afdelingen, om een efficiënte afhandeling en de communicatie richting de huurder te verbeteren.

Voorkomen en verkleinen van huurachterstanden

Ook in 2024 heeft ons team incasso ingezet om onze huurders te benaderen vanuit een mensgerichte aanpak in plaats van een schuldgerichte aanpak. "Sociaal en warm incasseren" is onze norm. We werken nauw samen en schakelen hierbij voortijdig de hulp in van onze ketenpartners zoals schuldhulpverlening, zorg en veiligheid en de vroegsignalering van de gemeente Zevenaar, om zo onze huurders te helpen om te blijven wonen.

De samenwerking verloopt goed, en we hebben gezamenlijk besloten om begin 2025 te evalueren met alle betrokken netwerkpartners.

Huurachterstanden	2024	2023
Zittende huurders	0,82%	0,58%
Vertrokken huurders	0,56%	0,60%

Eind december 2024 was het percentage 0,82%. Toch is de huurachterstand van huidige huurders gedurende het jaar afgenomen. De stijging in december is geheel te wijten aan één factuur. Het openstaande bedrag is januari 2025 voldaan.

Deurwaarder en uitzettingen

In 2024 is het aantal gerechtelijke ontruimingsvonnissen helaas verder toegenomen. Dit is noodzakelijk om met de huurder(s) nieuwe passende afspraken te maken om in de woning van Baston Wonen te kunnen blijven wonen.

We initiëren hiervoor op kantoor laatstekansgesprekken met onze huurders in samenwerking met de ketenpartners. Hoewel het aantal vonnissen is toegenomen, hebben wij het aantal daadwerkelijke ontruimingën weten te beperken tot één huurder. We proberen ontruimingën te voorkomen en zetten het alleen in als er geen andere oplossingen mogelijk zijn om tot betaling van de achterstand te komen.

In 2024 waren er 55 dossiers in behandeling met een vordering van in totaal € 147.000. Dit is een stijging ten opzichte van 2023 waarbij er 51 dossiers waren ter waarde van € 112.000. De stijging (exclusief rente) is verklaarbaar door € 10.000 meer huurachterstand, € 5000 meer kosten en € 10.000 minder betalingen.

Balans tussen vraag en aanbod

Gericht matchen naar behoefte

Bemiddeling bijzondere doelgroepen

Net als in 2023, zijn er in 2024 9 woningen voor bijzondere doelgroepen bemiddeld:

- 5 x uitstroom beschermd wonen
- 1 x bijzondere toewijzing conform gedragscode jongvolwassene wees
- 1 x WMO-urgentie
- 1 x convenant Molukse gemeenschap
- 1 x noodurgentie

In 2024 hebben de wijkraad nazaten Ambonese KNIL militairen en Baston Wonen afspraken vastgelegd over het behouden van de Molukse wijk bij toewijzing van huurwoningen. Het gaat om huurwoningen aan de P.C. Hooftstraat in Zevenaar.



Bram Lipsch ondertekent convenant met de wijkraad nazaten Ambonese KNIL militairen

Huisvesten statushouders

De corporaties in de gemeente Zevenaar werken samen bij het huisvesten van statushouders. Hiervoor is een taakstelling opgelegd. Baston Wonen zou in 2024 67% van de totale opgave voor haar rekening nemen.

De taakstelling voor 2024 was 81 personen, waarvan 20 personen uit 2023 kwamen en 61 personen als nieuwe taakstelling voor 2024. In totaal hebben wij 19 woningen verhuurd aan statushouders en hebben daarmee 49 personen gehuisvest.

Het duurde begin 2024 even voordat de lijst met statushouders bekend was vanuit het Centraal Opvang Asielzoekers (COA). Dit maakte het lastig om een goede match te maken met de vrijkomende woningen. Vaak gaat het om alleenstaanden of grote gezinnen van meer dan 6 personen.

Baston Wonen is samen met de gemeente Zevenaar en Vluchtelingenwerk een pilot gestart voor het huisvesten van hervestigers. Hervestigers zijn huishoudens die direct van het land van herkomst in een woning worden gehuisvest. De gemeente zorgt samen met Vluchtelingenwerk voor de inrichting van de woning. Baston Wonen stelt de woning een aantal weken voordat het huurcontract wordt getekend ter beschikking en de leegstandskosten worden vergoed vanuit de gemeente. In 2024 zijn 2 huishoudens met succes gehuisvest. Ook in 2025 gaan we hervestigers huisvesten.

In de prestatieafspraken voor 2025 is vastgelegd dat de gezamenlijke corporaties zich verbinden om minimaal 75% van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren. Dit is gebaseerd op het gemiddelde volume van de afgelopen drie jaar, namelijk 63. Als corporaties zijn we daarbij alert op spreiding en leefbaarheid van wijken.

[Uitstroom beschermd wonen](#)

Wij werken samen met de gemeente en zorgaanbieders aan de uitstroom van kwetsbare bewoners uit intramurale voorzieningen naar een zelfstandige woning in de wijk. In de prestatieafspraken is vastgelegd 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 hiervoor weinig verzoeken vanuit de gemeente.

We merken dat collega corporaties en nieuwe medewerkers bij de gemeente onvoldoende op de hoogte zijn van de afspraken. In 2025 evalueren we gezamenlijk de gemaakte afspraken en stellen ze, waar nodig, bij.

[Woningruil](#)

Woningruil biedt huurders de mogelijkheid om een woning te vinden die beter past bij de persoonlijke situatie. In 2024 zijn er 7 aanvragen voor woningruil ingediend, waarvan er uiteindelijk vier om verschillende redenen niet door zijn gegaan. Het aantal aanvragen is gedaald ten opzichte van 2023. Deze daling is te verklaren omdat we in 2024 een periode tijdelijk geen aanvragen aannamen vanwege capaciteitsgebrek binnen het team verhuur. Woningruilaanvragen zijn zeer arbeidsintensief.

Vanaf de tweede helft van 2023 is de registratie van woningruilaanvragen aangepast. In die periode zijn 18 aanvragen binnengekomen waarvan in drie gevallen de woningruil daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Verkoop

Baston Wonen heeft geen actief verkoopbeleid. Alleen in uitzonderlijke situaties verkopen wij een woning aan een huurder. Het gaat dan om een woning in een blok of complex waar de rest van de woningen niet van Baston Wonen is. In 2024 zijn er geen verzoeken van huurders binnengekomen om hun woning te kopen.

Duurzaamheid

Nationale Prestatieafspraken duurzaamheid

Baston Wonen draagt bij aan het verduurzamen van haar woningbezit. Dit doen wij door onder andere invulling te geven aan de Nationale prestatieafspraken verduurzaming. Als organisatie werken wij actief mee om onderstaande afspraken te realiseren.

Nationale prestatieafspraken (geldend in 2024):

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.

Zoals in bovenstaand staat benoemd is een van de nationale prestatieafspraken dat er vanaf 2026 sprake moet zijn van een hybride installatie bij vervanging van de bestaande ketel. Dat betekent dat de bestaande centrale verwarming wordt vervangen door een meer duurzame centrale verwarming aangevuld met een duurzaam alternatief zoals een warmtepomp. In onze onderhoudsbegroting zijn we voor wat het plaatsen van warmtepompen betreft uitgegaan van een "no regret" uitgangspunt dat zoveel wil zeggen dat we alleen warmtepompen plaatsen daar waar het zowel technisch als maatschappelijk verantwoord is. In de praktijk betekent dit dat we ongeveer in 50% van ons bezit warmtepompen gaan plaatsen de komende 10 jaar.. De onderhoudsbegroting voor vervanging centrale verwarmingsketels wordt daarom gespiegeld aan de projectbegroting, zodat er geen vervangingen dubbel worden begroot.

Onze weg naar verduurzaming

Onze routekaart duurzaamheid gebruiken wij als basis voor het verduurzamen van onze woningen. 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 meerjarenbegroting.

In de routekaart zijn een aantal strategieën opgenomen waarmee we richting geven aan de mate van verduurzaming op ons gehele bezit.

Strategieën:

De Standaard

Voor deze complexen verduurzamen we woningen naar het isolatieniveau van "De Standaard". Dit is vergelijkbaar met energielabel A. In de periode 2024 t/m 2032 zijn we voornemens om ongeveer 1.300 woningen naar het niveau van De Standaard te isoleren.

E-, F- en G-labels

Voor complexen met een energielabel E, F, en G is een aparte afspraak opgenomen in de nationale prestatieafspraken. Wij zorgen ervoor dat we geen energielabels E, F en G meer hebben in 2028 (uitgezonderd woningen welke wij van een voorlopig strategisch label sloop hebben voorzien).

Aardgasvrije woningen

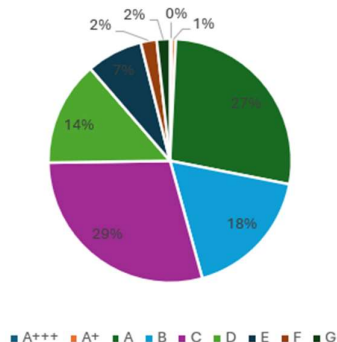
In complexen met deze strategie worden woningen dusdanig verduurzaamd dat ze geen gebruik meer hoeven te maken van aardgas om de woning mee te verwarmen. In de periode 2024 t/m 2032 zijn we voornemens om ongeveer 500 bestaande woningen aardgasvrij te maken. Er zijn verschillende manieren om dit te realiseren.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

Waar staan we nu?

In 2024 is het merendeel van onze woningen voorzien van een energielabel. Dit is nodig om een goed beeld te krijgen van de energieprestatie en is gebruikt als basis voor de "vertaling" van de routekaart duurzaamheid. Bij een aantal woningen is het niet gelukt om een definitief energielabel toe te kennen. Oorzaak is dat niet alle huurders mee willen werken. Om wel een goede inschatting te maken zijn vergelijkbare type woningen gebruikt.

Onderstaand de verdeling van de energie-labels voor heel het woningbezit.

Energielabels woningbezit



Werken aan verduurzaming in 2024

In 2024 zijn 7 verduurzamingsprojecten in voorbereiding gegaan waarvan er 3 in uitvoering zijn. Overige projecten doorlopen de voorbereidingsfase. Onderstaande de projectplanning.

Initiatiefase
Complex 2119: verduurzaming 53 eengezinswoningen, Molenwijk-West
Complex 2205: verduurzaming 27 eengezinswoningen, P.C. Hooftstraat
Complex 1503/1507: 55 hat-woningen, De Methen

Definitiefase
Complex 2301: verduurzaming 48 meergezinswoningen, Meidoornstraat

Realisatiefase

Complex 2206: verduurzaming 5 h.a.t.-woningen, Wittenburgstraat

Complex 2210: verduurzaming 249 appartementen, Zonnemaat

Complex 2401: groot onderhoud 21 pilot-woningen en buitenbergingen, Schrijvershoek



Verduurzaming 5 h.a.t.-woningen Wittenburgstraat

Resultaatgerichte samenwerking (hierna RGS)

In 2024 is de start gemaakt om onze vastgoedopgave, op basis van resultaatgericht samenwerken, te realiseren. Hiervoor zijn twee vaste partners voor planmatig onderhoud en verduurzaming geselecteerd en hebben we een goede en gedegen basis gecreëerd om te sturen op de key control "betrouwbaarheid & voorspelbaarheid", zodat er intern en extern commitment is aan de vastgoedopgave. Met elkaar zijn we op weg om deze manier van samenwerken verder te optimaliseren. RGS is voor ons geen doel op zich, maar het middel om samen een consistente jaarproductie te realiseren.



Kennis- en inspiratiefestival collega's & RGS-partners

Wet Natuurbescherming (Flora & fauna)

De wet natuurbescherming heeft eerder tot vertraging geleidt. Van aanvraag tot verlenen van ontheffing bedraagt de doorlooptijd 12 tot 16 weken. In de praktijk liep de werkelijke doorlooptijd op tot wel 32 weken. Om die reden is Baston Wonen overgegaan tot het aanvragen van een generieke ontheffing. Met een generieke ontheffing is het niet meer noodzakelijk voor ieder afzonderlijk project ontheffing aan te vragen. Op deze manier kunnen we vertraging in het traject op het gebied van flora en fauna tot een minimum beperken en onze projecten sneller realiseren.

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 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 complexstrategieën een strategie aardgasvrij op te nemen voor de complexen gelegen in de aangrenzende dorpen. De kans dat hier een warmtenet komt is klein.

Kwaliteit van woningen en wijken

Woningverzakkingen

Baston Wonen heeft al jaren te maken met het verzakken van woningen in haar bezit. Jaarlijks monitoren we de gevels van 685 woningen om snel te kunnen ingrijpen als zich nieuwe verzakkingen voordoen. In 2024 zijn er een beperkt aantal verzakkingsmeldingen binnengekomen. Bij 8 woningen hebben we funderings- en gevelherstel uitgevoerd.

Asbest

Baston Wonen zet zich actief in om aanwezig asbest te verwijderen en risico's te beperken. Zowel bij mutatie als bij onderhoud en verduurzaming is asbest een standaard item dat wordt gecontroleerd en indien aanwezig gesaneerd. In 2024 zijn de uitgave aan (risico) inventarisaties, begeleiding en sanering van asbest volgens planning afgesloten.

Brandveiligheid

Veiligheid vinden we bij Baston Wonen belangrijk en staat altijd hoog op de agenda, in de breedste zin van het woord. Brandveiligheid is hierin een belangrijk speerpunt. Dit betekent dat brandveiligheid standaard wordt meegenomen in planmatig onderhoud en verduurzaming. In 2024 hebben we onder andere de Wagnerstraat opgeleverd. Dit complex voldoet daarmee volledig aan de brandveiligheidsnormen.

Om brandveiligheid structureel te borgen is een werkgroep opgericht waarin alle disciplines vertegenwoordigd zijn. Deze werkgroep heeft de basis gelegd voor een uniforme aanpak en de benodigde stappen richting 2029 uitgewerkt. Ons doel is M3 G3: Minimaal Mogelijke Menselijke en Materiële schade bij Gebouwen en Gebruikers.

In 2025 starten we met QuickScans op ons bezit, uitgevoerd door onze partners. Daarnaast blijven we samenwerken met de brandweer Zevenaar, die in 2024 opnieuw heeft geoefend in onze leegstaande woningen en deze samenwerking wil voortzetten.

Nieuwe wetgeving (Bbl, onderdeel van de Omgevingswet) vraagt om aanpassingen in onze hoogbouw. Dit leidt tot veranderingen in het gebruik van openbare ruimten, wat weerstand heeft opgeroepen bij bewoners. In 2025 zetten we de handhaving voort, met extra aandacht voor bewonerscommunicatie waaronder in gesprek gaan met bewonerscommissie en huurders om het draagvlak en de bewustwording op veiligheid te vergroten. Met deze structurele aanpak werken we stap voor stap aan een veilige woonomgeving voor al onze huurders.

Samenwerking beheer gemeente

Het afgelopen jaar is er intensief samengewerkt met de afdeling beheer van de gemeente Zevenaar. De gemeente Zevenaar is eind 2024 gestart met het grootschalig revitaliseren van de openbare ruimte in de wijk Bloemenkamp. We hebben in deze wijk samen gekeken naar kansen om deze wijk klaar te maken voor de toekomst. Zo zijn in gezamenlijkheid onder andere de achterpaden in deze wijk vernieuwd en hebben we de hemelwaterafvoer van onze woningen deels losgekoppeld.

Nieuwbouw

In 2024 zijn twee nieuwbouwprojecten gerealiseerd te weten: 33 woningen aan De Holtkamp in de wijk Groot Holthuizen in Zevenaar en 12 eengezinswoningen aan Kulturweide in wijk de Middag-Oost in Babberich. Beide nieuwbouwprojecten zijn gerealiseerd en opgeleverd. Overdracht naar de beheerorganisatie is in de afrondende fase en in het eerste kwartaal 2025 kan worden overgegaan tot decharge.



33 woningen De Holtkamp in de wijk Groot Holhuizen, Zevenaar



30 flexwoningen aan de Reisenakker, Zevenaar

In 2024 is de voorbereiding voor 2 projecten gestart waarvan 1 sloop/nieuwbouw te weten verzakte hoekwoningen. Onderstaand de projectplanning van de nieuwbouw en in welke fase die zich bevinden.

Ontwerpfase
Complex 2227: nieuwbouw 30 flexwoningen aan de Reisenakker in Zevenaar
Complex 2228: onderzoek sloop/nieuwbouw 4 verzakte hoekwoningen Correllistraat, Zonegge, en omstreken
Nazorg/ Decharge
Complex 2201: nieuwbouw 33 woningen De Holtkamp in de wijk Groot Holhuizen in Zevenaar
Complex 2224: nieuwbouw 12 eengezinswoningen aan de Kulturweide in wijk de Middag-Oost in Babberich

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.

Deze kernopdracht krijgt vorm in onderstaande twee basisonderdelen.

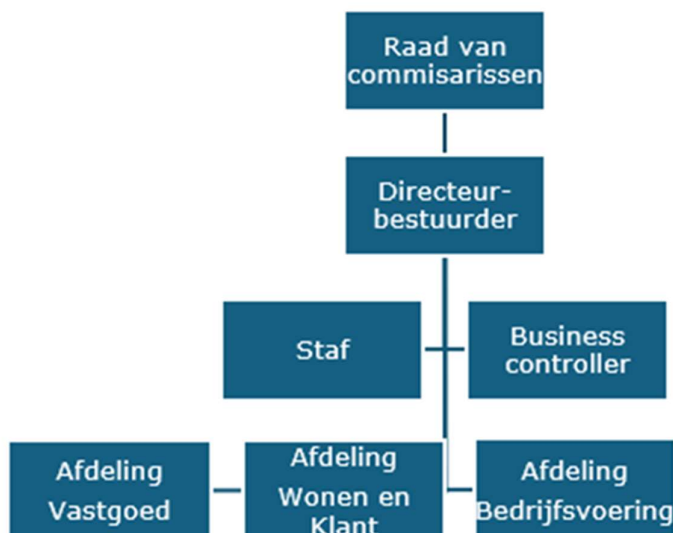
- Een professionele organisatie
- Financiële continuïteit

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 Vastgoed, Wonen & Klant 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 2024	
bedragen x € 1	A.P.M Lipsch
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.964
Beloningen betaalbaar op termijn	18.566
<i>Subtotaal</i>	<i>135.530</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	135.530
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 2023	
bedragen x € 1	A.P.M Lipsch
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01-01 t/m 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>	<i>130.070</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	130.070

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 2024 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/ontplooien. 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.

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 voor het laatst gevisiteerd door Raeflex. In 2027 zal wederom een visitatie worden uitgevoerd.

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 (OR)

De OR van Baston Wonen bestaat uit vijf zetels. In 2024 zijn er twee OR leden gestopt. Hiervoor in de plaats hebben we twee nieuwe aspirant OR leden bereid gevonden om zitting te nemen in de OR. Als aspirant lid hebben ze wel een geheimhoudingsplicht, maar geen stemrecht. We hopen uiteraard dat deze collega's definitief lid van de OR willen worden. De OR komt wekelijks bijeen. Periodiek vindt er overleg plaats met de voltallige OR, DB en HRM.

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. In 2024 heeft een selectietraject voor een nieuwe accountant plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat QConcepts de nieuwe accountant wordt.

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 minimeisen 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 2024 wederom als laag.

Een professionele organisatie

Personele bezetting

Naast onze directeur-bestuurder staat een team van 46 collega's die zich dagelijks inzetten voor het realiseren van onze volkshuisvestelijke doelen.

Op 1 januari 2024 bestond de formatie uit 45 collega's (39,34 fte) en op 31 december 2024 uit 46 collega's (40,14 fte). We zijn als organisatie volop in ontwikkeling en werken gezamenlijk aan verdere professionalisering. Dit betekent dat we soms extra ruimte in de formatie nodig hebben en/of specialisten in moeten huren.

Om beter inzicht te krijgen in de redenen voor inhuur, wordt er per 2025 gedetailleerder gerapporteerd over de redenen van inhuur. Hierdoor krijgen we beter zicht op wat de organisatie nodig heeft en kunnen we gericht sturen op kosten.

Personele kengetallen Baston Wonen (peildatum 31-12)

Organisatie kengetallen	2024	2023
Aantal collega's per 31 december	46	45
Fte verhouding per 31 december	40,14	39,33
Inhuur	12	2
Instroom	6	7
Uitstroom	6	6
Doorstroom	4	4
Mannen	23	23
Vrouwen	23	22
Gemiddelde leeftijd	51	49,7

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage binnen onze organisatie ligt al enkele jaren hoger dan gewenst. Dit jaar is het totale ziekteverzuimpercentage gestegen van 7,22% in 2023 naar 12,83% in 2024. De stijging van het totale ziekteverzuim wordt vooral veroorzaakt door een toename van het langdurige ziekteverzuim. Deze is sterk gestegen van 5,79% in 2023 naar 11,92% in 2024. Er is een substantiële toename van langdurig ziekteverzuim in 2024. Er zijn in 2024 een aantal collega's medisch uitgevallen met chronische aandoeningen of langdurige herstelperiodes na ongeluk of ziektes.

Het actief inzetten op voorkomen van uitval en het beperken van ziekteverzuim werpt zijn vruchten af.

Zowel het korte als middellang ziekteverzuim is afgenomen. Het percentage kort ziekteverzuim is gedaald van 0,70% in 2023 naar 0,35% in 2024.

Ook het middenlang ziekteverzuim is gedaald van 0,73% in 2023 naar 0,50% in 2024.

Door inzet van frequent verzuimgesprekken, het aanbieden van een maatschappelijk werker en werkplekinstructies voor alle collega's is het korte en middenlange verzuim gedaald. Ook het aantal ziekmeldingen per collega laat een lichte daling zien.

Lang ziekteverzuim kunnen we als werkgever weinig beïnvloeden. De verwachting is dat het lange ziekteverzuim volgend jaar weer aanzienlijk zal dalen. Aangezien een aantal collega's ziek uit dienst is gegaan of gaat. We zien op nationaal niveau een groei van het psychisch privé- en/of werkgerelateerd verzuim. Het is daarom van belang om continue

in gesprek te zijn met elkaar over vitaliteit en werkplezier.

De ontwikkel- en evaluatiecyclus, vitaliteitsgesprekken en het generatiepact dat op

1 april 2025 ingaat, zullen invloed hebben op het welzijn van collega's. We willen meer aandacht geven aan onze medewerkers, aan hun talenten, vakkennis, werk-privébalans, autonomie en efficiëntie van de werkprocessen. Door hier permanent aandacht aan te besteden, willen we het ziekteverzuim verlagen.

Jaar	Kort < 7 dagen	Middel > 7 - <42 dagen	Lang > 42 dagen	Totaal	Frequentie
2023	0,70	0,73	5,79	7,22	0,11
2024	0,35	0,50	11,92	12,83	0,11

Vooruitblik naar 2025

In 2025 wordt een Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) uitgevoerd, samen met een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) dat zich richt op sociale vaardigheden. Deze onderzoeken zijn belangrijk voor de huidige situatie van de organisatie en de ontwikkelingen die we doormaken. De RI&E helpt bij het verbeteren van de arbeidsomstandigheden en veiligheid. Het MTO geeft inzicht in de interpersoonlijke vaardigheden en samenwerking binnen Baston Wonen. Beide onderzoeken dragen bij aan een gezonde, ontwikkelgerichte en toekomstbestendige organisatie.

Werving managers Vastgoed en Wonen & Klant, personeelsontwikkeling en stabiliteit in het managementteam

In 2024 hebben wij belangrijke stappen gezet om de stabiliteit van onze organisatie te verbeteren door ons managementteam te versterken. We hebben Melle van Wijngaarden, manager Wonen en Klant, en Leonard Boers, manager Vastgoed, aangesteld.

Beide nieuwe managementteamleden hebben veel ervaring in strategisch management en veranderprocessen. Deze kennis is belangrijk voor een betere samenwerking binnen de organisatie en tussen de verschillende afdelingen.

We hebben bewust gekozen voor deze nieuwe samenstelling, omdat samenwerking binnen en buiten de organisatie erg belangrijk is.

Het is essentieel dat we als team goed samenwerken en procesgericht werken, met de huurder altijd als centraal punt.

De combinatie van de ervaringen en persoonlijkheden van de nieuwe managementteamleden is belangrijk voor het ondersteunen van ons koersplan. We verwachten niet alleen meer stabiliteit in het management, maar ook een betere samenwerking en effectievere besluitvorming.

Wervings- en selectieproces

De werving en selectie van deze belangrijk rollen werd uitgevoerd met een strategische focus en met het oog op de benodigde vaardigheden om onze organisatie klaar te maken voor toekomst. We hebben hierbij samengewerkt met een bureau dat ons heeft begeleid in het proces. Dit bureau hebben we gekozen op basis van hun ruime ervaring in het vervullen van sleutelrollen en hun expertise in het betrekken van de organisatie. Het is belangrijk dat collega's de nieuwe managementteamleden accepteren en zich kunnen vinden in de nieuwe samenstelling.

Voorafgaand aan de selectie hebben er verschillende intakegesprekken plaatsgevonden met collega's van verschillende afdelingen. Ook is er een adviescommissie samengesteld die heeft deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken. Deze aanpak heeft ervoor gezorgd dat er zowel draagvlak was en we de juiste kandidaten zorgvuldig hebben gekozen. In 2025 wordt de vacature voor manager Bedrijfsvoering opengesteld en hierbij zullen we dezelfde werkwijze hanteren.

Aanpak competentieontwikkeling Baston Wonen

Gezien de veranderingen in de omgeving van de organisatie en de toename van complexe vraagstukken, blijft het de komende jaren belangrijk om te blijven investeren in de (persoonlijke) ontwikkeling van collega's. Het ontwikkelen van vaardigheden is essentieel om collega's te helpen nieuwe vaardigheden te laten ontwikkelen en veranderingen met vertrouwen aan te gaan.

De strategie richt zich op het vergroten van de inzetbaarheid van collega's en het bevorderen van duurzame inzetbaarheid. Belangrijke uitgangspunten zijn onder andere:

- Aandacht voor persoonlijke en loopbaanontwikkeling.
- Koppeling van organisatiedoelstellingen aan individuele doelstellingen.
- Het motiveren van collega's met een focus op talent.
- Sturing op gewenst gedrag en competenties.
- Evaluatie van behaalde resultaten en reflectie op de uitvoering.

Ontwikkel- en evaluatiecyclus

De ontwikkel- en evaluatiecyclus is een goed hulpmiddel om te persoonlijke ontwikkeling van collega's te volgen. Deze cyclus is in 2024 ingevoerd, waarbij elke collega SMART-doelen opstelde die gericht zijn op hun eigen ontwikkeling en die ook gekoppeld zijn aan team- en organisatieafspraken. Door duidelijke afspraken te maken, kan worden getoetst of de ingezette ontwikkeltrajecten, opleidingen en interventies het gewenste resultaat opleveren.

De cyclus bestaat uit verschillende fasen, waarin zowel terug- als vooruitkijken centraal staan. Er zijn verschillende hulpmiddelen, zoals handleidingen en formulieren, die de gesprekken ondersteunen, in gebruik genomen. De cyclus bestaat uit drie fasen: het startgesprek, voortgangsgesprek en de jaarevaluatie. Er wordt ook aandacht besteed aan de kernwaarden van de organisatie en hoe deze zich vertalen naar gedrag.

De uitbreiding van de gesprekkencyclus heeft geen invloed op de inhoud van functies, maar maakt de werkwijze meer doelgericht. De kaders en richtlijnen binnen het functieprofiel zijn belangrijk voor het profiel. In 2024 lag de focus op het kennismaken met de cyclus, het praten over de kernwaarden en het oefenen met het stellen van SMART-doelen. In 2025 zetten we de volgende stap en maken we duidelijkere, resultaatgerichte afspraken. Het managementteam en HR volgen de cyclus en zorgen ervoor dat de ontwikkelafspraken worden nageleefd.

Eigen regie

Wanneer doelen en resultaten SMART worden omschreven, is het duidelijk of het doel haalbaar is, of er steun voor is en of het makkelijk te meten is. Door afspraken te maken over het eindresultaat, en niet over hoe taken precies uitgevoerd moeten worden, krijgen collega's de ruimte om zelf de regie te nemen over hun ontwikkeling. Dit geeft hun de mogelijkheid om, binnen de afgesproken kaders, invloed uit te oefenen op hun ambities.

Competentieontwikkeling - kernwaarden naar gedrag

In oktober 2023 zijn de kernwaarden van Baston Wonen vertaald naar meetbaar gedrag en is de organisatiebrede competentie 'resultaatgerichtheid' toegevoegd. Het is belangrijk dat alle collega's deze gedragingen omarmen. Daarom zijn in 2024 de kernwaarden en het bijbehorende gedrag vastgelegd in een document en geïntegreerd in het ontwikkel-

en evaluatiegesprek. Tijdens bijeenkomsten voorafgaand aan de eerste gesprekken werd veel aandacht besteed aan de kernwaarden en het bijbehorende gedrag, met als doel bewustwording te creëren.

Tijdens de eerste ontwikkelgesprekken werden de kernwaarden besproken om te kijken of collega's zich hierin herkenden en of er aanvullingen nodig waren. In 2025 zal de nadruk op de kernwaarden Klantgericht – Resultaatgericht – Ontwikkelgericht – Eigenaarschap en Gezamenlijk (K.R.O.E.G.) verder worden versterkt. Door competenties naar meetbaar gedrag te vertalen, kunnen leidinggevenden het ontwikkelingsniveau van hun team concreet bespreken. Collega's weten hierdoor wat er van hen wordt verwacht binnen een competentie en welke acties nodig zijn om zich verder te ontwikkelen.

In 2024 zijn verschillende functieprofielen aangepast. In deze profielen zijn de kernwaarden en competenties uitgeschreven naar gedrag. In 2025 wordt het functiehuis volledig herzien en zullen deze elementen ook worden toegevoegd.

Binnen de Baston Wonen Academie zijn leerlijnen ontwikkeld op basis van de kernwaarden. Elke kernwaarde kent een eigen leerlijn bestaande uit assessments, podcasts, video's en e-learningmodules. Dit heeft als doel om bewustwording te creëren over wat de kernwaarden betekenen en welk gedrag of ontwikkeling hierbij hoort. Tot nu toe is deze training door een klein aantal collega's gevolgd. In 2025 zal actief worden aangestuurd op het volgen van deze leerlijnen, zowel individueel via de persoonlijke pagina van de betreffende collega als in teamverband.

[Baston Wonen Academie: ontwikkeling en groei in 2024](#)

Via de Regioacademie is een samenwerking tot stand gekomen waarbij samen is geïnvesteerd in een leermanagementsysteem met bijbehorende opleidingen. In 2024 lag de focus op de verbetering van dit systeem voor onze eigen Baston Wonen Academie. Deze academie heeft een eigen Baston Wonen startpagina, waar collega's alle informatie kunnen vinden over persoonlijke ontwikkeling, vitaliteit en duurzame inzetbaarheid. Daarnaast is er een speciale Baston Wonen-omgeving ingericht met Baston Wonen-gerelateerde (verplichte) opleidingen.

In juli 2024 ging de Baston Wonen Academie live. Het belangrijkste doel is om de ontwikkeling van onze collega's te ondersteunen. Met meer dan 600 leeractiviteiten biedt de academie een breed scala aan mogelijkheden.

[Baston Wonen Academie - opleidingsmatrix- waarborgen ontwikkeling](#)

Baston Wonen vindt het belangrijk om de ontwikkeling van collega's goed te kunnen volgen en te sturen op de ontwikkeling.

Daarom zijn in 2024 per functie en afdeling verplichte opleidingen en trainingen vastgesteld. Deze verplichte opleidingen zijn opgenomen in een opleidingsmatrix, die als basis dient voor de Baston Wonen Academie. Vakkennis, certificaten en vervaldata van opleidingen worden in de academie geregistreerd, zodat collega's op tijd een melding krijgen wanneer zij een training moeten volgen. Daarnaast ondersteunt de Baston Wonen Academie het managementteam en HR bij het maken van rapportages en biedt het inzicht in welke opleidingen gepland moeten worden en waar de voorkeuren van collega's liggen.

De eerste verplichte trainingen die via de Baston Wonen Academie werden gemonitord en geregistreerd, waren onder andere de IRIS CRM training, workshop integriteit, risicomanagement en AVG en themabijeenkomsten. Sinds de start van de academie in 2024 zijn er 11 verplichte trainingen gevolgd en hebben 114 collega's een of meerdere van deze trainingen afgerond.

Facultatief opleiden op basis van behoefte

Aantal unieke collega's die een opleiding hebben gevolgd: 45

Aantal verschillende opleidingen: 24

Totaal aantal gevolgde opleidingen: 115

Top 2 populairste trainingen:

- Baston Wonen - Kernwaarde Samenwerken (42 keer gevolgd)
- E-learning: doen waar je blij van wordt (37 keer gevolgd)

Leren is Leuk

Naast de verplichte opleidingen willen we dat collega's werkplezier ervaren, de kernwaarden en gedragingen omarmen en gemotiveerd worden om te leren. We maken leren aantrekkelijk door actief in gesprek te gaan met collega's over hun wensen en behoeften binnen de Baston Wonen Academie. Ook zijn we de academie aan het verbeteren zodat het collega's ontzorgt en steeds makkelijker in gebruik wordt. Hoe sneller een collega een geschikte training vindt des te eerder wordt deze ook gevolgd.



Vooruitblik naar 2025

In 2025 staat digitale fitheid centraal. Er wordt een speciale leerlijn ontwikkeld en toegevoegd aan de Baston Wonen Academie. Alle collega's krijgen deze leerlijn toegewezen, en per functie wordt gekeken welke opleiding nodig is.

Het is belangrijk dat we onze systemen optimaal gebruiken en inzetten. Training en ontwikkeling spelen hierbij een belangrijke rol. Alleen op deze manier kunnen we de klanttevredenheid verhogen en optimaal klaarstaan voor onze huurders.

6. Financiële positie

Inleiding

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.

Binnen onze grenzen en die van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Kengetallen

Ons financiële beleid is erop gericht op voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en verschillende kengetallen waaronder de interest dekkingsratio (ICR), loan to value (LTV) en solvabiliteit.

Ratio's	2024	2023	Norm
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,57	2,92	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	71,0%	58,2%	> 30%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde)	23,6%	36,3%	< 70%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	21,8%	23,1%	< 70%
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	19,3%	20,4%	< 70%

Vooruitblik

In de begroting 2025 en meerjarenbegroting tot en met 2024 zien we dat de financiële ratio's, met name de ICR, naar het einde van de tweede begrotingsperiode naar de norm toe beweegt.

Financiële kengetallen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	1e begrotingsperiode					2e begrotingsperiode				
Baston Wonen										
ICR totaal (> 1,4)	2,4	2,6	2,3	2,4	2,3	2,4	2,0	1,8	1,6	1,7
Loan to Value beleidswaarde (< 70%)	25,7	27,0	26,6	26,9	29,9	33,1	34,6	39,7	43,0	45,2
Solvabiliteit beleidswaarde (> 30%)	68,5	69,0	68,7	68,8	66,0	63,4	62,2	56,7	53,9	51,8
Solvabiliteit Marktwaarde	76,1	76,7	76,7	76,9	75,1	73,6	73,0	69,8	68,2	67,1
Dekkingsratio(< 70%)	20,9	21,8	21,2	21,0	22,8	24,8	25,5	28,5	30,5	31,7
Onderpandratio (< 70%)	20,9	21,8	21,2	21,0	22,8	24,8	25,5	28,5	30,5	31,7
DAEB										
ICR DAEB	2,2	2,5	2,2	2,3	2,2	2,3	1,8	1,7	1,6	1,6
LTV beleidswaarde	27,2	28,6	28,2	28,5	31,7	35,2	36,8	42,3	45,8	48,1
Solvabiliteit beleidswaarde	68,5	69,0	68,7	68,8	66,0	63,4	62,3	56,8	53,9	51,9
Solvabiliteit marktwaarde	76,1	76,7	76,7	76,9	75,1	73,6	73,1	69,8	68,2	67,3
Dekkingsratio	21,9	22,8	22,2	22,0	23,9	25,9	26,7	29,8	31,9	33,1

De ingerekende huurstijgingen en renteverwachtingen zijn hierbij een belangrijke factor. Voor Baston is de financiële sturing dan ook vooral gericht op kasstroomsturing. Dit sluit aan bij de praktijk dat het merendeel van de woningcorporaties met hun activiteiten worden begrensd door de ICR.

Beoordeling Aw en WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader.

WSW

Het WSW concludeert dat Baston een gemiddeld risicoprofiel kent en dat de financiële positie op dit moment gezond is. Wel kent deze een gestaag toenemende vreemd vermogen positie vanuit ons investeringsprogramma, waardoor onze ratio's op termijn verslechteren. Vooralsnog acht WSW dit voldoende beheersbaar.

Het WSW verstrekt volledige borging voor de financieringsbehoefte de komende jaren is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen.

Aw

De risico-inschatting vanuit de Autoriteit woningcorporaties is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Het Aw concludeert verder dat wij voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, dat de WNT-normen niet zijn overschreden, dat er geen sprake is van overcompensatie en dat er verder geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Vermogenspositie

Markt- en beleidswaarde

Het vastgoed in exploitatie van Baston wordt gewaardeerd tegen 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.

Voor berekening van de marktwaarde hanteren we net als voorgaande jaren de basisversie van het handboek 'modelmatig waarderen'. Het handboek bevat een beschrijving van het rekenmodel en de daarbij verplicht te hanteren uitgangspunten voor de waardebepaling. Het bedrijfs-, maatschappelijk en zorgvastgoed wordt volgens de fullversie gewaardeerd.

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

De waardering van het bezit volgens het handboek 2024 leidt tot een andere waardering dan de waardering volgens het handboek 2023. Over het gehele bezit zien we een toename van € 65 miljoen. Deze toename kan als volgt worden gespecificeerd:

Verloopstaat marktwaarde	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2023	€ 518.565.107	€ 24.786.623	€ 543.351.730
Voorraadmutaties	€ 8.611.285	€ -45.218	€ 8.566.067
Nieuwbouw	€ 8.611.285		€ 8.611.285
Overig		€ -45.218	€ -45.218
Vastgoedgegevens	€ 26.858.090	€ 1.046.147	€ 27.904.237
Contract- en maximale huur	€ 17.292.055	€ 565.429	€ 17.857.484
Wijziging mutatiegraad	€ -2.298.037	€ 22.593	€ -2.275.444
WOZ-waarde	€ 12.064.106	€ 499.556	€ 12.563.663
Overig	€ -200.034	€ -41.431	€ -241.465
Methodische wijzigingen	€ 7.165.961	€ 294.409	€ 7.460.370
Middenhuur	€ 1.511.871	€ 98.827	€ 1.610.699
Overdrachtskosten	€ 5.654.089	€ 195.582	€ 5.849.671
Validatie	€ -15.294.100	€ -625.937	€ -15.920.037
Validatie markthuur	€ -1.345.965	€ -8.612	€ -1.354.577
Validatie disconteringsvoet	€ -13.948.135	€ -617.325	€ -14.565.460
Marktontwikkelingen	€ 34.574.487	€ 2.433.309	€ 37.007.796
Macro-economische parameters	€ 3.413.087	€ 40.678	€ 3.453.764
Huurgrens en -stijging	€ -1.997.327	€ 373.187	€ -1.624.141
Historische leegwaardestijging	€ 48.395.654	€ 2.494.994	€ 50.890.647
Onderhoud en beheer	€ -4.901.962	€ -152.915	€ -5.054.876
Disconteringsvoet en exit yield	€ -10.299.403	€ -313.204	€ -10.612.607
Overig	€ -35.561	€ -9.431	€ -44.992
Waarde 2024	€ 580.480.830	€ 27.889.333	€ 608.370.164

Toelichting bij een aantal posten in de verloopstaat:

- In 2024 zijn 45 VHE's nieuw in exploitatie gekomen;
- De gemiddelde contracthuur van woonegelegenheden is gestegen van € 585,53 naar € 616,73;
- De gemiddelde maximale huur excl. opslag van woonegelegenheden is gestegen van € 916,51 naar € 998,46;
- De gemiddelde WOZ-waarde van woonegelegenheden is gestegen van € 194.244,- naar € 206.686,- (6,41%). Dit leidt tot hogere verkoopopbrengsten;
- De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 1.027,17 naar € 933,90;
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,12% naar 6,17% (0,05%-punt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van

- woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,86% naar 7,11% (0,26%-punt);
- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woongelegenheden is gestegen van 1,10% naar 11,05% (9,95%-punt);
 - De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,17% naar 6,37%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,11% naar 7,31%;
 - De gemiddelde exit yield doorexploiteren van BOG/MOG/ZOG-eenheden is gedaald van 13,99% naar 10,29%.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De doelstelling van Baston Wonen als toegelaten instelling is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Om deze reden zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Baston Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten

Verloopstaat	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2023	€ 252.774.252	€ 21.551.228	€ 274.325.481
Vorraadmutaties	€ 7.360.195	€ -45.218	€ 7.314.977
Nieuwbouw	€ 7.360.195		€ 7.360.195
Overig		€ -45.218	€ -45.218
Vastgoedgegevens	€ 13.041.829	€ 686.451	€ 13.728.280
Energielabel	€ -2.538.970	€ -	€ -2.538.970
Contract- en maximale huur	€ 15.905.108	€ 727.808	€ 16.632.916
Wijziging mutatiegraad	€ -216.241	€ -100.398	€ -316.639
Achterstallig onderhoud	€ -324.631	€ -	€ -324.631
Overig	€ 216.564	€ 59.041	€ 275.605
Methodische wijzigingen	€ 93.952.700	€ 4.119.208	€ 98.071.907
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	€ -13.952.981	€ -1.313.980	€ -15.266.962
Sociale disconteringsvoet	€ 107.905.681	€ 4.871.759	€ 112.777.440
Toevoeging middenhuur	€ -	€ 561.429	€ 561.429
Validatie	€ -	€ -18.342	€ -18.342
Disconteringsvoet	€ -	€ -18.342	€ -18.342
Marktontwikkelingen	€ 16.982.954	€ 251.012	€ 17.233.966
Macro-economische parameters	€ 13.952.014	€ 293.035	€ 14.245.049
Huurgrens en -stijging	€ 7.794.873	€ 442.925	€ 8.237.798
Onderhoud en beheer	€ -55.689	€ -30.564	€ -86.252
Disconteringsvoet en exit yield	€ -4.708.245	€ -445.883	€ -5.154.128
Overig	€ -	€ -8.500	€ -8.500
Parameters beleidswaarde	€ 29.976.044	€ 914.927	€ 30.890.971
Huurstijging beleidswaarde	€ 8.573.337	€ -44.160	€ 8.529.177
Beleidsuurbeleid	€ 36.084.887	€ 1.210.830	€ 37.295.717
Onderhoudskosten beleidswaarde	€ -13.695.033	€ -228.065	€ -13.923.098
Beheerkosten beleidswaarde	€ -987.147	€ -23.677	€ -1.010.824
Waarde 2024	€ 414.087.973	€ 27.459.266	€ 441.547.240

Toelichting bij een aantal posten in de verloopstaat:

- In 2024 zijn 45 VHE's nieuw in exploitatie gekomen;
- De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van € 585,53 naar € 616,73;
- De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woongelegenheden is gedaald van 6,91% naar 6,72%;
- De eindwaardeberekening als fictie voor eeuwigdurende exploitatie is vervangen door een 60-jaars horizon. In de verschillenanalyse worden de stappen naar de nieuwe beleidswaarde vóór alle andere stappen uitgevoerd;
- In de beleidswaarde wordt niet langer gerekend met de disconteringsvoet uit de marktwaarde, maar met een voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet. In de verschillenanalyse worden de stappen naar de nieuwe beleidswaarde vóór alle andere stappen uitgevoerd;
- De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben;
- De sociale huurgrens stijgt van € 808,06 in 2023 naar € 879,66 in 2024;
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 6,17% naar 6,37%. De

gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,11% naar 7,31%;

- De gemiddelde beleidshuur van DAEB-woningen is gestegen van € 652,31 naar € 689,14. De gemiddelde beleidshuur van niet-DAEB-woningen is gestegen van € 1.056,07 naar € 1.109,69;
- De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van € 2.907,17 naar € 2.996,03. De gemiddelde onderhoudsnorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van € 3.438,24 naar € 3.498,63;
- De gemiddelde beheernorm van DAEB-woningen is gestegen van € 922,80 naar € 929,53. De gemiddelde beheernorm van niet-DAEB-woningen is gestegen van € 922,69 naar € 929,52.

Van markt- naar beleidswaarde

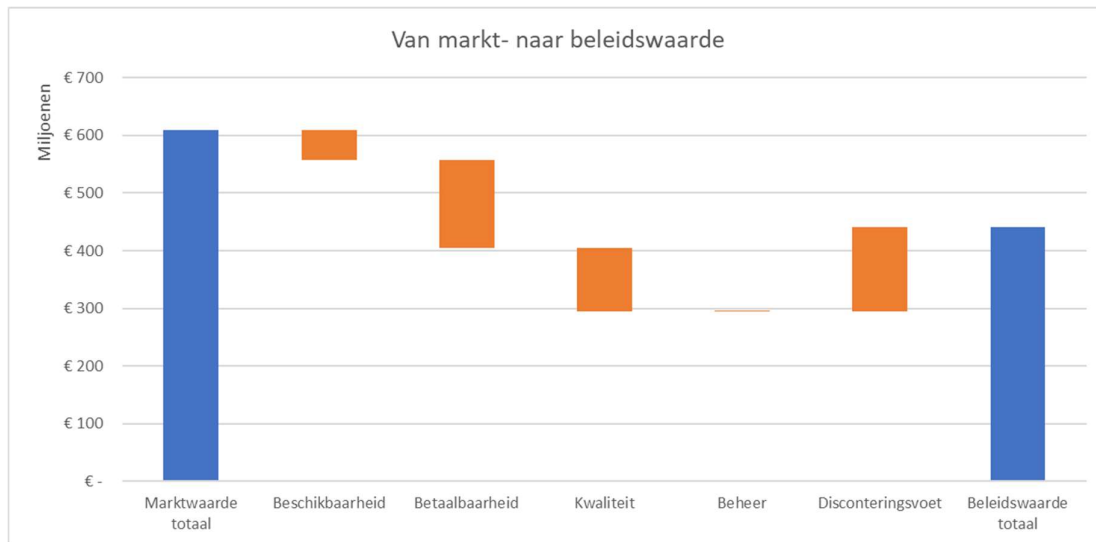
Om meer aansluiting te vinden bij de werkelijke bedrijfsvoering van corporaties is in het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde kent als basis de marktwaarde in verhuurde staat, maar wordt op vijf onderdelen aangepast:

Marktwaarde	Beleidswaarde
Bij mutatie wordt de woning verkocht of verhuurd tegen de markthuur (uitgaande van het hoogste rendement)	Bij mutatie wordt de woning opnieuw verhuurd tegen sociale huurprijs
Markthuur bepaald in handboek is uitgangspunt	Streefhuur bepaald door corporatie is uitgangspunt
Onderhoudslasten zijn genormeerd in handboek	Onderhoudslasten conform eigen beleid
Beheerlasten zijn genormeerd in handboek	Beheerlasten conform eigen beleid

In onderstaande tabel is het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven:

Verloopstaat (bedragen x € 1000,-)		31-12-2024	31-12-2023
Marktwaarde	€	608.370	€ 543.352
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	€	-51.508	€ 83.024
Afslag betaalbaarheid (huur)	€	-151.647	€ -212.093
Afslag kwaliteit (onderhoud)	€	-110.714	€ -130.580
Afslag beheer (beheerkosten)	€	-529	€ -9.377
Disconteringsvoet	€	147.575	€ -
Beleidswaarde	€	441.547	€ 274.325
Verhouding beleidswaarde/marktwaarde		73%	50%

Grafisch kan het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde als volgt worden weergegeven:



Analyse jaarresultaat

Het jaar 2024 sloten we af met een positief resultaat van € 53 miljoen. Het jaar 2023 sloten we af met een negatief jaarresultaat van € 58,5 miljoen. Als we de realisatie 2024 vergelijken de begroting 2024 en de jaarrekening 2023 (enkelvoudige jaarrekening) krijgen we het volgende beeld.

Verkorte functionele winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.501	10.617	14.143	2.884	-642
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-10	-2	10	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.638	21.228	-65.726	26.410	113.364
Leefbaarheid en overige activiteiten	-592	-368	-471	-224	-121
Overige organisatiekosten	-1.168	-885	-1.130	-283	-38
Financiële baten en lasten	-4.336	-3.459	-3.531	-877	-805
Resultaat voor belastingen	55.044	27.123	-56.717	27.920	111.760
Belastingen	-2.061	-1.941	-1.816	-120	-245
Resultaat na belastingen	52.983	25.182	-58.533	27.800	111.515

Het hogere resultaat over 2024 wordt, behoudens een gewijzigde procentuele toerekening via de kostenverdeelstaat, grotendeels veroorzaakt door de volgende factoren:

- De huuropbrengsten zijn gestegen met € 0,7 miljoen ten opzichte van 2023. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door reguliere huurverhoging en toevoeging door nieuwbouw. Ten opzichte van de begroting vallen de huuropbrengsten met € 0,4 miljoen iets hoger uit.

- In vergelijking met 2023 zien we een stijging in de onderhoudslasten van per saldo € 0,8 miljoen in het dagelijks- en mutatieonderhoud. Ten opzichte van de begroting komen de onderhoudslasten lager uit dan begroot. Het planmatig en contractonderhoud blijft met € 4,0 miljoen achter ten opzichte van de begroting. Dit heeft als voornaamste reden het verschuiven van de uitgaven inzake het project Sanderflats. In tegenstelling tot de begroting kwalificeren de uitgaven zich volledig als investering. In de begroting voor 2024 is gerekend met € 2,2 miljoen aan onderhoudsuitgaven. Daarnaast zijn er in het eerste halfjaar vrijwel geen reguliere planmatig onderhoudsprojecten uitgevoerd vanwege de implementatie van RGS en begrote installatiewerkzaamheden bleken nog niet noodzakelijk. Daar staat tegenover dat er € 1,2 meer is uitgegeven aan dagelijks- en mutatieonderhoud.
- De niet-gerealiseerde waardeverandering (zie ook bovenstaande toelichting onder beleidsmatige beschouwing marktwaarde) van de vastgoedportefeuille is fors. Daar waar deze vorig jaar € 59,1 miljoen negatief uitviel, bedraagt deze voor 2024 € 56,3 miljoen positief. De overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) komen hoger uit door het project "Sandersflat".

De realisatie van de overige waardeverandering liggen in lijn met de begroting. De niet-gerealiseerde waardeverandering is begroot op € 31,2 miljoen.

- De inhuurkrachten zijn met € 0,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2023. Ten opzichte van de begroting bedraagt het verschil € 1,4 miljoen. Oorzaken hiervoor zijn toe te wijzen aan vervanging gedurende ziekte/zwangerschap, tijdelijke vervanging binnen reguliere formatie en tijdelijke uitbreiding boven formatie.
- De stijging van de financiële baten en lasten (zowel begroting als ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door de geboekte waardeverandering van de embedded derivaten
- De belastingen vallen hoger uit. Dit wordt veroorzaakt door een hogere waardestijging van ons bezit.

Analyse kasstromen

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000,-)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Ontvangsten	28.581	28.196	27.937	385	644
Uitgaven	-23.109	-24.221	-21.598	1.112	-1.511
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.472	3.975	6.337	1.497	-865
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.731	-19.576	-4.288	6.845	-8.443
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.710	15.921	4.710	-11.211	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.549	320	6.759	-2.869	-9.308

De operationele kasstroom is ten opzichte van de begroting een stuk hoger. Dit wordt veroorzaakt door hogere huuropbrengsten enerzijds en lagere uitgaven aan onderhoud anderzijds

De investeringen vallen lager uit dan begroot. De nieuwbouw van flex-woningen die gepland voor 2024, heeft enige vertraging opgeleverd en vindt nu plaats in 2025. Ook het project "Verduurzaming 249 appartementen Sandersflats" heeft enige vertraging

opgelopen, omdat we na de selectie van onze ketenpartners ervoor gekozen hebben om de vormgeving van de samenwerking, de inbedding van RGS en de voorbereiding van het project te combineren. Dit vroeg meer tijd dan we hadden voorzien. Het project is inmiddels in volle uitvoering.

Doordat de hogere operationele kasstroom hoger en de investeringskasstroom lager uitviel hebben we minder externe financiering aangetrokken.

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.

In 2024 hebben we één nieuwe lening aangetrokken van € 5 miljoen voor het financieren van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 circa € 103,04 miljoen (2023: € 98,3 miljoen).

De gemiddelde rentevoet van de portefeuille bedraagt ultimo 2024 3,64% (2023: 3,59%). Voor het financieren van haar DAEB-activiteiten trekt Baston Wonen leningen aan onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

Krediet-/liquiditeitsrisico

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

Financiële instrumenten

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

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

Per kwartaal wordt de marktwaardeberekening van de financiële instrumenten door een deskundige externe partij berekend inclusief een gevoeligheidsanalyse.

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 totale marktwaarde van de embedded derivaten ultimo 2024 bedraagt € -15.243.502,-

Vennootschapsbelasting

Baston Wonen verwacht voor het boekjaar 2024 een fiscale winst van circa € 6,9 miljoen. Door een verwachte generieke aftrekbeperking (ATAD) van € 1,5 miljoen resteert er een belastbare winst van € 8,3 miljoen en daarmee een te betalen vennootschapsbelasting van circa € 2,1 miljoen. Door middel van een voorlopige aanslag is in 2024 reeds € 2,3 miljoen voldaan.

Voor het boekjaar 2023 verwacht Baston Wonen een fiscale winst van circa € 5,5 miljoen. Door een verwachte generieke aftrekbeperking (ATAD) van € 1,6 miljoen resteert er een belastbare winst van € 7,1 miljoen. Hierover zal circa € 1,8 miljoen aan vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. De voorlopige aanslag over 2023 bedroeg € 2,4 miljoen waardoor er over 2023 een vordering resteert van € 0,6 miljoen.

De mutatie in de latentie derivaten bedraagt € 0,1 miljoen, waardoor de balanspost ultimo 2024 € 2,6 miljoen bedraagt.

7. Risicoparagraaf

Bij Baston Wonen geloven wij dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen ('Onbezorgd wonen') te kunnen realiseren. Onze medewerkers zijn zich daarvan bewust en we werken continu aan ons risicobewustzijn. Op deze wijze kunnen zij bij de uitvoering van hun dagelijks werk, nieuwe risico's tijdig herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen.

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 wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenoemde risicobereidheid).

Inrichting risicomanagement

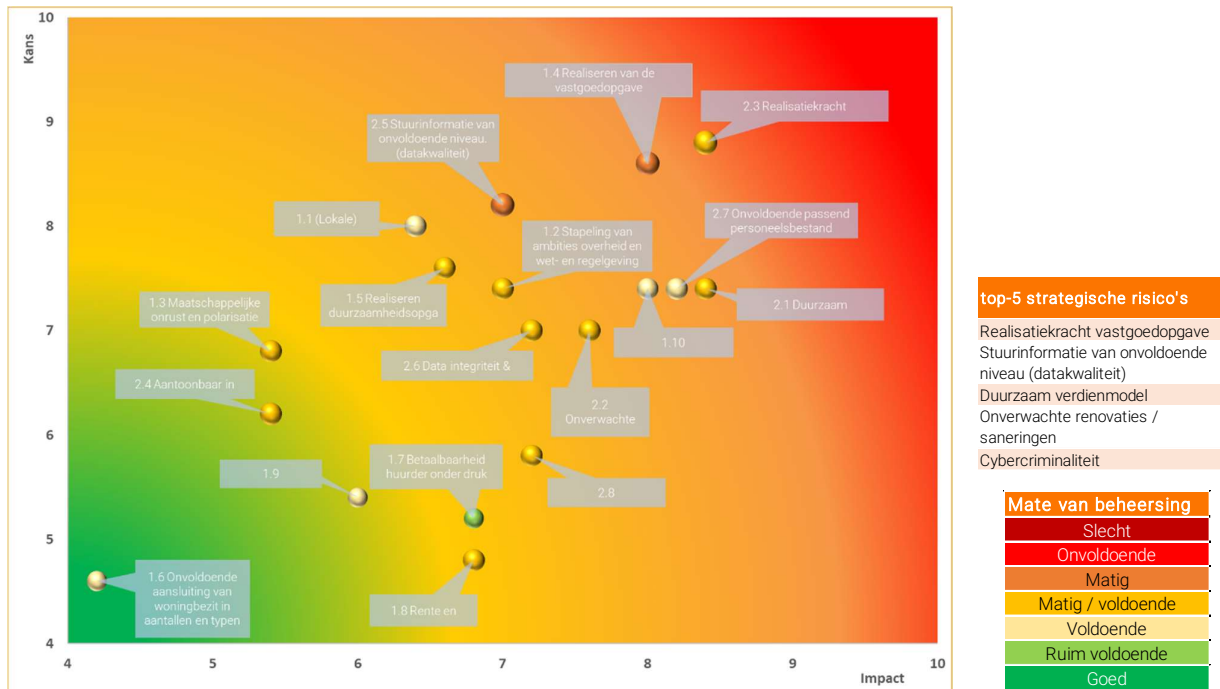
Er zijn vele methoden en instrumenten om risicomanagement concreet handen en voeten te geven. Het succes van integraal risicomanagement hangt in belangrijke mate af van de mate waarin risicomanagement echt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering en bedrijfscultuur. We zijn een relatief kleine corporatie 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.

Bij de inrichting van het integraal risicomanagement maken we gebruik van het 3 Lines model. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid van het risicomanagement bij de 1^e lijn. In 2024 hebben we het model verder versterkt in met name de 2^e en 3^e lijn, door de business controller beter in zijn kracht te zetten in de 3^e lijn en binnen Bedrijfsvoering een team Planning & Control te formeren.

Strategische risico's

Met het opstellen van ons nieuwe koersplan 'Samen werken aan onbezorgd wonen' ontstond een natuurlijk moment om onze strategische risico's aan de hand van ons risicoraamwerk te herijken. Hierbij beoordeelt het managementteam de kans en impact van de risico's op het halen van de strategische doelstellingen. Vervolgens beoordelen we de mate van beheersing van het betreffende risico en stel zo onze strategische risicokaart op. Ieder kwartaal bespreekt de business controller de top-5 strategische risico's met de risico-eigenaren en rapporteert hierover in de kwartaalrapportages. Op deze manier leggen wij de verbinding tussen het prestatie management (in de vorm van strategische KPI's) en de geformuleerde strategische risico's. Daarnaast heeft de raad van commissarissen begin 2025 de uitkomsten van de strategische risicokaart vergeleken met haar eigen inschattingen en hierover met elkaar het gesprek gevoerd. Dit vormde geen aanleiding om de top-5 strategische risico's aan te passen.



Figuur 1 Strategische risicokaart 2024 Baston Wonen. De kleur van de bolletjes geeft de mate van beheersing aan.

Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke) doelstellingen. Onze algemene risicohouding is neutraal, anders gezegd wij willen de kansen benutten en zijn daarbij bereid om risico's te accepteren als de (potentiële) voordelen voldoende in beeld zijn. In 2024 hebben we de eerste stappen gezet om onze risicobereidheid explicieter te maken in kwalitatieve ('richtinggevende uitspraken') zin. Zo hebben wij voor onze top-5 strategische risico's onze risicobereidheid geformuleerd. Het komend jaar willen wij verder aan de slag gaan met het explicieter maken van onze risicobereidheid op onze organisatiedoelstellingen.

Frauderisico

Periodiek analyseren wij onze frauderisico's op basis van ons frauderisicoraamwerk. Over het algemeen kan gesteld worden dat de meeste frauderisico's uit het frauderisicoraamwerk bij Baston Wonen beperkt in omvang zijn. De omvang van de organisatie zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en de lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een behoudende, open en transparante risicocultuur zorgt ervoor dat er veel sociale controle is binnen de organisatie. Dit draagt bij aan het tijdig signaleren van de frauderisico's.

Uit onze analyse van 2024 blijkt dat binnen de processen voldoende beheersmaatregelen rond de frauderisico's aanwezig zijn. Dit betekent niet dat deze niet op onderdelen aangescherpt kunnen worden. In het kader van de continue optimalisatie van de beheersing van onze primaire processen hebben medewerkers optimalisaties van de beheersing voorgesteld, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een frauderesponsplan, dilemma trainingen, phishingmail tests, et cetera. Gedurende 2024 hebben we opvolging gegeven aan de verschillende actiepunten die uit de analyse naar voren zijn gekomen.

Ontwikkelingen risicomanagement

Ook in 2024 hebben we verder gewerkt om het integraal risicomanagement naar een hoger niveau te krijgen. Zo hebben we het 3 lines model verder geborgd in de organisatie en het tijdelijk verlot van de business controller aangegrepen om de 3^e lijn meer vorm te geven. Hiermee is tijd vrijgekomen om in 2025 interne audits te laten uitvoeren door de business controller.

In het kader van de risicocultuur achten wij het van belang dat er binnen de organisatie aandacht is voor integriteit en dat er ruimte is voor medewerkers om integriteitsdilemma's bespreekbaar te maken. Integriteit staat iedere managementteamvergadering op de agenda en op de agenda van het overleg met de ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. In dit kader hebben we ook in 2024 weer onze jaarlijkse integriteitstraining voor al het personeel, inclusief inhuurkrachten, georganiseerd.

Ambities voor risicomanagement in 2025

In 2025 gaan wij verder op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatie vorm te geven. Op basis van ons koersplan zullen wij in 2025 onze risicobereidheid verder in kaart brengen. Hierbij zullen wij naast het bepalen van onze gewenste financiële vluchtstrook, richtinggevend risicobereidheids uitspraken vastleggen. Deze uitspraken helpen de organisatie om laag in de organisatie verantwoordelijkheid te nemen.

Voor adequaat risicomanagement zijn soft controls van wezenlijk belang. Inzicht in onze soft controls is dan ook een onderwerp dat we in 2025 verder gaan oppakken. Hierbij gaat het om inzicht in thema's als helderheid, voorbeeldgedrag, uitvoerbaarheid, transparantie, bespreekbaarheid, aanspreekbaarheid en handhaving. Hiervoor zullen we een medewerkerstevredenheid onderzoek dat deze thema's bevat gaan uitvoeren in 2025.

8. Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Het jaar 2024 kenschetst zich als een periode waarin hard is gewerkt aan stabilisering van de Baston Wonen-organisatie. Er zijn duidelijke keuzes gemaakt in de richting die de corporatie de komende jaren gaat volgen. Alle medewerkers zijn hierbij betrokken geweest, het is een gedragen proces geworden.

Daarnaast zijn er flinke stappen gezet om de bemensing van de organisatie meer structureel op orde te krijgen. Er is een nieuw managementteam geformeerd, een stap waar al lang naar werd uitgekeken, door alle geledingen.

In dit verslag is te lezen hoe de raad van commissarissen (hierna: RvC) toezicht heeft mogen houden op Baston Wonen.

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.

In 2024 is de Governancecode 2020 geëvalueerd. Hier hebben Bestuur en RvC kennis van genomen en zich verdiept op de doorontwikkeling van de Governancecode (twee commissarissen hebben een webinar hierover gevolgd) die in november is vastgesteld door de leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (hierna: VTW) en Aedes en per 1 januari 2025 de geldende code vormt.

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

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

Opdrachtgeverschap accountant

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

Integriteit

De RvC is onafhankelijk. Geen van de leden heeft een andere betrekking (gehad) met Baston Wonen of haar toeleveranciers of afnemers, of heeft andere diensten aan Baston Wonen geleverd dan die 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 2024 was er geen sprake van meldingen of tegenstrijdige belangen. Wel is dit onderwerp tijdens de benoeming van het nieuwe lid van de RvC (de heer R. Nas) uitgebreid aan de orde geweest. Hier wordt in het verslag van de remuneratiecommissie aandacht aan besteed.

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 Bestuurder Greenport Aalsmeer (per 1/1/2025)
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 Bovémil
Vastgoed-, projectontwikkeling en duurzaamheid	De heer R.B.M.C. Nas	23-05-2024	23-05-2028	23-05-2032	Lid RvC	Project Director P5COM Woningcorporaties & Bouw Voorzitter Energiecoöperatie Doe Gewoon Watt

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 zijn 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.

Samenstelling commissies en (her)benoeming commissarissen

Aangezien de heer J. Huiskamp per 1 januari 2024 is gestopt als commissaris bij Baston Wonen is in het najaar van 2023 de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris (met een profiel in vastgoed en verduurzaming) gestart. Na een zorgvuldige bureauselectie is Public Spirit gekozen de procedure te begeleiden, hetgeen heeft geleid tot de benoeming van de heer R. Nas per 23 mei 2024 voor een periode van 4 jaar

Van 1 januari 2024 tot en met 22 mei 2024 bestond de RvC tijdelijk uit 4 personen. Zowel de remuneratie- als auditcommissie waren gedurende deze periode voltallig.

Conform de geldende wetten en reglementen met betrekking tot de benoemingsprocedure van de RvC (te weten de Woningwet, de Statuten, de Governancecode en het RvC-reglement), is het proces doorlopen. Alle RvC-leden, de directeur-bestuurder en de voorzitter van de ondernemingsraad waren betrokken bij de gespreksrondes. De ondernemingsraad heeft een positief advies over de benoeming van de heer Nas afgegeven en de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze.

Per 1 september 2024 is de eerste zittingstermijn van mevrouw M. Hetterscheid afgelopen en daarom is de herbenoemingsprocedure doorlopen. De RvC is verheugd met de herbenoeming van mevrouw Hetterscheid op voordracht van de huurdersorganisatie voor een tweede zittingstermijn van vier jaar per 1 september 2024. Na de voorgenomen benoeming door de RvC is mevrouw Hetterscheid aangemeld bij de Autoriteit woningcorporaties en is daar de procedure doorlopen, resulterend in een positieve zienswijze van de Minister. Aangezien mevrouw Hetterscheid voorzitter is van de remuneratiecommissie, is het proces tot herbenoeming onder verantwoordelijkheid van de heer Reimert (lid remuneratiecommissie) doorlopen.

Middels consultatie van de heer Reimert van de overige leden van de RvC is gebleken dat eenieder kan instemmen met een herbenoeming van mevrouw Hetterscheid en met input van alle leden van de RvC, is de evaluatie opgesteld en is vooruitgekeken naar de motivaties voor herbenoeming. Ook heeft huurdersvereniging Focus positief geadviseerd.

In het najaar van 2024 is eveneens de herbenoemingsprocedure van de heer Schuijt gestart aangezien zijn eerste zittingstermijn per 1 april 2025 afloopt. Middels consultatie van de overige leden van de RvC door mevrouw Hetterscheid (voorzitter van de selectie- en remuneratiecommissie), is gebleken dat eenieder kan instemmen met de herbenoeming van de heer Schuijt en met input van alle leden van de RvC, is de evaluatie opgesteld en vooruitgekeken naar de motivaties voor herbenoeming. Ook heeft de ondernemingsraad positief geadviseerd.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2024 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 en reflectie & beoordeling directeur-bestuurder

Speciale aandacht heeft de commissie in 2024 gehad voor de voortgang van de bestuursopdracht. Ultimo 2024 is deze ter vergadering van de remuneratiecommissie besproken. Daarnaast is de directeur-bestuurder beoordeeld op zijn functioneren en is zowel door de directeur-bestuurder als de RvC gereflecteerd hierop. De heer Lipsch heeft hiertoe ook gericht feedback uitgevraagd.

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 2024 heeft de zelfevaluatie op 18 december 2024 onder de externe begeleiding van mevrouw Annot van De Adviseursgroep plaatsgevonden.

De directeur-bestuurder is aanwezig geweest bij de zelfevaluatie, waarbij er bewustzijn was dat het de zelfevaluatie van de RvC betrof. Tijdens de bijeenkomst is de samenstelling van de RvC aan de hand van DISC-profielen besproken en is gereflecteerd op de samenwerking (onderling en met de directeur-bestuurder). Daarbij is een dialoog gevoerd over de ontwikkeling van het toezicht en de toezichtsvisie naar aanleiding van de nieuwe strategie van Baston Wonen en is vooruitgekeken naar de maatschappelijke opgaven van Baston Wonen in relatie tot een duurzaam prestatiemodel en specifiek de rol van samenwerking. De voorzitter van de remuneratiecommissie heeft een verslag gemaakt van de zelfevaluatie die ter vergadering van de RvC is vastgesteld.

In company programma

In het najaar van 2024 heeft de remuneratiecommissie het initiatief genomen tot de inzet van een in company ontwikkelprogramma voor de voltallige RvC en directeur-bestuurder. Alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder hebben dit initiatief positief gewaardeerd en is van mening dat permanente educatie zowel individueel maar juist uitdrukkelijk ook als collectief governanceteam meerwaarde biedt. Er zijn concrete leerdoelen opgesteld en beoogde opbrengsten gespecificeerd.

Overleg RvC met ondernemingsraad en huurdersvereniging Focus

De RvC heeft in 2024 afstemming gehad met de ondernemingsraad van Baston Wonen (deels in aanwezigheid van de bestuurder en deels als RvC met de ondernemingsraad). De RvC heeft voltallig overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Focus 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 huurdersvereniging.

Auditcommissie

De auditcommissie van de RvC bestond in 2024 uit de heer S.J. Schuijt (Stef) als voorzitter en mevrouw M.M. van den Brink (Marloes) als lid.

De auditcommissie heeft een financiële/fiscaal juridische achtergrond. De commissie heeft een voorbereidende en adviserende rol over de financiële rapportages, het risicomanagement en de doelmatigheid van de bedrijfsvoering.

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

De hoofdtaken van de auditcommissie zijn vastgelegd in het reglement van de auditcommissie.

De auditcommissie is in 2024 vijf keer bij elkaar geweest voor een vergadering. In het voorjaar van 2024 is het aanbestedingsproces doorlopen om tot de gunning van de accountantsdiensten te komen vanaf 1 januari 2025 voor een periode van 4 jaar. In de vergadering van 24 september 2024 is door de RvC goedkeuring gegeven om de accountantsdiensten te gunnen aan Qconcepts.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De auditcommissie heeft in 2024 onder andere behandeld: de jaarrekening 2023, de kwartaalrapportages, de meerjarenbegroting 2025-2029, de managementletter 2024, het controleplan 2024, het investeringsstatuut en het treasury-jaarplan 2025. Specifiek ging de aandacht uit naar het fraudebeleid, het aantrekken van financieringen, investeringsvoorstellen 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. Daarnaast is de auditcommissie betrokken geweest bij de aanbestedingsprocedure van de accountantsdiensten.

De jaarrekening 2023, het accountantsverslag, de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter en de controle-opdracht zijn besproken met de directeur-bestuurder, de financieel adviseur, de business controller en de externe accountant.

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 de gemeente 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.

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 uitoefenen 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);
- Governancecode Woningcorporaties;
- Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028;
- Nationale Prestatieafspraken;
- Beoordelingen externe toezichthouders (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 2025 – 2028 "Samen werken aan onbezorgd wonen";
- 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) 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 2024

De RvC vergaderde in het verslagjaar vier 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 2024 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:

- Procuratieregeling;
- Benoeming de heer R.B.M.C. Nas als lid van de raad van commissarissen;
- Herbenoeming mevrouw M.J.F. Hetterscheid als lid van de raad van commissarissen;
- Intern controleplan 2024;
- Jaarverslag 2023, inclusief jaarrekening 2023;
- Décharge directeur bestuurder over de periode 01-01-2023 t/m 31-12-2023;
- Activiteitenoverzicht 2025 (Bod gemeente Zevenaar);
- Investeringsvoorstel project Sandersflats;
- Koersplan 'Samen werken aan onbezorgd wonen';
- Opdrachtverstrekking nieuwe accountant;
- Jaarplan 2025 en de (meerjaren) begroting 2025-2034;
- Treasuryjaarplan 2025, inclusief mandaat directeur-bestuurder;
- Bezoldiging RvC en directeur bestuurder voor 2025;
- Herbenoeming de heer S.J. Schuijt als lid van de raad van commissarissen;
- Toezicht en toetsingskader 2025;
- Jaarrooster 2025.

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Baston Wonen. In 2024 heeft Baston Wonen een

nieuw Koersplan gepresenteerd. Deze is tot stand gekomen met medewerking van alle medewerkers uit de organisatie, ieder vanuit zijn of haar eigen deskundigheid.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2024 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 huurdersvereniging Focus 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 ondernemingsraad 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 et cetera. 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 woningcorporaties een vast agendapunt. Op 1 februari 2022 is binnen Baston Wonen 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 2024 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 44 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 2023 is de bezoldiging van de RvC in 2024 verhoogd met 4,2%. De leden en de voorzitter van de RvC ontvingen in 2024 respectievelijk een vergoeding volgens het beloningsbeleid van € 12.660 (lid) en € 18.990 (voorzitter). De bezoldigingsmaxima volgens de beroepsregel VTW waren in 2024 vastgesteld op € 13.600 (lid) en € 20.400 (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 2024 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening in paragraaf wet normering topinkomens op pagina 123.

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 zijn kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. In de Governancecode Woningcorporaties wordt verwezen naar het document Kaders Permanente Educatie waarin 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 tien PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op tien studiebelastingsuren. 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 2024.

Overzicht behaalde permanente educatiepunten	2024	2023	2022	2021	2020	Totaal
Directeur-bestuurder A.P.M. Lipsch, vanaf 1 oktober 2022	38	29	28	-	-	95
RvC voorzitter H.J.M. Reimert	7	5	9	2	13	36
RvC vicevoorzitter S.J. Schuijt,	5	5	6	5	-	21
RvC lid M.J.F. Hetterscheid	7	9	5	7	17	45
RvC lid J. Huiskamp		5	10	1	5	21
RvC lid M.M. van den Brink	6	5	13	-	-	24
RvC lid R. Nas	3					3

Slotverklaring

Hierbij biedt de RvC het door de directeur-bestuurder van Baston Wonen opgemaakte en door BDO-accountants gecontroleerde en goedgekeurde jaarverslag over 2024 aan. Dit jaarverslag omvat naast het volkshuisvestingsverslag over het verslagjaar 2024 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 2024 en het volkshuisvestingsverslag 2024 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 2024.

Zevenaar, 25 juni 2025

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

9. Kengetallen

Kengetallen					
Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen					
a. in exploitatie: vooroorlogs	8	8	8	8	8
na-oorlogs	3.751	3.706	3.706	3.700	3.698
b. In beheer	-	-	-	-	-
Totaal woningen en woongebouwen	3.759	3.714	3.714	3.708	3.706
2. Garages	145	146	146	148	148
3. Overige objecten					
- Eenheden intramuraal vastgoed	81	81	81	81	81
- Bedrijfsruimten	22	22	22	22	22
- Eenheden Juvenaat	0	0	0	0	0
- Hotel Bosch Arnhem	2	2	2	2	2
- Standplaatsen eigendom	4	4	4	4	4
- Standplaatsen in beheer	0	0	0	4	4
- Woonwag en	1	1	1	1	1
Totaal overige objecten:	110	110	110	114	114
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	4.014	3.970	3.970	3.970	3.968
Gemiddelde personeelsbezetting (fte)					
1. Directeur-bestuurder en directiesecretaresse	1,8	1,8	1,3	1,8	1,0
2. Wonen en Vastgoed	25,9	26,7	28,3	26,9	22,5
3. Bedrijfsvoering	11,9	11,5	9,9	8,3	8,5
	39,6	40,0	39,5	37,0	32,0
Verhuur en incasso					
1. Verhuringen	259	225	281	247	228
2. Huurachterstand huidige huurders in %	0,82%	0,58%	0,66%	0,89%	1,21%
3. Huurderving in %	0,71%	0,70%	1,21%	1,40%	0,89%
4. Gemiddelde huur per verhuureenheid	€ 581	€ 572	€ 566	€ 558	€ 554
Continuïteit					
Current ratio	3,18	2,76	1,97	1,04	0,48
Interestdekkingsratio (ICR)	2,57	2,92	1,56	1,72	1,60
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	23,6%	36,3%	26,3%	41,9%	43,2%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	71,0%	58,2%	69,3%	44,7%	38,1%
Dekkingsratio	21,8%	23,1%	19,1%	31,7%	32,0%
Onderpandsratio	19,3%	20,4%	16,7%	26,2%	32,0%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	78,71%	78,13%	81,28%	75,19%	71,23%
Rentabiliteit eigen vermogen	10,73%	-13,28%	12,65%	18,14%	5,15%
Rentabiliteit vreemd vermogen	3,07%	2,98%	3,31%	2,70%	3,13%
Rentabiliteit totaal vermogen	9,05%	-9,76%	10,88%	14,26%	4,49%
Kwaliteit woningbezit					
Onderhoud per VHE	€ 2.492	€ 2.301	€ 2.088	€ 2.349	€ 2.483

10. Onze Jaarrekening

Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA

(bedragen x € 1.000)

31 december 2024 31 december 2023

A. VASTE ACTIVA

II Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Totaal van vastgoedbeleggingen

B1	€	580.481	€	518.565
B2	€	27.889	€	24.787
B3	€	4.433	€	3.203
B4	€	221	€	1.013
	€	613.024	€	547.567

III Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

B5	€	1.718	€	1.777
----	---	-------	---	-------

IV Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Totaal van financiële vaste activa

B6	€	2.646	€	2.531
	€	2.646	€	2.531

Som der vaste activa

€ 617.389 € 551.875

B. VLOTTENDE ACTIVA

I Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Overige voorraden
Totaal voorraden

B9	€	-	€	381
B9	€	3.009	€	2.847
	€	3.009	€	3.228

III Vorderingen

Huurdebiteuren
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overige vorderingen
Overlopende activa
Totaal van vorderingen

B10	€	232	€	160
B11	€	822	€	662
	€	32	€	37
	€	223	€	71
	€	1.309	€	930

V Liquide middelen

B12	€	5.639	€	8.188
-----	---	-------	---	-------

Totaal van vlottende activa

€ 9.957 € 12.346

Totaal van activa

€ 627.346 € 564.222

PASSIVA

(bedragen x € 1.000)

31 december 2024 31 december 2023

C. EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserves
Overige reserves
Resultaat na belastingen van het boekjaar
Totaal van eigen vermogen

	€	461.142	€	406.346
	€	-20.313	€	93.017
	€	52.983	€	-58.533
B13	€	493.812	€	440.830

E. VOORZIENINGEN

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen
Overige voorzieningen
Totaal van voorzieningen

	€	7.210	€	1.977
	€	68	€	67
B14	€	7.278	€	2.045

F. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Overige schulden
Totaal van langlopende schulden

	€	-	€	-
	€	104.067	€	99.306
	€	3.698	€	2.877
	€	15.359	€	14.685
B15	€	123.124	€	116.868

G. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan leveranciers en handelskredieten
Belastingen en premies sociale verzekering
Overlopende passiva
Totaal van kortlopende schulden

	€	-	€	-
	€	332	€	332
	€	706	€	387
	€	777	€	491
	€	1.316	€	3.268
B16	€	3.131	€	4.479

Totaal van passiva

€ 627.346 € 564.222

Functionele winst- en verliesrekening 2024

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2024	2023
Huuropbrengsten	€ 27.659	€ 26.944
Opbrengsten servicecontracten	€ 807	€ 802
Lasten servicecontracten	€ -839	€ -795
Overheidsbijdragen	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.614	€ -2.278
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -10.003	€ -9.137
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.509	€ -1.393
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	W1 € 13.501	€ 14.143
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 381	€ -2
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -381	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	W2 € -	€ -2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -9.048	€ -6.564
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 56.276	€ -59.148
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 410	€ -14
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	W3 € 47.638	€ -65.726
Opbrengst overige activiteiten	€ 43	€ 58
Kosten overige activiteiten	€ -11	€ -9
Netto resultaat overige activiteiten	W4 € 33	€ 48
Overige organisatiekosten	€ -1.168	€ -1.130
Kosten omtrent leefbaarheid	W5 € -625	€ -519
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	€ -674	€ -109
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 117	€ 58
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.779	€ -3.480
Saldo financiële baten en lasten	W6 € -4.336	€ -3.531
Totaal van resultaat voor belastingen	€ 55.044	€ -56.717
Belastingen	W7 € -2.061	€ -1.816
Totaal van resultaat na belastingen	€ 52.983	€ -58.533

Kasstroomoverzicht over 2024

(bedragen x € 1.000)

	2024	2023
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	€ 27.756	€ 27.124
Vergoedingen	€ 805	€ 800
Overige bedrijfsontvangsten	€ 3	€ 13
Ontvangen interest	€ 16	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 28.581	€ 27.937
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	€ -5.290	€ -4.227
Onderhoudsuitgaven	€ -7.007	€ -7.053
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.880	€ -4.587
Betaalde interest	€ -3.509	€ -3.297
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -50	€ -148
Verhuurderheffing	€ -	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -36	€ -32
Vennootschapsbelasting	€ -2.336	€ -2.255
Saldo uitgaande kasstromen	€ -23.109	€ -21.598
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 5.472	€ 6.337
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -3
Verkoopontvangsten grond	€ 381	€ 1.160
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 381	€ 1.157
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	€ -10.673	€ -950
Verbeteruitgaven	€ -2.159	€ -4.420
Investerings overig	€ -281	€ -76
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	€ -13.112	€ -5.445
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -12.731	€ -4.288
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ -	€ -
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -12.731	€ -4.288
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	€ 5.000	€ 5.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	€ -290	€ -290
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 4.710	€ 4.710
Toename (afname) van geldmiddelen	€ -2.549	€ 6.759
Wijziging kortgeld	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 8.188	€ 1.430
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 5.639	€ 8.188

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

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 2024 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingswijzigingen

In boekjaar 2024 is er sprake geweest van schattingswijzigingen.

Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen voor de beleidswaarde (van het vastgoed in exploitatie) aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 15 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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. Met ingang van het boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

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 2024.

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 Herziene 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 2024, 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 € 827,- (2023: € 776,-) per potentieel te saneren woning opgenomen. Voor het laatste onderdeel is € 3.844,- (2023: € 3.606,-) per potentieel te verzakken woning opgenomen. Deze kosten zijn gebaseerd op het plaatsen van twee funderingspalen.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekansen gelijk wordt gehouden aan de mutatiekansen 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	2023	2024	2025	2026	2027 e.v
Leegwaardestijging regio Arnhem/Nijmegen	6,20%	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Voor studenten- en extramurale zorgeenheden geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet;
- De vastgoedsector specifieke opslag;
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op triple AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.

De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Het percentage voor de vastgoedsector specifieke opslag is ontleend aan waarderingsgegevens van toegelaten instellingen.

Opbouw disconteringsvoet	
Risicovrije rentevoet	2,45%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	4,87%

De opslagen voor het markt- en objectrisico zijn gecombineerd. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden:

- Bouwjaar ingedeeld in vijf bouwjaarklassen;
- Type verhuureenheid ingedeeld in vier typen;
- Regio ingedeeld in vier regio's.

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 onderstaande tabel is een opsomming gegeven van de 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
Schematische vrijheid	Geen optie	Niet toegepast
Markthuur	Eigen inschatting corporatie	Eigen inschatting taxateur. BOG-MOG op basis van marktreferenties. ZOG op basis van de Normatieve Huisvestingscomponent
Markthuur-stijging	Prijsinflatie	Conform basis-versie
Exit Yield	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.
Leegwaarde	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG
Leegwaarde ontwikkeling	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG
Disconteringsvoet	Modelmatig	Eigen inschatting taxateur afgeleid uit referentie-transacties.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG
Onderhoud	Normbedrag per m2 BVO	Eigen inschatting taxateur o.b.v. normen (o.a. Vastgoedtaxatiewijzer)
Technische splitsingskosten	Geen optie	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG
Bijzonder uitgangspunten	Geen optie	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG	Niet van toepassing bij BOG-MOG-ZOG

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 betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Baston Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt plaats op complexniveau overeenkomstig die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024"). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Baston Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welk is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit".

Baston Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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 2,70% 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.

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid 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 ontwerpfase 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 2024 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 129,0%. De beleidsdekkingsgraad ligt in 2024 op 130,3%. 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.

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. Ook wordt een deel van de indirecte kosten van de organisatie hier aan toegerekend.

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. Ook wordt een deel van de indirecte kosten van de organisatie hier aan toegerekend.

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	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 127.950	€ 126.461
Cumulatieve herwaarderings	€ 390.615	€ 447.675
Boekwaarde per 1 januari	€ 518.565	€ 574.136
Mutaties		
Investerings DAEB vg in expl.	€ 2.626	€ 4.665
Aankoop DAEB vg in expl. vanuit Niet-DAEB	€ 37	€ -
Herwaarderings DAEB vg in expl.	€ 53.136	€ -57.060
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (initiele verkrijgingsprijs)	€ 11.770	€ -
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling (herwaardering)	€ -3.666	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemings	€ -	€ -3.176
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	€ -1.987	€ -
Totaal mutaties	€ 61.916	€ -55.571
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 142.383	€ 127.950
Cumulatieve herwaarderings	€ 438.098	€ 390.615
Boekwaarde per 31 december	€ 580.481	€ 518.565
B2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.066	€ 14.061
Cumulatieve herwaarderings	€ 10.721	€ 12.809
Boekwaarde per 1 januari	€ 24.787	€ 26.871
Mutaties		
Investerings - uitgaven na eerste verwerking- verkrijgingsprijs	€ -	€ 10
Desinvestering naar DAEB vg in expl.	€ -37	€ -
Overige waardeverminderingen en terugnemings	€ -	€ -6
Herwaarderings niet-DAEB vg in expl.	€ 3.140	€ -2.089
Totaal mutaties	€ 3.103	€ -2.085
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 14.066	€ 14.067
Cumulatieve herwaarderings	€ 13.824	€ 10.721
Boekwaarde per 31 december	€ 27.889	€ 24.787

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 portefeulleniveau 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 2024 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, peildatum 31-12-2024, toegepast.

Marktwaaarde

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 marktwaaarde 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%.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt €441,6 miljoen.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

Verloopstaat beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2023	€ 252.774.252	€ 21.551.228	€ 274.325.481
Voorraadmutaties	€ 7.360.195	€ -45.218	€ 7.314.977
Nieuwbouw	€ 7.360.195		€ 7.360.195
Overig		€ -45.218	€ -45.218
Vastgoedgegevens	€ 13.041.829	€ 686.451	€ 13.728.280
Energie label	€ -2.538.970	€ -	€ -2.538.970
Contract- en maximale huur	€ 15.905.108	€ 727.808	€ 16.632.916
Wijziging mutatiegraad	€ -216.241	€ -100.398	€ -316.639
Achterstallig onderhoud	€ -324.631	€ -	€ -324.631
Overig	€ 216.564	€ 59.041	€ 275.605
Methodische wijzigingen	€ 93.952.700	€ 4.119.208	€ 98.071.907
Horizon 60 jaar zonder eindwaarde	€ -13.952.981	€ -1.313.980	€ -15.266.962
Sociale disconteringsvoet	€ 107.905.681	€ 4.871.759	€ 112.777.440
Toevoeging middenhuur	€ -	€ 561.429	€ 561.429
Validatie	€ -	€ -18.342	€ -18.342
Disconteringsvoet	€ -	€ -18.342	€ -18.342
Marktontwikkelingen	€ 16.982.954	€ 251.012	€ 17.233.966
Macro-economische parameters	€ 13.952.014	€ 293.035	€ 14.245.049
Huurgrens en -stijging	€ 7.794.873	€ 442.925	€ 8.237.798
Onderhoud en beheer	€ -55.689	€ -30.564	€ -86.252
Disconteringsvoet en exit yield	€ -4.708.245	€ -445.883	€ -5.154.128
Overig	€ -	€ -8.500	€ -8.500
Parameters beleidswaarde	€ 29.976.044	€ 914.927	€ 30.890.971
Huurstijging beleidswaarde	€ 8.573.337	€ -44.160	€ 8.529.177
Beleidshuurbeleid	€ 36.084.887	€ 1.210.830	€ 37.295.717
Onderhoudskosten beleidswaarde	€ -13.695.033	€ -228.065	€ -13.923.098
Beheerkosten beleidswaarde	€ -987.147	€ -23.677	€ -1.010.824
Waarde 2024	€ 414.087.973	€ 27.459.266	€ 441.547.240

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 690	€ 1.110
Norm Beheerlasten gemiddeld	€ 930	€ 930
Norm Onderhoudslasten gemiddeld	€ 2.988	€ 3.502
Aantal verhuureenheden EFG	€ 323	€ 0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Baston Wonen is als volgt:

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 3 jaren door Baston Wonen.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Baston Wonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Baston Wonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Baston Wonen een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen en bij schilderswerkzaamheden.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Baston Wonen rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijk jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Baston rekening met de volgende cycli

Cyclus van onderhoud (in jaren)			
Onderdeel	Reinigen	Repareren	Vervangen
Daken	8	10	30
Dakgoten	1		30
Elektrische apparatuur	10	30	30
Kozijnen	8	16	30
Plafond	16		30
Schilderwerk		8	20
Trappen	1		50
Wanden	8	8	30
Zonwering	8	8	25
Vloeren	1	25	25
Leidingen		5	30
Ventilatie	8	16	30
Hang en sluitwerk		1	20
Brandbeveiliging		10	10
CV installatie		5	15
Glas			30
Keuken			20

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Ingrijpende verbouwing en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven gaat de beleidswaarde uit van een exploitatieperiode van 60 jaar. Baston Wonen heeft voor het in te rekenen onderhoud een norm bepaald om de MJOB te velengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Deze is gebaseerd op het gemiddelde van de eerste 15 prognosejaren uit de vastgestelde MJOB.

EFG Labels

Baston Wonen heeft nog 323 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie noodzakelijk op de MJOB. De normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen zijn opgenomen bij het bepalen van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 6,6 mln aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is ook verwerkt in de beleidswaarde

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting.

Sensitiviteitsanalyse

Parameter		Effect beleidswaarde (in € x 1.000,-)	Effect beleidswaarde (in %)
Beleidshuur + € 25	€	21.310	4,7%
Beleidshuur - € 25	€	-23.983	-5,3%
Disconteringsvoet +0,5%	€	-46.006	-10,1%
Disconteringsvoet - 0,5%	€	54.448	12,0%
Beheerkosten + € 100	€	-15.194	-3,3%
Beheerkosten - € 100	€	15.194	3,3%
Onderhoudskosten + € 100	€	-15.194	-3,3%
Onderhoudskosten - € 100	€	15.194	3,3%

B3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 579	€ 579
Cumulatieve herwaardering	€ 2.624	€ 2.665
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.203	€ 3.244
Mutaties		
Herwaardering vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	€ 1.230	€ -41
Totaal mutaties	€ 1.230	€ -41
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 579	€ 579
Cumulatieve herwaardering	€ 3.854	€ 2.624
Boekwaarde per 31 december	€ 4.433	€ 3.203
B4. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.013	€ 3
Mutaties		
Investerings (initiële verkrijgingen)	€ 9.291	€ 2.698
Overboeking naar vastgoed in exploitatie nieuwbouwprojecten	€ -8.105	€ -
Ottrekking voorziening onrendabele top	€ -1.977	€ -1.688
Investerings rechtstreeks	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -791	€ 1.010
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 222	€ 2.701
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -	€ -1.688
Boekwaarde per 31 december	€ 222	€ 1.013
B5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.614	€ 2.527
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -836	€ -804
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.777	€ 1.723
Mutaties		
Investerings	€ 131	€ 248
Desinvesterings	€ -187	€ -162
Investerings rechtstreeks	€ -	€ -
Desinvestering cumulatieve afschrijving	€ 187	€ 162
Afschrijvingen rechtstreeks	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -191	€ -194
Totaal mutaties	€ -60	€ 54
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 2.558	€ 2.614
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	€ -840	€ -836
Boekwaarde per 31 december	€ 1.718	€ 1.777

Zekerheidsstelling

De activa in exploitatie dienen tot zekerheid voor leningen en de rekeningcourant faciliteit van € 3 miljoen, met uitzondering van Hotel Bosch (marktwaaarde ultimo 2024: € 824.967).

WOZ-waarde

De totale WOZ-waarde van de activa in exploitatie bedroeg in 2024 (peildatum 1-1-2023) circa € 789 miljoen (2023: € 741 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	2024		2023	
Boekwaarde per 1 januari	€	2.531	€	2.462
Mutaties				
Mutatie latente belastingvordering	€	115	€	68
Dotatie/waardemutatie	€	-	€	-
Vrijval latentie	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	115	€	68
Boekwaarde per 31 december	€	2.646	€	2.531

Het verloop van de latente belastingvorderingen over het jaar 2024 met betrekking tot de diverse onderdelen is als volgt:

Verloop van de latente belastingvorderingen	Embedded derivaten	Marktwaaarde leningen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.467	€ 64	€ 2.531
Dotatie	€ 116	€ -1	€ 115
Vrijval	€ -	€ -	€ -
Effect definitieve aangifte	€ -	€ -	€ -
Waardemutatie	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 2.583	€ 63	€ 2.646

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 2024 van de leningportefeuille onder aftrek van 25,8% VPB. Deze gemiddelde rentevoet onder aftrek van 25,8% VPB bedraagt voor 2024 2,70% (2023: 2,66%).

De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt ultimo 2024 € 3,967 miljoen.

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

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

	2024	2023
Embedded derivaten:	€ 3.897	€ 3.759
Agio Vestia lening:	€ -	€ -
Marktwaaarde leningen:	€ 70	€ 73
	€ 3.967	€ 3.832

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 € 147 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 2024 € 9,8 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	2024		2023	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€	-	€	381
Voorraad grondposities	€	2.915	€	2.765
Magazijnvoorraad	€	94	€	82
Boekwaarde per 31 december	€	3.009	€	3.228

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

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

B10. Huurdebiteuren	2024		2023	
Huurdebiteuren	€	232	€	160
Boekwaarde per 31 december	€	232	€	160

Deze post betreft de vordering op zittende huurders. De vordering is 0,84% van de jaarlijkse huuropbrengst.

B11. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024		2023	
Vennootschapsbelasting	€	822	€	662
Boekwaarde per 31 december	€	822	€	662

B12. Liquide middelen	2024		2023	
Kas	€	1	€	1
Rabobank	€	5.639	€	8.188
Boekwaarde per 31 december	€	5.639	€	8.188

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

B13. EIGEN VERMOGEN

	2024	2023
Overige reserves	€ -20.313	€ 93.017
Herwaarderingsreserve	€ 461.142	€ 406.345
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 52.983	€ -58.533
Totaal eigen vermogen	€ 493.812	€ 440.830
Verloopoverzicht eigen vermogen	2024	2023
Herwaarderingsreserve		
Boekwaarde 1 januari	€ 403.721	€ 462.621
Mutaties		
Desinvesteringen	€ -	€ -
Mutatie herwaardering	€ 53.593	€ -58.899
Mutatie herwaardering VOV	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 53.593	€ -58.899
Stand per 31 december	€ 457.315	€ 403.721
Boekwaarde VOV 1 januari	€ 2.624	€ 2.665
Mutaties		
Desinvesteringen	€ -	€ -
Mutatie herwaardering	€ -	€ -
Mutatie herwaardering VOV	€ 1.203	€ -41
Totaal mutaties	€ 1.203	€ -41
Stand VOV per 31 december	€ 3.827	€ 2.624
Overige reserves		
Boekwaarde 1 januari	€ 93.017	€ -29.088
Mutaties		
Resultaat voorgaand boekjaar	€ -58.533	€ 63.165
Niet gerealiseerde mutatie herwaardering	€ -	€ -
Mutatie herwaardering VOV	€ -1.203	€ 41
Realisatie uit herwaarderingsreserve	€ -53.593	€ 58.899
Totaal mutaties	€ -113.329	€ 122.105
Stand per 31 december	€ -20.313	€ 93.017
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Resultaat boekjaar	€ 52.983	€ -58.533
Totaal resultaat boekjaar	€ 52.983	€ -58.533
Stand per 31 december	€ 493.812	€ 440.830

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 2024 is in totaal circa € 461,2 miljoen aan herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen (2023: € 406,3 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 (€ 457,3 miljoen) en anderzijds uit het verschil tussen de

actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 3,8 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

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen

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

Boekwaarde per 31 december

	2024		2023
€	1.977	€	-
€	9.198	€	6.842
€	-3.966		
€	-	€	-4.865
€	7.210	€	1.977

Overige voorzieningen

Boekwaarde per 1 januari

Mutatie voorziening

Toevoeging voorziening

Onttrekking voorziening

Boekwaarde per 31 december

	2024		2023
€	67	€	67
€	1	€	-
€	-	€	-
€	-	€	-
€	68	€	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

	2024		2023
€	98.041	€	93.331
€	-461	€	-590
€	1.727	€	1.769
€	5.000	€	5.000
€	-42	€	-42
€	93	€	128
€	5.051	€	5.086

Boekwaarde per 31 december (lang en kort)

Af: aflossingen komend boekjaar

€	104.357	€	99.596
€	-290	€	-290

Boekwaarde per 31 december

€	104.067	€	99.306
---	---------	---	--------

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

Boekwaarde per 1 januari

Bij: amortisatie rente embedded derivaten

Boekwaarde per 31 december

€	1.727	€	1.769
€	-42	€	-42
€	1.685	€	1.727

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

Boekwaarde per 1 januari

Bij: amortisatie rente embedded derivaten

Boekwaarde per 31 december

€	-461	€	-590
€	93	€	128
€	-368	€	-462

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 2029 van het saldo per 31/12/24 zijn als volgt (in €):

-2025	€	290
-2026	€	290
-2027	€	290
-2028	€	290
-2029	€	290
Aflossingsverplichting > dan 5 jaar	€	101.591
Totaal	€	103.041

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 2024 3,64% (2023: 3,59%). Het per 31 december 2024 door het WSW geborgde leningbedrag is € 103,4 miljoen.

Marktwaaarde leningportefeuille

De marktwaaarde van de geldleningen ultimo 2023 bedraagt € 117,6 miljoen (2023: € 110,8 miljoen).

Embedded derivaten

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

Overige schulden	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 14.569	€ 14.413
Mutatie waardering embedded derivaten	€ 674	€ 156
Boekwaarde per 31 december	€ 15.244	€ 14.569

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.

Bastion Wonen heeft drie extendible leningen met de navolgende kenmerken:

- Lening 1: hoofdsom € 5 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 49 jaar, renteaftspraken: 2007–2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2032: 4,69% en 2032–2056: 3-m Euribor of 4,69%
- Lening 2: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 47 jaar, renteaftspraken: 2007 – 2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2029: vast 4,895% en 2029–2054: 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Lening 3: hoofdsom € 10 miljoen, ingangsdatum 3 september 2007, looptijd 44 jaar, renteaftspraken: 2007–2009: 1-m Euribor met max van 5%, 2009–2026: vast 4,895% en 2026–2051: 3-m Euribor of 4,895% of marktconforme vaste rente
- Het gecumuleerd effect van de embedded derivaten op het eigen vermogen is € 15.244 duizend negatief.

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.877	€ 2.905
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	€ -	€ -
Mutaties op-/afwaarderingen	€ 820	€ -27
Afname verplichting ontstaan door terugkoop	€ -	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 3.698	€ 2.877

Waarborgsommen	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 115	€ 115
Mutaties		
Storting	€ -	€ -
Aflossing rechtstreeks geboekt	€ -	€ -
Aflossing	€ -	€ -
Saldo mutaties	€ -	€ -
Stand per 31 december	€ 115	€ 115

B16. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
Aflossing leningen komend boekjaar	€ 290	€ 290
Amortisatie vrijval agio Vestia lening komend boekjaar	€ 42	€ 42
Boekwaarde per 31 december	€ 332	€ 332

Schulden aan leveranciers

	2024	2023
Schulden aan leveranciers	€ 706	€ 387
Boekwaarde per 31 december	€ 706	€ 387

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Te betalen omzetbelasting	€ 652	€ 327
Te betalen loonbelasting voorgaand boekjaar	€ 125	€ 164
Boekwaarde per 31 december	€ 777	€ 491

Overige schulden en overlopende passiva

	2024	2023
Niet vervallen rente geldleningen	€ 642	€ 459
Vooruitontvangen huur	€ 249	€ 244
Reservering verlofdagen	€ 89	€ 86
Nog te ontvangen facturen	€ 135	€ 2.337
Te verrekenen servicekosten voorgaand boekjaar	€ 11	€ 124
Overige	€ 189	€ 18
Boekwaarde per 31 december	€ 1.316	€ 3.268

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 oblige en een gecommiteerd oblige. De inning van het jaarlijkse oblige is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van de Autoriteit wonen en het WSW. In 2024 is € 30.689,- 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 oblige. 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 privaatieve werking/onherroepelijke volmacht", vaak afgekort tot "volmacht". Op grond van artikel 30 van het Reglement van Deelneming dienen corporaties op eerste verzoek van WSW een volmacht te verstrekken. WSW verzocht daarom in oktober 2013 alle deelnemers een dergelijke volmacht te verstrekken. Deze volmacht maakt het mogelijk om in geval van een slechte financiële situatie de zekerheden van WSW te vestigen op het onderpand (ingezet bezit), zonder op dat moment afhankelijk te zijn van de betreffende corporatie en zonder dat er twijfel zou kunnen ontstaan of dit een rechtmatige daad is van WSW. In 2014 is door Baston Wonen de gevraagde volmacht aan het WSW verstrekt. Deze is momenteel nog voldoende groot, waardoor Baston Wonen de gevraagde volmachtherziening in 2021 heeft uitgesteld. Ook in 2024 was volmachtherziening niet nodig.

Verplichtingen nieuwbouw/vernieuwbouw/verduurzamingsprojecten

Ultimo 2024 bestaat er een verplichting voor met name verduurzamingsprojecten. De openstaande verplichting eind 2024 bedraagt circa € 9,8 miljoen inclusief btw.

Leasecontracten

In 2021 zijn er nieuwe leasecontracten afgesloten voor in totaal vijf bedrijfsauto's met een looptijd van vijf jaar. De contracten hebben eind 2024 een resterende looptijd van iets minder dan 2 jaar. De resterende leaseverplichtingen inclusief btw en exclusief jaarlijkse indexatie bedragen circa € 37,8k

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.

Onderhoud

Ten aanzien van de afwikkeling van werkopdrachten uitgezet bij de RGS ketenpartners loopt nog discussie. Het betreft hierbij werkopdrachten in de periode mei 2024 tot en met maart 2025 ten aanzien van reparatie- en mutatieonderhoud. De uitkomst van deze discussie vanuit financieel perspectief is nog niet inzichtelijk.

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.

Prijrisico

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

Renterisico

Baston Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele 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 hypotheccair 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

	2024	2023
Huuropbrengsten		
Huren	€ 27.991	€ 27.246
Af: huurderiving wegens leegstand	€ -199	€ -190
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -132	€ -112
Totaal	€ 27.660	€ 26.944

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

In 2024 heeft Baston Wonen een reguliere huurverhoging toegepast van 5,3% voor de DAEB woningen. Voor de niet DAEB is de huur met maximaal 5,5% 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.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
Gemeente Zevenaar	€ 27.660	€ 26.944
Totaal	€ 27.660	€ 26.944

	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten		
Opbrengsten servicecontracten	€ 811	€ 807
Af: derving wegens leegstand	€ -5	€ -6
Totaal opbrengsten servicecontracten:	€ 807	€ 802

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

	2024	2023
Lasten servicecontracten		
Kosten leveringen en diensten	€ 839	€ 795
Totaal lasten servicecontracten	€ 839	€ 795

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	€ 2.614	€ 2.278
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 2.614	€ 2.278

	2024	2023
Lonen en salarissen		
Lonen en salarissen	€ 2.643	€ 2.593
Externe inhuur en uitzendkrachten	€ 1.722	€ 925
Doorbelasting naar projecten	€ -246	€ -237
Totaal lonen en salarissen	€ 4.119	€ 3.281

	2024	2023
Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringen	€ 452	€ 430
Doorbelasting naar projecten	€ -41	€ -39
Totaal sociale lasten	€ 411	€ 391

	2024	2023
Pensioenlasten		
Jaarlijks verschuldigde premies	€ 350	€ 333
Doorbelasting naar projecten	€ -31	€ -28
Totaal pensioenlasten	€ 319	€ 305

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

Activa in exploitatie	€	212	€	236
Activa in ontwikkeling	€	106	€	68
Totaal	€	318	€	304

Overige personeelskosten

	2024	2023
Overige personeelskosten	€ 345	€ 274
Totaal overige personeelskosten	€ 345	€ 274

De organisatiekosten worden toeregekend aan de verschillende activiteiten binnen het functioneelmodel. De gehanteerde percentages zijn als volgt:

Toerekening functioneel	2024	2023
Lasten verhuur en beheer	32%	32%
Lasten onderhoud	39%	39%
Overige waardeveranderingen	9%	9%
Overige activiteiten	0%	0%
Leefbaarheid	7%	7%
Overige organisatiekosten	13%	13%
Totaal	100%	100%

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%).

Aantal FTE's	2024	2023
Directie	1,8	1,8
Bedrijfsvoering en Staf	11,9	11,5
Wonen & Vastgoed	25,8	26,7
Totaal:	39,5	40,0

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

	2024	2023
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorpand	€ 56	€ 56
Afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie: kantoorinventaris	€ 135	€ 138
Totaal afschrijvingen	€ 191	€ 194

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten	€ 6.863	€ 6.401
Toegerekende organisatiekosten	€ 3.140	€ 2.736
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	€ 10.003	€ 9.137

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Verhuurderheffing	€ -	€ -
Belastingen exploitatie	€ 1.377	€ 1.259
Verzekeringen	€ 116	€ 121
Overige directe kosten	€ 16	€ 14
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ 1.509	€ 1.393

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

	2024	2023
<i>Accountantskosten controlerend accountant BDO:</i>		
Controle van de jaarrekening boekjaar	€ 130	€ 114
Controle van de jaarrekening voorgaand boekjaar	€ 5	€ -
Andere controlewerkzaamheden accountant	€ 15	€ 15
Andere niet controlewerkzaamheden accountant	€ 24	€ 12
Totaal uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 Lid 1 WTA (Wet toezicht accountantsorganisaties)	€ 174	€ 140

De in de tabel vermelde honoraria voor de controle van de jaarrekening 2024 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht.

W2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	€ 381	€ -
Af: verkoopkosten	€ -	€ -2
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -381	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ -	€ -2

In 2024 zijn er geen woningen verkocht (2023: 0 woningen) en is er 1 verkoop van een grondpositie geweest (2023: 0).

W3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling en exploitatie	€ -8.730	€ -6.260
Toegerekende organisatiekosten	€ -318	€ -304
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -9.048	€ -6.564

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend

Activa in exploitatie	€ -212	€ -236
Activa in ontwikkeling	€ -106	€ -68
Totaal doorbelaste organisatiekosten	€ -318	€ -304

Specificatie waardeverandering

Op-/afwaardering vastgoed in ontwikkeling & herstructurering	€ -9.198	€ -3.665
Op-/afwaardering vastgoed in exploitatie	€ -	€ -3.182
Op-/afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	€ -	€ 166
Op-/afwaardering overige voorraden	€ 150	€ 117
Totaal waardeverandering	€ -9.048	€ -6.564

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	€ 56.276	€ -59.148
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	€ 410	€ -14
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 56.686	€ -59.162

W4 Netto resultaat overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengst overige activiteiten		
Administratiekosten huurcontracten/urgentieaanvragen	€ 31	€ 31
Overige	€ 13	€ 27
Totaal opbrengst overige activiteiten	€ 43	€ 58

Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Kosten overige activiteiten	€ -	€ -
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	€ 11	€ 9
Totaal kosten overige activiteiten	€ 11	€ 9

Overige organisatiekosten

Obligoheffing WSW en bijdrageheffing Aw	€	50	€	148
Commissarissenvergoeding	€	65	€	65
Toegerekende organisatiekosten	€	1.053	€	917
Totaal overige organisatiekosten	€	1.168	€	1.130

W5 Leefbaarheid**Leefbaarheid**

Leefbaarheidsbijdrage	€	61	€	29
Toegerekende organisatiekosten	€	563	€	491
Totaal leefbaarheid	€	624	€	520

W6 Financiële baten en lasten**Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren**

Waardeveranderingen embedded derivaten	€	-674	€	-109
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	€	-674	€	-109

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente bank en giro	€	75	€	16
Overige rentebaten	€	42	€	42
Totaal	€	117	€	58

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente geldleningen	€	3.658	€	3.323
Kosten geldleningen	€	27	€	29
Overige rentelasten	€	93	€	128
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€	3.778	€	3.480

W7 Belastingen**Belastingen**

Vennootschapsbelasting boekjaar	€	2.140	€	1.770
Mutatie latente belastingen boekjaar	€	-115	€	-68
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	€	36	€	115
Totaal belastingen	€	2.061	€	1.816

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen	€	55.044	€	-56.717
Fiscale correcties	€	-47.001	€	63.809
Belastbaar bedrag	€	8.043	€	7.092

Verschuldigde winstbelasting

€ 2.061 € 1.816**Fiscale correcties:**

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	€	-56.686	€	59.148
Waardeveranderingen embedded derivaten, fiscaal niet meetellen	€	674	€	109
Correctie overige waardeveranderingen	€	9.048	€	6.564
Correctie verbeteringen commercieel/fiscaal onderhoud	€	-1.005	€	-3.390
Correctie fiscaal toegelaten afschrijvingen	€	-277	€	-194
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia, fiscaal 50% aftrek in 2021 en 2022	€	-	€	-
Correctie renteaftrekbeperking: maximale renteaftrek 20% van EBITDA	€	1.472	€	1.668
Terugname fiscale afwaardering	€	-	€	-
Overige verschillen	€	-227	€	-96
	€	-47.001	€	63.809

Mutatie latente belastingen:

Mutatie latente belastingvordering vrijval marktwaarde leningen	€	-1	€	-24
Mutatie latente disagio Vestia lening	€	-	€	-
Mutatie latente waardering embedded derivaten	€	116	€	93
Mutatie latente belastingen boekjaar	€	115	€	68

De vennootschapsbelasting is definitief vastgesteld t/m het boekjaar 2022. De acute vennootschapsbelasting 2024 is berekend conform bovenstaande opstelling. De tarieven voor de vennootschapsbelasting in 2024 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 3,7% (2023: -3,20%). 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:

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

Voorstel resultaatbestemming 2024	
Het jaarresultaat 2024 is als volgt toebedeeld:	
Totaal jaarresultaat 2024	€ 52.983
- aan de overige reserves	€ 52.983
- aan de herwaarderingsreserve	€ 0

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans over 2024 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
A. VASTE ACTIVA				
II Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 580.481	€ -	€ 518.565	€ -
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ -	€ 27.889	€ -	€ 24.787
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 4.433	€ -	€ 3.203	€ -
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 221	€ -	€ 1.013	€ -
Totaal van vastgoedbeleggingen	€ 585.135	€ 27.889	€ 522.780	€ 24.787
III Materiële Vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 1.632	€ 86	€ 1.689	€ 89
IV Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 28.140	€ -	€ 24.374	€ -
Latente belastingvordering(en)	€ 2.514	€ 132	€ 2.405	€ 126
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ 200	€ -	€ 4.310	€ -
Totaal van financiële vaste activa	€ 30.854	€ 132	€ 31.089	€ 126
<i>Som der vaste activa</i>	€ 617.621	€ 28.108	€ 555.558	€ 25.001
B. VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ -	€ -	€ 381	€ -
Overige voorraden	€ 3.004	€ 5	€ 2.843	€ 4
Totaal voorraden	€ 3.004	€ 5	€ 3.224	€ 4
III Vorderingen				
Huurdebiteuren	€ 220	€ 12	€ 153	€ 7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 781	€ 41	€ 629	€ 33
Overige vorderingen	€ 30	€ 2	€ 35	€ 2
Overlopende activa	€ 212	€ 11	€ 67	€ 4
Totaal van vorderingen	€ 1.243	€ 66	€ 884	€ 45
V Liquide middelen	€ 5.330	€ 309	€ 4.333	€ 3.856
<i>Totaal van vlottende activa</i>	€ 9.578	€ 379	€ 8.441	€ 3.905
Totaal van activa	€ 627.199	€ 28.487	€ 563.999	€ 28.907
PASSIVA (bedragen x €1000)				
C. EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	€ 461.142	€ 15.169	€ 406.345	€ 12.198
Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige reserves	€ -20.313	€ 9.431	€ 93.017	€ 13.840
Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 52.983	€ 3.541	€ -58.533	€ -1.664
Totaal van eigen vermogen	€ 493.812	€ 28.140	€ 440.830	€ 24.374
E. VOORZIENINGEN				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 7.210	€ -	€ 1.977	€ -
Overige voorzieningen	€ 65	€ 3	€ 64	€ 3
Totaal van voorzieningen	€ 7.275	€ 3	€ 2.041	€ 3
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 104.067	€ -	€ 99.306	€ -
Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	€ -	€ 200	€ -	€ 4.310
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 3.698	€ -	€ 2.877	€ -
Overige schulden	€ 15.323	€ 35	€ 14.649	€ 35
Totaal van langlopende schulden	€ 123.088	€ 235	€ 116.833	€ 4.345
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	€ 332	€ -	€ 332	€ -
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 671	€ 35	€ 368	€ 19
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioe	€ 738	€ 39	€ 467	€ 25
Overlopende passiva	€ 1.282	€ 34	€ 3.128	€ 140
Totaal van kortlopende schulden	€ 3.023	€ 108	€ 4.295	€ 184
Totaal van Passiva	€ 627.199	€ 28.487	€ 563.999	€ 28.907

Gescheiden functionele winst- en verliesrekening over 2024

Omschrijving	2024		2023	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
Huuropbrengsten	€ 26.219	€ 1.440	€ 25.557	€ 1.387
Opbrengsten servicecontracten	€ 745	€ 62	€ 745	€ 57
Lasten servicecontracten	€ -781	€ -58	€ -739	€ -56
Overheidsbijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -2.479	€ -135	€ -2.152	€ -125
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -9.447	€ -555	€ -8.629	€ -507
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.433	€ -75	€ -1.324	€ -70
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	€ 12.823	€ 678	€ 13.458	€ 685
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 381	€ -	€ -	€ -2
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -381	€ -	€ -	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ -	€ -	€ -	€ -2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -9.032	€ -16	€ -6.543	€ -21
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 53.136	€ 3.140	€ -57.060	€ -2.089
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 410	€ -	€ -14	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 44.515	€ 3.124	€ -63.616	€ -2.109
Opbrengst overige activiteiten	€ 33	€ 10	€ 41	€ 17
Kosten overige activiteiten	€ -10	€ -1	€ -9	€ -1
Netto resultaat overige activiteiten	€ 23	€ 10	€ 32	€ 16
Overige organisatiekosten	€ -1.109	€ -59	€ -1.075	€ -55
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -590	€ -34	€ -492	€ -27
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	€ -674	€ -	€ -109	€ -
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 192	€ 4	€ 139	€ 1
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -3.779	€ -79	€ -3.480	€ -82
Saldo financiële baten en lasten	€ -4.260	€ -75	€ -3.450	€ -81
Totaal van resultaat voor belastingen	€ 51.400	€ 3.644	€ -55.144	€ -1.573
Belastingen	€ -1.958	€ -103	€ -1.726	€ -91
Resultaat uit deelnemingen	€ 3.541	€ -	€ -1.664	€ -
Totaal van resultaat na belastingen	€ 52.983	€ 3.541	€ -58.533	€ -1.664

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 2024 (directe methode)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-Daeb	DAEB	Niet-Daeb
(bedragen x € 1.000)				
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	€ 26.282	€ 1.474	€ 25.703	€ 1.421
Vergoedingen	€ 743	€ 62	€ 744	€ 57
Overige bedrijfsontvangsten	€ 3	€ -	€ 12	€ -
Ontvangen interest	€ 94	€ 1	€ 82	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 27.123	€ 1.537	€ 26.541	€ 1.478
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	€ -5.034	€ -256	€ -4.020	€ -207
Onderhoudsuitgaven	€ -6.651	€ -356	€ -6.696	€ -357
Overige bedrijfsuitgaven	€ -4.695	€ -186	€ -4.461	€ -127
Betaalde interest	€ -3.509	€ -79	€ -3.297	€ -82
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -49	€ -1	€ -147	€ -1
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -33	€ -4	€ -32	€ -
Vennootschapsbelasting	€ -2.219	€ -117	€ -2.124	€ -132
Saldo uitgaande kasstromen	€ -22.190	€ -997	€ -20.777	€ -905
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 4.932	€ 540	€ 5.764	€ 573
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ 37	€ -	€ -3
Verkoopontvangsten grond	€ 381	€ -	€ -	€ 1.160
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 381	€ 37	€ -	€ 1.157
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	€ -10.673	€ -	€ -950	€ -
Verbeteruitgaven	€ -2.159	€ -	€ -4.420	€ -
Aankoop	€ -37	€ -	€ -	€ -
Investerings overig	€ -267	€ -14	€ -76	€ -
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	€ -13.136	€ -14	€ -5.445	€ -
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -12.755	€ 23	€ -5.445	€ 1.157
FVA				
Ontvangsten overig	€ 4.110	€ -	€ 152	€ -
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ 4.110	€ -	€ 152	€ -
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -8.644	€ 23	€ -5.293	€ 1.157
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	€ 5.000	€ -	€ 5.000	€ -
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	€ -290	€ -	€ -290	€ -
Aflossing ongeborgde leningen	€ -	€ -4.110	€ -	€ -152
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 4.710	€ -4.110	€ 4.710	€ -152
Toename (afname) van geldmiddelen	€ 998	€ -3.547	€ 5.181	€ 1.578
Wijziging kortgeld	€ -	€ -	€ -	€ -
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 4.333	€ 3.856	€ -848	€ 2.278
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 5.330	€ 309	€ 4.333	€ 3.856

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

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

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

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Baston Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteiten	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfsonroerend goed in exploitatie	21	22
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	97	97
Parkeerplaatsen en garageboxen in exploitatie	146	146
Totaal	264	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)

De WNT is van toepassing op Baston Wonen. Het voor Baston Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000, het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	A.P.M Lipsch
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.964
Beloningen betaalbaar op termijn	18.566
<i>Subtotaal</i>	<i>135.530</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	135.530
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 2023	
bedragen x € 1	A.P.M Lipsch
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 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>	<i>130.070</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	130.070

Gegevens 2024					
bedragen x C 1	H.J.M Reimert	M.J.F Hetterscheid	S.J. Schuijt	M.M. van den Brink	R.B.M.C. Nas
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	23-5 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.990	12.660	12.660	12660	7714
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	10.358
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.990	12.660	12.660	12.660	7.714
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 2023					
bedragen x C 1	H.J.M Reimert	M.J.F Hetterscheid	S.J. Schuijt	M.M. van den Brink	R.B.M.C. Nas
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	N.v.t.
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.220	12.150	12.150	12.150	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	N.v.t.

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 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, 25 juni 2025

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, 25 juni 2025

11. Overige gegevens

12. 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.

13. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Baston Wonen Stichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Baston Wonen Stichting te Zevenaar gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Baston Wonen Stichting op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 85). 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 en onze bevindingen moeten 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 2024 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 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 hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 8 van het jaarverslag 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
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: ▶ 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.	Wij hebben: ▶ 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. 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.

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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ 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. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien

van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- ▶ 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. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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.

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 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

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 fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, 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, 25 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA