



woningstichting  
**Barneveld**



**Jaarverslag 2014**



# Inhoudsopgave

<b>1. Jaarverslag</b>	<b>5</b>
1.1 Verslag van de Raad van Toezicht	5
1.1.1 Goed ondernemingsbestuur (Corporate Governance)	5
1.1.2 Informatie over de Raad van Toezicht	10
1.1.3 Activiteiten van de Raad van Toezicht	11
1.1.4 Pré-advies van de Raad van Toezicht	13
1.2 Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2014	14
1.3 Personeel	14
1.4 Organogram	20
1.5 Het bestuur	21
1.6 Risico's en risicobeheersing	21
1.7 Tot slot	25
<b>2. Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>26</b>
2.1 Kwaliteit van de woongelegenheden	26
2.1.1 Bouwen, aankopen en slopen van woningen	26
2.1.2 Onderhoud aan woningen	28
2.1.3 Energielabeling	33
2.1.4 Het inventariseren en verwijderen van asbest	34
2.1.5 Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)	35
2.1.6 Overige onderwerpen	35
2.2 Het verhuren van woningen	36
2.2.1 Toewijzing en uitvoering woonruimteverdeling	36
2.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden	43
2.2.3 Huurprijsbeleid	45
2.3 Verkoop van woningen	49
2.3.1 Verkoop bestaande huurwoningen	49
2.3.2 Verkoop nieuwbouw	50
2.3.3 Verkoopbeleid	50
2.3.4 Terugkoop en verkoop MGE/Koopgarant-woningen	50
2.3.5 Vereniging van Eigenaren (VvE)	51
2.3.6 Bedrijfsonroerend goed (BOG)	51
2.4 Leefbaarheid	51
2.4.1 Algemeen	51
2.4.2 Activiteiten in samenwerking met de gemeente	53
2.4.3 Activiteiten door Woningstichting Barneveld	55
2.4.4 Activiteiten gericht op individuen	57
2.5 Wonen en Zorg	58
2.5.1 Samen werken aan wonen, zorg en welzijn	60
2.5.2 Overige ontwikkelingen op het gebied van Wonen en Zorg	60
2.6 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	61
2.6.1 Huurdersvereniging Barneveld	61
2.6.2 Klachten bij commissies	62
2.6.3 Overleg met bewoners en bewonerscommissies	62
2.6.4 Goed huurderschap	63
2.6.5 Groot onderhoud	63

2.7	Overleg met de gemeente	64
2.8	Overige zaken	65
2.9	Financieel beleid en beheer	66
2.10	Verbindingen	71
2.11	Verklaring van het bestuur	71
<b>3.</b>	<b>Kengetallen</b>	<b>72</b>
<b>4.</b>	<b>Jaarrekening 2014</b>	<b>74</b>
4.1	Balans	74
4.2	Winst- en verliesrekening over 2014	76
4.3	Kasstroomoverzicht 2014	77
4.4	Algemene toelichting	78
4.5	Toelichting op de balans per 31 december 2014	90
4.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
4.7	Overige informatie	112
4.7.1	Werknemers	112
4.7.2	Bestuurders en commissarissen	112
<b>5.</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>114</b>
5.1	Wettelijke resultaatbestemming	114
5.2	Voorstel resultaatbestemming	114
<b>6.</b>	<b>Accountantsverklaring</b>	<b>115</b>

# 1. Jaarverslag

## Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2014 van Woningstichting Barneveld met daarin opgenomen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Met deze publicatie willen wij alle belanghebbenden van Woningstichting Barneveld inzicht geven in de geleverde prestaties en verantwoording afleggen over het gevoerde beleid. Ook willen wij graag de wereld achter onze zichtbare ontwikkel-, bouw- en beheeractiviteiten laten zien.

## 1.1 Verslag van de Raad van Toezicht

### 1.1.1 Goed ondernemingsbestuur (Corporate Governance)

Sinds 2007 is in de corporatiesector de Governancecode Woningcorporaties (de Code) van kracht, deze code is in 2011 geactualiseerd. Woningstichting Barneveld onderschrijft dat een adequate Governancecode en de naleving daarvan een goed instrument is voor herstel en behoud van het vertrouwen van het publiek in een eerlijke en transparante gang van zaken binnen Nederlandse ondernemingen in het algemeen en de corporatiesector in het bijzonder. Voor onze sector zijn best practices ontwikkeld.

De Code bevat zowel principes als concrete bepalingen die de bij een corporatie betrokken personen (onder andere de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht) en partijen tegenover elkaar in acht zouden moeten nemen.

De Code vraagt van corporaties om uiterst transparant te handelen en zich ook op die manier te verantwoorden. Over de toepassing van de Code doet de corporatie verslag volgens het principe 'pas toe of leg uit' en wordt vermeld of en om welke reden van de Code wordt afgeweken. Voor sommige onderdelen geldt overigens een 'pas toe' regime en is afwijking niet toegestaan. Het afleggen van verantwoording in het jaarverslag op een transparante en professionele manier is van groot belang. Juist van maatschappelijke ondernemingen mag worden verwacht dat zij verantwoording afleggen richting de samenleving. Alleen dan zijn de prestaties en de bedrijfsvoering goed te beoordelen.

Zowel de Raad van Toezicht (RvT) als de directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld onderschrijven het belang van de Code. Woningstichting Barneveld houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de best practice-bepalingen uit de Code. Een relevant punt waarvan de woningstichting afwijkt van de Code is de benoeming van bestuurders voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De RvT heeft de bestuurder aangesteld voor onbepaalde tijd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar pagina 9 van dit verslag.

De hoofdlijnen van de governancestructuur bij Woningstichting Barneveld:

- Woningstichting Barneveld heeft als rechtsvorm de stichting.
- De directeur-bestuurder bestuurt de corporatie.
- De RvT ziet toe op de directeur-bestuurder en geeft advies.
- Woningstichting Barneveld streeft naar een organisatie en processen gebaseerd op principes als betrouwbaarheid, controleerbaarheid, checks and balances en integriteit.
- Woningstichting Barneveld voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties.
- De door ons gehanteerde governanceprincipes zijn neergelegd in de volgende documenten:
  - Statuten Woningstichting Barneveld;
  - Reglement werkwijze Raad van Toezicht;
  - Profielschets voor de leden van de Raad van Toezicht;
  - Directiestatuut;

- Treasurystatuut;
- Projectontwikkelingsstatuut;
- Toetsingskader voor het aangaan van verbindingen;
- Reglement auditcommissie;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Gedragscode Integriteitbeleid;
- Klokkenluidersregeling.

De directeur-bestuurder legt wijzigingen in de governancestructuur vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad van Toezicht.

## Naleving van de vernieuwde Governancecode en risicomanagement

Ultimo 2014 voldoen onze statuten en reglementen nog niet volledig aan alle bepalingen van de Code. Op enkele onderdelen passen we onze statuten in 2015 aan en in verband daarmee ook het 'reglement werkwijze RvT'. Dit betreft met name de uitwerking van principe II.3.5 en III.2.2, bepalingen die gaan over tegenstrijdige belangen, nevenfuncties en onafhankelijkheid van bestuur en RvT. Ons voornemen was om de statuten in 2014 te wijzigen. De voorbereidingen hebben ook plaatsgevonden in 2014. Omdat we verwachtten dat de Code medio 2015 op onderdelen wijzigt, besloten we de uitkomsten af te wachten. Overigens houden wij ons wel aan genoemde bepalingen van de Code.

Per 1 december 2014 zijn twee 100 procent-deelnemingen geliquideerd. Het gaat om Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. en Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij BV. Er vonden geen activiteiten plaats en ze waren in feite leeg.

Ultimo 2014 heeft Woningstichting Barneveld één verbinding: een belang van 27 procent in de vennootschap Muziek Theater Barneveld B.V. (MTB). MTB verhuurt het Schaffelaartheater in Barneveld aan een exploitant. De andere aandeelhouders zijn de gemeente Barneveld en Stichting Fonds 1845 Barneveld. Op verzoek van de minister brachten wij ons belang in 2014 terug van 48,75 procent tot 27 procent van de uitgegeven aandelen. Dit percentage is in overeenstemming met het aandeel sociale woningen ten opzichte van alle woningen in de kern Barneveld.

Gedurende het jaar informeren we de RvT over de gang van zaken bij de verbindingen.

Hieronder geven we de hoofdlijnen van ons ondernemingsbestuur weer.

## Governancestructuur

### Bestuur

De bestuurder bestuurt de corporatie. Dit houdt onder meer in dat hij verantwoordelijk is voor de strategie en het beleid, de realisatie van de doelstellingen van de corporatie en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling.

De bestuurder legt hierover verantwoording af aan de RvT. Hij richt zich bij de uitoefening van zijn taak naar het belang van de corporatie en de daaraan verbonden ondernemingen en weegt de belangen daarvan af. De bestuurder geeft de RvT tijdig alle informatie die deze nodig heeft voor het uitoefenen van zijn taak.

De bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie en voor de financiering van de corporatie. De bestuurder rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvT.

De taak en werkwijze van de bestuurder en overige bepalingen over het besturen zijn vastgelegd in een Directiestatuut. Het reglement bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen. Daar waar mogelijk sprake was van tegenstrijdige belangen is overeenkomstig het reglement gehandeld.

### Raad van Toezicht

De RvT heeft tot taak om toezicht uit te oefenen op het beleid van de bestuurder, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingssystemen en -procedures ingesteld door de bestuurder. Ook heeft de RvT tot taak om toezicht uit te oefenen op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat de RvT de bestuurder terzijde met advies en vervult de raad de werkgeversrol van de bestuurder. De RvT richt zich bij de vervulling van deze taak naar het belang van de corporatie en de met de corporatie verbonden ondernemingen en weegt daarbij de in aanmerking komende belangen van de corporatie en de belanghebbenden af. De RvT is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren.

De RvT maakt gebruik van een Reglement werkwijze Raad van Toezicht als basis voor het eigen functioneren en de relatie met de bestuurder. Het reglement bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen. In het verslagjaar waren er geen transacties waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen. De RvT is zo samengesteld, dat de leden ten opzichte van elkaar, ten opzichte van de bestuurder en ten opzichte van welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

De voorzitter van de RvT bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de RvT. Hij ziet toe op het goed functioneren van de RvT en draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden. Hij zorgt ervoor dat er voldoende tijd is voor besluitvorming en draagt zorg voor het introductie-, opleidings- en/of trainingsprogramma voor de leden. Hij is namens de RvT het eerste aanspreekpunt voor de bestuurder en initieert de evaluatie van het functioneren van de RvT en de bestuurder.

De RvT heeft twee commissies ingesteld. De auditcommissie, bestaande uit de voorzitter en de financieel deskundige van de RvT. In de remuneratiecommissie zit een RvT-lid en de voorzitter van de RvT. Beide commissies brengen verslag uit aan de voltallige RvT.

### Auditcommissie

In het 2014 heeft de auditcommissie driemaal vergaderd. De directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering waren hierbij aanwezig. In de eerste vergadering is de jaarrekening 2013 van de (minderheids)deelneming MTB besproken en is de heer Jongstra gemandateerd om deze jaarrekening in het bestuur en de algemene vergadering van aandeelhouders van MTB (mede) goed te keuren en vast te stellen. In de tweede vergadering was de accountant (BDO) aanwezig en zijn de jaarrekening 2013, de bevindingen van de accountant bij deze jaarrekening en het accountantsverslag besproken.

De derde vergadering stond in het teken van de begroting 2015 en bijbehorende meerjarenbegroting. Ook is gesproken over de liquidatie van de twee 100 procent-deelnemingen, de uitkomsten van de Aedes-benchmark en de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Holzenbosch in Voorthuizen.

De vaststelling van de jaarrekening 2013 van de twee 100 procent-deelnemingen handelde de commissie tussentijds schriftelijk af. Van alle bijeenkomsten deed de commissie schriftelijk verslag aan de voltallige RvT.

De externe accountant is aanwezig bij de bespreking en vaststelling van de jaarrekening en het accountantsverslag. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening gelijkelijk aan het bestuur en de auditcommissie en RvT.

De voltallige RvT is in het verslagjaar middels trimesterrapportages geïnformeerd over de belangrijkste ontwikkelingen, zowel volkshuisvestelijk als financieel en in relatie tot de jaarplannen en de voortgang van het ondernemingsplan. Daarnaast vormt het risicomanagement een vast onderdeel van de trimesterrapportage.

## Remuneratierapport

### Beloningsstructuur bestuur

Per 1 november 2010 heeft de RvT de heer A. (Arjen) Jongstra voor onbepaalde tijd benoemd tot bestuurder van Woningstichting Barneveld.

De RvT stelde het beloningsbeleid van het bestuur vast en hield zich destijds aan de Sector brede beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties die sinds 1 juli 2010 van kracht was.

Per 1 januari 2014 is de "Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014" van kracht geworden. Op grond van deze regeling is de functie van de bestuurder ingedeeld in klasse E. Omdat de bezoldiging vóór 1 januari 2014 op een hoger niveau is vastgesteld geldt het overgangsrecht uit genoemde wet. Dit betekent dat de afspraken die voor 1 januari 2014 zijn gemaakt, voor vier jaar worden gerespecteerd (te rekenen vanaf 1 januari 2014). Daarna moeten ze in drie jaar worden teruggebracht tot het dan geldende normbedrag.

Het jaarlijks gesprek van de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder moest dit jaar uitgesteld worden vanwege overvolle agenda's. In overleg is besloten dit gesprek aan het begin van 2015 te houden. Tijdens dit gesprek komen de afspraken aan de orde die in het vorige gesprek zijn gemaakt. Deze afspraken hebben betrekking op:

- Het nieuwe ondernemingsplan.
- De bedrijfslasten.
- De samenwerking binnen BNLW-verband.
- Het risicomanagement.

De rol die de directeur-bestuurder hierin heeft gehad is een onderdeel hiervan.

Ook komen enkele onderwerpen aan de orde, die de RvT aandraagt.

Met de bestuurder is geen variabele beloning overeengekomen. Aan de bestuurder is een bedrijfsauto ter beschikking gesteld met ultimo 2014 een cataloguswaarde van 40.651 euro, er is een eigen bijdrage voor het privégebruik van de bedrijfsauto verschuldigd van 100 euro per maand.

De overige secundaire arbeidsvoorwaarden voor het bestuur zijn geheel conform de CAO Woondiensten. Hierin zijn onder andere opgenomen vakantiedagen, bijzonder verlof en vergoeding premie zorgverzekeringswet.

Er zijn geen voorschotten of leningen verstrekt aan de bestuurder.

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling van het bestuur ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betaalde premies zijn conform de bepalingen in de CAO Woondiensten.

De bezoldiging van de bestuurder kan als volgt worden gespecificeerd:	2014 €	2013 €
Brutoloon (inclusief vakantiegeld)	113.866	111.910
Onkostenvergoeding	2.160	2.160
Fiscale bijtelling auto	6.641	6.700
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	635	0
Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en VUT)	26.068	25.618
<b>Totaal</b>	<b>149.370</b>	<b>146.388</b>



De bezoldiging van de RvT is vastgesteld met inachtneming van de Honoreringscode commissarissen van de VTW. De bezoldiging is niet afhankelijk van de resultaten van Woningstichting Barneveld. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de RvT verstrekt. Voor een nadere specificatie van de bezoldiging verwijzen we naar de toelichting op de jaarrekening.

### **De controle van de financiële verslaglegging**

De bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële informatie. De RvT ziet erop toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.

De RvT benoemt de externe accountant. De externe accountant woont de vergadering van de RvT bij waarin over de vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening wordt besloten. De externe accountant rapporteert zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening gelijkelijk aan de bestuurder en de RvT.

Met ingang van de controle over het boekjaar 2011 is BDO benoemd tot accountant.

### **Afwijking van de Code**

Op een punt wijkt de woningstichting af van de Governancecode. Het gaat om de benoeming van het bestuur voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De RvT besloot bij het aanstellen van de bestuurder af te wijken van de Code voor wat betreft de duur van het arbeidscontract. Dit vanuit de wetenschap dat het functioneren van de bestuurder elk jaar wordt beoordeeld waarbij geldt dat bij onvoldoende functioneren, de bestuurder conform gangbare regels ontslagen kan worden. Daarbij geldt dat de maximale ontslagvergoeding nooit meer is dan een bruto jaarsalaris, met een maximum van 75.000 euro. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het kritisch evalueren van het functioneren van de bestuurder voldoende geborgd. Vanuit arbeidsmarktperspectief en werknemersperspectief heeft deze afwijkende toepassing van de code geen nadelen.

### **Klachten**

Tot slot kunnen we melden dat in 2014 geen klachten zijn binnengekomen bij de (regionale) Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied.

## 1.1.2 Informatie over de Raad van Toezicht

Volgens de statutaire bepalingen voert een Raad van Toezicht het interne toezicht bij Woningstichting Barneveld. Ultimo 2014 hebben de volgende personen zitting in de RvT:

Naam	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Zitting t/m	Hoofd- en nevenfuncties
B. Ridder Voorzitter Lid Auditcommissie Lid Remuneratiecommissie	M	1953	2007, in 2012 herbenoemd	2016	Vzt. Bestuur Zendingsorganisatie OMF Bestuurslid Herikon Putten Plv. lid van WMO raad Barneveld
A. Jonker Lid Auditcommissie	M	1960	2006	2015	Partner bij JonkerFieret Adviseurs/Accountants Bestuurslid Stichting Fonds 1845 Barneveld Vzt. Stichting Derdengeld Bestuurslid st. administratiekantoor Peningmeester Stichting onderwijs vraagt kennis
M.C.E. van der Vleuten (op voordracht van de HvB)	V	1968	2010, in 2014 herbenoemd	2018	Eigenaar Van der Vleuten Interim & Project Support en o.a. werkzaam als freelance beleidsadviseur bij St. Visitaties Woningcorporaties Nederland Lid Klachtencommissie Woonzorg Nederland Promovenda aan de OUNL
W. Moggré Lid Remuneratiecommissie	M	1962	2012	2018	Directeur Stg. IDO Lelystad, voorzitter woningbouwvereniging 't Goede Woonhuys te Hilversum diaken en lid kerkenraad protestantse Gemeente Barneveld Eigenaar Wim Moggré Advies
H. Jager (op voordracht van de HvB)	V	1959	2014	2018	Vzt. RvC MyWheels deel-auto organisatie MT-lid Aequor, Kenniscentrum MBO voedsel, natuur leefomgeving

De leden Jager en Van der Vleuten zitten in de Raad op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld (HvB). Hiermee is invulling gegeven aan artikel 15 van de statuten waarin is bepaald dat twee leden van de Raad worden benoemd op voordracht van de huurders.

De RvT bestaat uit minimaal drie en maximaal zeven leden en streeft ernaar dat deskundigheden zijn vertegenwoordigd die voor Woningstichting Barneveld relevant zijn. Binnen de RvT zijn zowel financieel-economische, volkshuisvestelijke en/of sociaal-economische, als juridische deskundigen aanwezig.

De leden van de Raad worden voor een periode van vier jaar benoemd en zijn eenmaal voor eenzelfde periode herbenoembaar. Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Bijeenkomsten van de VTW worden in principe (door een delegatie) bijgewoond.

Alle leden van de RvT gelden als onafhankelijk in de zin van art. III.2.2 van de Governancecode woningcorporaties. Alle leden van de Raad zijn onafhankelijk van de woningstichting. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de stichting en er bestaan geen directe of indirecte banden met toeleveranciers of afnemers van Woningstichting Barneveld.

De leden van de Raad bieden buiten hun commissariaat geen andere diensten aan Woningstichting Barneveld aan dan die welke voortvloeien uit hun lidmaatschap van de Raad. Ook andere banden, hetzij direct, hetzij indirect, worden niet onderhouden.

De honorering van de Raad bedraagt in het verslagjaar in totaal 42.412 euro. Geen enkel lid ontvangt een honorering die gekoppeld is aan de financiële prestaties van de woningstichting of haar deelnemingen. Voor de individuele bezoldiging verwijzen we naar pagina 113.

### 1.1.3 Activiteiten van de Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht vergaderde in het verslagjaar zesmaal en hield samen met directie en MT een strategiedag. Naast de reguliere vergaderingen woonde (een delegatie van) de RvT de stakeholdersbijeenkomst over het beleidsplan 2014-2017 bij en was er een informele bijeenkomst met het college van B&W. In 2014 hield de woningstichting op het kantoor ook een inloopsessie voor raadsleden, waarbij ook enkele leden van de RvT aanwezig waren.

De bestuurder woonde alle vergaderingen bij, behalve de vergadering waarin is gesproken over het eigen functioneren en die van de individuele leden van de Raad.

Voorafgaand aan de vergaderingen heeft de RvT ook zonder de bestuurder vooroverleg gehad.

In de statuten is een aantal materiële besluiten van het bestuur benoemd, die zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad. Belangrijke onderwerpen op de agenda waren:

- Terugkoppeling vergaderingen auditcommissie.
- Ontwikkelingen Muziek Theater Barneveld B.V.
- Overleg met de OR.
- Het vermogens- en liquiditeitsbeheer.
- Kader voor investeringsbeslissingen.
- De trimesterrapportages.
- De jaarverslaglegging 2013, de begrotingen 2015 en de meerjarenprognose 2015 tot en met 2019.
- De realisatie van de bedrijfslastenreductie.
- Europese Beschikking rondom staatssteun.
- Relatie tot stakeholders en lokale samenleving.
- Leefbaarheid.
- Actualisatie van de gedragscode integriteitbeleid.
- Integraal risicomanagement.
- De projecten in uitvoering en ontwikkeling.
- Overleg met Huurdersvereniging Barneveld en de jaarvergadering.
- (Her)benoeming leden Raad van Toezicht.
- Woningverkopen.
- Zelfevaluatie Raad van Toezicht.
- Ontwikkelrecht nieuwbouwwijk Holzenbosch, Voorthuizen.
- Evaluatie treasurycommissie.
- De toezichtsbrief van de minister en de beoordeling door het CFV.

#### Belangrijke besluiten:

- Goedkeuring bestuursbesluiten over aankopen grond/verkoop onroerend goed.
- Goedkeuring van het beleidsplan 2014-2017 Passie voor Barneveld.
- (Her)benoeming leden Raad van Toezicht.
- Goedkeuring overdracht 21,75 procent van aandelenbelang in Muziek Theater Barneveld B.V.
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2013.
- Goedkeuring jaarrekeningen van de verbindingen.
- Goedkeuring liquidatie twee 100 procent-deelnemingen in 2014.
- Goedkeuring van het geactualiseerde verkoopbeleid
- Goedkeuring van aanpassingen in het huurharmonisatiebeleid.
- Goedkeuring van het geactualiseerde Treasurystatuut.
- Goedkeuring begroting 2015 en meerjarenprognose 2015 tot en met 2019.

Conform de beginselen van de Governancecode Woningcorporaties, evalueerde de RvT haar eigen functioneren. Omdat de RvT dit in het vorige jaar in de vorm van een interne zelfevaluatie deed, koos zij dit jaar voor een evaluatie met een extern begeleider. Er zijn in totaal twee bijeenkomsten georganiseerd van elk een dagdeel. De eerste bijeenkomst was op 9 december 2014 in aanwezigheid van de extern begeleider. De tweede bijeenkomst volgt op 2 februari 2015. Bij de evaluatie is ook de visie van de directeur-bestuurder op het functioneren van de RvT betrokken.

Tijdens de bijeenkomst van 9 december sprak de RvT over de volgende onderwerpen:

- Kernwaarden van Woningstichting Barneveld.
- Onderling overleg binnen de RvT.
- De rol van de RvT inzake risicomanagement.
- De maatschappelijke legitimatie van de RvT.
- De rollen en verantwoordelijkheden van RvT en directeur-bestuurder.
- Rol van RvT in het opstellen van de agenda van de vergaderingen RvT.

De bespreking van bovenstaande onderwerpen ging over de inhoud. Voor het komen tot conclusies en verbeterpunten wordt de tweede bijeenkomst gebruikt.

Uit de evaluatie van vorig jaar bleek dat er behoefte was aan overleg met andere Raden van Toezicht om ervaringen te delen en te leren van elkaar. De RvT heeft in vervolg hierop contact gelegd met de voorzitters van enkele andere Raden van Toezicht binnen Barneveld. Het resultaat hiervan is dat er een gezamenlijke bijeenkomst komt in het voorjaar 2015.

Zoals gebruikelijk belegde de RvT samen met de bestuurder en het managementteam een strategiedag. In deze bijeenkomst stonden we uitgebreid stil bij de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en meer specifiek naar de betekenis en impact hiervan voor Barneveld. We bezochten enkele nieuwbouwprojecten.

In 2014 voerden de twee leden van de RvT, die op voordracht zijn benoemd, overleg met het bestuur van Huurdersvereniging Barneveld.

In het verslagjaar voerde een vertegenwoordiging van de RvT eenmaal regulier overleg met de Ondernemingsraad.

In het verslagjaar nam de RvT, net als in voorgaande jaren, het initiatief voor een informele bijeenkomst met het college van B&W van de gemeente Barneveld.

#### 1.1.4 Pré-advies van de Raad van Toezicht

In dit verslag nemen we de door de bestuurder opgemaakte jaarrekening 2014 op, met daarin de balans, de winst- en verliesrekening met de daarbij behorende toelichtingen en het volkshuisvestingsverslag 2014.

Deze jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u in dit verslag op pagina 115 aantreft.

De RvT wisselde met de accountant van gedachten over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag.

De RvT kan zich met de stukken verenigen en verleent vervolgens, op grond van artikel 9 lid 4 van de statuten, zijn goedkeuring aan het voorstel van de directeur de voorliggende jaarrekening 2014 vast te stellen.

Deze vaststelling strekt tot volledige decharge voor de bestuurder voor het besturen en volledige decharge voor de Raad voor het gehouden toezicht.

Het voordelig resultaat over het verslagjaar bedraagt 3.068.043 euro en is toegevoegd aan de overige reserves, conform de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming.

In 2014 leverden we opnieuw een grote inspanning om Woningstichting Barneveld haar maatschappelijke taken te laten vervullen. De Raad van Toezicht wil de bestuurder, het management, de medewerkers, de ondernemingsraad en Huurdersvereniging Barneveld bedanken voor hun bijdragen in 2014 en complimenteren met de goede resultaten.

Barneveld, 23 april 2015

De heer B. Ridder (voorzitter)

De heer A. Jonker (lid)

Mevrouw M.C.E. van der Vleuten (lid)

De heer W.J. Moggré (lid)

Mevrouw H. Jager (lid)

## 1.2 Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 2014

Verslag over het boekjaar, lopende van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 van Woningstichting Barneveld te Barneveld, gevestigd aan Parmentierstraat 1, 3772 MS te Barneveld. De woningstichting werd bij Koninklijk Besluit toegelaten op 28 december 1994 onder nummer IGE-20 D94012. Woningstichting Barneveld is weliswaar een regionaal toegelaten instelling, haar werkgebied is beperkt tot de gemeente Barneveld. De stichting is ingeschreven in het register bij de Kamer van Koophandel te Apeldoorn onder nummer 09086671. De statuten zijn voor het laatst op 11 juli 2003 gewijzigd.

## 1.3 Personeel

### BLNW-samenwerking

Woningstichting Barneveld werkt onder de noemer BLNW samen met Woningstichting Leusden (WSL), Woningstichting Nijkerk (WSN) en Vallei Wonen (Woudenberg). Deze samenwerking komt primair tot uitdrukking in treasury-activiteiten, HR-activiteiten en -beleidsontwikkeling en risicomanagement bij projectontwikkeling. Ook delen we kennis op gezamenlijke thema's zoals communicatie, IT, projectontwikkeling en nieuwe wet- en regelgeving voor de corporatiesector. Alle BLNW-activiteiten zijn in de jaarplannen vastgelegd.

Eind mei is er een BLNW-bijeenkomst geweest met alle managers en directeur-bestuurders van BLNW-corporaties waarin gesproken is over de huidige en toekomstige samenwerking. Vanuit dit overleg is in 2014 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor verdere samenwerking op het gebied van de projectontwikkeling. Begin 2015 is besloten vooralsnog op de huidige voet verder te gaan.

Binnen corporatieland is deze concrete samenwerking vergaand en uniek te noemen en daarom iets waar we trots op mogen zijn. Ondanks dat het soms ook vertragend kan werken is de samenwerking vooral waardevol. We moeten meer doen met minder mensen en minder geld. Dat betekent dat we, in meer of mindere mate, allemaal moeten werken aan onze kwetsbaarheid en het verminderen van onze bedrijfslasten. Door kennis te delen krijgen we meer professionaliteit in de organisaties en uiteindelijk leveren we daardoor betere producten/diensten aan onze klanten. BLNW zorgt daardoor voor meer bestaansrecht van de individuele corporaties. De zelfstandigheid van de corporaties staat op dit moment niet ter discussie. Daarmee sluiten we in de toekomst niets uit maar voor de komende jaren willen we de samenwerking vooral voortzetten en waar mogelijk versterken of intensiveren. Dat betekent ook dat we bereid moeten zijn tot consensus en soms een stukje verlies van eigenheid. Ook op het terrein van P&O, waar we al veel doen, willen we steeds meer afstemmen en beleid gelijk trekken.

Naast de BLNW-samenwerking participeren we ook binnen het Food Valley-verband en de Samenwerkende Woningcorporaties Eem- en Gelderse Vallei (SWEV).

### P&O binnen BLNW

Binnen het samenwerkingsverband is een senior personeelsadviseur en een personeelsadviseur in dienst. Samen zijn zij 16 uur per week voor Woningstichting Barneveld beschikbaar. Een aantal thema's is in 2014 in BLNW-verband opgepakt: flexibilisering van arbeid, de integriteitscode met bijbehorende workshops, voorbereiding invoering werkkostenregeling en samenvoegen salarisadministratie BLNW.

### ARBO

Op het gebied van arbeidsomstandigheden zijn in 2014 de geplande actiepunten uit het Arbo jaarplan uitgevoerd. Dit plan is een opsomming van activiteiten in het kader van veilig en gezond werken. Onderdeel van het Arbo jaarplan is het trainen van medewerkers in het omgaan met lastig gedrag. In BLNW-verband heeft de training van het calamiteitenteam plaatsgevonden. Ook het BHV-team deed mee aan deze training.

Dit jaar is in het Arbo-jaarplan ook een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) opgenomen. De Monitorgroep voerde deze eind oktober 2014 uit. Het MT wil elke drie jaar inzicht krijgen in de ervaringen met het werken bij Woningstichting Barneveld en wat er verbeterd kan worden. Een MTO meet wat medewerkers vinden van het werk, de werkomgeving, het werkproces, aansturing en samenwerking. De response bedroeg 83 procent. Het rapport is inmiddels besproken in het MT. In januari 2015 zijn de resultaten aan de OR en medewerkers gepresenteerd. Ook gaan we in gesprek over wat er verbeterd moet worden en wat de kernpunten zijn. Verdieping vindt vooral plaats door met de afdelingen in gesprek te gaan.

In januari 2014 is kennisgemaakt met een nieuwe bedrijfsarts. In dit gesprek is ook de dienstverlening en het ziekteverzuim besproken. Zowel Woningstichting Barneveld als de Arbodienst zijn tevreden over de samenwerking. Er is in 2014 geen gebruik gemaakt van de vertrouwenspersonen. Er vonden geen bedrijfsongevallen plaats.

### Code integriteit en dilemmaworkshop

Elke corporatie had zijn eigen integriteits- en klokkenluidersregeling. Begin 2014 zijn deze regelingen herschreven tot één regeling voor BLNW. Hierin staan de uitgangspunten van de kernwaarden betrouwbaar, respectvol, transparant en professioneel beschreven. Op deze basis werken we met elkaar, met onze huurders en stakeholders. De BLNW-gedragscode is na instemming van de ondernemingsraden in de organisaties geïntroduceerd tijdens dilemmaworkshops.

### Resultaatgerichte functiebeschrijvingen

In BLNW-verband is in 2013 een pilot 'resultaatgerichte functieomschrijvingen' gestart. Hiermee willen we onze doelstelling 'beter sturen op resultaten' realiseren.

De nieuwe beschrijvingen zijn korter, duidelijker en krachtiger. Bij WSL en Vallei Wonen zijn in 2014 alle functies resultaatgericht beschreven. Bij WSN zijn, op de functies bij Woondiensten na, alle functies resultaatgericht beschreven. Bij Woningstichting Barneveld zijn diverse functies resultaatgericht beschreven.

### Samenvoeging salarisadministraties

De salarisadministraties van WSL, WSN en Vallei Wonen zijn per 1 januari 2014 samengevoegd waarbij Nijkerk zorgt voor de verwerking van de salarisgegevens. Er is met instemming van de OR besloten dat ook Woningstichting Barneveld per 1 januari 2015 aansluit bij de gezamenlijke salarisverwerking.

### CAO Woondiensten

De onderhandelingen voor de CAO Woondiensten zijn in oktober 2014 vastgelopen. De onderwerpen waar geen overeenstemming over zijn bereikt, is de afbouw van het voorwaardelijk Vroegpensioen (VPL) en een marktconform loongebouw. De standpunten van werkgevers en werknemers liggen te ver uit elkaar om tot een CAO te kunnen komen. Vanuit Aedes is aangegeven dat we rekening moeten houden met een langere CAO-loze periode. Vanuit BLNW hopen we dat de onderhandelingen in het nieuwe jaar weer worden opgepakt en dat Aedes en de vakbonden een solide CAO afsluiten.

### Overige arbeidsvoorwaarden

Naast een toekomstige versoering van de CAO zijn we ook aan het kijken naar de huidige arbeidsvoorwaarden. Bij de arbeidsvoorwaarden die bovenmatig zijn (niet opgenomen in de CAO), nemen we beslissingen die gevolgen kunnen hebben voor de medewerkers.

## Jaarlijkse functioneringsgesprekken, beoordeling en beloning

Bij Woningstichting Barneveld worden jaarlijks functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd.

De ontwikkeling van de medewerker krijgt hiermee gestructureerd aandacht en er worden concrete verbeterafspraken gemaakt. Het managementteam legt het accent op de kerncompetenties omgevings sensitiviteit, betrouwbaarheid en initiatief.

Deze competenties sluiten goed aan bij onze kernwaarden Durven, Betrouwbaar, Bewust doen en Met elkaar. Op basis van de evaluatie beoordelingsgesprekken is afgesproken om het reglement aan te passen op het punt van de bezwaarprocedure. In het verslagjaar ontvingen de meeste medewerkers een periodieke salarisverhoging, voor zover zij hun schaalende nog niet hebben bereikt en goed functioneren. Daarnaast heeft een enkele medewerker een extra waardering ontvangen voor bovenmatige inzet.

## Opleidingen

Woningstichting Barneveld stelt medewerkers jaarlijks in de gelegenheid om cursussen en trainingen te volgen. Hiervoor is in 2014 een budget van 92.000 euro beschikbaar gesteld. In totaal is er van dit bedrag 65.234 euro gebruikt voor de ontwikkeling van medewerkers. Medewerkers volgden inhoudelijke en vakgerichte cursussen en opleidingen en vaardigheidstrainingen. Er wordt standaard geïnventariseerd of er ook binnen de andere corporaties interesse is, zodat een training in BLNW-verband ingekocht kan worden. Binnen O&T hebben de medewerkers die betrokken zijn bij projectontwikkeling een assessment ondergaan.

## Ondernemingsraad (OR)

In deze periode vond een aantal keer overleg plaats tussen OR en directeur-bestuurder. Ook de RvT heeft eenmaal met de OR om tafel gezeten. Onderwerpen die in het overleg met de directeur ter sprake zijn gekomen zijn onder andere bezuinigingen, eventuele fusie-activiteiten en de highlights van het afgelopen jaar, waaronder de centralisering salarisadministraties, het MTO en de gedragscode BLNW.

Een algemeen lid is gestopt met OR-werkzaamheden en is na kandidaatstelling door een collega opgevolgd voor een periode van vier jaar. Woningstichting Barneveld heeft een gekozen Ondernemingsraad van drie leden. De Ondernemingsraad bestond eind 2014 uit de volgende leden:

Naam	Functie	Jaar van aftreden
G. van de Beek	Voorzitter	2017
W. Hazeleger	Algemeen lid	2018
W. Polhout	Secretaris	2016



## Sociale kengetallen

	Realisatie 2014	Begroting 2014
Aantal FTE's*	45,8	45,5
Bruto salariskosten	€ 2.273.289	€ 2.285.000
Kosten inleen	€ 62.561	€ 86.000
Opleidingskosten	€ 65.234	€ 92.000
Ziekteverzuim % (ex. zwanger)	3,8%	< 4,0%
Aantal ziektemeldingen	49	NB
Duur ziekteverzuim (in dagen)	623,57	NB

\* Fulltime equivalent

## Formatie

De formatie was op 31 december 2014 als volgt in de organisatie verdeeld:

	Directie	P&O	Bedrijfsvoering	Woon-diensten	Ontwikkeling & Techniek	Totaal
Aantal FTE	1,00	1,67	11,94	13,39	17,83	45,83
Aantal medewerkers	1	2	16	15	18	52

## Opbouw personeelsbestand

Eind 2014 had Woningstichting Barneveld 52 medewerkers in dienst. Daarvan is 42 procent vrouw en 58 procent man. Van de vrouwelijke medewerkers werkte 86 procent parttime. Van de mannelijke collega's werkte 17 procent in deeltijd. Onder parttimers verstaan we alle medewerkers die minder dan 36 uur per week werken.

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Parttime	5	19	24
Fulltime	25	3	28
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>52</b>

Aantal medewerkers en FTE's naar geslacht en per afdeling

	Mannen	Vrouwen	Totaal	FTE mannen	FTE vrouwen	FTE totaal
Directie	1	-	1	1,00	-	1,00
P&O	-	2	2	-	1,67	1,67
Bedrijfsvoering	7	9	16	5,94	6,00	11,94
Woondiensten	5	10	15	4,89	8,50	13,39
O&T	17	1	18	16,83	1,00	17,83
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>52</b>	<b>28,66</b>	<b>17,17</b>	<b>45,83</b>

In 2014 had Woningstichting Barneveld 4084 verhuureenheden. Dit komt neer op een verhouding van 12,7 medewerkers /11,2 FTE per duizend woningen. Exclusief Interne Aannemerij is het 9,1 FTE per duizend woningen.

### Salariëring

De CAO werkt met het functiewaarderingssysteem CATS. Dit systeem kent de functieschalen A tot en met O. Bij Woningstichting Barneveld is de schaalindeling per 31 december 2014 als volgt:

Funcitieniveau	Mannen	Vrouwen	Funcitieniveau	Mannen	Vrouwen
A	-	-	I	3	2
B	-	-	J	1	2
C	-	-	K	2	2
D	10	5	L	1	-
E	1	2	M	1	1
F	3	4	N	1	-
G	3	-	O	-	-
H	3	4			

De directeur-bestuurder valt buiten de reguliere functiewaardering. Zijn honorering is gebaseerd op afspraken met de Raad van Toezicht in overeenstemming van de 'Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties' en het overgangsrecht van de WNT.

### In- en uitstroom

Van de afdeling Woondiensten heeft een opzichter per 1 februari 2014 gebruik gemaakt van de vroegpensioenregeling. Er is per 6 januari 2014 een medewerker Woondiensten gestart voor 36 uur tot en met 30 juni 2014 en vanaf 1 juli 2014 voor 32 uur per week. In deze verslagperiode is er een medewerker uit dienst getreden waarmee het verlooppercentage 1,96 procent bedraagt. Op de afdeling Woondiensten is een extern medewerker ingehuurd wegens ziekte en de overgang naar een ander woonruimteverdeelsysteem.

## Demografische opbouw personeelsbestand en aantal dienstjaren

De gemiddelde leeftijd van de 52 medewerkers bedroeg 44,9. Uitgesplitst naar geslacht is de gemiddelde leeftijd van de mannen 45,1 jaar en van de vrouwen 44,6 jaar.

### Leeftijdsoopbouw

	<25	25 t/m 34	35 t/m 44	45 t/m 54	≥55	gem. leeftijd 2014	gem. leeftijd 2013
Mannen	1 (3,3%)	4 (13,3%)	7 (23,3%)	11 (36,8%)	7 (23,3%)	45,1	44,7
Vrouwen	-	2 (9,1%)	6 (27,3%)	12 (54,5%)	2 (9,1%)	44,6	43,3
<b>Totaal</b>	<b>1 (1,9%)</b>	<b>6 (11,5%)</b>	<b>13 (25,0%)</b>	<b>23 (44,3%)</b>	<b>9 (17,3%)</b>	<b>44,9</b>	<b>44,2</b>

## Gemiddelde diensttijd

In 2014 bedroeg de gemiddelde diensttijd 9,5 jaar. Bij de mannen bedroeg het gemiddeld aantal dienstjaren 9,6 jaar, bij de vrouwen is dit 9,4 jaar. De gemiddelde diensttijd is berekend op basis van de dienstjaren bij Woningstichting Barneveld zonder rekening te houden met de jaren bij het Gemeentelijk Woningbedrijf.

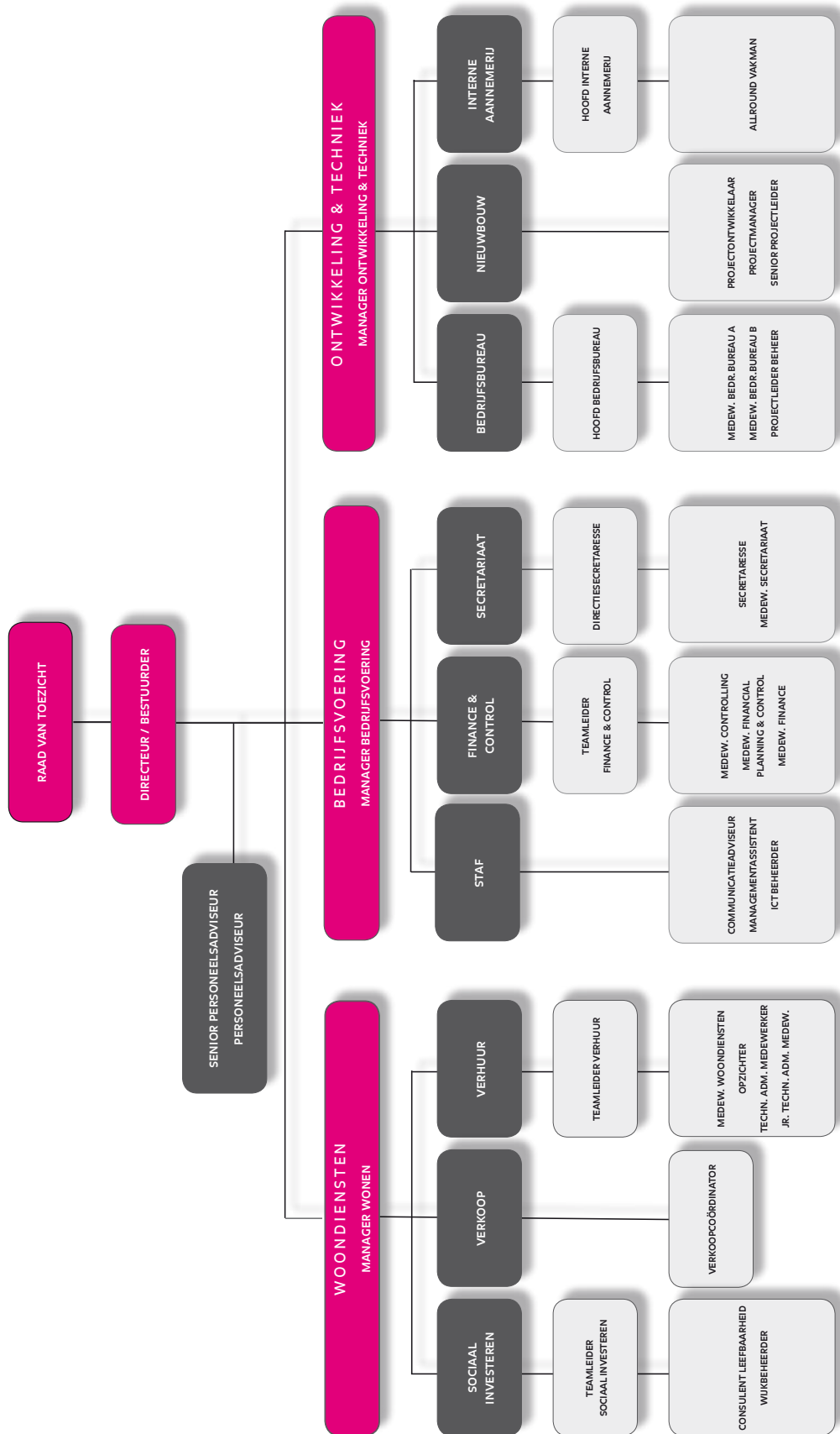
### Gemiddelde diensttijd in jaren

	0 t/m 1	2 t/m 3	4 t/m 5	6 t/m 10	>10	gem. diensttijd 2014	gem. diensttijd 2013
Mannen	3 (10,3%)	1 (3,4%)	6 (20,7%)	7 (24,1%)	12 (41,4%)	9,9	9,0
Vrouwen	4 (18,2%)	1 (4,5%)	3 (13,6%)	4 (18,2%)	10 (45,5%)	9,4	9,0
<b>Totaal</b>	<b>7 (13,7%)</b>	<b>2 (3,9%)</b>	<b>9 (17,6%)</b>	<b>11 (21,6%)</b>	<b>22 (43,1%)</b>	<b>9,7</b>	<b>9,0</b>

## Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage over 2014 bedroeg 3,8 procent (2013: 3,9 procent) exclusief zwangerschaps- en bevalingsverlof (streefcijfer: ≤ 4). De meldingsfrequentie is 0,96 (2013: 1,30; streefcijfer ≤ 1).

## 1.4 Organogram



## 1.5 Het bestuur

Het bestuur van Woningstichting Barneveld berust statutair bij de directie. Sinds 1 november 2010 is de heer A. (Arjen) Jongstra directeur-bestuurder. Het managementteam (MT) wordt gevormd door de directie met de afdelingsmanagers, te weten: de heer R. (Rick) de la Croix (Ontwikkeling & Techniek), mevrouw M.I. (Marianne) van Vliet (Woondiensten) en de heer A. (Arie) van Loopik (Bedrijfsvoering). Bestuursbesluiten worden genomen in de tweewekelijkse managementteam vergaderingen. In de statuten is een aantal besluiten genoemd waarvoor voorafgaand toestemming nodig is van de Raad van Toezicht. Dit betreft onder andere het wijzigen van de statuten, de vaststelling van de jaarstukken en de begroting, het aangaan of opzeggen van samenwerkingsverbanden en het beleid op hoofdlijnen.

De belangrijkste bestuursbesluiten in het verslagjaar zijn:

- De huurverhoging per 1 juli 2014;
- Vaststelling van de jaarrekening 2013;
- Vaststelling aanvangshuren van diverse nieuwbouwcomplexen;
- De voorbereiding, ontwikkeling en realisatie van diverse (ver)nieuwbouwprojecten;
- Vaststellen van de geactualiseerde gedragscode integriteit;
- Vaststelling begrotingen 2015 en meerjarenbegrotingen 2015-2019;
- Enkele begrotingswijzigingen;
- Vaststellen beleid bedrijfsmatig onroerend goed.

## 1.6 Risico's en risicobeheersing

Wanneer we als risico benoemen het niet realiseren van de vastgestelde doelen uit het meerjarenbeleidsplan, dan is het beleidsplan van Woningstichting Barneveld de leidraad bij het bepalen en analyseren van relevante risico's voor de organisatie. Het is van groot belang dat organisatie, bestuur en RvT inzicht hebben in de risico's, deze vervolgens analyseren en op basis daarvan besluiten nemen. Basis zijn de interne beheersingsmaatregelen die een adequate beheersing van risico's borgen. Daarnaast vinden wij een heldere, periodieke, interne en externe communicatie over risico's belangrijk. In dit deel van het jaarverslag geven we dat weer.

In algemene zin kan Nationale of Europese beleidsvorming verstrekkende gevolgen voor Woningstichting Barneveld hebben. Meer specifiek zijn de (politieke) risico's die wij hierin onderscheiden onder meer:

- Het beslag op de kasstromen door de verhuurderheffing, welke de komende jaren toeneemt;
- Heffing (additionele) saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting;
- Ingrepen in het huurbeleid;
- Besluitvorming over de financiering van huurtoeslag;
- De vrijheid van de organisatie om de doelstellingen op eigen wijze na te streven;
- Europese regelgeving op het gebied van staatssteun (financiering niet-DAEB activiteiten);
- Effecten van het toewijzingsbeleid (de 90 procent norm);
- Fiscale regelgeving.

Van belang bij deze risico's is dat ze gemeen hebben dat ze door ons niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn. Beheersing vindt plaats door te bepalen waar onze strategische doelen worden geraakt door voorzienbare ontwikkelingen.

De verhuurderheffing heeft de komende jaren grote impact op de mate waarin corporaties in staat zijn investeringen te plegen. Ook voor ons heeft deze heffing grote consequenties. De door het kabinet voorgestelde compensatiemogelijkheid, door onder bepaalde voorwaarden hogere huren te vragen, is naar verwachting onvoldoende om de gevolgen van de verhuurderheffing te compenseren. In 2014 heeft de woningstichting ruim 2,6 miljoen euro afgedragen. In 2015 neemt de verhuurderheffing toe tot ruim 3 miljoen euro, oplopend tot circa 3,6 miljoen euro in 2018.

Daarnaast betaalden wij in het afgelopen boekjaar ongeveer 0,8 miljoen euro aan saneringssteun betaald aan het Centraal Fonds. In 2015 wordt geen saneringssteun geheven.

Het belangrijkste interne sturingsmiddel om doelstellingen te realiseren is de vastgoedportefeuille, om mensen sociaal te kunnen huisvesten. Woningstichting Barneveld definieerde een wensportefeuille waarop de vastgoedstrategie is gebaseerd. Het portfoliomanagement bespreken we intern periodiek en stellen we waar nodig bij met het oog op het realiseren van de wensportefeuille.

Er zijn verschillende manieren om risico's te beschrijven en te rubriceren. In deze paragraaf hanteren we de volgende indeling:

- Gewone bedrijfsuitoefening;
- Extra risico's gewone bedrijfsuitoefening;
- Treasury;
- Projecten, vernieuwing en herstructurering;
- Marktpositie;
- Organisatie.

### Gewone bedrijfsuitoefening

Hieronder verstaan wij de normale ondernemingsrisico's, te weten:

- *Huurmarktontwikkelingen.* Hieronder vallen risico's, zoals huurderiving wegens leegstand, oninbaarheid en de huurprijsontwikkeling. Door een goed ingericht mutatieproces, een beoordeling van het inkomen in relatie tot huur bij kandidaat-huurders en een stringent incassobeleid beperken we de risico's wegens deriving zo veel mogelijk. De huurprijsontwikkeling vindt plaats op grond van eigen beleid binnen de door de overheid bepaalde voorwaarden. Het grootste niet-beïnvloedbare risico is het ontbreken van een duidelijke lange termijnvisie van de overheid. Ook nemen de incassorisico's toe door de teruglopende koopkracht en de besteedbare inkomens van onze huurders.
- *Technische staat van het bezit.* Hieronder vallen ook risico's, zoals het geheel of gedeeltelijk teniet gaan, verborgen gebreken, asbest en eventuele bodemverontreiniging. De onderhoudstoestand is in het algemeen goed en bewaken we adequaat. Het bezit is tegen herbouwwaarde verzekerd. Bij nieuwe verwervingen doen we vooraf uitgebreid onderzoek naar de bouwkundige staat en de kwaliteit van de grond en het grondwater.
- *Wijziging in wet- of regelgeving.* Ontwikkelingen op dit terrein volgen we nauwlettend en vertalen we naar mogelijke consequenties voor het voorgenomen beleid.
- *Nakomingsrisico's leveranciers.* Wanneer we werkzaamheden uitbesteden vormt de nakoming van de afspraken door de tegenpartij een risico. Opdrachtverlening vindt plaats op basis van standaard voorwaarden die we regelmatig juridisch toetsen en actualiseren. In de overeenkomsten zijn garantie- en nakomingsbepalingen opgenomen. Woningstichting Barneveld streeft naar bestendige relaties met leveranciers.
- *Toepassen scenario-analyses,* waaronder minimaal twee scenario's naast het basisscenario van de meerjarenbegroting.
- In 2013 stelden we een notitie over het *risico van fraude* op, die we bespraken met de RvT.
- Eind 2013 is een format vastgesteld voor het integraal risicomangement, waarin we de *bedrijfsbrede risico's* in kaart brengen, wegen en bediscussieren in het managementteam en met het middenkader. Op hoofdlijnen gaan we hierbij in op onderkende risico's inzake de markt, politiek, maatschappij, organisatie (waaronder ook ICT), financieel, veiligheid en milieu, personeel en integriteit. De uitkomsten rapporteren we periodiek aan en bespreken we met de RvT.

### Extra risico's gewone bedrijfsuitoefening

- *Het risico van verkoopafhankelijkheid.* Het verkopen van bestaand bezit is naast volkshuisvestelijke overwegingen met name ingegeven door financiële wenselijkheid. Ondanks dat het hier gaat om relatief beperkte aantallen is de realisatie van de nieuwbouwplanning in behoorlijke mate afhankelijk van de verkoopopbrengsten. Bij verkoop van nieuwbouw bestaat eveneens het risico van niet-verkopen. In principe ondervangen

we dit door uit te gaan van (nagenoeg) 100 procent voorverkopen. Overigens zijn in 2014 geen nieuwbouw koopwoningen in ontwikkeling genomen. Met de gevolgen van lagere opbrengsten bij verkopen uit bestaand bezit houden we in scenario-analyses rekening.

- *Terugkooprisico*. Sinds enkele jaren verkopen wij woningen onder de Koopgarant-regeling met een terugkoopplicht. Als gevolg van deze terugkoopplicht bestaat in feite een niet te plannen investeringsplicht. Wanneer (forse) aantallen van deze woningen voor terugkoop worden aangeboden en we niet in staat mochten zijn deze (nagenoeg) aansluitend opnieuw te verkopen, lopen we liquiditeitsrisico's. Mocht deze situatie zich (onverhoopt) voordoen dan heroverwegen we de voorgenomen nieuwbouwinvesteringen en zetten we de teruggekochte woningen als huurwoning in de markt.
- *Het solidariteitsrisico*. Door de onderlinge solidariteit in de sector kan het CFV een heffing opleggen voor sanerings- en/of projectsteun. Door onder andere financiële debacles bij collega-corporaties en de huidige crisis, kunnen deze heffingen gedurende meerdere jaren en voor aanzienlijke bedragen aan de orde komen. Door een strengere risicobeoordeling door het CFV en WSW moeten toezichthouders eerder in kunnen grijpen bij corporaties waar de continuïteit in het gedrang dreigt te komen.
- *Obligoverplichting WSW*. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting aan het WSW. Mocht het risicovermogen van het WSW op enig moment onvoldoende zijn om betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers na te komen, dan vordert het WSW de nakoming van deze obligo-verplichting. In feite betreft dit een liquiditeitsrisico.
- *Politiek risico*. Hieronder verstaan wij zowel de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging (waarbij het lijkt alsof de corporatie een belastinginningskantoor is), als de met ingang van 2013 geïntroduceerde verhuurdersheffing. De verhuurdersheffing is voor 2014 tot en met 2017 opgenomen in het Belastingplan 2014 en loopt zeer fors op.

## Treasury

- *Renterisico's*. Veranderingen van renteniveaus zijn van invloed op het resultaat. Het renterisicobeleid ligt vast in het treasurystatuut. Om de renterisico's te beperken, wordt gewerkt conform de voorwaarden van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en voeren wij een actief rentemanagementbeleid. Periodiek wordt in de BLNW-treasurycommissie de rentevisie besproken en vastgesteld. En we ondernemen eventueel daaruit voortvloeiende noodzakelijke acties.
- *(Her)financieringsrisico's*. De risico's bij de financiering van de bedrijfsactiviteiten worden periodiek beoordeeld. De woningstichting beschikt over een, in 2014 geactualiseerd, treasurystatuut en een treasuryjaarplan als onderdeel van de begroting. Het beleid is gericht op het minimaliseren van de rentekosten en het optimaliseren van de vervalkalender. Ook maken we gebruik van meerjarenkasstroomprojecties. Door de aanhoudende economische crisis, de toenemende sectorheffingen én de strengere regels waaraan banken moeten voldoen bij hun kredietverstrekking kan de beschikbaarheid van voldoende passend aanbod op de onderhandse kapitaalmarkt in het geding komen.
- *Derivatenrisico's*. Derivaten kunnen een goede functie vervullen bij de beheersing van renterisico's. In het afgelopen boekjaar is geen gebruik gemaakt van (rente)derivaten en ultimo boekjaar zijn geen derivaten in portefeuille.

## Projecten, vernieuwing en herstructurering

- *De risico's betreffen met name nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en in mindere mate oude grondposities en oude afspraken*. De omvang en complexiteit van de betreffende projecten en continu wijzigende (bouw) regelgeving bepalen het risico. In de voorbereidingsfase stellen we uitgebreide investeringscalculaties en scenario-analyses op, ondersteund door externe kostendeskundigen en bedrijfswaardeberekeningen. Ontwikkelingsvoorstellen bespreken we in het managementteam en accordeert de directie. Tijdens de uitvoeringsfase volgen en beoordelen we nauwlettend de bouwactiviteiten en de uitgaven. Basis voor de investeringsbeslissingen en het managen van de risico's vormt het in 2012 goedgekeurde en vastgestelde projectontwikkelingsstatuut. Bij alle projecten waarbij de woningstichting kwalificeert als eigenbouwer, geldt bovendien dat de Wet

Ketenaansprakelijkheid van toepassing wordt verklaard. Daarbij stelt de woningstichting het gebruik van de verleggingsregeling voor de omzetbelasting en van de G-rekening verplicht. Bovendien sluit de woningstichting zelf een CAR-verzekering.

- *Financieringsrisico's.* Vanwege de toenemende externe risico's in de vorm van heffingen en de verkoopafhankelijkheid voor de financiering van nieuwe projecten gaan we geen verplichtingen aan in het kader van projecten, zolang de financiering niet afdoende zeker is gesteld.
- *Risicomangementsysteem bij projectontwikkeling.* Binnen het samenwerkingsverband BLNW is een Handboek Projectontwikkeling gemaakt. Hierin is het vastgoedontwikkelingsproces beschreven en zijn projectfasen benoemd met bijbehorende standaarddocumenten en bijpassend normenkader. In het handboek zijn ook de verplichte formats vastgelegd voor de voortgangs- én de risicorapportage. De formele verankering is geregeld in het medio 2012 vastgestelde projectontwikkelingsstatuut.

## Marktpositie

- *Het risico dat de marktpositie verslechtert, waardoor inkomsten worden gederfd.* In 2011 en 2012 actualiseerden we het portfoliomanagement volledig met behulp van externe deskundigen. De ontwikkeling van de marktpositie van het bezit volgen we periodiek aan de hand van benoemde criteria. De uitkomsten van de monitoring bespreken we periodiek intern. Indien noodzakelijk gaan we tijdig tot bijsturing van het voorgenomen beleid over.

## Organisatie

- *De risico's die voortvloeien uit het feit dat de organisatie bestaat uit feilbare mensen waardoor processen kunnen worden verstoord en/of financiële schade wordt geleden.* Woningstichting Barneveld heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet waarin de interne beheersing is verankerd. De verschillende bedrijfsprocessen zijn beschreven en vastgesteld door de directie. De bedrijfsprocessen zijn uitgewerkt in taakomschrijvingen per functie. Het stelsel van administratieve organisatie en interne controle is gebaseerd op een zo ver mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Het omvat ook een geautomatiseerd informatiesysteem waarin de toegang is geautoriseerd op basis van de taken en bevoegdheden. Voor betalingen geldt een twee handtekeningenstelsel, facturen stellen we betaalbaar indien deze conform de procuratieregeling zijn geaccordeerd.
- *Het risico van ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem.* We beschikken over een eigen systeembeheerder, die het systeem in samenwerking met de externe beheerder onderhoudt en waar nodig vernieuwt. Bij de uitvoering van deze taken zijn de systeembeheerders gebonden aan het door de directie geaccordeerde ICT-statuut. Dagelijks worden back-ups vervaardigd die buiten kantoor worden bewaard. In geval van calamiteiten is voor het primaire systeem een uitwijkmogelijkheid paraat. Periodiek vindt een externe audit plaats op de betrouwbaarheid en de beveiliging van de systemen en data.
- *In 2011 is de gehele ICT-infrastructuur vernieuwd* en is met de leverancier een overeenkomst voor remote-beheer gesloten. In 2013 hebben we moeten concluderen dat er onvoldoende vertrouwen was dat de leverancier aan onze verwachtingen kon voldoen. Om die reden hebben we het contract beëindigd en sloten we in het vierde kwartaal 2013 een beheerovereenkomst met een nieuwe leverancier. Deze pleegde een aantal aanpassingen. De resultaten zijn goed en voldoen nu wel aan de eisen die aan een moderne ICT-omgeving gesteld worden.

## Interne risicobeheersingsmaatregelen

De directie is van mening dat de interne risicobeheersingsmaatregelen adequaat en effectief zijn. Deze zijn gebaseerd op een toegesneden systeem van administratieve organisatie en interne controle waaronder maand- en trimesterrapportages. Het financieel management en de externe accountant beoordelen de werking van de interne beheersingssystemen en rapporteren aan directie en Raad van Toezicht. Ook rapporteert het management per trimester over een aantal relevante ontwikkelingen aan zowel directie als Raad van Toezicht. Hierbij worden afwijkingen ten opzichte van de begroting geanalyseerd en de consequenties van afwijkingen in beeld gebracht.



Indien noodzakelijk gaan we tussentijds tot bijstelling van het beleid over.

In 2012 is het projectontwikkelingsstatuut formeel vastgesteld. In het statuut worden de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen benoemd, per onderscheiden fase. Per fase zijn beslismomenten en -documenten benoemd en wordt ingegaan op de informatievoorziening, ook naar de RvT. In 2012 is ook een toetsingskader voor verbindingen formeel vastgesteld. Eind 2013 is voor het integraal risicomanagement een format vastgesteld met als doel het risicobewustzijn binnen de gehele organisatie aan te scherpen en inzichtelijk te maken. In 2014 is deze risicobeoordeling tweemaal uitgevoerd en zijn waar nodig risicobeheersingsmaatregelen vastgesteld.

Zowel bij de Raad van Toezicht als het management staat het risicomanagement hoog op de agenda. Er is voldoende aandacht voor het onderkennen en identificeren van risico's alsmede het treffen van beheersingsmaatregelen. In dit kader benoemen, bespreken en volgen we jaarlijks de belangrijkste actuele risico's.

### **Borgingsruimte Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

Op basis van de beoordeling van de prognosecijfers over de periode 2014 tot en met 2018 heeft het WSW in juni 2014 een "borgbaarheidsverklaring" verstrekt. Het borgingsplafond is voor de jaren 2014 tot en met 2016 vastgesteld op respectievelijk 134,3, 136,8 en 140,5 miljoen euro. Hiermee hebben wij de ruimte om onze verwachte financieringsbehoefte voor de jaren 2014 tot en met 2016 met borgstelling te financieren. Woningstichting Barneveld voldoet derhalve aan de eisen van het WSW en is in staat een actief en adequaat rente- en financieringsrisicomanagement te voeren.

### **Continuïteitsoordeel Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)**

In het kader van de jaarlijkse beoordeling van de continuïteit heeft het CFV ook in 2014 een onderzoek ingesteld naar de financiële positie van Woningstichting Barneveld op basis van de ingediende prognosecijfers. Het CFV heeft in september geconcludeerd dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het doen van interventies.

## **1.7 Tot slot**

Ook het jaar 2014 was een dynamisch jaar waarin de politiek de sector, en daarmee de sociale volkshuisvesting, ingrijpend veranderde. Zo is de introductie van de Herzieningswet wederom uitgesteld waardoor er nog steeds onduidelijkheid is over de gevolgen van deze wet voor onze bedrijfsvoering.

Gelukkig werpt het reeds eerder door ons ingezette (financieel) beleid zijn vruchten af. Ook zijn we er in geslaagd onze beïnvloedbare bedrijfslasten (ten opzichte van 2011) met ingang van 2014 structureel met 17 procent te reduceren. En dankzij meevallende verkoopcijfers in 2013 en 2014 zijn we ondanks de omstandigheden nog steeds in staat keuzes te maken en te investeren in de lokale woningmarkt. Hierbij proberen wij zo scherp als mogelijk aan de wind te varen en verwachten wij de eerstkomende jaren méér nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren dan we vorig jaar hadden verwacht. Primair voor woningzoekenden die op grond van hun inkomen geen of beperkte keuzevrijheid hebben. Voor deze ambitie stonden we en blijven we staan. Ook als het door de omstandigheden moeilijker wordt!

Barneveld, 11 juni 2015  
namens Woningstichting Barneveld

Arjen Jongstra, directeur-bestuurder

## 2. Volkshuisvestingsverslag

In dit deel van het jaarverslag geven wij inzicht in onze resultaten op volkshuisvestelijk vlak. Dit doen wij zo transparant mogelijk aan de hand van onze bedrijfsdoelstellingen. Waar mogelijk hanteren we hierbij de volgende vragen: waar zijn we voor gegaan, wat hebben we gedaan en waar gaan we voor in 2015. Bij activiteiten die tot onze taak behoren en waar wij onszelf geen direct doel stellen, geven wij een toelichting op de behaalde resultaten in het verslagjaar.

### 2.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

#### 2.1.1 Bouwen, aankopen en slopen van woningen

##### Opgeleverde nieuwbouw huurwoningen

- Waar zijn we voor gegaan?

De woningstichting heeft zich voorgenomen om in 2014 40 woningen op te leveren.

- Wat hebben we gedaan?

We spanden ons in voor uitdagende en soms ingewikkelde ontwikkeltrajecten. In een groot deel van 2014 vond de zeer uitgebreide renovatie plaats van 66 maisonnettewoningen en de bouw van een prefab verpleeghuis in Kootwijkerbroek in een design & build contract. De grote gebiedsontwikkelingen in Zwartebroek en Holzenbosch (Voorthuizen) kwamen in een stroomversnelling. Het geprefabriceerde verpleeghuis in Kootwijkerbroek met 32 kamers is binnen elf maanden bouwtijd opgeleverd. Het gebouw is in december 2014 overgedragen aan onze huurder Stichting Christelijk Verpleeghuis Norschoten. In januari 2015 is de voorziening in gebruik genomen.

In de wijk Veller voegden we acht woningen voor de sociale verhuur toe aan ons bezit en op de Christiaan Huygenslocatie in Barneveld leverden we 24 sociale huurappartementen op. Beide projecten waren turnkey-aankopen van achtereenvolgens Van de Mheen en De Bunte.

Aan de Oldenbarnevelderweg in Barneveld reikten we van 22 van de 66 maisonnettewoningen de sleutels uit aan de nieuwe bewoners.

De acht woningen in Garderen kregen helaas te maken met bezwaren waardoor deze woningen niet in 2014 opgeleverd konden worden. De toevoeging aan ons bezit in 2014 komt daarmee uit op 32 nieuwe huurwoningen en 32 verpleeghuiskamers (1 verhuureenheid). Samen met de 22 gerenoveerde maisonnettes komt dit uit op totaal 86 wooneenheden.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 verwachten we acht woningen aan het Boerenerf in Garderen, elf appartementen aan het Theaterplein in Barneveld en de resterende 44 maisonnettewoningen op te leveren.

De 21 appartementen en een kantoor aan de Apeldoornsestraat in Voorthuizen zijn in 2015 in uitvoering, de oplevering verwachten we in februari 2016.

In de eerste helft van 2015 starten we met de bouwrijpwerkzaamheden in Zwartebroek. In de tweede helft van 2015 starten we met bouwactiviteiten. Holzenbosch in Voorthuizen komt ook in een stroomversnelling. Beide projecten zijn langlopende meerjarige en intensieve trajecten, waarbij verschillende partners de samenwerking met elkaar zijn aangegaan.

Daarnaast lopen er een aantal onderzoeken voor inbreidingslocaties welke in ons bezit zijn en welke we willen aankopen van de gemeente. Tevens komen in 2015 concrete turnkey-aanbiedingen onze kant op. De projecten Eilanden-Oost, Veller en Blankensgoed gaan meer concreet worden. De opleveringen hiervoor verwachten we na 2015.

## Projecten in aanbouw

*Theaterplein, Barneveld*

In september 2014 is de bouw gestart van elf sociale huurappartementen voor senioren aan het Theaterplein in Barneveld. Het project is een turnkey-aankoop van De Bunte Vastgoed Oost. Het voortraject is snel en soepel verlopen. De bouw loopt al even snel, wat resulteert in een verwachte oplevering nog voor de bouwvakantie in 2015.

## Bestaande bouw

*66 maisonnettes Oldenbarnevelderweg, Barneveld*

De renovatie van 44 van de 66 maisonnettes is gereed. Van deze maisonnettes werden er 22 begin 2015 verhuurd, omdat eerst de openbare ruimte rondom de flat heringericht moest zijn. De oplevering van de laatste 22 woningen verwachten we in april 2015.

## Projecten in voorbereiding

### Nieuwbouw

*Dwarsakker, Zwarteboek*

Woningstichting Barneveld bezit grond tussen de Platanenstraat en de Eendrachtstraat in Zwarteboek. In 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk verklaard. Een paar aanpassingen op het plan waren noodzakelijk, waar vooral het te ontwikkelen deel van de kerk last van had. Toch neemt dit tijd in beslag en genereert uiteindelijk ook een kleine extra vertraging voor de woningstichting. In 2015 starten we met de uitvoering.

*Ontwikkeling Holzenbosch, Voorthuizen*

In Voorthuizen-Zuid wordt tussen 2015 en 2025 het uitbreidingsplan Holzenbosch gerealiseerd. In samenwerking met de firma Schoonderbeek en gemeente Barneveld ontwikkelden we een masterplan voor een nieuwbouwwijk met in totaal ongeveer 330 woningen. Hiervan nemen wij ongeveer een derde deel voor onze rekening. Het bestemmingsplan is naar verwachting in de eerste helft van 2015 in procedure. Daarna starten de RO-procedures. De start van de uitvoering is sterk afhankelijk van mogelijke bezwaren.

*Nieuwe Kampstraat, Voorthuizen*

Op deze locatie staan zes sterk verouderde grondgebonden seniorenwoningen. Hiervoor in de plaats komen zes gestapelde seniorenwoningen terug en twee grondgebonden woningen voor 55-plussers. De zes gestapelde woningen worden sociaal verhuurd, de grondgebonden vallen in de vrije sector huur. De procedure voor de omgevingsvergunning is gestart.

*De Boomgaard, Boerenerf, Garderen*

In Garderen-Zuid wil Woningstichting Barneveld op eigen grond acht grondgebonden seniorenwoningen ontwikkelen. Op 20 februari 2015 werd een bezwaar bij de Raad van State behandeld. Binnen zes tot twaalf weken mogen we een uitspraak verwachten waarna de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

*Van de Berglaan, Voorthuizen*

Tegenover verzorgingshuis Nieuw Avondrust wil Woningstichting Barneveld 22 seniorenappartementen en een gemeenschappelijke ruimte ontwikkelen. In de eerste helft van 2015 Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning moeten nog in procedure worden gebracht. zal dit gebeuren.

### *Wildzoom en Lijsterstraat, Barneveld*

In 2013 kreeg de woningstichting het ontwikkelrecht op deze twee schoollocaties. Medio 2015 verlaat de Eben Haëzerschool de locatie Wildzoom. Het woningbouwprogramma wordt in 2015 vastgesteld. In 2017 komt de locatie Lijsterstraat ter beschikking.

### *Onderzoeken inbreidingslocaties*

Er vinden begin 2015 enkele onderzoeken plaats over inbreidingslocaties. De toekomstmogelijkheden van de locaties wordt onderzocht in een scenariostudie. De uitkomst van deze studies gebruiken we voor planvorming.

## 2.1.2 Onderhoud aan woningen

### Planmatig en groot onderhoud

Planmatig en groot onderhoud is onderhoud dat we periodiek aan woningen uitvoeren. Het is planmatig omdat het van te voren is gepland en in een meerjarenbegroting is vastgelegd, zoals schilderwerk. We spreken over groot onderhoud als het gaat om herstel of vervangen van delen van de woning, omdat de levensduur verstreken is of verlengd kan worden. Het wooncomfort blijft gelijk.

- Waar zijn we voor gegaan?

Voor 2014 is een onderhoudsplanning gemaakt, gebaseerd op onze meerjarenonderhoudsplanning en getoetst aan het portfoliobeleid. Deze onderhoudsplanning publiceren we ieder jaar in ons bewonersblad WoonWerk en op onze website. In 2014 is voor het planmatig en groot onderhoud in totaal 2.123.066 euro inclusief BTW begroot.

- Wat hebben we gedaan?

Alle geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd. We hebben in totaal 1.633.932 euro uitgegeven. Dit is 489.134 euro (23 procent) minder dan begroot, met name door goede inkoop.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 is een bedrag begroot van 2.287.299 euro. Dit bedrag omvat onder andere de schilderwerkzaamheden, het vervangen van cv-ketels en het aanbrengen van brandbeveiliging. Daarnaast renoveren we bij complex 142 en 143, eengezinswoningen en appartementen in Zuid 3 in Barneveld, planmatig de douche en toilet.

### Verbeteringen

We spreken over het aanbrengen van verbeteringen als het gaat om het aanbrengen en/of toevoegen van kwaliteit en wooncomfort aan woningen.

- Waar zijn we voor gegaan?

Het streven voor 2014 was het verbeteren van het energielabel bij mutatiwoningen. Woningen waarbij een mutatie plaatsvindt, moesten minimaal op een energielabel C en daar waar mogelijk naar B of zelfs A gebracht worden. Seniorenwoningen passen we zodanig aan ("opplussen"), zodat bewoners langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 hebben wij veertien woningen bij mutatie gerenoveerd en op een hoger kwaliteitsniveau gebracht en ook het energielabel verbeterd. Het ging hierbij om woningen in complexen waar in het verleden projectmatig groot onderhoud met verbeteringen zijn uitgevoerd en om woningen waarvoor in de eerstvolgende jaren groot onderhoud met verbetering staan gepland.

Wij ontvingen van 64 zittende huurders een individuele aanvraag voor het renoveren van de badkamer, een badkamer op de kleine slaapkamer plaatsen of een tweede toilet aanbrengen, het uitvoeren van een keukenrenovatie of het toepassen van isolatieglas. Ook de huurder van een supermarkt vroeg om een verbetering. Dit alles tegen een, grotendeels, kostendekkende huurverhoging. In totaal is 386.021 euro aan verbeteringen uitgegeven. Ongeveer een derde van dit bedrag is direct toe te wijzen aan energiebesparende maatregelen.

In 2014 is het woongebouw van 't Werelthuis aan de G.H. Roeterdinkstraat 38 en 40, op de begane grond uitgebreid met een erker tegen een huurverhoging. Dit is een collectieve huurverhoging geweest, waar alle huurders mee instemden.

- Waar we voor gaan in 2015

We gaan door met het verbeteren van de energieprestatie, ook bij mutatie. Daarnaast gaan wij door met het behandelen van individuele aanvragen van bewoners. Begin 2015 wordt met F&C besproken of de huidige kosten-dekkende huurverhogingen voor verbeteringen nog actueel zijn of dat deze aangepast moeten worden.

## Diverse soorten onderhoud

Soort onderhoud	Totale uitgaven		Relatief aandeel		Gemiddelde lasten per vhe	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Reparatieverzoeken	753.953	737.688	17.4%	18.6%	183	180
Serviceabonnement	121.987	121.134	2.8%	3.1%	30	30
Mutatieonderhoud	200.565	166.307	4.6%	4.2%	49	41
Cv-onderhoud	416.344	414.262	9.6%	10.5%	101	101
Overige onderhoudscontracten	382.543	351.324	8.8%	8.9%	93	86
Bijzonder onderhoud	826.666	891.649	19.1%	22.5%	200	218
Planmatig onderhoud	1.633.932	1.279.697	37.7%	32.3%	396	313
	4.335.990	3.962.062	100,0%	100,0%		
Renovatie-uitgaven	0	114.802				
Woningverbeteringen	476.372	146.706				
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>4.812.362</b>	<b>4.253.570</b>				

(vhe = verhuureenheid)

Het verschil met de uitgaven in 2013 is groot. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat er in 2014 geen renovatieprojecten zijn uitgevoerd. Anderzijds zijn met name de uitgaven voor woningverbetering en planmatig onderhoud in 2014 fors hoger dan in 2013. De renovatie van de maisonnettes is in de projectenbegroting opgenomen en valt buiten dit overzicht.

- Waar we voor gaan in 2015

Voor 2015 is wederom een planning opgesteld voor de uit te voeren werken. Deze planning willen we 100 procent gaan uitvoeren.

De volgende bedragen zijn in de begroting voor 2015 opgenomen:

- Reparatieverzoeken: € 586.671
- Serviceabonnement: € 117.548
- Mutatieonderhoud: € 247.710
- Cv-onderhoud: € 418.967
- Overige onderhoudscontracten: € 476.332
- Bijzonder onderhoud: € 800.497
- Planmatig onderhoud: € 2.162.299
- Totaal: € 4.810.024

## Klachtenonderhoud

Het klachtenonderhoud betreft reparatieverzoeken, die niet onder de overige onderhoudsposten vallen. Daarnaast kan het gaan om gebreken die op korte termijn opgelost moeten worden en waarvoor geen budget is gereserveerd in het planmatig onderhoud. Huurders kunnen reparatieverzoeken tijdens kantooruren bij ons melden. Ook is er buiten kantooruren een 24-uurs meldpunt waarbij klanten hun reparatieverzoeken kunnen melden. De medewerkers van dit meldpunt schakelen bij urgente klachten, zoals cv-storingen en rioleringsproblemen, direct een daartoe aangewezen bedrijf in.

- Waar zijn we voor gegaan?

Ook in 2014 is de doelstelling: het zo goed mogelijk en zo snel mogelijk verhelpen van technische klachten. We begrootten daarvoor in 2014 een bedrag van 593.020 euro.

- Wat hebben we gedaan?

De uitgaven in 2014 waren 753.953 euro. Dat is een overschrijding van 160.933 euro. Deze overschrijding werd grotendeels veroorzaakt door onvoorziene reparaties gedurende het jaar, zoals het verhelpen van houtrot, vernieuwen van riolering en het opheffen van verschillende verzakkingen van buitengevels, keukenvloeren en bergingen.

- Waar we voor gaan in 2015

Digitaliseren reparatieverzoek

In 2014 is een besluit genomen om het traject voor het digitaliseren van het reparatieverzoek een vervolg te geven. In 2015 wordt onderzocht en bepaald van welke leverancier wij de software gaan implementeren voor het automatiseren van het reparatieverzoekproces. De verwachting is dat de implementatie van dit traject in het voorjaar van 2015 start. Vervolgens is de planning dat onze huurders in 2016 een reparatieverzoek zelf digitaal kunnen melden via onze website op het moment dat het de klant het beste uitkomt.

In het jaarverslag 2013 meldden we dat in 2014 een onderzoek zou starten voor het gebruik van een huurdersportaal. Er is besloten om op dit moment geen huurdersportaal aan te schaffen, alleen voor onze reparatieverzoeken.

We hebben voor 2015 voor reparatieverzoeken 586.671 euro begroot. We houden rekening met 4.085 reparatieverzoeken.

## Mutatieonderhoud

Onder het mutatieonderhoud vallen alle kosten die gemaakt moeten worden om een woning weer geschikt te maken voor verhuur, zodra een huurder de woning verlaat. Met uitzondering van de kosten voor woningverbetering.

- Waar zijn we voor gegaan?

In 2014 verwachtten we 236 mutaties. Daarvoor is een bedrag begroot van 271.315 euro.

- Wat hebben we gedaan?

Er zijn in 2014 bij 232 woningen mutatiwerkzaamheden uitgevoerd. De totale mutatiekosten bedragen 200.565 euro. Gemiddeld waren de uitgaven per mutatie 865 euro. Dit is 25 procent lager dan het begrote bedrag van 1.149 euro per mutatie.

- Waar we voor gaan in 2015

We verwachten 246 mutaties in 2015. In totaal is daarvoor 247.710 euro begroot. Dat is per mutatie een gemiddeld bedrag van 1.007 euro.

## Bijzonder onderhoud

Vooruitlopend op gepland groot onderhoud met verbeteringswerkzaamheden in een complex, vindt bij een mutatie het in pandige groot onderhoud vervroegd plaats. Deze kosten verantwoorden wij onder de post bijzonder onderhoud, voor zover daar geen (kostendekkende) huurverhogingen tegenover staan. Het kan bij de post bijzonder onderhoud ook gaan om groot onderhoud dat achteraf in een vrijgekomen woning wordt uitgevoerd, omdat de vertrekkende huurder in het verleden niet heeft meegedaan aan het projectmatig groot onderhoud.

- Waar zijn we voor gegaan?

We hebben voor 2014 in totaal 816.826 euro begroot voor in pandig groot onderhoud bij mutatie. We begrootten niet op aantal woningen, maar op aantal keukens, badkamers et cetera.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 zijn bij 120 woningen werkzaamheden in het kader van bijzonder onderhoud uitgevoerd. Het grootste deel als gevolg van een mutatie. Bij het merendeel van deze woningen zijn ingrijpende voor- dan wel na-renovatie werkzaamheden verricht, zoals het verbeteren van keukens, badkamer en plafonds. Uiteindelijk hebben we 826.666 euro uitgegeven. Er is een overschrijding van 9.840 euro, een overschrijding van 1 procent op de totale begroting.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 is 800.497 euro begroot voor bijzonder onderhoud. Naast de gebruikelijke aanpak verbeteren we vanaf 2013 in vijf complexen (onder andere Archimedesstraat/Stanleystraat en Van de Berglaan, Molenveen) bij mutatie de verouderde seniorenwoning. Deze verbetering is erop gericht de oudere langer zelfstandig te laten wonen, comfortabel en betaalbaar.

Daarnaast is in de afgelopen jaren de kwaliteit van de toegepaste producten, zoals luxe kranen en dergelijke toegenomen. In 2015 gaan we verder onderzoeken of we met meer standaardisering een bezuiniging kunnen realiseren en toch een goede kwaliteit kunnen blijven bieden. Ook gaan we verder met het inzichtelijk krijgen van het meer- en minderwerk bij bijzonder onderhoud. En we kijken of we meer efficiëncyslagen in onze werkwijze kunnen maken, wat een besparing oplevert.

## Serviceonderhoud

- Waar zijn we voor gegaan?

Sinds 2000 kunnen huurders een onderhoudsabonnement bij ons afsluiten. Als een huurder een dergelijk abonnement heeft afgesloten, voert Woningstichting Barneveld ook het klein huurdersonderhoud uit. Dit is het onderhoud waarvoor huurders normaal gesproken zelf verantwoordelijk zijn.

- Wat hebben we gedaan?

Inmiddels zijn 3354 huurders geabonneerd. Dit komt neer op bijna 92 procent van al onze zelfstandige huurwoningen. De bijdragen bedroegen in 2014 in totaal 113.880 euro. Er zijn 1586 reparatieverzoeken voor het serviceonderhoud binnengekomen en daarmee was een totaalbedrag gemoeid van 121.987 euro. De uitgaven worden dus niet gedekt door de inkomsten, voor wat betreft de directe kosten (een tekort van 3 procent).

- Waar we voor gaan in 2015

In 2014 is een inventarisatie gedaan en onderzocht wat de totale kosten bedragen voor het vervangen van rookmelders, dan wel het vervangen van batterijen van rookmelders. Ook voor het vervangen van de batterijen van de afstandsbedieningen is een inventarisatie gedaan. Er is jaarlijks 11.514 euro uitgegeven aan de uitvoering van eerder genoemde werkzaamheden. Dit is een gemiddeld bedrag over vier jaar.

In 2015 onderzoeken we verder of het mogelijk is deze kosten onder te brengen in het servicecontract.

Tevens hebben we naar de uitgaven van het ontstoppen van de riolering gekeken. Er is in 2014 totaal 34.699 euro uitgegeven aan het ontstoppen van rioleringen. Dit willen we aankomend jaar verder onderzoeken en de mogelijkheid bekijken dit onder te brengen in een rioolfonds. De belangrijkste reden voor deze keuze ligt in het feit

dat een verstopping in veel gevallen door het gebruik van bewoners komt. Denk hierbij aan haren, vet, zeepresten en papierproppen.

In 2015 wordt het serviceabonnement verhoogd naar 3,96 euro. Dat betekent een verhoging van 40 eurocent ten opzichte van 2014. De reden voor de verhoging is dat de administratiekosten in de uitgaven worden meegenomen. Hierover is overleg gevoerd met de huurdersvereniging.

## Cv-onderhoud

Onder deze post vallen alle kosten die voortvloeien uit onderhoudscontracten van verwarmingsinstallaties.

- Waar zijn we voor gegaan?

Het onderhoudscontract met het installatiebedrijf wordt in 2014 uitgevoerd. Hiervoor is een bedrag begroot van 419.274 euro.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 is 416.344 euro uitgegeven.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 is maximaal 418.967 euro beschikbaar voor het geplande cv-onderhoud. In verschillende complexen moet een investering gedaan worden voor het registreren van de energie die verbruikt wordt. Deze investering moet gedaan worden vanwege de Warmtewet die per 1 januari 2014 ingevoerd is.

In 2014 zijn alle complexen geïnventariseerd waar de Warmtewet van toepassing is. Aankomend jaar wordt hier verder op ingegaan. Waar relevant voeren we de nodige acties uit om de complexen te laten voldoen aan de Warmtewet.

## Overige onderhoudscontracten

Onder overige onderhoudscontracten vallen die contracten die we niet kunnen scharen onder bovengenoemde onderhoudswerkzaamheden. Te denken valt aan contracten voor liften, schuifdeuren, brandmelders, legionel-labestrijding, groenonderhoud en schoonmaak van de buitenzijde van de complexen.

- Waar zijn we voor gegaan?

Voor bovengenoemde werkzaamheden sloten we verschillende contracten af, die in 2014 zijn uitgevoerd. Daarvoor is een bedrag begroot van 420.849 euro.

- Wat hebben we gedaan?

De uitgaven aan overige onderhoudscontracten zijn 38.306 euro lager dan begroot. In totaal waren de uitgaven 382.543 euro. Een deel van de opgenomen werkzaamheden is niet uitgevoerd, omdat daar de noodzaak niet voor was.

- Waar we voor gaan in 2015

We gaan in 2015 de onderhoudscontracten (laten) uitvoeren zoals gepland. In 2015 begrootten we hiervoor een bedrag van 476.332 euro.

In 2015 nemen we weer verschillende onderhoudscontracten onder de loep. Dit zijn onder andere de contracten van de automatische deuren en deurautomaten van Assa Abloy en de liftcontracten van Kone.

Allereerst de onderhoudscontracten van Assa Abloy. Het contractenbestand van Assa Abloy breiden we in 2015 verder met ongeveer tien complexen, waaronder de maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg en Hof van Callenbroeck. Tevens bekijken we het totale contract opnieuw.

Ook het onderhoudscontract van Kone wordt nader bekeken. Er vindt een uitbreiding plaats met liftcontracten voor de maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg en het complex Christiaan Huygens. Verder bespreken we



in 2015 de meerjarenbegroting voor de liften met Kone. Hierin bekijken we onder andere of het noodzakelijk (preventief) onderhoud in onze meerjarenbegroting ondergebracht kan worden.

### 2.1.3 Energielabeling

- Waar zijn we voor gegaan?

Het verbeteren van de energieprestatie van het woningbezit is een belangrijk thema voor Woningstichting Barneveld. Uitgangspunt is dat iedere woning die van huurder wisselt, minimaal het energielabel C heeft of twee labels verbetert. Daarnaast willen wij voor het totale woningbezit gemiddeld energielabel B halen. Dit is in ons beleidsplan 2014-2017 vastgesteld.

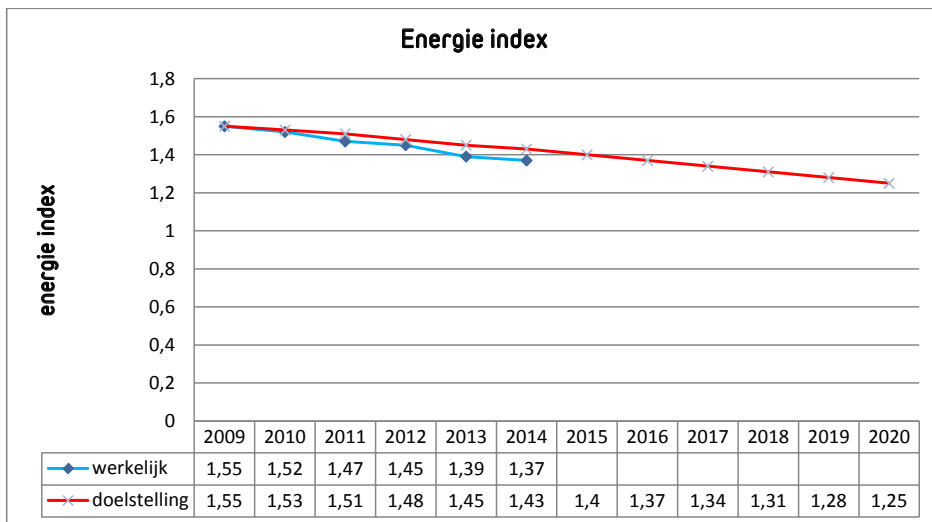
- Wat hebben we gedaan?

Al onze huurwoningen hebben een definitief energielabel. Er is in 2014 wederom een groot aantal woningen dat een labelsprong heeft doorgemaakt. Er zijn 56 minder woningen met label D of lager ten opzichte van 2013. Het aantal woningen met label B of hoger is toegenomen met 118. En dat terwijl het overgrote deel van de renovatie van de maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg (in totaal 66 woningen), nog niet is meegeteld. Ook deze woningen krijgen het label A, maar dat wordt pas in 2015 zichtbaar in de cijfers.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de verschuivingen per label.

*Energielabels totale bezit per 31 december 2014*

Label	2013	%	2014	%
G	16	0,42	14	0,37
F	55	1,44	47	1,23
E	125	3,27	109	2,85
D	572	14,97	546	14,29
C	1340	35,06	1258	32,91
B	1265	33,10	1268	33,18
A	464	12,10	580	15,18



De gemiddelde energie-index van onze woningen is 1,37 (2013: 1,39). Dit betekent dat ons bezit nu ruimschoots gemiddeld label C heeft (C=1,31-1,60). In bovenstaande grafiek is met de rode lijn aangegeven welke trend zichtbaar moet zijn willen we onze doelstelling in 2020 halen (gemiddelde energie-index = 1,25). We zitten nog steeds onder deze lijn en lopen daarmee vooruit op onze doelstelling.

In 2014 is een aanpassing in het Woningwaarderingstelsel (WWS) doorgevoerd. Daarin is nu ook het definitieve label van de woning opgenomen. Dit stelsel bepaalt de maximale huur die wij voor een woning mogen vragen. Deze verandering betekende een forse verhoging van het aantal punten van de woningen. Dit heeft echter geen consequenties gehad voor de verdeling van onze streefhuren. Het huurbeleid hebben we namelijk aangepast waarmee de betaalbaarheid overeind is gebleven zoals elders in dit verslag beschreven.

- Waar we voor gaan in 2015

We gaan onze bewoners actief benaderen om ook in bewoonde staat de energieprestatie van hun woning te verbeteren. Een eerste project is in 2014 voorbereid en voeren we in 2015 uit. Onze aanpak bij mutatie, het verbeteren van de energieprestatie van de oppluswoningen (verouderde grondgebonden seniorenwoningen) en de afronding van de renovatie van de maisonnettewoningen leidt ertoe dat we ook in 2015 de bijdrage leveren aan de dalende energie-index van de woning. Tot slot zorgen we er uiteraard voor dat we onze nieuwbouwwoningen volgens de laatste energienormen opleveren.

## 2.1.4 Het inventariseren en verwijderen van asbest

- Waar zijn we voor gegaan?

Alle huurders zijn enkele jaren geleden geïnformeerd over de asbeststatus van hun woning. In 2013 is voor het totale bezit geïnventariseerd waar asbesthoudende materialen in de woningen zitten die op korte of langere termijn verwijderd moeten worden. Met een eerste project is in 2013 een start gemaakt en dit is verder opgepakt in 2014.

Met name de aanpak van niet-hechtgebonden asbest (amosiet) pakken we planmatig aan. Als we weten waar het zit, worden we immers ook geacht dit binnen drie maanden te verwijderen. We stellen hiervoor een plan van aanpak op waar goede voorlichting en begeleiding van de bewoners een belangrijke rol inneemt.

Het beleid bij mutatie is niet veranderd. Woningstichting Barneveld verwijdert bij een woning die vrijkomt in principe alle asbesthoudende materialen uit de woning. In die gevallen waar asbest op een veilige manier blijft zitten, stellen we de huurder hiervan op de hoogte. Ten gevolge van aanpassingen in de wetgeving passen we onze processen aan.

- Wat hebben we gedaan?

Zowel bij klachtenonderhoud, bijzonder onderhoud en mutatie-onderhoud is er in 2014 asbestverwijdering uitgevoerd.

Oesterbaai (voorheen Aksys) deed bij 74 woningen asbestinventarisaties. Bij 34 van de 74 woningen is uiteindelijk asbest verwijderd.

Tijdens het uitvoeren van planmatig onderhoud in 2014 is aan asbestverwijdering 178.406 euro uitgegeven. Typische voorbeelden van werkzaamheden zijn het verwijderen van een asbest hitteschild op zolder en het asbest verwijderen in de schouw van de keuken. Er is bij 60 woningen keukenschouwen en/of hitteschilden op zolder verwijderd.

We gaven in 2014 154.657 euro uit aan asbestverwijdering bij mutatie-onderhoud, bijzonder onderhoud en klachtenonderhoud.

Tot slot is in het project renovatie maisonnetteflats bij 44 woningen asbest verwijderd.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 wordt de wetgeving verder aangescherpt en moeten we ook aan die eisen voldoen. Dat betekent onder meer strengere eisen voor het uitvoeren van metingen. We verwachten daarom dat we bewoners vaker een paar dagen ander onderdak moeten verzorgen.

### 2.1.5 Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

In tegenstelling tot voorgaande jaren hebben we, in opdracht van de gemeente, in 2014 bij geen enkele woning een woningaanpassing compleet uitgevoerd. Wel zijn er in het laatste trimester van 2014 voor drie woningen grote Wmo-aanpassingen opgedragen. Deze worden in 2015 verder uitgevoerd en afgerekend.

### Opplus-budget

Voor 2015 is een 'opplus' bedrag van 12.000 euro begroot. Dit bedrag gebruiken we om kleine aanpassingen in de woningen te maken. De aanpassingen doen we, zodat 55-plussers of huurders met een beperking langer in hun woning kunnen blijven wonen. De aanpassingen zijn een extra toevoeging en komen niet in de plaats van Wmo-voorzieningen.

### 2.1.6 Overige onderwerpen

In 2015 kreeg een aantal onderwerpen bijzondere aandacht:

Zo is er uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de prestatie van de WKO installatie in Dr. Kruielstaete in Garderen. Een aantal bewoners heeft sinds de oplevering last van koude in het appartement. We hebben onderzocht of dit ontstaat door de technische kenmerken van het gebouw, door foutief gebruik of instellen van de installatie of dat er andere oorzaken zijn. Ondertussen is een aantal technische verbeteringen doorgevoerd. Daarnaast stelt het financiële en technische beheer van deze moderne installatie ons voor vragen die opgelost moeten worden. Begin 2015 is een plan van aanpak goedgekeurd waarmee we aan de slag gaan om de problemen structureel op te lossen.

In de wijk Oldenbarneveld zijn er problemen met de kunststof kozijnen die er jaren geleden alweer bij de renovatie zijn toegepast. De technische gebreken zorgen voor scheurvorming en ook dit probleem moet worden opgelost. In 2014 is gewerkt aan een plan en er is een proefopstelling geplaatst. Na evaluatie voeren we de grootschalige reparatie in 2015 uit.

Sinds de oplevering van de Bijberg zijn er problemen met de vloer van de garage. Ook voor dit onderwerp is na het nodige onderzoek en overleg met de VvE een oplossing in zicht die we in 2015 tot uitvoer brengen.

## 2.2 Het verhuren van woningen

### 2.2.1 Toewijzing en uitvoering woonruimteverdeling

- Waar zijn we voor gegaan?

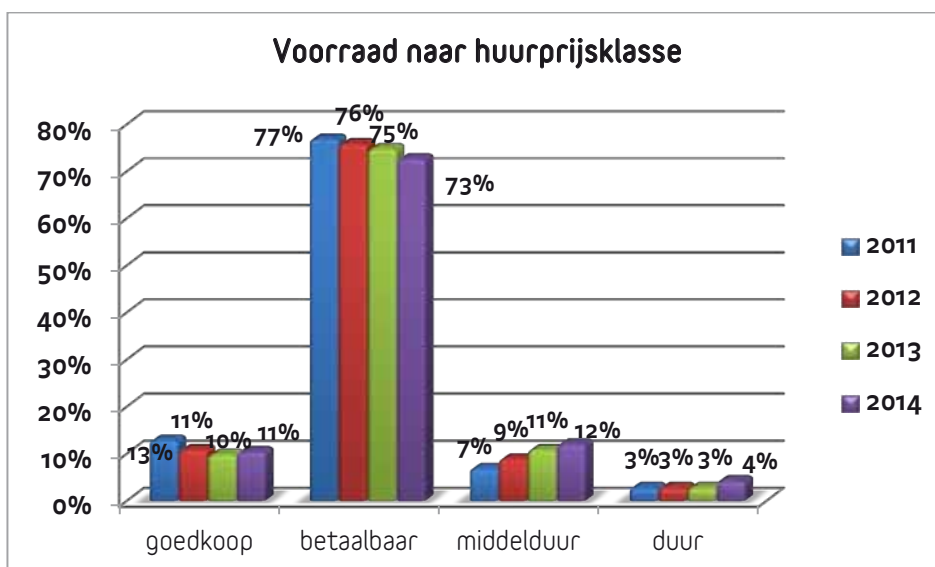
Woningstichting Barneveld streeft naar een vastgoedportefeuille over acht jaar, die voor wat betreft de huurprijs de volgende verdeling kent:

Huurklasse	Aandeel
Goedkoop $\leq$ € 389*	10%
Betaalbaar $>$ € 389 en $\leq$ € 596	70%
Middelduur $>$ € 596 en $\leq$ € 699*	10%
Duur (vrije sector huur) $>$ € 699*	10%

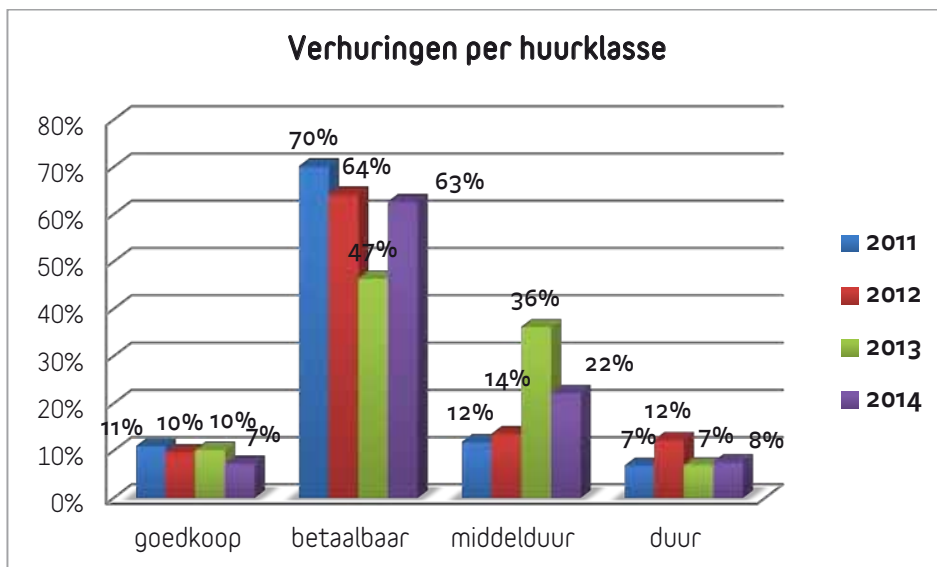
\*prijsspeil 1 januari 2014

- Wat hebben we gedaan?

Onderstaande grafiek laat zien dat in 2014 het percentage huurwoningen in de categorie betaalbaar verder is afgenomen in de gewenste richting. In de categorie middelduur is wederom een stijging te zien, veroorzaakt door opleveringen van nieuwe woningen en de huurharmonisatie. Het aandeel is nu twaalf procent, terwijl we ons voorgenomen hebben dat tien procent van de totale woningvoorraad in de klasse middelduur mag liggen.



Onderstaande grafiek laat zien dat de verdeling van de verhueringen in 2014 over de diverse huurprijsklassen een hele andere verdeling kent dan de gewenste verdeling voor de totale vastgoedportefeuille. Dit komt door de oplevering van nieuwbouw en de verhuur van 22 gerenoveerde maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg. De gewenste verdeling voor onze vastgoedportefeuille is in 2014 wel meer gevolgd dan in het jaar daarvoor.



### Toewijzingen gerelateerd aan de BBSH-grenzen

De toewijzing van onze woningen gebeurt conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Hierin staan onder andere inkomensgrenzen vermeld waaraan wij als toegelaten instelling verplicht zijn ons te houden bij de toewijzing van woningen.

- Waar zijn we voor gegaan?

Ook in 2014 werkten we verder aan het bereiken van de ideale huurklassenverdeling van 10 procent goedkoop, 70 procent betaalbaar, 10 procent middelduur en 10 procent duur.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 verhuurden we 70 procent van de woningen in de bereikbare klasse (huur tot 596 euro per maand). In 2013 was dit nog 57 procent. Bij huurharmonisatie verhogen we de huur van een vrijgekomen woning tot een vooraf bepaald percentage van de maximaal redelijke huur die wij mogen vragen volgens het woningwaarderingstelsel.

## Toewijzingen in het kader van BBSH-regelgeving (inkomen en huurklasse in euro's)

Inkomenscategorie	Inkomen	Huurklasse		
		≤ 389	> 389 ≤ 556	> 556
Eenpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ 21.600	18	27	48
	> 21.600	2	17	17
> 65 jaar	≤ 21.600	0	18	11
	> 21.600	0	8	9
Tweepersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ 29.325	1	4	38
	> 29.325	0	2	15
> 65 jaar	≤ 29.400	0	6	10
	> 29.400	0	2	12
Drie- en meerpersoonshuishoudens				
< 65 jaar	≤ 29.325	0	10	7
	> 29.325	0	4	3
> 65 jaar	≤ 29.400	0	0	0
	> 29.400	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>21</b>	<b>98</b>	<b>170</b>

*De definities voor een verhuring, zoals die voor het BBSH verantwoord moet worden in bovenstaande tabel en die voor de verantwoording van de inkomensregistratie, verschillen. Volgens de BBSH verantwoorden we daarom 289\* woningen, terwijl 261 woningen onderhevig waren aan de inkomenscontrole. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat bijvoorbeeld sommige verhuringen via zorginstellingen niet onderhevig zijn aan de inkomenscontrole.*

*\*totaal aantal toegewezen woningen, zie tabel hierboven (som 21 + 98 + 170 = 289)*

- Waar we voor gaan in 2015

Ook in 2015 willen wij verder werken aan de ideale huurklassenverdeling van 10 verhuurd goedkoop, 70 verhuurd betaalbaar, 10 verhuurd middelduur en 10 verhuurd duur. In 2015 gaan we wel kritisch kijken of deze percentages nog houdbaar zijn gezien de op handen zijnde veranderingen in de regelgeving.

Toewijzingsnorm

- Waar zijn we voor gegaan?

In het kader van de Europese regelgeving die 1 januari 2011 is ingegaan, moeten corporaties - willen ze gebruik blijven maken van de faciliteiten van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) – zich onder andere houden aan de toewijzingsnorm. Ook Woningstichting Barneveld moet daarom tenminste 90 procent van de vrijkomende woningen (inclusief nieuwbouw) met een huur tot de huurtoeslaggrens (699 euro, peildatum 1 januari 2014) toewijzen aan huishoudens met een (gezamenlijk) verzamelinkomen van maximaal 34.678 euro (peildatum 1 januari 2014). Onder toewijzing verstaan we het aangaan van een huurovereenkomst. De overige toewijzingen (maximaal 10 procent) mogen betrekking hebben op inkomens boven 34.678 euro.

- Wat hebben we gedaan?

Onderstaande tabel laat zien dat we 5 procent van de woningen met een huurprijs tot 699 euro per maand in 2014 toewezen aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan 34.678 euro. Daarmee voldoen we aan het maximaal gestelde percentage van 10 procent. Daarnaast compenseerden we de tekortkomingen uit 2012 in 2013. In 2014 ontvingen we formeel bericht dat deze compensatie akkoord is bevonden.

Inkomen	≤ € 34.678	≥ € 34.678	Totaal
Aantal woningen met een huurprijs tot € 699	250	13	263
	<b>95%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>

- Waar we voor gaan in 2015

Ook in 2015 gaan wij er voor zorgen dat 90 procent van de verhuringen gebeurt aan huishoudens met een inkomen onder 34.911 euro, dan wel volgens de dan geldende regelgeving. Waarschijnlijk ontstaat er door de invoering van de herziening Woningwet en bijbehorende AMvB (BTIV) 10 procent extra ruimte om woningen tot een inkomen van ruim 38.000 euro toe te wijzen.

### Aantal actief woningzoekenden uit de gemeente Barneveld naar huishoudgrootte en doorstromer- starter

Huishoudgrootte	Doorstromer	Starter	Totaal
1 persoons	122	516	638
2 persoons	89	199	288
3 of 4 personen	20	164	184
5 of meer personen	11	20	31
<b>Totaal</b>	<b>242 (21%)</b>	<b>899 (79%)</b>	<b>1141 (100%)</b>

### Overzicht (bijzondere) verhuringen

Woningstichting Barneveld biedt alle woningen aan via het aanbodmodel. Dit houdt in dat we in principe alle woningen adverteren, waarbij woningzoekenden zelf op het aanbod kunnen reageren. Een deel van de woningen bieden we rechtstreeks aan woningzoekenden aan. Ze vallen dan onder een voorrangregeling zoals die voor urgent woningzoekenden en toewijzingen in het kader van de huisvesting voor statushouders. Daarnaast heeft de woningstichting specifieke toewijzingsafspraken gemaakt met zorg- en hulpverlenende instanties, zoals GGz Centraal en Stichting Breder.

Aanbiedingen	Aantal	
Via de website, incl. nieuwbouw		269
• Taakstelling	11	
• Reguliere urgenten	12	
• Stadsvernieuwingsurgenten	17	
• Bijzondere toewijzing/overig	11	
• Instelling	2	
• Verpleeghuis	1	
• WMO	1	
Rechtstreeks		55
• Bedrijfsruimte	2	
• Via de website aangeboden garages	7	
• Parkeerplaatsen	3	
<b>Totaal</b>		<b>324</b>

De zeventien stadsvernieuwingsurgenten zijn huurders die vanwege de grootschalige renovatie van de 66 maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg, met voorrang elders (tijdelijk) zijn gehuisvest of weer zijn teruggekeerd naar de gerenoveerde maisonnette.

## Afwijzingen

In 2014 moesten wij zes keer een woningzoekende een woning afwijzen op grond van de regelgeving. In 2013 was dit nog 142 keer. Dit aantal is drastisch naar beneden gegaan omdat in het huidige woonruimteverdelingssysteem huiswaarts.nu het afwijzen op binding aan de kleine kernen nagenoeg niet meer aan de orde is. Het systeem plaatst de woningzoekenden zonder binding aan de desbetreffende kern automatisch onderaan de selectielijst. Daarnaast hebben 51 woningzoekenden een woning geweigerd. Dit gebeurde om uiteenlopende redenen.

## Verhuur van vrije sector huurwoningen

In 2014 verhuurden we 22 woningen met een vrije sector huur, waarvan zeven appartementen op de Bijeborg. Tevens verhuurden we drie leeggekomen appartementen van het complex De Harmonie en twee appartementen van het complex Roemer Visscherpark. Ook zijn na veel verhuurinspanningen de laatste twee leegstaande vrije sector huurappartementen van het nieuwbouwproject Hof van Callenbroeck verhuurd. De overige verhuringen betroffen eengezinswoningen, waarvan de verhuringen over het algemeen spoedig verliepen.

## Bijzondere doelgroepen

### Statushouders

- Waar zijn we voor gegaan?

Gemeente Barneveld moet jaarlijks een door de overheid bepaald aantal statushouders huisvesting aanbieden. De opdracht voor 2014 was in eerste instantie 36 personen, waarvan drie personen nog hoorden bij de taakstelling van 2013. Maar in de loop van het jaar werd het aantal personen verhoogd. Er was namelijk landelijk een



toename in het aantal vluchtelingen, vooral vanuit Syrië. Het aantal te huisvesten statushouders in 2014 werd uiteindelijk 48 personen.

- Wat hebben we gedaan?

Woningstichting Barneveld stelde in 2014 tien woningen voor de taakstelling beschikbaar. Twee woningen hiervan zijn verhuurd aan statushouders die op uitnodiging van de overheid naar Nederland zijn gekomen. In totaal zijn 35 personen in de gemeente Barneveld gehuisvest. Een aantal personen werd via gezinshereniging in al verhuurde woningen gehuisvest. Elf personen worden in januari 2015 gehuisvest. Daarmee blijven er zeven personen 'over' die nog wachten op een huis in de gemeente Barneveld. De samenwerking tussen Vluchtelingenwerk Barneveld, de gemeente en de woningstichting was zeer intensief en heeft geleid tot dit resultaat.

- Waar we voor gaan in 2015

De taakstelling voor 2015 is enorm toegenomen. Niet alleen voor Barneveld maar voor alle gemeenten in Nederland. Naar verwachting bedraagt de taakstelling voor 2015 ongeveer 95 personen. Dat betekent dat de woningstichting niet meer alleen in staat is om huisvesting te bieden. Er moeten ook andere oplossingen voor huisvesting komen. Hierin is de gemeente Barneveld leidend. De woningstichting biedt in 2015 één eengezinswoning per maand aan. Daarnaast stellen we zes vrijgekomen kamers in de wijk Norschoten aan Schaapsveld beschikbaar aan jong volwassen statushouders, waarbij we graag structurele (woon)begeleiding geregeld willen hebben. Urgent woningzoekenden

- Waar zijn we voor gegaan?

Tien procent van onze verhuringen kan via een urgentie plaatsvinden. Dit is in de prestatieafspraken met de gemeente Barneveld vastgelegd.

- Wat hebben we gedaan?

Soort	Aantal
Medisch	5
Sociaal	-
Medisch/sociaal	4
Financieel	4
<b>Totaal</b>	<b>13</b>

In 2014 zijn dertien huishoudens gehuisvest die vanuit de gemeente een urgentie kregen. Dit is 4,5 procent van het totaal aantal verhuurde woningen.

De eerder vervallen regionale OGGz urgentie is opgenomen in de bestaande urgentieregeling. Daarmee kan ook deze speciale doelgroep met een multi-problematische achtergrond, indien nodig, een urgentie krijgen. De huisvesting hiervan vergt wel extra aandacht. Zowel een begeleidingsovereenkomst met een hulpverlenende instantie alsook een budgetteringsplan betalingsachterstanden, worden als voorwaarden gesteld.

- Waar we voor gaan in 2015

### Mensen met een beperking

De woningstichting is een belangrijke partner voor veel instellingen die met en voor inwoners met een beperking werken. We verhuren wooncomplexen aan Stichting De Rozelaar en Stichting Philadelphia Zorg. We verhuren verschillende woningen aan stichting Siloah en GGz Centraal, maar komen elkaar ook tegen als het gaat om huurders die zelfstandig wonen maar ambulantly door medewerkers van genoemde instellingen begeleid worden. Eerder zijn we met Stichting Breder een overeenkomst aangegaan om inwoners van Barneveld met een beperking, die de stichting begeleidt, in een wooncomplex in de Vaarst een appartement toe te wijzen. Deze samenwerking is succesvol. Eind 2014 waren er zes appartementen op deze wijze toegewezen. Ook in 2015 bieden we

appartementen in dit complex op deze wijze aan stichting Breder aan. Beide partijen zijn tevreden met deze samenwerking; Stichting Breder biedt haar begeleiding geconcentreerd aan en Woningstichting Barneveld weet dat de bewoner er goed woont en dat de huur op tijd wordt betaald.

Door de wijzigingen in het beleid op overheidsgebied (Huisvestingswet) moet in 2015 ook de bestaande gemeentelijke urgentieregeling worden aangepast. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente Barneveld. De groep urgent woningzoekenden wordt uitgebreid met onder andere mantelzorgers en personen die vanwege huiselijk gerelateerd geweld in de maatschappelijk opvang zitten. Mogelijk komt de gemeentelijke urgentieregeling op termijn te vervallen en wordt deze vervangen door een regionale urgentieregeling.

## Senioren

- Waar zijn we voor gegaan?

In de periode 2014 tot 2017 wil Woningstichting Barneveld gemiddeld 80 woningen per jaar bouwen, waarvan een belangrijk deel voor senioren. Ook willen we bestaande seniorenwoningen verbeteren. Het gaat om vijf tot tien woningen per jaar die we geschikter maken om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 heeft Woningstichting Barneveld geen woningen opgeleverd die specifiek gelabeld waren voor 55-plussers. Wel is nabij het centrum, waar voorheen de Christiaan Huijgensschool stond, een fraai complex met 24 appartementen, verdeeld over twee gebouwen, gebouwd. Hier zijn veel 55-plussers voor in aanmerking gekomen.

Een project met 32 verpleegkamers voor Norschoten in Kootwijkerbroek, nabij het Kulturhus, leverden we in december 2014 aan Norschoten op.

Vanuit het portfoliobeleid is besloten om 73 grondgebonden seniorenwoningen, gebouwd vóór 1980, bij mutatie zodanig aan te passen (keuken, badkamer, toegang, HR++ glas et cetera) dat 55-plussers langer, gemakkelijker en comfortabeler zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. In 2013 plusten we drie woningen op deze wijze op, in 2014 zes.

Met zorggroep Ena actualiseerde we de samenwerkingsovereenkomst die er was voor de aanleunwoningen in Ruimzicht in Barneveld. We breidden het uit met de aanleunwoningen in verzorgingshuis Nieuw Avondrust in Voorthuizen. Dat houdt in dat voor (een deel van de) vrijkomende aanleunwoningen, zorggroep Ena een kandidaat met indicatie kan voordragen. Eenzelfde overeenkomst is er met NeboPlus. Dit jaar zijn er op deze wijze twee woningen verhuurd.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 werken we hard aan het voorbereiden, uitvoeren en opleveren van seniorenwoningen. Het gaat om elf seniorenappartementen aan het Theaterplein in Barneveld. En in Voorthuizen: zes seniorenappartementen en twee grondgebonden seniorenwoningen aan de Nieuwe Kampstraat in plaats van de bestaande verouderde zes seniorenwoningen, 20 seniorenappartementen aan de Sportparkstraat/Apeldoornsestraat en 22 seniorenappartementen aan de Kromme Akker. Tot slot bouwen we in Garderen nabij Dr. Kruijmelstaete, nog acht grondgebonden seniorenwoningen.

Voor het bestaande bezit zetten we in 2015 eerdere strategieën door: de grondgebonden seniorenwoningen van vóór 1980 plussen we op en we zetten 'opplus' budget in om niet-specifieke seniorenwoningen aan te passen als dat voor de 55-plus bewoner én de woning voordeel oplevert. Het gaat hierbij om een extra toevoeging in of rondom de woning, die niet in de plaats komt van een afgewezen Wmo-voorziening.

## Woonwagendwoneers

Woningstichting Barneveld heeft tien standplaatsen en één woonwagen in haar bezit. Gezien het specifieke woon- en leefklimaat, loopt de toewijzing zoveel mogelijk op voordracht van de zittende bewoners. De kandidaten moeten wel voldoen aan de algemene toewijzingscriteria. In 2014 is er geen mutatie geweest.

## Mutatiegraad

In 2014 is de huur van 361 woningen opgezegd. Dit resulteert in een mutatiegraad van 9,4 procent; een stijging van 1,3 procent ten opzichte van 2013. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de 27 mutaties in de maisonnetteflats aan de Oldenbarnevelderweg waar grondig gerenoveerd wordt en de bewoners hun woning moesten verlaten. Als we deze mutaties buiten beschouwing laten, dan kwam de mutatiegraad in 2014 uit op 8,7 procent. Ook dit percentage is hoger dan we hadden verwacht. Blijkbaar is er, ondanks alle beperkende maatregelen zoals maximaal inkomen, toch nog doorstroming in de Barneveldse huurmarkt.

### 2.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden

Wie voor een woning van Woningstichting Barneveld in aanmerking wil komen, moet zich inschrijven als woningzoekende op huiswaarts.nu. De woningen bieden we aan via het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen op maximaal twee woningen tegelijk reageren. We wijzen woningen toe op basis van de langste inschrijftijd. Vrijgekomen woningen bieden we elke week aan op de website huiswaarts.nu.

- Waar zijn we voor gegaan?

We wilden in 2014 een nieuw woningzoekendenportaal met woonruimtebemiddelingssysteem implementeren. We werken daarin samen met de corporaties in de regio Food Valley. Dit woonruimtebemiddelingssysteem heet huiswaarts.nu. In 2014 publiceren we ons aanbod alleen nog maar via huiswaarts.nu.

- Wat hebben we gedaan?

We hebben de vrijgekomen woningen alleen nog maar geadverteerd via huiswaarts.nu. Woningzoekenden hebben een e-mailadres nodig als zij graag willen reageren op ons woningaanbod. De grootste wijziging voor de woningzoekenden is dat het toewijzen van een woning bij doorstromers niet langer op hun woonduur gaat maar op inschrijftijd. Het is dus belangrijk voor doorstromers om zich in te schrijven, willen zij in de toekomst wellicht verhuizen. Voor onze huurders en de 65-plussers die een koopwoning of particuliere huurwoning in de gemeente Barneveld achterlaten, was er een overgangsregeling. Deze hield in dat als zij zich in 2014 inschreven als woningzoekende, hun woonduur werd omgezet naar inschrijftijd. Verder was inschrijven voor deze groep gratis in 2014. Andere, nieuwe woningzoekenden betaalden met ingang van 1 januari 2014 wel voor de inschrijving en jaarlijkse verlengingskosten.

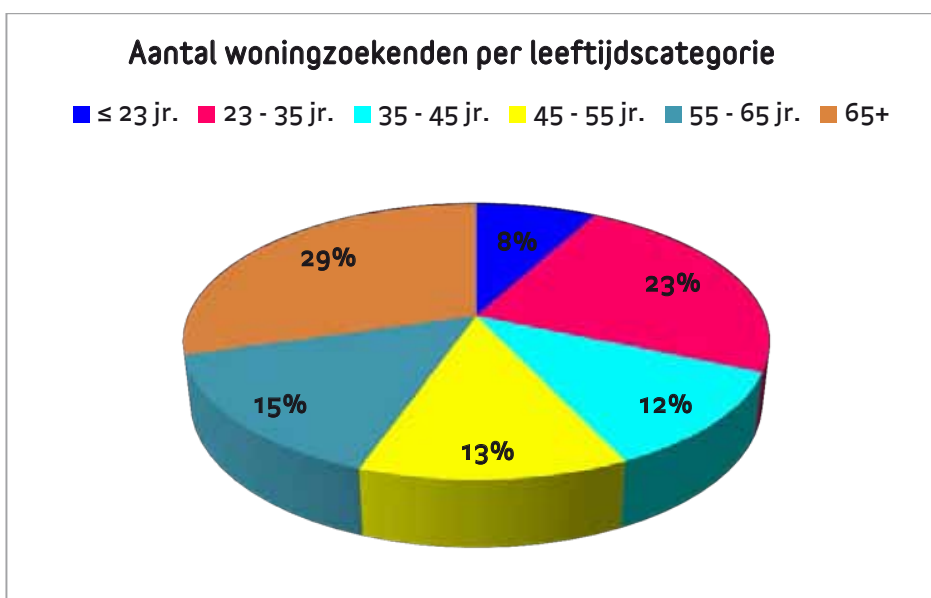
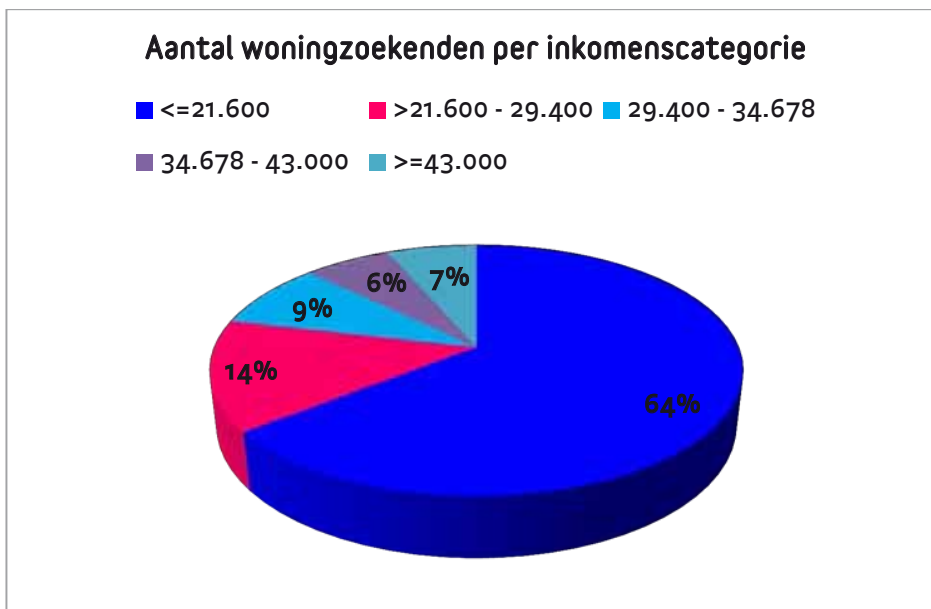
We hebben zoveel mogelijk bekendheid gegeven aan de overgangsregeling via diverse kanalen, zoals de woonadviseurs, mailings, persberichten, advertenties. En vooral 65-plussers geïnformeerd over het belang van het inschrijven als woningzoekende. Er is massaal ingeschreven door onze huurders.

Woningzoekenden kunnen met vragen over hun inschrijving of over de website huiswaarts.nu terecht bij het Klant Contactcentrum van Woningnet. Dit was voor veel mensen wennen.

Doelgroep	Inschrijvingen op 31-12-2012	Inschrijvingen op 31-12-2013	Inschrijvingen op 31-12-2014
Doorstromer	913	1.100	1.643
Starter	3.695	4.397	3.074
Onbekend	19	16	0
<b>Totaal</b>	<b>4.627</b>	<b>5.513</b>	<b>4.717</b>



Vanaf 2014 vraagt huiswaarts.nu jaarlijks aan de woningzoekenden verlengingskosten (10 euro per jaar) om ingeschreven te blijven staan. Daarnaast kost een nieuwe inschrijving eenmalig 25 euro. Door kosten in rekening te brengen ontstaat een reëler beeld van het daadwerkelijke aantal woningzoekenden.



## Aantal geregistreerde woningzoekenden ingedeeld naar huishoudgrootte, leeftijd en inkomen

Leeftijdsklasse	Inkomen				
	≤ 21.600	> 21.600 - 29.400	29.400 - 34.678	34.678 - 43.000	≥ 43.000
< 23 jr	345	20	5	2	3
23 - 35 jr	680	218	104	61	44
35 - 45 jr	335	79	52	35	41
45 - 55 jr	362	77	54	49	48
55 - 65 jr	395	68	86	61	96
65 plus	912	209	110	87	77
<b>Totaal</b>	<b>3.029</b>	<b>671</b>	<b>411</b>	<b>295</b>	<b>309</b>

Van de ingeschreven woningzoekenden behoort 78 procent tot de primaire doelgroep. 87 procent van de woningzoekenden valt in de categorie die we een sociale huurwoning kunnen toewijzen.

Van de 4.717 woningzoekenden, reageerden 1.141 woningzoekenden daadwerkelijk op een woning in het verslagjaar. Dit is 24 procent. Dit percentage is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2013.

- Waar we voor gaan in 2015

We gaan de vrijgekomen woningen alleen nog maar adverteren via huiswaarts.nu. Ook in 2015 verwachten we nog veel woningzoekenden die met vragen over hun inschrijving contact met ons opnemen. Via diverse kanalen blijven we het Klantcontactcentrum van Woningnet zoveel mogelijk promoten.

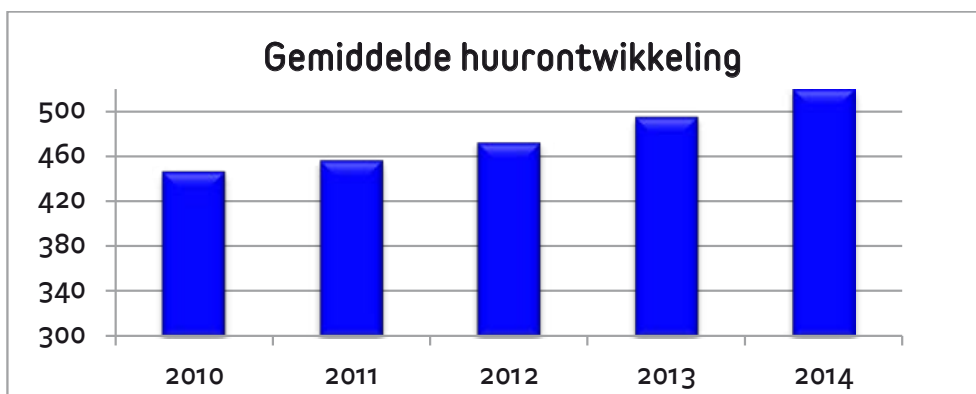
### 2.2.3 Huurprijsbeleid

Eind 2014 bedroeg de gemiddelde netto huurprijs van onze woningen 521 euro. De gemiddelde netto huurprijs is met 5 procent gestegen. Dit laatste komt door toevoeging van nieuwbouw, individuele huurverhoging bij woningverbetering, de jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie bij mutatie.

In 2014 maakten wij gebruik van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen volgens de volgende verdeling:

- Inkomen minder dan of gelijk aan € 33.614 3,75% huurverhoging
- Inkomen meer dan € 33.614, doch minder dan of gelijk aan € 43.000 4,00% huurverhoging
- Inkomen meer dan € 43.000 6,50% huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2014 bedroeg voor alle woningen 4,3 procent.



## Huurharmonisatie

Huurharmonisatie is het bij mutatie aanpassen van de huurprijs aan de kwaliteit van de woning. Deze kwaliteit wordt uitgedrukt in punten die door de overheid in het woningwaarderingstelsel (WWS) zijn vastgelegd. Veel van de woningen van Woningstichting Barneveld hebben nu een lagere huurprijs dan is toegestaan volgens het puntenstelsel.

- Waar zijn we voor gegaan?

Het doel was in 2014 om het in 2011 vastgestelde huurharmonisatiebeleid bij te stellen. Aanleiding hiervoor was dat in de woningwaardering de punten voor isolatie, en andere woningaspecten die bijvoorbeeld met warmte en warmwatertoevoer te maken hebben en dergelijke, zijn vervangen door punten gekoppeld aan het energielabel. Voor een groot deel van de woningen van de woningstichting had dit hogere woningwaarderingen en dus hogere maximaal redelijke huurprijzen tot gevolg.

- Wat hebben we gedaan?

Het harmonisatiepercentage dat bij mutatie geldt, is van 80 procent van maximaal redelijk bijgesteld naar 75 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Indien nodig stellen we het percentage naar boven of beneden bij, zodat er voldoende woningen in de diverse huurklassen (goedkoop, betaalbaar, duur en vrije sector) vallen.

- Waar we voor gaan in 2015

De betaalbaarheid van de woningen komt steeds meer in het gedrang. Dit heeft verschillende oorzaken. De economische crisis, waardoor huurders hun werk verliezen en een inkomensterugval hebben, maar ook de gevolgen van het overheidsbeleid, waaronder de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke jaarlijkse huurverhoging. Ook de aanstaande Herzieningswet is van invloed op het huurbeleid van de woningstichting. Evenals het voornemen van de minister om in 2015 de WOZ-waarde van de woning op te nemen in de woningwaardering. Daarom kijken we in 2015 kritisch naar de houdbaarheid van de vastgestelde streefpercentages voor de verschillende huurprijsklassen (10 procent goedkoop, 70 procent betaalbaar, 10 procent duur betaalbaar, 10 procent vrije sector).

## Huurincasso

- Waar zijn we voor gegaan?

Ons huurincassobeleid is erop gericht betalingsachterstanden waar mogelijk te voorkomen en te beperken. Ook in 2014 werkten we hierbij nauw samen met andere instanties, zoals de gemeente, Bemoeizorg Barneveld, Diaconaal Netwerk en de verschillende bewindvoerders, waarvan BCN de meeste bewindvoerders levert. Ook in 2014 zijn de persoonlijke aanpak en het leveren van maatwerk de belangrijkste middelen.

De target van 0,55 procent huurachterstand op de totaal te innen huur zouden we bijstellen, zodat dit percentage meer realistisch is in het huidige tijdsbeeld. Daarnaast zouden we in 2014 meer prioriteit aan de huurincasso geven. Dit omdat de groep huurders die problemen heeft met het op tijd betalen van de huur, groter wordt. Maar ook andere problemen waar deze groep mee kampt, zijn hardnekkiger geworden en vergen meer aandacht en tijd om opgelost te worden.

- Wat hebben we gedaan?

We benaderen huurders met een huurachterstand in een zo vroeg mogelijk stadium, zowel schriftelijk als telefonisch, maar ook door middel van huisbezoeken. We onderhouden nauw contact met medewerkers van de gemeente afdeling Werk, Zorg en Inkomen als het gaat om de (on)mogelijkheden voor budgetbeheer en schuldsanering. En ook met veel bewindvoerders die het beschermingsbewind voor een huurder uitvoeren.

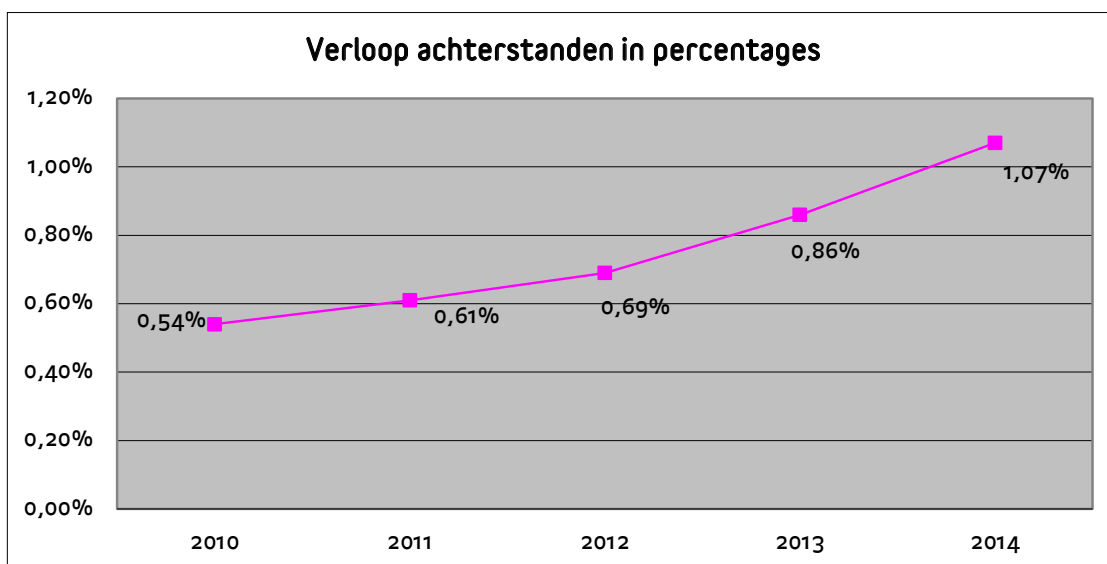
Het streven van de woningstichting is om te voorkomen dat de schuld van een huurder oploopt. Ook komen we de huurders tegemoet om in een moeilijke periode een betalingsregeling af te spreken. Helaas komen steeds meer mensen ook de regeling niet na, waardoor ze met een grotere achterstand bij de gemeente of deurwaarder terecht komen. Intern nam de samenwerking tussen de afdeling Woondiensten, waar de huurachterstanden beginnen, en de afdeling Finance & Control, waar de huurachterstanden terechtkomen als ze naar de deurwaar-

der gaan, toe. Verder houden we nauwer contact met de medewerkers schuldhulpverlening van de gemeente Barneveld.

De nieuwe target is in 2014 vastgesteld op 1,07 procent huurachterstand van de totale huurinkomsten. Op 31 december 2014 bedroeg het percentage huurachterstand 1,09 procent van de bruto jaarhuur. In 2013 was dit nog 0,86 procent. De groep huurders waarvoor het steeds moeilijker wordt om de huur op tijd te betalen, blijft groeien. We zijn bij de individuele huurders meer ingegaan op de achterliggende reden van het niet op tijd kunnen betalen van de huur. De economische omstandigheden blijken vaak een grote rol te spelen. Steeds meer mensen hebben veel moeite om alle touwtjes aan elkaar te knopen.

## Huurachterstand 31 december 2014

Jaar	Huurders		Totale achterstand		Incassobureau/ deurwaarder (incl WSNP)		Achterstand		Huidige huurders bij incassobureau		Vertrokken huurders bij incassobureau	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
2014	312	€ 284.254	80	€ 131.770	48	€ 64.446	32	€ 67.324				
2013	273	€ 218.411	78	€ 115.199	56	€ 74.111	22	€ 41.088				
2012	253	€ 163.656	85	€ 97.141	63	€ 60.996	22	€ 36.145				
2011	208	€ 139.555	87	€ 97.022	70	€ 67.449	17	€ 29.573				
2010	172	€ 117.498	63	€ 76.852	41	€ 40.713	22	€ 36.139				



Ondanks de vele inspanningen gaat een deel van de dossiers door naar de rechter om een ontbinding te vorderen van het huurcontract op basis van drie maanden of meer huurachterstand. Als er vervolgens een vonnis tot ontbinding en ontruiming van de woning ligt, overleggen we in de meeste gevallen intensief met dienst- en hulpverlenende partijen om te voorkomen dat we echt moeten ontruimen.

In 2014 is bij 23 huishoudens vanwege huurachterstand een ontruiming aangezegd. Voor zestien huishoudens vonden we alsnog een goede oplossing voor de betaling van de huurachterstand. Zeven woningen werden ontruimd.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 gaan we verder met de optimalisatie van ons huurincassobeleid met als doel beter grip te krijgen op de achterstand in de huurbetalingen bij onze huurders. We moeten meer inspelen op de verandering van het gedrag van de klant. Hierbij willen we ook de interne en externe samenwerking verbeteren. Het aantal ontruimingen moet zo laag mogelijk zijn. Uitgaande van het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar, gaat het dan om niet meer dan zes ontruimingen.

## Huurderving

- Waar zijn we voor gegaan?

In het kader van de vernieuwde mutatieprocedure uit 2012, zijn we in 2014 blijven sturen op diverse soorten leegstand om te zien of we de afgesproken normen halen. Hierbij kijken we voornamelijk naar leegstand door frictie, mutatiewerkzaamheden en bijzonder onderhoud. Daar waar nodig keken we of leegstandstermijnen nog korter konden en stuurden we daar nog meer op.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 adverteerden we de vrijgekomen woningen wekelijks op huiswaarts.nu. In het najaar van 2014 zijn we geleidelijk aan gestart met het digitaal aanbieden van woningen met als doel sneller een nieuwe kandidaat beschikbaar te hebben voor een woning. In 2015 krijgt dat meer betekenis. Ook is er meer groepsgewijs aangeboden. Dit is vooral ingezet bij kleinere appartementen in complexen zonder lift.

Het totaal aantal leegstaande woningen, zoals hieronder vermeld, is inclusief de woningen die leeg staan als wisselwoning voor renovatieprojecten, woningen die gerenoveerd moeten worden en woningen die verkocht worden. De frictieleegstand is verder gedaald. Het gemiddeld aantal dagen wordt sterk beïnvloed door een aantal uitschieters. Het gaat hierbij om een aantal vrije sector nieuwbouwwoningen waarvoor geen kandidaat beschikbaar was bij oplevering en een aantal specifieke woningen voor een beperkte doelgroep. Bovendien hadden we te maken met een aantal moeilijk verhuurbare woningen, die we uiteindelijk na vele weigeringen en groepsbezoeken konden verhuren. Bij de mutatieleegstand wordt het gemiddelde aantal dagen leegstand behoorlijk beïnvloed door een paar uitschieters waar veel werkzaamheden gedaan moesten worden, waaronder het verwijderen van asbest.

Jaartal	Frictieleegstand* gemiddeld aantal dagen	Mutatieleegstand** gemiddeld aantal dagen	Totaal aantal leegstaande woningen
2014	16	11	323
2013	20	11	223
2012	49	11	229
2011	18	13	304
2010	20	15	272

\* We spreken van frictieleegstand als op het moment dat de woning beschikbaar komt, er nog geen nieuwe kandidaat-huurder of koper is.

\*\* Mutatieleegstand betreft woningen die leegstaan, omdat er nog technische werkzaamheden verricht moeten worden voordat de woning verhuurd kan worden. De kandidaat-huurder is dan wel bekend.

Van de 323 woningen die in 2014 leeg gestaan hebben, stonden er 34 leeg omdat ze in de verkoop stonden. Daarnaast hebben 66 woningen aan de Oldenbarnevelderweg leeg gestaan vanwege een ingrijpend renovatietraject.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 zetten we ons verder in om de leegstand te beperken en daarmee zo min mogelijk huurderving te hebben.



## 2.3 Verkoop van woningen

### 2.3.1 Verkoop bestaande huurwoningen

- Waar zijn we voor gegaan?

Het doel voor 2014 was een netto verkoopresultaat behalen van 4.449.000 euro. Daarbij gaan we uit van vijftien verkochte woningen tegen de marktprijs en vijftien verkochte woningen met Koopgarant.

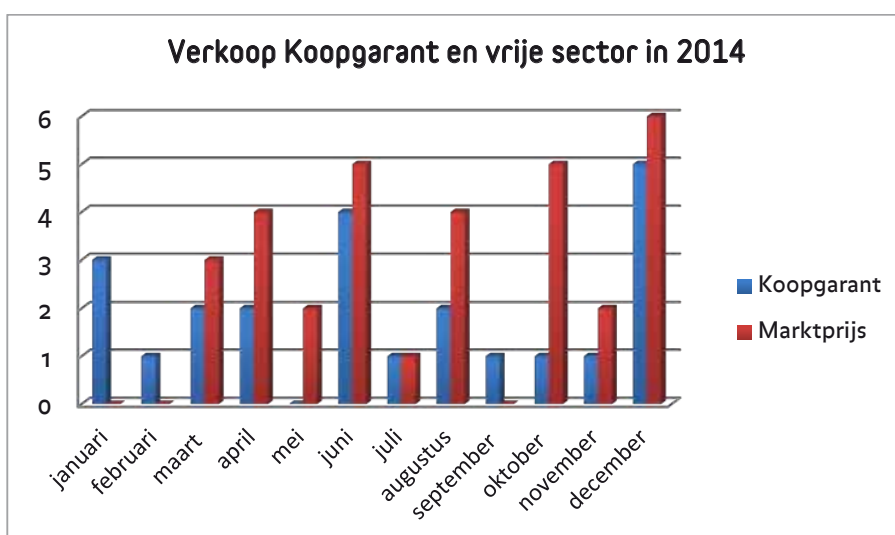
- Wat hebben we gedaan?

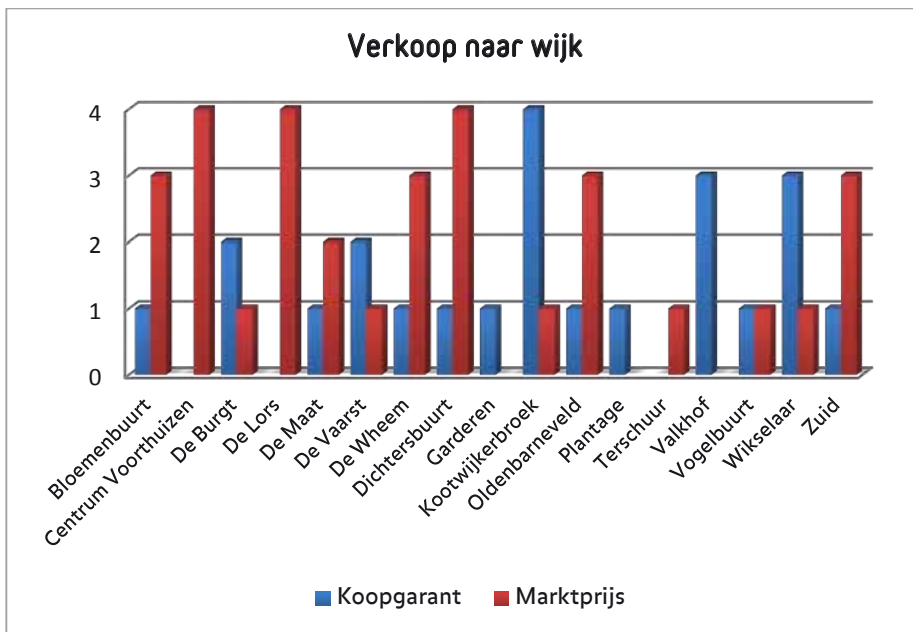
Het netto verkoopresultaat bedroeg 4.918.678 euro. Daarnaast muteerde een bedrag van 2.399.635 euro rechtstreeks in het eigen vermogen wegens verkopen onder de Koopgarant regeling. Per saldo een positief resultaat van 7.318.313 euro. We verkochten in totaal 25 woningen meer dan was begroot.

In 2014 verkochten we 32 (21 in 2013) woningen tegen de marktprijs en 23 (41 in 2013) woningen met Koopgarant. Ten opzichte van 2013 zijn er meer woningen tegen de marktprijs verkocht en aanzienlijk minder Koopgarant-woningen. In tegenstelling tot 2013 zijn de huurders dit jaar minder actief benaderd om de woning te kopen. De reden hiervoor was dat de verkoop tegen de marktwaarde al vanaf het begin van het jaar voorspoedig verliep. De gemiddelde verkoopprijs voor een Koopgarant-woning bedroeg 134.674 euro (138.292 euro in 2013). De gemiddelde verkoopprijs voor een woning die tegen de marktprijs is verkocht, bedroeg 180.234 euro (190.333 euro in 2013).

De gemiddelde verkoopprijs van de woningen die tegen de marktprijs zijn verkocht, is meer gedaald dan de verkoopprijs van Koopgarant-woningen. De reden hiervoor is dat over het algemeen mutatie-woningen zijn verkocht waar renovatie noodzakelijk was. Dit had gevolgen voor de verkoopprijs. Ook kozen we ervoor om voornamelijk tussenwoningen te verkopen omdat we deze woningen over het algemeen sneller verkopen.

Voor de huurders uit Kootwijkerbroek, De Wikselaar in Voorthuizen en Valkhof in Barneveld kochten hun huurwoning met Koopgarant. De verkoop van woningen tegen marktprijs verliep vooral goed in de Lors en de Dichtersbuurt in Barneveld en het centrum van Voorthuizen. Vooral aan het eind van het jaar zijn veel woningen verkocht. Omdat met ingang van 2015 de tijdelijke verruiming van het schenkingsrecht werd afgeschaft verkochten we veel woningen. Dit heeft tot gevolg gehad dat in het nieuwe jaar al acht woningen verkocht tegen marktprijs en vier Koopgarant-woningen worden geleverd.





- Waar we voor gaan in 2015

De doelstelling die in de begroting 2015 is opgenomen, is een netto verkoopopbrengst van 3.678.000 euro. Net als in 2014 gaat het om vijftien Koopgarant-woningen en vijftien woningen tegen de marktprijs.

### 2.3.2 Verkoop nieuwbouw

Er zijn in 2014 geen nieuwbouw koopwoningen opgeleverd. Voor 2015 zijn hiervoor ook geen plannen. Wel nemen we bouw kavels in Zwartebroek in de verkoop.

### 2.3.3 Verkoopbeleid

Voorheen kreeg Kap makelaars alleen verkoopopdrachten in de Vogelbuurt. Midden Nederland Makelaars verzorgde de verkoop in de overige wijken. Met ingang van 2014 kreeg Kap ook regelmatig verkoopopdrachten elders in de gemeente Barneveld. Naast Kap makelaars als taxerend makelaar is ook Westeneng makelaars ingezet voor het uitvoeren van taxaties. Door deze wijzigingen stimuleren we de inzet van de makelaars extra en is de woningstichting minder afhankelijk van een makelaarskantoor.

Woningen die sterk verouderd waren of er minder aantrekkelijk uit zagen, zijn voor de verkoop door een styliste ingericht. Het resultaat was een snellere verkoop van deze woningen.

Tevens stelden we een samenwerkingsovereenkomst en SLA op waarin we de wederzijdse verplichtingen noemen en welke prestaties we van de makelaars verwachten. Begin 2015 ondertekenen directie van de woningstichting en de makelaars deze overeenkomsten.

Met ingang van 2014 is de inkomensgrens ingevoerd. Om een woning met Koopgarant te kopen mag het belastbaar huishoudinkomen niet meer dan 49.000 euro zijn (met ingang van 1 januari 2015: 43.000 euro). Het gevolg hiervan was dat tien huishoudens vanwege het inkomen de woning niet met Koopgarant konden kopen, maar wel tegen de marktwaarde. Dit leverde een meeropbrengst van 406.625 euro op.

### 2.3.4 Terugkoop en verkoop MGE/Koopgarant-woningen

In totaal zijn in 2014 negen MGE/Koopgarant-woningen teruggekocht en met Koopgarant aan de nieuwe eigenaren geleverd.

Tevens kochten we een woning terug, die pas in 2015 wordt geleverd aan de nieuwe eigenaar. Verder zijn in de laatste maanden van 2014 zes woningen voor terugkoop aangeboden. De levering van de woningen aan de woningstichting vindt begin 2015 plaats.

### 2.3.5 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Ook in 2014 was voor VvE De Bijberg de vloer van de parkeergarage een onderwerp dat steeds aan de orde kwam tijdens de vergaderingen. Door ABT is in opdracht van de woningstichting een rapportage voor het herstel van de parkeergarage gemaakt. Met de VvE is dit plan regelmatig besproken. Er stonden geen grote onderhoudsprojecten op de planning.

VvE Dr. Kruimelstaete deed onderzoek naar het onderhoud van de tuin. Dit heeft tot resultaat gehad dat een ander tuinonderhoudsbedrijf is gekozen. Ook vond er voor het schilderen van het complex een inschrijving plaats.

VvE De Harmonie heeft het buitenterrein in samenwerking met de gemeente aangepast. Ook zijn meerdere aanpassingen in de algemene ruimte aangebracht.

Bij VvE de Vlierbeek zijn geen grote onderhoudsprojecten uitgevoerd.

Er zijn twee notities geschreven die betrekking hebben op VvE's, te weten: interne optimalisatie VvE beheer en inspraak van huurders in VvE's.

Met betrekking tot de interne optimalisatie van VvE beheer en inspraak van huurders in VvE's is er beleid vastgesteld. Op het gebied van interne optimalisatie worden werkzaamheden beter afgestemd. Huurders die in een complex wonen waar een VvE actief is worden meer betrokken bij beslissingen die de VvE's nemen.

### 2.3.6 Bedrijfsonroerend goed (BOG)

De bedrijfsruimte op de Bijberg, die sinds de oplevering van het complex leeg stond, verhuurden we eind oktober aan een praktijk voor fysiotherapie. Helaas kon Liander de aansluiting van energie niet tijdig regelen. De praktijk wordt daardoor pas begin 2015 in gebruik genomen.

In februari is de bedrijfsruimte aan het Oldenbarneveldplein 1 door de nieuwe huurder in gebruik genomen. Er is hier weer een kapsalon gevestigd.

Verder hebben er geen mutaties op het gebied van BOG plaatsgevonden.

We onderzochten wat de rol van het bedrijfsonroerend goed voor de woningstichting moet zijn. De conclusie is dat we DAEB-bedrijfsruimten handhaven. Niet DAEB-bedrijfsruimten met een maatschappelijke functie verhuren we bij contractbeëindiging aan een DAED-partij. De niet-DAEB bedrijfsruimten met alleen een commerciële functie bieden we te koop aan of veranderen we van functie.

## 2.4 Leefbaarheid

In deze paragraaf wordt het onderwerp leefbaarheid op vier niveaus behandeld:

- Algemeen
- Activiteiten in samenwerking met gemeente
- Activiteiten door Woningstichting Barneveld
- Activiteiten gericht op individuen

### 2.4.1 Algemeen

Schoon, heel, veilig en prettig wonen. Dat is voor een bewoner in de wijk belangrijk. Maar ook voor de woningstichting. Goed wonen is een basisbehoefte. Als deze vervuld is, kan de bewoner andere doelen in het leven nastreven. En de kern is en blijft: zorgen dat kwetsbare mensen fatsoenlijk kunnen wonen.

Natuurlijk moet de woningstichting zich beperken tot de kerntaak: bouwen en verhuren voor mensen met een smalle beurs, maar zonder een al te strak keurslijf. Daarom nemen wij het initiatief, sporen we aan, brengen we

verbindingen tot stand en zorgen we voor een netwerk met huurders en verschillende partners op het gebied van zorg, welzijn en dienstverlening. Zo moeten we komen tot een maatschappelijke infrastructuur in de wijk die wordt gedragen door alle organisaties die in de wijk werkzaam zijn.

- Waar zijn we voor gegaan?

In 2014 begrootten wij voor leefbaarheid een bedrag van 275.000 euro. In deze begroting staan activiteiten die we op grond van de plannen van aanpak of regulier beheer uitvoeren en waarvoor we geld nodig hebben. Het gaat om structurele jaarlijkse uitgaven aan bijvoorbeeld buurtbemiddeling, ondersteuning van de wijkplatforms, ondersteuning programmamanager Kulturhus, ondersteuning van de beheerder in buurthuis Bronveld, bijdrage voor activiteiten stichting Terbroek en loonkosten van de wijkbeheerder. En ook namen we in deze begroting bedragen op voor het aanpakken van de woonomgeving en de achterpadverlichting in een wijk, ondersteuning van bewonersactiviteiten in bepaalde complexen, het opknappen van een gemeenschappelijke tuin, het verbeteren van de entree van een complex, et cetera.

- Wat hebben we gedaan?

We gaven in 2014 187.945 euro van het begrote bedrag uit. Dit is bijna 70 procent van het begrote budget en vergelijkbaar met het percentage van vorig jaar.

	Realisatie t/m december 2014	Begroting 2014
Complex aanpak	73.535	114.000
Algemeen	92.710	113.000
Wonen, zorg, welzijn	3.875	22.000
Diversen	17.825	26.000
<b>Totaal</b>	<b>187.945</b>	<b>275.000</b>

In 2014 bepaalden we in het beleidsplan 2014–2017 van de woningstichting nadrukkelijker dan voorheen, in welke wijken en kernen de woningstichting meer aandacht geeft aan het woon- en leefgenot (onderdeel vitale wijken en kernen). De vertaling hiervan voor het team Sociaal Investeren legden we vast in de beleidskaders leefbaarheid. Door op strategisch, tactisch en operationeel niveau uit te werken wat de woningstichting doet aan leefbaarheid, weten partners wat ze van ons kunnen verwachten. Extra inzet vanuit leefbaarheid geven we de komende jaren aan Barneveld- West, Barneveld-Zuidwest, Voorthuizen en Garderen.

In West is voor de wijk Oldenbarneveld een plan van aanpak geschreven waarin met name aandacht is voor de verbetering van de sociale samenhang in de buurt. In Zuidwest blijven Valkhof en de Vogelbuurt onze aandacht houden, evenals Zuid 3 waar we vooral inzetten op het uitbreiden van de ontmoeting tussen de bewoners onderling. De resultaten van de Veiligheidsmonitor 2013 die in april 2014 werden gepresenteerd, leverden informatie waardoor we de bestaande plannen van aanpak konden aanscherpen en actualiseren.

In Voorthuizen-Zuid liepen we een wijkshouw met professionals, Plaatselijk Belang Voorthuizen en bewoners. De bevindingen hiervan zijn de onderlegger voor een plan van aanpak van dit deel van Voorthuizen. Belangrijk, omdat in dit deel van Voorthuizen in de komende jaren eindelijk nieuwbouw komt voor 55-plussers. Bovendien wordt er ten zuiden van deze wijk in de komende jaren een volledige nieuwe wijk, Holzenbosch, gebouwd. In Garderen wil de woningstichting oog houden voor het behoud en versterken van de vitaliteit van de kern, zodat de nieuwbouw van de laatste jaren goed verhuurbaar blijft. De vele recente voorzieningen, zoals Dr. Kruimelstaete, bieden hiervoor een goed uitgangspunt.

- Waar we voor gaan in 2015

De verandering van overheidsbeleid op het gebied van de Wmo, de jeugdzorg en de scheiding van wonen en

zorg, is van invloed op het wonen in de wijk. De woningstichting moet nadrukkelijker inzetten op het leveren van een bijdrage aan de eigen verantwoordelijkheid voor buurt en wijk en het zorgdragen voor ontmoeting om de sociale samenhang te verbeteren. Dit sluit beter aan bij de transities op het gebied van wonen en zorg.

Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, mogelijk wordt hulp gekort, huurders met een beperking moeten zelfstandiger wonen, eventuele woonbegeleiding kan komen te vervallen, gezinnen met opvoedproblemen moeten meer dan voorheen zelf het initiatief voor hulp nemen. Wat kunnen hiervan de gevolgen in de buurt en/of wijk zijn? En hoe kan de woningstichting hierin een rol vervullen? Met wie moet ze samenwerking zoeken? Waar kunnen signalen naar toe? Belangrijke vragen voor het komende jaar, waarin de woningstichting veel tijd en aandacht stopt. Verschillende betrokkenen zijn daarvoor belangrijk. Voorop natuurlijk de contacten met de verschillende bewoners in de wijk/buurt, maar ook de contacten en samenwerking met Welzijn Barneveld om ontmoeting te realiseren, contacten met de thuiszorgorganisaties voor afstemming als een huurder vereenzaamt, samenwerking met de zorginstellingen om het wonen voor de oudere huurder te borgen, met maatschappelijk werk om een huurder bij te staan bij eventuele schulden en een mogelijke ontruiming, met GGz Centraal als het een bewoner betreft die vanwege psychische problemen overlast veroorzaakt aan omwonenden, met de wijkplatforms om samen activiteiten vanuit de plannen van aanpak te realiseren, met de wijkagent, met de verschillende afdelingen van de gemeente.

In totaal begroten we in 2015 238.000 euro hiervoor.

## 2.4.2 Activiteiten in samenwerking met de gemeente

- Waar zijn we voor gegaan?

Samenwerking met de gemeente Barneveld is voor de woningstichting essentieel om haar doelstellingen op het gebied van leefbaarheid te kunnen bereiken. In 2014 wilden we hiervoor onder andere het buurtbudget inzetten en de uitkomst van de Veiligheidsmonitor meenemen in onze aanpak van wijken en buurten. Ook wilden wij bijdragen aan de continuïteit en de ontwikkeling van de wijkplatforms en de verenigingen voor Plaatselijk Belang. De gemeente Barneveld wilde voor de wijkplatforms een bijstelling van het beleid, dit vergde de nodige discussie. De wijkplatforms moeten gaan werken met een jaarplan en zich meer gaan richten op het (organiseren van activiteiten die) bevorderen van ontmoeting en contact in de wijk. Er zijn wijkplatformcoördinatoren aangesteld vanuit de gemeente die samen met de leden van de platforms deze koerswijziging moeten inzetten.

- Wat hebben we gedaan?

### Buurtbudget

Woningstichting Barneveld en de gemeente Barneveld stellen jaarlijks een bedrag beschikbaar voor het buurtbudget. Voor 2014 was dit budget in totaal 22.000 euro waarvan de woningstichting 12.000 euro voor haar rekening nam. Het buurtbudget is er voor alle inwoners van de gemeente Barneveld voor activiteiten die de leefbaarheid en de sociale samenhang in de buurt of de wijk vergroten of verbeteren. Nog voor het einde van het jaar was het budget op. Het buurtbudget is ingezet voor o.a. buurtfeesten in verschillende wijken in Voorthuizen, onder andere in de wijk de Kromme Akker waar de Woongroep 50+ een buurtfeest op het grasveld organiseerde voor de bewoners van de Zicht, de Egge, de Spade en de Gaffel. Voor jong en oud waren er spelletjes, hapjes en drankjes. Ook in Barneveld in verschillende wijken zijn buurtfeesten georganiseerd, zoals de Vaarst, De Burgt en Zuid 3 en in de kleine kernen zoals Stroe en Garderen. Verder waren er bijdragen voor kindermiddagen op Valkhof, een rommelmarkt in de Vogelbuurt, een buitenspeeldag in Norschoten en een multiculturele avondmarkt bij Rumah Maluku.

## De wijkplatforms en Verenigingen voor Plaatselijk Belang

In de wijken van Barneveld en Voorthuizen zijn al verschillende jaren wijkplatforms actief. In de kleine kernen zijn de Verenigingen voor Plaatselijk Belang actief. De leden van deze platforms en verenigingen zijn inwoners van de gemeente Barneveld die zich vrijwillig gemeld hebben om als vertegenwoordiger van de wijk of de kern in het platform of Plaatselijk Belang zitting te nemen.

In 2013 is het rapport met de aanbevelingen dat de Rekenkamer had geschreven over de invloed en het effect van deze wijkplatforms en Verenigingen voor Plaatselijk Belang, door de gemeente Barneveld omgezet in aanpassingen. Deze aanpassingen zijn in 2014 ingevoerd. Eén van de wijzigingen is het inzetten van drie extra wijkplatformcoördinatoren die de wijkplatforms moeten ondersteunen, stimuleren en motiveren bij hun inzet voor de wijk. Van het wijkplatform wordt meer eigen initiatief verwacht, vooral op het vlak van ontmoeting en contact, waarbij zaken zijn vastgelegd in een jaarplan. Hierbij zijn de professionals op afroep beschikbaar om te ondersteunen, te adviseren, zodat deze bijdrage meer 'to the point' is.

In samenwerking met de gemeente is de jaarlijkse wijkplatformavond met alle leden van de wijkplatforms en Plaatselijk Belang geweest. De opkomst was meer dan goed en dit laat zien dat de betrokkenheid met deze vorm van burgerparticipatie weer in de lift zit.

## Bijdrage programmamanager De Essenburcht/Kulturhus

Sinds 2011 draagt de woningstichting bij aan de inzet van een programmamanager voor het Kulturhus. Het concept is een succes in Kootwijkerbroek. Het verzorgen van een juiste en financieel rendabele programmering voor de gemeenschap, kost tijd en inspanning. Vandaar onze bijdrage van drie jaar 15.000 euro, verdeeld over vier jaar, naast die van de gemeente en de provincie. De bijdrage loopt tot en met 2014 en na overleg is besloten dat de woningstichting per 2015 stopt met de bijdrage. Incidenteel kan het Kulturhus voor specifieke activiteiten een beroep doen op een bijdrage van de woningstichting.

## Bijdrage beheerder ontmoetingscentrum Bronveld

De woningstichting levert jaarlijks een bijdrage van 10.000 euro voor de beheerder van het buurthuis, inmiddels omgedoopt tot ontmoetingscentrum Bronveld. Het contact met Bronveld is dit jaar weer aangehaald, vooral vanuit de wens van de woningstichting om het ontmoetingscentrum nadrukkelijker een rol te geven in de wijk voor ontmoeting en contact. De consultant leefbaarheid heeft in het plan van aanpak Oldenbarneveld het ontmoetingscentrum opgenomen als samenwerkingspartner. In 2015 zetten we de eerste activiteiten op en dan blijkt ook welke rol Bronveld hierin kan spelen.

## Bijdrage buurtbemiddeling

In 2014 betaalde de woningstichting een extra training groepsbemiddeling voor de bemiddelaars. De aanleiding hiervoor was dat de bemiddelaars, meer dan voorheen, in buurten en wijken kwesties krijgen die niet gaan tussen twee personen, maar groepen personen die tegenover elkaar komen te staan. Met de extra training kregen de bemiddelaars handvaten om ook in deze kwesties te bemiddelen.

De buurtbemiddelaars ontvingen, in samenwerking met de gemeente, maar ook in samenwerking met Welzijn Barneveld, Bemoeizorg en de politie, een attentie voor hun vrijwillige inzet.

## Sport- en spelkast

In de wijk Norschoten, nabij de hernieuwde skatebaan, is door de gemeente Barneveld een Sport- en Spelkast geopend. De woningstichting levert hieraan een financiële bijdrage.

- Waar we voor gaan in 2015

Het buurtbudget is een succes en de woningstichting zet dit in 2015 graag voort. Zij is blij met de positionering

van Welzijn Barneveld in het maatschappelijke veld. De aanvragen voor buurtbudget worden vanaf 2015 uitsluitend door Welzijn Barneveld beoordeeld. Meer dan voorheen kijkt Welzijn Barneveld in de beoordeling van de aanvraag naar het vernieuwende effect van de activiteit op de sociale samenhang in de straat/ buurt/ wijk. Inzet hierbij is om meer uit het eigen initiatief van de burger te halen met ook een langduriger effect op de buurt.

Door wijzigingen in de organisatie van de afdeling groen en grijs bij de gemeente Barneveld, is dit jaar de gezamenlijke aanpak van het groen in onder andere Valkhof en Goudenstein stil komen te liggen. Eind van het jaar zijn nieuwe afspraken gemaakt om in 2015 hier weer aan het werk te gaan. Dit vergt veel voorbereiding van de consulent, maar levert uiteindelijk veel goodwill op van de bewoners in de wijk.

De consulenten leefbaarheid, die altijd aanwezig waren bij de vergaderingen van de wijkplatforms, moeten in 2015 zoeken naar een nieuwe werkrelatie met de wijkplatforms omdat de gemeente gekozen heeft voor een andere werkwijze. Omdat voor de woningstichting de leefbaarheid van de wijk, het onderlinge contact en het gevoel van veiligheid, belangrijke onderwerpen zijn, vinden wij het van belang deze relatie in stand te houden.

Zowel de gemeente Barneveld als de woningstichting zijn blij met de inzet en het resultaat van buurtbemiddeling, een activiteit van Welzijn Barneveld. Gezien de stijgende kosten hiervoor besloten wij gezamenlijk voor de komende twee jaar een extra bijdrage te leveren. De woningstichting betaalt zowel in 2015 als in 2016 2.000 euro extra, wat neerkomt op 7.000 euro per jaar.

### 2.4.3 Activiteiten door Woningstichting Barneveld

- Waar zijn we voor gegaan?

Onze consulenten leefbaarheid en de wijkbeheerder werkten in 2014 aan verschillende, andere leefbaarheidsprojecten in de buurten waar onze woningen staan en voor specifieke wooncomplexen. Deze projecten volgen uit de plannen van aanpak, uit de vooraf opgestelde begroting leefbaarheid en uit de taakomschrijving van de wijkbeheerder. Waar nodig, kregen de consulenten en de wijkbeheerder ondersteuning van de opzichters. Wat hebben we gedaan?

#### Valkhof

In Valkhof zetten we de ruimte Valkhof 154 in voor bewonersinitiatieven uit de buurt. Een groep moeders biedt op de woensdagmiddag aan kinderen knutselactiviteiten aan, volwassenen hebben er een kleding naaclub en een creatieve avond. Deze moeders maakten gezamenlijk kostuums en attributen voor een clowntjesfeest, waarvoor ze een financiële bijdrage ontvingen vanuit het buurtbudget. Enkele lokale zorg- en dienstverlenende organisaties maken gebruik van de ruimte voor cliëntcontacten en overleg. Welzijn Barneveld onderzoekt wat zij vanuit deze ruimte kan betekenen op het gebied van sociale samenhang voor dit deel van de wijk. Het liefst in samenwerking met de al actieve bewoners.

#### Seniorenwoningen Archimedesstraat en Stanleystraat

In 2014 ontsloten we bij deze seniorenwoningen de achtertuinen door een achteruitgang aan te leggen en een extra pad aan te leggen. Een verbetering voor de huurders vanuit het oogpunt van bereikbaar en veilig wonen.

#### Tuin appartementen Zonnebloemstraat, Oldenbarneveldplein, Primulastraat

In overleg met de bewoners is de tuin hier ontmanteld, een nieuw ontwerp opgesteld en opnieuw aangelegd.

#### Roemer Visscherpark

Dit complex bestond dit jaar alweer tien jaar. Reden voor de bewoners om hierbij met zijn allen, tijdens een bijeenkomst in het Kulturhus, uitgebreid stil te staan.

## Vondelhove

In het complex Vondelhove kregen bewoners eindelijk een naam op het gebouw. Tijdens een informele bijeenkomst werd de naam Vondelhove onthuld.

## Oldenbarneveld

De consulent leefbaarheid heeft met verschillende partijen die in Oldenbarneveld werkzaam zijn (Bronveld, wijkplatform, Ruimzicht, wijkagent) gesproken, de gegevens uit de Veiligheidsmonitor zijn geanalyseerd en eind van het jaar lag het plan van aanpak voor deze wijk klaar. Vanaf 2015 gaan we gericht werken aan de uitvoer van het plan.

## Vogelbuurt

In deze wijk is extra achterpadverlichting aangebracht en aangesloten op het gemeentelijk netwerk. Ook knapten we de achterpaden op. We brachten meer lichtpunten aan dan eerder begroot (in totaal zestien) en ook is er meer straatwerk vernieuwd. Een deel van de kosten van het straatwerk is ten laste gebracht van planmatig onderhoud. De extra verlichting ten laste van de begroting leefbaarheid. De reacties in de wijk zijn erg positief. Voor de aanpak zochten we afstemming met de gemeente.

## Voorthuizen Zuid

In Voorthuizen-Zuid liepen we in september, onder aanvoering van de opzichter met bewoners uit de wijk, de wijkplatformcoördinator, Plaatselijk Belang Voorthuizen en de consulent leefbaarheid, enthousiast een wijk-schouw. De bevindingen van deze schouw werkten we uit en legden we vast in een plan van aanpak voor Voorthuizen-Zuid. Voor de woningstichting gaat de aandacht hierbij specifiek uit naar de Chopinlaan en Bachlaan en omgeving.

## Terbroek

De bijdrage aan Stichting Terbroek betaalden we na een gesprek met het bestuur. Deze stichting organiseert ieder jaar voor de kernen Zwartebroek en Terschuur ongeveer veertien tot vijftien activiteiten voor alle doelgroepen van jong tot oud. Men realiseert dit met de hulp van ongeveer 60 vrijwilligers. Volgend jaar bestaat de stichting vijftien jaar en pakt de stichting groots uit met een activiteit aan het eind van 2015. Dan besteden zij ook aandacht aan de jaarlijkse bijdrage vanuit de woningstichting.

## Overig

Het team Sociaal Investeren nam het bestuur van de Huurdersvereniging, de wijkcoördinatoren van de wijkplatforms en leden van de wijkplatforms, 'op sjouw' om de resultaten van leefbaarheidsprojecten van de woningstichting in de wijk te laten zien.

De jaarlijkse actieve huurdersmiddag, waarbij huurders die zich actief inzetten voor hun complex en de nabije woonomgeving op uitnodiging van de woningstichting een bijeenkomst aangeboden krijgen, vond dit jaar plaats in De Glind.

## Activiteiten wijkbeheerder

De wijkbeheerder is continu in de wijken en buurten te vinden. Een greep uit zijn werkzaamheden in 2014.

- Controle van de schoonmaak door derden in de verschillende appartementencomplexen.
- Opstarten schoonmaakprogramma gerenoveerde rode flat aan de Oldenbarnevelderweg.
- Begeleiden aanleg tegelvloer in nieuwbouwcomplex Hensjesweg (voormalige Christiaan Huijgenslocatie) en opstarten schoonmaakprogramma.
- Begeleiden vervangen schuttingen begane grond appartementencomplex Norschoten door Ons



Bedrijf.

- Signaleren en bijdrage leveren aan het oplossen van verwaarloosde tuinen, rommel op het erf, graffiti en vandalisme rondom huurwoningen.
- Verwijzen van huurders naar de gemeente, naar de wijkagent, naar Buurtbemiddeling, naar de reparatielijn van de woningstichting.
- Huisbezoeken van individuele huurders om vragen te beantwoorden, klachten te bespreken en een praatje te maken.
- Veelvuldige contacten met medewerkers van het groen en grijs van de gemeente Barneveld, leden van bewonerscommissies, het bestuur van de Huurdersvereniging Barneveld, de wijkagenten en de BOA's.
- Organisatie van een maatschappelijke stage voor scholieren waarbij ze enkele tuinen van huurders opknappen, die dit buiten eigen schuld om niet zelf kunnen.
- Beheer van de koffiekar en ervoor zorgen dat deze er staat bij bewonersactiviteiten, zoals een nieuwjaarsbijeenkomst, een informatiemiddag, een wijkshow.

- Waar we voor gaan in 2015

Voor een klein wooncomplex in Norschoten, 't Erf, staat het schilderen van het trappenhuis, het opknappen van de entree en de herinrichting van de bestrating en het rondom liggende groen op de planning. Hierover vindt ook overleg plaats met bewoners.

Het appartementencomplex aan de Bentincklaan heeft een opfrisbeurt nodig. In dit complex wonen ook bewoners die begeleiding krijgen van stichting Breder. Daarom gebruiken we deze actie ook om contact te leggen met en tussen de bewoners.

In het appartementencomplex voor Molukse ouderen, Rumah Maluku, bouwen we de binnenruimte, het atrium, om tot een verblijfsruimte. Een forse ingreep, maar ten dienste van de bewoners die het atrium zeer intensief gebruiken als privé-buitenruimte. En ook voor de onderlinge contacten (koffiedrinken, eetbijeenkomsten, vergaderingen etc.). Deze aanpassing vergt ook de nodige begeleiding van de consulent leefbaarheid.

In Voorthuizen-Zuid starten we met de uitvoering van de eerste activiteiten die voortkomen uit het plan van aanpak. Het gaat om het aanbrengen van extra verlichting, herstellen van de uitstraling van de huurwoningen (balkons, kleurstelling houtwerk), aanpakken van het groen in de openbare ruimte, maar ook het aanpakken van verwaarloosde tuinen en het meedoen aan de Buitenspeeldag.

#### 2.4.4 Activiteiten gericht op individuen

- Waar zijn we voor gegaan?

Individuele contacten vanuit de woningstichting hebben te maken met hoe de huurder prettig en veilig kan wonen. Het gaat hierbij vooral om de verwijzing door en bemiddeling van verschillende medewerkers bij overlast en huurachterstanden. We doen dit om omwonenden woongenot te kunnen bieden en we willen voorkomen dat de betrokkenen hun huis kwijt raken.

Wat hebben we gedaan?

#### Overlast

De woningstichting levert jaarlijks een financiële bijdrage aan het project Buurtbemiddeling. Getrainde vrijwilligers staan bewoners bij in het zelf oplossen van buurconflicten, zoals onenigheid over een erfafscheiding of lawaai-overlast. Buurtbemiddeling is succesvol. Naast de individuele bemiddeling, krijgen de bemiddelaars meer met kleinere of grotere groepsconflicten te maken. Daarvoor is een training groepsbemiddeling gevolgd. Indien Buurtbemiddeling gebruik moet maken van een tolk, betaalt de woningstichting de kosten hiervan.

Als het niet lukt om het conflict op te lossen via buurtbemiddeling, neemt de consulent Leefbaarheid het probleem over. Al naar gelang de problematiek kan de consulent hulpverleners inschakelen; Bemoeizorg Barneveld

om hulp vragen, samen met de wijkagent het gesprek aangaan of eventueel een begeleidingsovereenkomst aanvullend op het huurcontract afsluiten. Daarnaast kan de consulent een beroep doen op het laatste kans beleid in de eigen gemeente of advies vragen aan de advocaat teneinde een gerechtelijke procedure te starten die in het uiterste geval leidt tot een ontruiming. Hoe dan ook, de aanpak van overlast en conflicten tussen bewoners die de consulent aanpakt, is maatwerk.

In het afgelopen jaar heeft het team Sociaal Investeren met verschillende huurders, zowel alleenstaanden als gezinnen, waarbij sprake was van overlast, wonend in de verschillende kernen, te maken gehad. Het ging om onder andere asociaal gedrag naar omwonenden toe vanwege verslavingsproblemen, agressief gedrag, overlast vanwege psychische problemen, procedures vanwege aangetroffen hennep, procedures vanwege het niet bewonen van de huurwoning (eventueel met verwaarlozing van de tuin). We ontruimden, op basis van overlast (hennepkwekerij, niet bewonen van de woning), in 2014 twee woningen.

Sommige bewoners krijgen door psychische of andere oorzaken zeer problematisch woongedrag dat tot ernstige overlast kan leiden. Om hier adequaat op te kunnen reageren, participeert de woningstichting samen met andere partijen (onder andere Centrum voor Jeugd en Gezin, de wijkagent, medewerkers van de gemeente Barneveld van Werk, Zorg en Inkomen, Iriszorg, Bemoeizorg, GGz Centraal) in het zogenaamd OGGz-overleg. Dit overleg vindt zes tot acht keer per jaar plaats. Hierin worden vooral zorgmijdende burgers besproken. Dit netwerk is ook van groot belang voor alle individuele problematische situaties van huurders waar de woningstichting mee te maken krijgt.

Met Stichting Breder, een organisatie die inwoners van Barneveld met een beperking ondersteunt in werk, welzijn en leven, is overeengekomen dat ze in een appartementencomplex meerdere woningen krijgt toegewezen voor haar deelnemers. De stichting komt een begeleidingsovereenkomst met de huurder overeen en zorgt voor de begeleiding bij het zelfstandig wonen. Door deze samenwerking kan de woningstichting bijdragen aan de mogelijkheid dat inwoners met een beperking er in slagen om zelfstandig te wonen, zonder dat dit voor een ander leidt tot overlast. In het afgelopen jaar zijn op deze wijze zes woningzoekenden geholpen. Alle partijen zijn tevreden over deze werkwijze, wat ertoe leidde dat we in 2015 de overeenkomst voortzetten.

Met GGz centraal maakten we een afspraak dat ook zij een woning per jaar kunnen vragen voor een woningzoekende die vanuit haar begeleid wonen- project, zelfstandig wil gaan wonen. Naast de huurovereenkomst sluiten we ook een begeleidingsovereenkomst tussen de bewoner, de hulpverlener en de woningstichting af.

- Waar we voor gaan in 2015

We gaan vooral door met de projecten zoals hierboven genoemd. Voor de woningstichting is het belangrijk om zoveel mogelijk haar contacten te hebben binnen het zorg-, welzijns- en hulpverleningsveld. Hoe groter en vollediger het netwerk, hoe beter. En vanwege de transities in de zorg, waarbij ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, minder zorg en begeleiding krijgen, mensen met een beperking minder begeleiding ontvangen en meer teruggeworpen worden op zichzelf, verwachten we dat de overlastproblematiek in de wijk toeneemt. De consulent Leefbaarheid, de wijkbeheerder en de medewerker huurincasso winnen daar waar nodig binnen dit netwerk, advies of hulp in voor de huurder.

## 2.5 Wonen en Zorg

Woningstichting Barneveld is niet alleen ontwikkelaar, beheerder en aanbieder van woningen, maar ook een samenwerkingspartner op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Zo hebben wij dat in ons beleidsplan 2014-2017 verwoord. In de uitwerking van het beleidsplan komt dit nog nadrukkelijker naar voren. Wij kiezen ervoor om altijd samen met andere partijen, nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen of maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen. We versterken daarmee de expertise en delen het risico. Een goed voorbeeld hiervan is de dit jaar opgeleverde nieuwbouw voor verpleeghuis Norschoten in Kootwijkerbroek.

- Waar zijn we voor gegaan?

Het ingrijpende overheidsbeleid waarbij het scheiden van wonen en zorg de belangrijkste pijler is, kost veel tijd

en aandacht van onze zorgpartners. Het geeft veel onzekerheid. In 2014 wilde de woningstichting de zorgpartners ondersteunen en ook de toekomst van haar vastgoed borgen met goede afspraken.

De volgende onderwerpen zetten we voor 2014 op de agenda:

- Samenwerking met Ena Zorggroep
- Samenwerking met NeboPlus
- Opplus-budget
- Samenwerking met overige instellingen op het gebied van welzijn en zorg
- Project samenwerken aan wonen, welzijn en zorg (zie ook volgende paragraaf)
- Deelname aan Platform WWZ

- Wat hebben we gedaan?

Met zorggroep Ena is intensief gekeken naar de meerwaarde van de samenwerking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Dit heeft geleid tot een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst. Voor Ruimzicht houdt dit in dat de toegezegde aanleunwoningen beschikbaar blijven voor kandidaten van de zorggroep. Hierbij komt het huurcontract op naam van de betreffende bewoner. Eenzelfde afspraak gaat gelden voor de aanleunwoningen in Nieuw Avondrust in Voorthuizen.

Door zowel de ontwikkelingen op het gebied van scheiden van wonen en zorg als de behoefte van de huurder aan meer keuzevrijheid, kwamen we met zorggroep Ena over de verplichte alarmering, die huurders in complexen Molenveen, Vondelhove en Rumah Maluku moesten afnemen, af te schaffen. De betreffende huurders kregen een nieuw aanbod van zorggroep Ena voor de alarmering, waarbij zorggroep Ena de betaling regelt. Meer duidelijkheid, maar ook meer keuzevrijheid.

Met NeboPlus maakten we afspraken om in een projectgroep te werken aan goede beheerafspraken voor het beheer van het woongebouw. Hiervoor is een projectopdracht geschreven. Deze projectgroep gaat in 2015 van start.

De woningstichting nam deel aan een regelmatig terugkerend gemeentelijk overleg Platform Wonen, Welzijn en Zorg. Hierbij zijn de belangrijkste zorgpartners aanwezig om met elkaar de stand van zaken te delen en initiatieven te toetsen. Ook kijken de deelnemers met elkaar hoe de toekomst in het Barneveldse zorgland in 2025 eruit moet zien.

De woningstichting reserveerde ook in 2014 extra geld, het zogenaamde opplus-budget, voor huurders van 55 jaar en ouder of met een beperking die in of rondom het huis een aanpassing nodig hebben. De aanpassing is woninggerelateerd en helpt de huurder om net wat gemakkelijker in de woning te blijven wonen. Bijvoorbeeld door het verhogen van het pad naar de woning toe, een tweede trapleuning of een bel in de woonkamer.

- Waar we voor gaan in 2015

De inzet van het opplus-budget gaan we versterken, omdat de doelgroep hiermee langer en fijner thuis kan blijven wonen. Dat betekent dat er publiciteit voor moet komen, maar ook dat de woningstichting beter in beeld moet krijgen waar de huurders wonen die deze aanpassing extra goed kunnen gebruiken. Dat betekent dat we zelf actief op zoek moeten gaan naar huurders, ouder dan 65, wonend in een eengezinswoning met een latente verhuiscapaciteit.

We werken samen met Ena Zorggroep om hun plannen voor het scheiden van Wonen en Zorg in Nieuw Avondrust in Voorthuizen af te stemmen op ons woningbezit en dienstverlening voor onze klanten. De projectgroep met NeboPlus moet een geheel van praktische beheerafspraken opleveren.

We staan open voor vragen die deze en andere instellingen op het gebied van zorg en welzijn aan ons stellen als woningbeheerder en woningontwikkelaar.

### 2.5.1 Samen werken aan wonen, zorg en welzijn

- Waar zijn we voor gegaan?

In gemeente Barneveld is in 2013 het project gestart waarin we werken naar woonservicezones nieuwe stijl. Het project is gestart als onderdeel van de prestatieafspraken die wij met de gemeente Barneveld zijn overeengekomen in 2012. Een onderdeel was de instelling van een multidisciplinaire kerngroep die een plan van aanpak gaat opstellen en uitwerken. De gemeente en de woningstichting vervullen hierin een voortrekkersrol. Verder nemen de directeur van Welzijn Barneveld en drie directeuren van zorginstellingen deel aan deze kerngroep. Het voor-nemen was in 2014 het plan van aanpak uit te werken, een werkconferentie te organiseren en de aanpak verder uit te rollen.

- Wat hebben we gedaan?

De gemeente heeft in haar organisatie de trekkersrol ingevuld. Het plan van aanpak is verder uitgewerkt en de werkconferentie is geweest. Er is een o-foto gemaakt van de gemeente en er is een analyse gemaakt van de toekomstontwikkelingen. Daaruit volgt een pasfoto, een visie op de toekomst. De volgende stap is om per gebied (kern of wijk) te kijken wat de stappen moeten zijn om bij dat ideaalplaatje te komen. Daartoe is Voorthuizen als pilot benoemd om te kijken hoe de visie er in woord en beeld uit kan gaan zien en welke verbindingen er tussen organisaties moeten worden gelegd om het ideaalbeeld te bereiken.

- Waar we voor gaan in 2015

We werken verder mee aan de uitwerking van het plan van aanpak. In maart 2015 wordt een werkconferentie gehouden voor de pilot Voorthuizen. Deze moet leiden tot een vast te stellen werkwijze voor de hele gemeente.

### 2.5.2 Overige ontwikkelingen op het gebied van Wonen en Zorg

- Waar zijn we voor gegaan?

De woningstichting wil de samenwerking met verschillende partijen nadrukkelijk versterken en werkt daarom samen in verschillende projecten.

- Wat hebben we gedaan?

#### Voorzieningen

Woningstichting Barneveld realiseert nieuwbouw in samenwerking met andere partijen. Zeker bij senioren- en zorggerelateerde woningen brengen we voorzieningen aan die het zelfstandig wonen, ook als zorg geboden wordt, mogelijk blijven maken. Voor zover mogelijk geldt dit ook bij aanpassing van bestaand bezit, zoals de verouderde grondgebonden seniorenwoningen. In het complex Klaverweide, gelegen op het terrein van verpleeghuis Norschoten, richtten we op de verdiepingen de opstel- en oplaadplaatsen voor scootmobiel brandveilig in.

#### Blijvend Thuis

Vanuit haar expertise is Woningstichting Barneveld actief betrokken bij het project 'Blijvend Thuis', onder voorzitterschap van de gemeente Barneveld. Deze groep richt zich op voorlichting en communicatie om daarmee mensen zo lang mogelijk in staat te stellen zelfstandig thuis te blijven wonen. Op verzoek van deze werkgroep heeft de Seniorenraad in het verslagjaar in de Veluwehal een infomarkt voor ouderen georganiseerd. Naast de ouderenbonden, Icare, Welzijn Barneveld en andere zorgpartijen was ook de woningstichting van de partij om voorlichting te geven.

De woningstichting is ook in 2014 een belangrijke partner op het gebied van de zorg- en hulpverlening. Zeker nu de introductie van bijvoorbeeld de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning en de transitie van de jeugdzorg belangrijke thema's zijn geworden voor de gemeente.

Hieronder een greep uit alle contacten:

- Zes keer per jaar een lokaal OGGz-overleg waar instanties als Centrum voor Jeugd en Gezin, Elan Barneveld, Bemoeizorg Barneveld, afdeling Werk, Zorg en Inkomen van de gemeente Barneveld, het maatschappelijk werk, GGz Centraal en de politie aanschuiven. In dit overleg worden bijzondere situaties besproken en werkwijze afgestemd.
- Veelvuldige informatie-uitwisseling met Welzijn Barneveld.
- Nauw contact met Stichting De Rozelaar.
- Nauw contact met Ons Bedrijf.
- Intensieve samenwerking met jongerenwerk/ Be active door consulent Leefbaarheid en wijkbeheerder.
- Regelmatig overleg met Vluchtelingenwerk en gemeente Barneveld over de invulling van de taakstelling.
- Met (beleids-)medewerkers van de gemeente, afdeling Werk, Zorg en Inkomen, geven we invulling aan het convenant schuldhulpverlening.
- Met de medewerkers van de afdeling Wmo overleggen we geregeld om maatwerk aan inwoners te leveren als het gaat om noodzakelijke aanpassingen in een woning of een verhuizing naar een aangepaste of nog aan te passen woning.
- Op bestuurlijk niveau regelmatig overleg met de Rudolphstichting in De Glind.

Omdat veel van bovenstaande contacten ook een rol spelen bij de leefbaarheid en de sociale samenhang in buurten en wijken, is het voor de woningstichting van belang te weten waar haar verantwoordelijkheden liggen. De kaderstelling leefbaarheid is hierbij een belangrijk leidraad.

- Waar we voor gaan in 2015

Het versterken van de samenwerking waarbij de kaderstelling leefbaarheid de leidraad vormt om te toetsen welke rol de woningstichting in deze contacten op zich moet nemen. Deze rol kan zijn kartrekker, bemiddelaar, initiatiefnemer of spin het web.

## 2.6 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

### 2.6.1 Huurdersvereniging Barneveld

- Waar zijn we voor gegaan?

In 2014 wilden wij de goede relatie en samenwerking met de Huurdersvereniging Barneveld verder bestendigen. Hiertoe werd een vergaderschema opgesteld en uitgevoerd.

- Wat hebben we gedaan?

In 2014 was er regelmatig overleg met het bestuur van de huurdersvereniging, waarvan zes keer regulier. Belangrijke thema's dit jaar waren zaken die op overheidsgebied speelden: de parlementaire enquête, de Herzieningswet en de aanstaande Huisvestingswet. De overgang naar een nieuw woningzoekendenportaal en woonruimtebemiddelingssysteem, Woningnet en huiswaarts.nu, kwamen regelmatig als onderwerpen terug. De huurdersvereniging hield vinger aan de pols voor vooral de oudere woningzoekenden die zich alleen nog maar digitaal kunnen inschrijven en per mail moeten reageren op een vrijkomende woning. Een ander belangrijk thema was de betaalbaarheid van de huurwoning; de toenemende woonlasten voor de huurder en de rol die de woningstichting hierin speelt door bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen te treffen tegen beperkte huurverhoging. Daarnaast verlaagden we het gemiddelde huurharmonisatiepercentage naar 75 procent. 80 procent van het totale bezit blijft onder de tweede aftoppingsgrens.

Andere reguliere onderwerpen die zijn besproken in de vergaderingen waren: nieuws en ontwikkelingen volkshuisvesting, de jaarrekening 2013, de begroting voor 2015 en de ontwikkelingen in de verkoop van huurwoningen. Waar nodig was overleg met individuele medewerkers over specifieke onderwerpen, bijvoorbeeld over het

nieuwe woningzoekendenportaal huiswaarts.nu, de huurcompensatie voor bewoners van Dr. Kruijmelstaete en het sociaal plan voor de Nieuwe Kampstraat.

De huurdersvereniging vindt het belangrijk om bij individuele klachten te bemiddelen tussen de huurder en de woningstichting. Dit is in 2014 dertien keer voorgekomen. Het merendeel van de klachten kon naar tevredenheid van alle partijen worden opgelost.

- Waar we voor gaan in 2015

Ook voor 2015 stellen we een vergaderschema op en gaan wij door op de ingeslagen weg. De betaalbaarheid van de huurwoningen, de gevolgen van de invoering van de Huisvestingsverordening, voldoende toevoeging vanuit nieuwbouw, het verkoopbeleid en duurzaamheid zijn belangrijke thema's in 2015.

### 2.6.2 Klachten bij commissies

- Waar zijn we voor gegaan?

Vanzelfsprekend is onze dienstverlening erop gericht klachten te voorkomen. Als er toch klachten zijn, dan willen we zorgvuldig samenwerken om de klachten op te lossen.

- Wat hebben we gedaan

Bij de regionale geschillencommissie Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied, zijn in 2014 geen klachten van huurders van Woningstichting Barneveld binnengekomen. Ook bij de geschillencommissie Woonruimteverdeling van de gemeente zijn in 2014 geen klachten gemeld van woningzoekenden.

Bij de Huurcommissie heeft één huurder van de woningstichting bezwaar ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging. Het bezwaar was ongegrond. De huurder is in verzet gegaan. Hierop is nog geen uitspraak gedaan door de Huurcommissie. Verder heeft een huurder de Huurcommissie verzocht om huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken. Ook hiervan is nog geen uitspraak binnen.

- Waar we voor gaan in 2015

Wij blijven alert op het voorkomen of snel oplossen van klachten van zowel huurders als woningzoekenden.

### 2.6.3 Overleg met bewoners en bewonerscommissies

- Waar zijn we voor gegaan?

Woningstichting Barneveld overlegt op verschillende manieren met de bewoners van haar huurwoningen en met vertegenwoordigers van huurders. Dit doen we om goed contact te houden met onze huurders, zodat we goed geïnformeerd zijn over wat de huurder vindt. Zo wil de woningstichting ervoor zorgen dat de huurders prettig in hun woning en complex kunnen wonen, zich thuis voelen op deze plek en bijdragen aan het onderling contact tussen bewoners van het pand.

- Wat hebben we gedaan?

In acht wooncomplexen zijn bewonerscommissies actief, waarmee de consultant Leefbaarheid minimaal een keer per jaar overlegt. Afhankelijk van de onderwerpen, schuift de opzichter of de wijkbeheerder bij dit overleg aan. Voorbeelden zijn de bewonerscommissie van het seniorencomplex Rumah Maluku, van de aanleunwoningen bij Ruimzicht en NeboPlus en van de appartementen in Vondelhove. In andere appartementencomplexen, zoals de eind 2013 opgeleverde appartementen aan Hof van Callenbroeck en de appartementen aan de Hensjesweg/Wilhelminastraat die medio 2014 zijn opgeleverd, zijn er vaste contactpersonen waarmee de wijkbeheerder, de opzichter of de consultant contact houden. Vaak verrichten deze contactpersonen kleine klusjes in en rondom het complex. Hiervoor krijgen ze de beschikking over materialen, zoals schoonmaakpullen, lampjes, strooizout of een bladblazer. Andere complexen waar dit gebeurt zijn het seniorencomplex aan de Van den Berglaan, Klaverweide en de Lobeliastraat.

Indien nodig worden in appartementencomplexen eenmalige bewonersbijeenkomsten gehouden om na te gaan wat er bij de bewoners leeft en wat er speelt.

- Waar we voor gaan in 2015

We onderhouden contact met de bestaande bewonerscommissies, indien nodig organiseren we eenmalige bijeenkomsten met bewoners. De wijkbeheerder is in deze contacten een belangrijk sleutelfiguur. Verder willen we kleinschalig uitproberen of er ook andere vormen van overleg zijn met bewoners, bijvoorbeeld een klantenpanel, die informatie opleveren ter bevordering van het prettig en veilig wonen.

## 2.6.4 Goed huurderschap

- Waar zijn we voor gegaan?

We willen laten zien dat wij goed huurderschap op verschillende manieren belonen.

- Wat hebben we gedaan?

Alle actieve huurders die zich belangeloos inzetten voor hun wooncomplex, de bewoners en de woonomgeving gaven we aan het eind van het verslagjaar de gelegenheid om elkaar te ontmoeten en contact met elkaar te leggen. Deze keer gingen medewerkers van de woningstichting met 40 huurders naar Dok14 in De Glind. De Rudolphstichting vertelde over de stichting en de gezinshuizen in het dorp. Twee van deze gezinshuizen werden daarna bezocht. Een gids van Leesbaar Landschap Leusden was aanwezig en nam een deel van de groep mee de (nabije) natuur in. Dok14 verzorgde een uitgebreide gezamenlijke maaltijd.

Naast de waardering voor actieve huurders, laat de woningstichting ook haar waardering blijken aan huurders die na minstens vijftien jaar huren de huur opzeggen en de woning vervolgens keurig achterlaten. Deze bewoners ontvingen een lunchbon voor De Rozerie van Stichting De Rozelaar.

En de huurders die in het verslagjaar 50 jaar onafgebroken in dezelfde woning woonden, werden met een bezoek aan het Oude Ambachten en Speelgoed museum in Terschuur beloond en met een hapje en een drankje en een cadeaubon van vijftig euro.

- Waar we voor gaan in 2015

Bovengenoemde initiatieven krijgen ook in 2015 een vervolg.

## 2.6.5 Groot onderhoud

- Waar zijn we voor gegaan?

In 2014 bestond het groot onderhoud uit de renovatie van 66 maisonnettes aan de Oldenbarnevelderweg in Barneveld. Medewerkers van de verschillende afdelingen zijn samen opgetrokken om dit plan te realiseren. Voor het totale plan werd een taakstellend budget vastgesteld van ruim 6,7 miljoen euro. Hiervan gaat ruim 4,5 miljoen euro naar de bouwkundige renovatie, nieuwe installaties en het opnieuw aanleggen van nutsaansluitingen en dergelijke. Ongeveer een half miljoen euro is nodig voor het uitplaatsen, (tijdelijk) verhuizen en terugkeren van de bewoners.

De bouwkundige renovatie van de drie maisonnetteflats betreft: het isoleren van gevels, daken en muren, het vervangen van gevelpanelen door geïsoleerde panelen, het plaatsen van een lift in de gebouwen, ruime bergingen voor de maisonnettes op de derde woonlaag, garages voor de maisonnettes op de eerste woonlaag en vernieuwing van de entree en de galerijen van de drie flats. De maisonnettewoningen krijgen eveneens een flinke opknabbeurt: een nieuwe keuken, een tweede toilet in de badkamer, een mechanische ventilatie, een HR-ketel met nieuwe radiatoren en HR++ glas.

De gele flat was in uitvoering en zouden we naar verwachting vóór de zomervakantie 2014 weer opleveren. Vervolgens zouden we starten in de rode flat en een paar maanden later in de blauwe flat.

- Wat hebben we gedaan?

De renovatie van de gele flat werd in de eerste helft van 2014 afgerond. Van de 22 te verhuren maisonnettes verhuurden we er in juni 2014 weer dertien aan oud-bewoners. De overige aan nieuwe huurders. In juli 2014 maand

startten we met de renovatie van de rode flat. Zeventien maisonnettes zijn geadverteerd en aangeboden aan nieuwe huurders, er zijn vijf terugkeerders in de rode flat. De woningen van de blauwe flat zijn allemaal geadverteerd, aangeboden en geaccepteerd. Echter, omdat de oplevering van de laatste flat iets langer duurt dan eerst gepland, komen er weer enkele appartementen terug omdat huurders toch naar een andere woning zijn gegaan.

Het team Sociaal Investeren begeleidde de verhuizing van de bewoners uit de flat. Nu de bewoners weer terugkeerden is de inzet van het team ook weer belangrijk. Eerder afgesproken woonregels actualiseerden we en met een huisbezoek werden deze aan de bewoners kenbaar gemaakt. De wijkbeheerder startte het schoonmaakprogramma op en controleert regelmatig. In december 2014 organiseerde de woningstichting een kerstontmoeting voor (aanstaande) bewoners, enkele betrokken partners en omwonenden. Vooral voor omwonenden was het dé gelegenheid om een kijkje te nemen de gerenoveerde flat en enkele woningen.

In dit ingewikkelde project is communicatie met de individuele bewoners, maar ook met een vertegenwoordiging van bewoners, de zogenaamde klankbordgroep, essentieel. De middelen die hiervoor zijn ingezet zijn nieuwsbrieven, inloopmiddagen, overleggen, verslaglegging, bewonersbijeenkomsten en informatie via de website.

- Waar we voor gaan in 2015

De renovatie van de maisonnettes in de rode flat was voor de aannemer eind van 2014 gereed. Maar omdat de openbare ruimte rondom de rode flat ook ingrijpend wordt aangepast, en daarmee de flat niet optimaal bereikbaar is, besloten we te wachten met de verhuur van de maisonnettes totdat de aanleg van straatwerk en dergelijke gereed is. Naar verwachting verhuren we de maisonnettes in februari 2015. De maisonnettes van de blauwe flat komen eind april, begin mei 2015 beschikbaar voor verhuur. Ook hier leggen we eerst het straatwerk rondom de flat aan.

## 2.7 Overleg met de gemeente

De gemeente Barneveld is onze belangrijkste partner op het gebied van het wonen. Door goede samenwerking en gestructureerd overleg kunnen we onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het wonen in de gemeente Barneveld vormgeven.

- Waar zijn we voor gegaan?

Zes keer per jaar is er een projectenoverleg tussen de woningstichting en de gemeente. Daarnaast vindt er een paar keer per jaar op directieniveau overleg plaats over specifieke projecten waarvoor belangrijke keuzes gemaakt moeten worden. Er vindt vier keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en de woningstichting. Bij een van de vergaderingen is Huurdersvereniging Barneveld aanwezig. Op thema's zoals urgentieverlening en huisvesting van statushouders voeren we regelmatig ambtelijk overleg. Voor een aantal projecten zijn aparte stuurgroepen ingesteld waaraan wij deelnemen.

- Wat hebben we gedaan?

Bovengenoemde reguliere overleggen zijn gevoerd. Vanuit het prestatiecontract met de gemeente 2013-2017 is een jaarplan opgesteld met de projecten die al dan niet in gezamenlijkheid worden opgepakt. Belangrijke projecten zijn bijvoorbeeld het project Samen werken aan Wonen, Zorg en Welzijn, implementeren van de nieuwe Huisvestingswet, oplossingen zoeken voor de groeiende behoefte aan huisvesting van statushouders en het bespreken van de samenwerking bij de inbreidingslocaties. In 2014 heeft vier keer het reguliere bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Daarnaast hebben we op verschillende onderwerpen apart overleg gevoerd met de wethouder wanneer dat nodig werd geacht.

- Waar we voor gaan in 2015

Voor de verdere uitvoering van het prestatiecontract 2013-2017 stellen we een jaarplan 2015 op. Daarin maken we een start met de evaluatie van deze vorm van prestatieafspraken. In 2016 moeten we nieuwe prestatieafspraken voorbereiden, die gestoeld zijn op de nieuwe regelgeving. Hierin krijgt bijvoorbeeld de Huurdersvereniging een nadrukkelijker rol. En hierin krijgt bijvoorbeeld het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening een plaats. De bestaande vormen van overleg zetten we voort.



## 2.8 Overige zaken

### Portfoliomanagement

- Waar zijn we voor gegaan?

Met ingang van 1 januari 2014 stelde de woningstichting de WWS-punten vast op basis van het actuele energielabel. Daartoe zijn alle woningen individueel opgenomen en per 1 januari 2014 zijn de punten, die horen bij het energielabel, daadwerkelijk gaan tellen. Voor een groot deel van het bezit betekent dit een toename van de maximaal redelijke huurprijs. Een herijking van de uitgangspunten van het huurharmonisatiebeleid is noodzakelijk en leidt waarschijnlijk tot een nieuw voorstel.

In 2014 zouden we voor twee complexen uitzoeken of het energielabel verbeterd kan worden ten gunste van de portemonnee van de huurder. Ook zouden we het eerder vastgestelde verkoopbeleid (percentage verkoop van ieder complex dat voor verkoop in aanmerking komt) toetsen aan de verkoop tot nu toe en waar nodig worden bijgesteld.

- Wat hebben we gedaan?

De energielabels zijn opgenomen in de woningwaarderingen van alle woningen, de maximaal redelijke huurprijzen zijn berekend alsmede wat dit zou betekenen als het harmoniseren bij mutatie op 80 procent doorgezet zou worden. Omdat hiermee de huren na mutatie een te grote huursprong zouden maken, er veel meer afgetopt zou moeten worden, is het percentage teruggebracht naar 75 procent. Dit met instemming van de Huurdersvereniging Barneveld.

In een lege woning aan Goudenstein, een complex met 73 ruime en betaalbare eengezinswoningen, deden we onderzoek naar de mogelijkheden om het bestaande label C te verbeteren naar label B. Dit heeft ertoe geleid dat is besloten om in deze woningen het dubbelglas te vervangen en een CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie aan te brengen. Voor de huurder betekent dit een huurverhoging van vijftien euro per maand. De andere helft neemt de woningstichting voor haar rekening. Een en ander nemen we op in de onderhoudsbegroting van 2016.

Het verkoopbeleid is vergeleken met de verkoop van woningen tot nu toe en waar nodig zijn te verkopen percentages van het complex, aangepast.

- Waar we voor gaan in 2015

In 2015 moeten we de huurprijzen, de woningwaarderingen, de maximaal redelijke huurprijzen, de huurharmonisatie huurprijzen en dergelijke actualiseren, zodat iedere medewerker weer de juiste gegevens bij elke woning in beeld heeft. Ook moeten we nagaan of er aanleiding is meerdere uitgangspunten van de portfolio opnieuw te onderzoeken en of dit aanleiding is tot bijstelling van het beleid. Enkele beoogde strategieën zijn niet uitgevoerd (bijv. complexgewijze verkoop appartementen zonder lift). Inmiddels is er sprake van scheiden van wonen en zorg en dit zou gevolgen kunnen hebben voor het woningzoekendenbestand. Eerst willen we intern hierover een mening vormen waarna de werkgroep portfolio verder gaat met de uitwerking ervan.

## 2.9 Financieel beleid en beheer

### Algemeen

Hieronder presenteren we de resultatenrekening 2014 ten opzichte van de begroting 2014 en de jaarrekening 2013. De cijfers zijn zodanig gegroepeerd dat de resultaten behaald met de reguliere exploitatie van ons bezit afzonderlijk zichtbaar zijn. Op grond van de verslagleggingsregels dienen de resultaten behaald met "Verkoop onder Voorwaarden" (VoV) rechtstreeks in het eigen vermogen te worden gemuteerd. Deze resultaten zijn ook in onderstaande opstelling verwerkt.

De afwijkingen ten opzichte van de begroting 2014 en de jaarrekening 2013 zijn eveneens opgenomen. Hierna gaan wij op hoofdlijnen in op de verschillen ten opzichte van de begroting. Voor een verklaring van de verschillen ten opzichte van 2013 verwijzen we naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

### Resultatenrekening

Bedragen x € 1.000	Jaar- rekening 2014	Begroting 2014	Jaar- rekening 2013	Vershil t.o.v. begroting	Vershil t.o.v. 2013
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>					
Huuropbrengsten	25.323	25.114	24.210	209	1.113
Opbrengsten servicecontracten	904	995	936	-91	-32
Overheidsbijdragen	21	21	44	0	-23
Geactiveerde productie eigen bedrijf	39	40	52	-1	-13
Overige bedrijfsopbrengsten	327	212	297	115	30
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>26.614</b>	<b>26.382</b>	<b>25.539</b>	<b>232</b>	<b>1.075</b>
<b>Bedrijfslasten</b>					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	5.933	6.021	5.798	88	-135
Loonkosten	3.136	3.201	3.222	65	86
Onderhoudslasten	3.853	4.331	3.508	478	-345
Leefbaarheid	188	275	206	87	18
Lasten servicecontracten	727	775	775	48	48
Dotatie voorziening projectschade	3.034	0	0	-3.034	-3.034
Overige bedrijfslasten	2.690	3.042	3.378	352	688
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>19.561</b>	<b>17.645</b>	<b>16.887</b>	<b>-1.916</b>	<b>-2.674</b>
Exploitatieresultaat voor rente	7.053	8.737	8.652	-1.684	-1.599
Financiële baten en lasten	-4.740	-5.221	-5.108	481	368
Exploitatieresultaat na rente	2.313	3.516	3.544	-1.203	-1.231
Verhuurderheffing	-2.627	-2.826	-103	199	-2.524
Resultaat t.b.v. vennootschapsbelasting	-314	690	3.441	-1.004	-3.755
Vennootschapsbelasting	-991	0	1.210	-991	-2.201
<b>Genormaliseerd resultaat na belastingen</b>	<b>-1.305</b>	<b>690</b>	<b>4.651</b>	<b>-1.995</b>	<b>-5.956</b>

Bedragen x € 1.000	Jaar- rekening 2014	Begroting 2014	Jaar- rekening 2013	Vershil t.o.v. begroting	Vershil t.o.v. 2013
Saneringssteun	-810	-900	-895	90	85
Resultaat verkoop woningen	4.918	2.669	3.435	2.249	1.483
Waardeveranderingen inzake VoV	892		-839	892	1.731
Waardeveranderingen mat. vaste activa	-609	-3.082	2.291	2.473	-2.900
Waardeveranderingen deelnemingen	-19	-50	-318	31	299
<b>Winst- en verliesrekening</b>	<b>3.067</b>	<b>-673</b>	<b>8.325</b>	<b>3.740</b>	<b>-5.258</b>
Resultaat verkopen Koopgarant	2.400	1.780	4.459	620	-2.059
Mutatie in eigen vermogen	5.467	1.107	12.784	4.360	-7.317

Het exploitatieresultaat vóór rente bedraagt ruim 7 miljoen euro en is daarmee ruim 1,6 miljoen euro lager dan begroot. Dit komt doordat ultimo 2014 ten laste van het resultaat voorzieningen tot een bedrag van circa 3 miljoen euro zijn getroffen in verband met projectontwikkelings activiteiten. Hier tegenover staat dat de huur-opbrengsten als gevolg van lagere huurderiving 0,2 miljoen euro hoger zijn dan begroot en de onderhoudslasten bijna 0,5 miljoen euro lager zijn begroot. Dit is vrijwel geheel het gevolg van inkoop- en aanbestedingsvoordelen, de geplande werkzaamheden zijn conform begroting uitgevoerd.

De financiële baten en lasten zijn per saldo bijna 0,5 miljoen euro lager dan begroot. Omdat we meer woningen verkochten dan begroot, waren we opnieuw in staat om leningen uit eigen middelen af te lossen. Daarmee realiseerden we lagere rentelasten op onze leningen portefeuille.

Uit het vorenstaande kunnen we concluderen dat de kern van ons bedrijf, de exploitatie van sociale huurwoningen, ook in 2014 gezond is gebleven. En dat we ruimschoots in staat zijn om ook de rentelasten op het vreemd vermogen volledig uit onze exploitatie inkomsten te dekken. De reductie van de bedrijfslasten en lagere rentelasten vormen hiervoor een belangrijke basis. Mede dankzij het tijdig bijgestelde (financiële) beleid konden we, met het oog op de betaalbaarheid, de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli matigen ten opzichte van de begroting. Daarnaast stelden we in 2014 ook het huur harmonisatiebeleid bij van 80 procent naar 75 procent van maximaal redelijk. Dit met name vanwege de opwaartse invloed van de energielabels op de woningwaarderingpunten. Bij ongewijzigd harmonisatiebeleid zouden we de huur bij mutatie (aanmerkelijk) hoger vaststellen en daarmee de betaalbaarheid verder onder druk zetten.

Bij de beoordeling van de resultaten moet wel worden bedacht dat de verhuurderheffing de komende jaren sterk stijgt en oploopt naar structureel 3,5 miljoen euro per jaar. Voortdurende aandacht voor optimalisatie van de inkomsten en reductie van bedrijfslasten blijft onverminderd belangrijk.

Door gebruik te maken van fiscale faciliteiten zijn we naar verwachting de eerstkomende jaren geen vennootschapsbelasting verschuldigd. De last in 2014 van bijna 1 miljoen euro betreft de mutaties in de latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen en fiscaal compensabele verliezen.

Het resultaat verkoop woningen is fors hoger dan begroot doordat we zeventien woningen meer verkochten (tegen marktwaarde) dan begroot. Het resultaat op verkopen onder voorwaarden betreft verkochte woningen onder de Koopgarant-regeling. In de begroting was gerekend op vijftien Koopgarant-woningen, in werkelijkheid zijn drieëntwintig woningen verkocht. Hierdoor konden we ruim 0,6 miljoen euro extra toevoegen aan het eigen vermogen. In de gerealiseerde aantallen in 2014 zijn zes woningen inbegrepen die in 2013 reeds waren

verkocht, maar waarvan de juridische levering pas in 2014 plaatsvond. Anderzijds vond van twaalf woningen die we in 2014 verkochten, de juridische levering pas in 2015 plaats.

De verwachte onrendabele toppen bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen zijn in de begroting opgenomen onder de post "waardeveranderingen materiële vaste activa". Hiervoor begrootten we een bedrag van circa 3,1 miljoen euro. De werkelijke afboeking wegens (ver)nieuwbouw in de jaarrekening bedraagt circa 1,8 miljoen euro. Dit is veroorzaakt door opgetreden vertraging bij enkele projecten in ontwikkeling. De overige waardeveranderingen betreffen per saldo een terugname op afboekingen in eerdere jaren van 1,2 miljoen euro. Deze vloeit voort uit de toetsing van de boekwaarde aan de verdien capaciteit op balansdatum en was niet begroot.

Voor een nadere uiteenzetting verwijzen we naar de toelichting in de jaarrekening.

## Financiële positie

De financiële positie is als volgt samen te vatten:

(bedragen x € 1.000)	31-12-2014	31-12-2013
Materiële vaste activa	215.549	206.725
Financiële vaste activa	3.791	4.800
Totaal vaste activa	219.340	211.525
Schulden op lange termijn	-152.070	-161.746
Financiering vaste activa met eigen middelen	67.270	49.779
Voorzieningen en egalisatierekening	-4.628	-2.506
Vlottende activa minus kortlopende schulden	-8.657	1.245
Eigen vermogen	<b>53.985</b>	<b>48.518</b>
Solvabiliteit:		
• als percentage van het balanstotaal	23,6%	21,1%
• als percentage van de langlopende schuld	35,5%	30,0%

In de begroting 2014 was gerekend op een solvabiliteit van 20,4 procent eind 2014, werkelijk zijn we geëindigd op 23,6 procent. Zoals hiervoor is toegelicht is de toename van het eigen vermogen hoger dan begroot en dit leidde tot een verbetering van onze solvabiliteit. Hiermee voldoen we aan de intern vastgestelde noodzakelijke ondergrens van 20 procent.

## Ontwikkeling financiële positie

Eind 2014 zijn de begroting 2015 en de meerjarenbegroting 2015 tot en met 2019 vastgesteld. Aangezien de financiële positie ultimo 2014 beter is dan in de (meerjaren)begroting ingeschat kunnen we de conclusies bij de begroting 2015 handhaven. Namelijk dat onze solvabiliteit en financiële continuïteit, naar de huidige inzichten en bekende gegevens, voldoende zijn geborgd. De solvabiliteit op basis van historische kostprijs blijft boven de 20 procent en we blijven ruimschoots voldoen aan de normen en eisen van het WSW en het CFV. Op grond van de uitkomsten verwachten we dat we in staat zullen blijven ons met borgstelling van het WSW voldoende te financieren om onze nieuwbouw en overige ambities te realiseren.

Zo is voor de periode 2015 tot en met 2019 gerekend met een (ver)nieuwbouwproductie van totaal 342 woningen, ofwel gemiddeld 68 woningen per jaar. Op basis van de geldende investeringscriteria zijn de hiermee gemoeide onrendabele toppen berekend en in de prognoses verwerkt. Voor de periode 2015 tot en met 2019 is gerekend met een totaal van 22,5 miljoen euro aan onrendabele investeringen, dit is gemiddeld circa 4,5 miljoen euro per jaar.

Naast de begrote nieuwbouw projecten bevat onze ontwikkelportefeuille ook nog een aantal kansrijke projecten die we, afhankelijk van onze (financiële) mogelijkheden in ontwikkeling, kunnen nemen. We blijven ons maximaal inzetten om voldoende betaalbare woningen aan ons bezit toe te voegen.

In de financiële meerjarenprognose zijn de uitkomsten van de vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting en het portfoliomanagement verwerkt. Hierbij is rekening gehouden met een verdere besparing van 7 procent op de onderhoudslasten, met ingang van 2016.

In de prognose gingen we voor de jaarlijkse huurverhoging uit van inflatie volgend huurbeleid, verhoogd met een opslag vanwege de verhuurdersheffing. De verhuurdersheffing loopt naar verwachting op van circa 2,6 miljoen euro in 2014 tot ruim 3,5 miljoen euro per jaar vanaf 2017. Voor de prognose periode betekent dit een uitstroom van middelen van circa 17 miljoen euro.

Eveneens hielden we rekening met de heffing saneringssteun door het CFV als gevolg van de steun aan enkele andere corporaties die in zwaar weer verkeren. In de prognose periode rekenen we vanaf 2016 totaal 1 miljoen euro in.

Het eerder ingezette (financieel) beleid heeft er mede toe geleid dat onze financiële positie gezond is gebleven. Tegelijkertijd beseffen we terdege dat er nog veel onzekerheid en onduidelijkheid is, omdat er een aantal actuele wet- en regelgeving trajecten lopen die we nog niet in onze prognoses kunnen vertalen, terwijl de impact groot kan zijn. Met name de plannen voor het "passend toewijzen" en het ontwerp besluit ter bepaling van de "overcompensatie" kunnen verstrekkende gevolgen hebben voor de corporatiesector en ook voor ons. We bereiden ons zo goed als mogelijk voor op deze maatregelen. Maar de (mogelijk grote) invloed op de verdere ontwikkeling van onze financiële positie kunnen we nog niet in deze jaarrekening tot uitdrukking brengen.

## Financierings- en beleggingsbeleid

In 2014 actualiseerden we het treasurystatuut. Deze voldoet daarmee aan de beleidsregels van de minister.

De leningenportefeuille bestaat eind 2014 vrijwel geheel uit fixe-leningen met restant looptijden variërend van één tot zesentwintig jaar. Er zijn geen leningen met verplichte renteherziening in portefeuille.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt eind van het boekjaar 3,72 procent (2013: 3,83 procent).

In het boekjaar zijn geen nieuwe leningen opgenomen (vorig jaar: 13,5 miljoen euro). In 2014 zijn drie fixe-leningen, tot een totaal van 10,9 miljoen euro, met rentes van 4,307 procent tot 4,515 procent, conform de leningsovereenkomst afgelost. Deze aflossingen zijn geheel uit eigen middelen gedaan.

Conform het vastgestelde treasurystatuut bepalen we de financieringsbehoefte jaarlijks op bedrijfsniveau aan de hand van de actuele kasstroomprognose voor het betreffende jaar en opgenomen in de begroting. Bij het daadwerkelijk aantrekken van nieuwe leningen houden we rekening met de meerjaren kasstroomprognoses en de vervalkalender van de bestaande portefeuille.

Looptijden en aflossingsmomenten kiezen we zodanig dat voldoende spreiding in de tijd plaats vindt en het renterisico vanwege herfinanciering per periode van twaalf maanden voortschrijdend, niet meer bedraagt dan 15 procent van de uitstaande leningen.

Transactievoorstellen in het kader van de treasury bespreken we voor uitvoering in de treasurycommissie die in samenwerking met de woningstichtingen in Leusden, Nijkerk en Woudenberg (BLNW) is gevormd.

Ter financiering van eventuele, kortstondige liquiditeitstekorten maken we gebruik van de kredietfaciliteit bij de huisbankier (BNG). Eventueel optredende tijdelijke liquiditeitsoverschotten worden in kortlopende en direct opvraagbare deposito's belegd.

## Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid van Woningstichting Barneveld is gebaseerd op het in 2011 en 2012 opgestelde portfolio beleid. Als gevolg van het regeringsbeleid en de saneringsheffingen door het CFV, staan de financiële mogelijkheden inmiddels op gespannen voet met de uitgangspunten die we eerder in het portfolio beleid vaststelden. Dit betekent dat de realisatie van de plannen voor de komende tien jaar fors onder druk zijn komen te staan. Wij gaan ervoor om de plannen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw en aanpassingen van het bestaand bezit zoveel als mogelijk binnen de financiële kaders te realiseren. En verantwoord maximaal te blijven investeren in de woningvoorraad.

We zoeken daarbij steeds de samenwerking met relevante andere partijen, veelal op het terrein van specifieke zorg, voor zowel ouderen en jeugdigen als mensen met een beperking. Ook de gemeente is een belangrijke partner. Het nieuwbouwprogramma is onderdeel van de prestatieafspraken die we met de gemeente Barneveld hebben gemaakt.

Bij het ontwerp van nieuwbouwwoningen houden we rekening met de mogelijkheden voor ombouwen danwel bouwkundig aanpassen voor eventuele andere doelgroepen in de toekomst.

De huurprijzen stemmen we bij aanvang af op zowel de kwaliteit van de woningen als de inkomenssituatie van de doelgroepen van beleid.

Dit heeft tot gevolg dat nieuwbouw en renovatie gepaard gaan met zogenaamde onrendabele investeringen. In dit verslagjaar is totaal circa 1,8 miljoen euro ten laste van het resultaat gebracht wegens onrendabele toppen bij nieuwbouw huurwoningen (2013: circa 1,7 miljoen euro). Voor de komende jaren wordt gerekend met afboekingen van gemiddeld 4,5 miljoen euro per jaar.

Bij de afwegingen voor voorgenomen investeringen is in 2014, gerekend met de volgende, nieuw vastgestelde uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurverhoging : 2014 tot en met 2018: 3,5%, daarna 2,25%
- huurderwing : 1%
- kostenstijging : 3%
- disconteringsvoet : 4,45%
- norm onderhoud, incl. cyclisch onderhoud : € 1.100 per woning per jaar
- norm beheer, belastingen en verzekeringen : € 1.300 per woning per jaar
- Verhuurdersheffing : gemiddeld tarief van € 5,30 per € 1.000 WOZ-waarde

Bij de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie op balansdatum wordt de reële waarde getoetst aan de voortbrengingskosten danwel de boekwaarde. Daarbij gebruiken we op grond van de regelgeving overigens afwijkende parameters voor de bepaling van de bedrijfswaarde. De toets leidde ultimo 2014 bij een aantal complexen tot enerzijds het terugnemen op in het verleden toegepaste afwaarderingen (circa 5,3 miljoen euro) en anderzijds aanvullende bijzondere waardeverminderingen, voor een totaal bedrag van per saldo circa 5,4 miljoen euro.

In het verslagjaar kochten we geen grondposities.

## 2.10 Verbindingen

Woningstichting Barneveld liquideerde in 2014 haar dochterondernemingen Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. en Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V. In deze vennootschappen vonden geen activiteiten plaats.

In 2007 richtten we samen met de gemeente Barneveld en Muziekgezelschap De Harmonie de besloten vennootschap Muziek Theater Barneveld B.V. op. Het doel was de bouw van een muziektheater in Barneveld. Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt 20 miljoen euro. Geplaatst en volgestort is 6.154.378 euro. Het belang van Woningstichting Barneveld bedroeg eind 2013 3 miljoen euro (ofwel 48,75 procent van het geplaatste en gestorte kapitaal).

In opdracht van de minister is het belang in deze vennootschap begin 2014 teruggebracht naar 27 procent. Een belang van 21,75 procent hebben wij overgedragen aan "Stichting Fonds 1845 Barneveld". Het voornemen tot overdracht is voorgelegd aan het ministerie en de andere aandeelhouder. Zowel de gemeente als het ministerie hebben ingestemd met genoemde overdracht van aandelen. De verbinding waarderen we in de jaarrekening op netto-vermogenswaarde.

## 2.11 Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningstichting Barneveld verklaart dat alle middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeente Barneveld in het bijzonder.

Aldus vastgesteld te Barneveld, 11 juni 2015

Het bestuur van Woningstichting Barneveld  
A. Jongstra, directeur-bestuurder

### 3. Kengetallen

Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Aantal verhuureenheden:</b>					
Woningen en woongebouwen					
• vooroorlogs	31	31	39	39	39
• na-oorlogs	3.837	3.862	3.884	3.890	3.826
• woonwagens	1	1	1	1	1
<b>Totaal aantal woningen (in exploitatie)</b>	<b>3.869</b>	<b>3.894</b>	<b>3.924</b>	<b>3.930</b>	<b>3.866</b>
Garages/bedrijfsruimten	166	100	120	121	121
Welzijnsgebouwen/ontmoetingscentrum	2	2	4	4	4
Woonwagenstandplaatsen	10	10	10	10	10
Verzorgingscentrum	4	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis *)	33	39	8	8	7
Peuterspeelzaal	0	0	1	1	1
Verhuureenheden in aanbouw **)	11	24	62	25	109
<b>Totaal aantal vhe's</b>	<b>4.095</b>	<b>4.070</b>	<b>4.130</b>	<b>4.100</b>	<b>4.119</b>
WOZ waarde (x € 1.000)	<b>733.958</b>	<b>782.875</b>	<b>830.041</b>	<b>844.262</b>	<b>857.715</b>
Gemiddelde economische waarde p/w	<b>187.378</b>	<b>203.028</b>	<b>211.529</b>	<b>214.825</b>	<b>214.400</b>
<b>Mutaties in het bezit</b>					
• aantal opgeleverd	35	62	30	119	82
• aantal aangekocht	0	0	0	0	0
• aantal verkocht	-55	-62	-36	-55	-23
• aantal uit exploitatie	0	0	0	0	-1
• aantal overige mutaties	58	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>64</b>	<b>58</b>
<b>Aantal woningen naar huurklasse</b>					
• goedkoop (< € 389)	408	389	504	548	534
• betaalbaar (€ 389 < € 596)	2.820	2.940	2.966	3.005	2.601
• middelduur (€ 596 < € 699)	471	440	329	259	731
• duur (> € 699)	170	125	125	118	
<b>Totaal</b>	<b>3.869</b>	<b>3.894</b>	<b>3.924</b>	<b>3.930</b>	<b>3.866</b>
<b>Kwaliteit</b>					
• gemiddeld aantal reparatieverzoeken	1,51	1,21	1,06	1,05	1,03
• kosten klachtenonderhoud per melding (€)	124	153	168	189	192
• kosten mutatieonderhoud per mutatie (€)	865	827	1.006	1.253	1.371
• kosten planmatig onderhoud per vhe (€)	400	316	854	903	534
• totaal lasten onderhoud per vhe (€ ***)	1.062	979	1.608	1.687	1.341

Algemeen: in 2014 zijn de verhuurbare eenheden geherrubriceerd tbv interne en externe rapportages.

\*) t/m 2012 verantwoord als geheel, 2013 aantal verhuurbare wooneenheden

\*\*) exclusief nieuwbouw koopwoningen

\*\*\*) exclusief uitgaven wegens renovatie



Boekjaar	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Het verhuren van woningen</b>					
• aantal verhuringen	289	241	235	323	316
• aantal nieuwe huurders Goedkoop	21	23	21	17	15
• aantal nieuwe huurders Betaalbaar	182	114	153	18	15
• aantal nieuwe huurders Middelduur	65	88	32	184	146
• aantal nieuwe huurders Duur	21	16	29	104	140
• huurachterstand in % van de jaarhuur	1,07%	0,86%	0,69%	0,58%	0,54%
• huurderving in % van de jaarhuur	0,45%	0,25%	0,77%	0,69%	0,63%
<b>Financiële continuïteit</b>					
• solvabiliteit	23,6%	21,1%	16,9%	18,3%	20,8%
• liquiditeit	0,53	1,07	0,48	0,73	0,42
• rentabiliteit eigen vermogen	5,7%	17,2%	-19,1%	-9,6%	16,6%
• rentabiliteit vreemd vermogen	2,9%	3,2%	3,4%	3,7%	3,9%
• rentabiliteit totaal vermogen	3,5%	6,2%	-0,5%	0,9%	6,5%
• cash flow per vhe (in €)	2.088	2.576	2.044	3.255	2.136
<b>Balans / winst- en verliesrekening</b>					
• eigen vermogen per vhe	13.219	11.992	8.784	10.043	11.189
• langlopende schulden per vhe	37.235	39.977	37.760	38.920	36.484
• totaal bedrijfsopbrengsten per vhe	7.721	7.161	6.904	7.357	6.731
• totaal bedrijfslasten per vhe *)	5.037	3.854	6.891	8.108	3.246
• totaal rentelasten per vhe (per saldo)	1.161	1.262	1.375	1.410	1.462
• jaarresultaat per vhe voor belasting	751	1.457	-1.667	-2.269	2.022
<b>Personeelsbezetting</b>					
	fte	fte	fte	fte	fte
• directeur bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
• stafafdeling	3,1	3,0	1,9	2,0	2,0
• automatisering	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8
• woondiensten	13,4	13,1	12,1	13,3	14,2
• finance & control	6,6	6,6	6,4	6,2	6,2
• secretariaat	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
• ontwikkeling & techniek	9,0	9,0	9,0	9,0	8,0
• technische uitvoerende dienst	8,8	8,8	8,8	8,8	8,8
	<b>45,8</b>	<b>45,4</b>	<b>42,9</b>	<b>44,1</b>	<b>44,0</b>
Personeelsbezetting per 1000 vhe's	11,2	11,2	10,6	10,7	10,9

\*) exclusief dotatie voorziening projectschade

## 4. Jaarrekening 2014

### 4.1 Balans

na resultaatbestemming

Activa	Ref	31-12-2014 €	31-12-2013 €
<b>Vaste activa</b>			
<b>Materiële vaste activa</b>	[1]		
Sociaal vastgoed in exploitatie		157.228.386	155.973.839
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.331.063	1.409.783
		158.559.449	157.383.622
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.423.890	2.468.147
		160.983.339	159.851.769
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	[2]		
Commercieel vastgoed in exploitatie		20.842.490	17.485.454
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[2.1]	33.723.931	29.326.883
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		0	61.872
		54.566.421	46.874.209
		<b>215.549.760</b>	<b>206.725.978</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	[3]		
Deelnemingen	[3.1]	1.544.930	1.562.613
Latente belastingvorderingen	[3.2]	2.246.000	3.237.000
		<b>3.790.930</b>	<b>4.799.613</b>
		<b>219.340.690</b>	<b>211.525.591</b>
<b>Som der vaste activa</b>			
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>	[4]	<b>387.552</b>	<b>500.412</b>
<b>Vorderingen</b>	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	189.254	149.411
Gemeente Barneveld	[5.2]	0	105.995
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	613.751	1.227.501
Overige vorderingen	[5.4]	341.011	334.936
Overlopende activa	[5.5]	343.585	545.784
		<b>1.487.601</b>	<b>2.363.627</b>
Liquide middelen	[6]	<b>8.015.903</b>	<b>15.200.687</b>
		<b>9.891.056</b>	<b>18.064.726</b>
<b>Som der vlottende activa</b>			
<b>Totaal activa</b>		<b>229.231.746</b>	<b>229.590.317</b>

na resultaatbestemming

Passiva	Ref	31-12-2014 €	31-12-2013 €
<b>Eigen vermogen</b>	[7]		
Overige reserves	[7.1]	<b>53.986.125</b>	<b>48.518.447</b>
<b>Egalisatierekening</b>	[8]		
Egalisatierekening		<b>422</b>	<b>21.443</b>
<b>Voorzoningen</b>	[9]		
Voorziening onrendabele investeringen	[9.1]	1.143.749	1.975.414
Voorziening projectschade	[9.2]	3.352.934	373.493
Voorziening latente belastingverplichting	[9.3]	0	0
Voorziening ILB	[9.4]	130.914	135.763
		<b>4.627.597</b>	<b>2.484.670</b>
<b>Langlopende schulden</b>	[10]		
Leningen kredietinstellingen	[10.1]	118.628.532	131.189.097
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	[10.2]	33.441.005	30.556.741
		<b>152.069.537</b>	<b>161.745.838</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	[11]		
Schulden aan kredietinstellingen	[11.1]	12.560.565	10.997.855
Schulden aan leveranciers		1.406.226	1.043.996
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	[11.2]	0	5.628
Belastingen en premies sociale verzekering	[11.3]	841.432	924.940
Overlopende passiva	[11.4]	3.739.842	3.847.500
		<b>18.548.065</b>	<b>16.819.918</b>
<b>Totaal pasiva</b>		<b>229.231.746</b>	<b>229.590.317</b>

## 4.2 Winst- en verliesrekening over 2014

	Ref	2014 €	2013 €
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	[12]		
Huuropbrengsten	[12.1]	25.323.260	24.209.610
Opbrengsten servicecontracten	[12.2]	903.991	935.827
Overheidsbijdragen	[12.3]	21.021	44.135
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	[12.4]	4.918.678	3.435.642
Geactiveerde productie eigen bedrijf	[12.5]	38.972	51.885
Overige bedrijfsopbrengsten	[12.6]	326.598	297.494
		<b>31.532.520</b>	<b>28.974.593</b>
<b>Bedrijfslasten</b>	[13]		
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	[13.1]	5.933.045	5.798.427
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	[13.2]	609.424	-2.291.561
Lonen en salarissen	[13.3]	2.330.677	2.406.054
Sociale lasten	[13.4]	368.327	329.790
Pensioenlasten	[13.5]	437.406	485.940
Onderhoudslasten	[13.6]	3.853.342	3.508.276
Leefbaarheid	[13.7]	187.945	205.688
Lasten servicecontracten	[13.8]	726.634	775.155
Overige bedrijfslasten	[13.9]	9.160.103	4.375.863
		<b>23.606.903</b>	<b>15.593.632</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	[14]	<b>892.413</b>	<b>-839.294</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	[15]	0	-258.769
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[16]	205.831	319.716
Rentelasten en soortgelijke kosten	[17]	-4.945.696	-5.427.633
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-4.739.865</b>	<b>-5.366.686</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>4.078.165</b>	<b>7.174.981</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	[18]	-991.000	1.210.000
Resultaat deelnemingen	[19]	-19.122	-59.631
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>3.068.043</b>	<b>8.325.350</b>

### 4.3 Kasstroomoverzicht 2014

		2014 €	2013 €
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat		x € 1.000 7.926	x € 1.000 13.381
Aanpassingen voor:			
* Waardeveranderingen materiële vaste activa		921	-2.292
* Dotatie/vrijval voorzieningen en egalisatie		2.122	11
* Mutatie terugkoopverplichting		3.098	6.180
* Afschrijvingen		5.933	5.798
* Veranderingen in het werkkapitaal:			
• Mutatie voorraden		113	-247
• Mutatie vorderingen		876	319
• Mutatie kortlopende schulden (excl. bankkrediet)		165	1.852
		13.228	11.622
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>A</b>	<b>21.154</b>	<b>25.003</b>
Ontvangen rente		206	320
Betaalde rente		-4.946	-5.428
	<b>B</b>	<b>-4.740</b>	<b>-5.108</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Investerings in materiële vaste activa		-13.234	-11.787
Desinvesterings materiële vaste activa		615	591
Investerings in financiële vaste activa		0	0
Desinvesterings in financiële vaste activa		18	-6
	<b>C</b>	<b>-12.601</b>	<b>-11.202</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangsten uit langlopende schulden		0	13.500
Aflossingen langlopende schulden		-10.998	-11.597
	<b>D</b>	<b>-10.998</b>	<b>1.903</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>A+B+C+D</b>	<b>-7.185</b>	<b>10.596</b>
Saldo liquide middelen 01-01		15.201	4.605
Saldo liquide middelen 31-12		8.016	15.201
		<b>-7.185</b>	<b>10.596</b>

## 4.4 Algemene toelichting

### Algemeen

Woningstichting Barneveld is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke regionale toelating en is gevestigd in de gemeente Barneveld. De regionale toelating heeft betrekking op de gemeenten: Barneveld, Scherpenzeel, Hoevelaken, Nijkerk, Ede en Wageningen.

### Regelgeving

De onderhavige jaarverslaglegging is, evenals over 2013, opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het BBSH, Titel 9 Boek 2 BW en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging (herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting).

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, waaronder de Aanpassingswet WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

### Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Met ingang van 2014 worden de geraamde verkoopopbrengsten ingerekend voor de eerstkomende vijf jaar.

### Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van de stichting en de vigerende regelgeving, kan de inzet van een beperkt aantal financiële instrumenten ter afdekking van inherente risico's worden overwogen. Het gebruik van financiële instrumenten is uitsluitend toegestaan voor zover er een materieel verband bestaat met het gefinancierde en belegde vermogen en de inzet van andere maatregelen niet zal leiden tot de noodzakelijk geachte reductie van de risico's.

Financiële instrumenten aangaande ter bescherming van activa en passiva waarden en presenteren we in samenhang met de desbetreffende activa en passiva.

In het onderhavige jaar is geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten (2013: idem).

### Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar, met uitzondering van de toegepaste schattingswijzigingen.

De waardering van de activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Opbrengsten en lasten rekenen we toe aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Positieve resultaten op transacties verantwoorden we in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra deze voorzienbaar zijn.

### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening verwerken we naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke 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 verpflich-

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

## Materiële vaste activa

### Sociaal vastgoed in exploitatie

#### *Typering*

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks vaststelt. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Kwalificatie*

Het beleid van Woningstichting Barneveld richt zich er primair op de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woningstichting Barneveld zich als vastgoedbeheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

De oorspronkelijke investeringen in complexen waarden we tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, eventueel vermeerderd met na-investeringen. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor een specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

De lasten van onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Binnen het vastgoed onderkennen we componenten met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal onderkennen we installaties en inventaris. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10 procent afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties, zoals opgenomen in het vastgestelde portfoliobeleid.

De indeling sluit derhalve aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen, zoals opgenomen in het portfoliomanagement.

Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en de reële waarde. De toetsing geschiedt op complexniveau.

Een bijzonder waardeverminderverslies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van ten minste vijf jaar lager is dan de boekwaarde.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde.

De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn, indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde hanteren wij de voor de sector gebruikelijke uitgangspunten.

De bedrijfswaarde van de activa in exploitatie is in het verslagjaar met circa 24 miljoen euro toegenomen. Voor een nadere specificatie van de bijzondere waardeverminderingen verwijzen we naar de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Jaarlijkse huurverhoging van 2,40% voor het eerstkomende jaar, dan 2,25% voor 2016 tot en met 2019. De jaren daarna steeds 2% (2013: 4,85% voor het eerstkomende jaar, dan 4,1% voor 2016 tot en met 2018 en daarna steeds 2%). Voor de eerstkomende vijf jaar is rekening gehouden met huurharmonisatie tot maximaal 75% van de maximaal redelijke huur, uitgaande van een mutatiegraad van 5,5%.
- Jaarlijkse huurderiving van 0,75% (2013: 1,5%).
- Voor de eerstkomende vijf jaar is rekening gehouden met inkomsten uit de verkoop van 30 woningen per jaar.
- De Verhuurderheffing op basis van de tarieven uit het Belastingplan 2014. De heffing is gerelateerd aan de WOZ-waarde. Verondersteld is dat de WOZ-waarde jaarlijks met 0,5% stijgt.
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoedgerelateerde variabele lasten van 2% en 3% (2013: idem).
- Variabele lasten conform meerjarenprognose voor de komende vijf jaar (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.310 (voor DAEB) en € 1.298 (voor niet-DAEB) per verhuureenheid (2013: € 1.293 resp. € 1.188).
- Jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten 3% (2013: idem).
- Kosten van zowel dagelijks als planmatig onderhoud, conform de vastgestelde tienjaars onderhoudsbegro-



ting. Voor latere jaren nemen we genormeerde onderhoudskosten op.

- Per complex de kosten van groot onderhoud conform de meerjarenonderhoudsbegroting.
- Investerings nieuwbouw en investeringen inzake herstructurering op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen goedgekeurd en extern gecommuniceerd beleid (voorgaand jaar: idem).
- Een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (2013: idem).
- Een (medionumerando) rekenrente van 5,25% (2013: idem).
- De periode waarover contant gemaakt wordt, loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering, variërend van 2 tot 50 jaar (2013: idem). De minimale levensduur is gesteld op tien jaar, tenzij vanuit planvorming een afwijkende levensduur gerechtvaardigd is.
- De heffing saneringssteun van het CFV en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen bestemd voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het geschatte bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door koper worden gedragen. De geschatte opbrengst is gebaseerd op de actuele, gemiddeld per woning gerealiseerde opbrengst. Gegeven het feit dat we verkopen hoofdzakelijk verrichten in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw, betrekken we deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering. Daarmee doen we recht aan het voorwaardelijke karakter van de voorgenomen verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de actuele grondprijzen voor sociale huurwoningen conform het gemeentelijk beleid. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met de gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen, inclusief eventueel betaalde rente, onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde.

Afschrijving vindt plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

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

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

### **Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in

ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van materiële vaste activa (zie vorige paragraaf) zijn ook van toepassing op vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

## Commercieel vastgoed in exploitatie

### Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

### Waarderingsgrondslag

Woningstichting Barneveld waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

### Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van sociaal vastgoed in exploitatie uit de vorige paragraaf, zijn ook van toepassing op commercieel vastgoed in exploitatie.

### Reële waarde

De reële waarde welke wordt gehanteerd voor de toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum. Het geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. Toetsing van een eventuele bijzondere waardevermindering vindt plaats indien er aanwijzingen zijn dat zich mogelijk een dergelijke waardedaling heeft voorgedaan. Aanwijzingen kunnen zijn: daling van vastgoedprijzen, daling van exploitatieresultaten van vastgoed, mogelijk kortere levensduur dan aanvankelijk geschat, hogere onrendabele investeringen dan aanvankelijk geschat en dergelijke.

De parkeergarage Bijenberg kent structureel een aanzienlijk lagere bezettingsgraad dan bij de start is verondersteld. Aangezien er geen vergelijkbare courante markt is voor een parkeergarage vindt jaarlijks toetsing plaats aan de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen in de komende vijftien jaar.

### Actuele waarde ten behoeve van de toelichting

In de toelichting is de actuele waarde van commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen.

Om vast te stellen of er sprake is van een lagere marktwaarde bij woningen boven de huurtoeslaggrens, is een analyse uitgevoerd van de historische kostprijs ten opzichte van een indicatieve marktwaarde in verhuurde staat, bepaald op basis van bedrijfswaarde en een percentage van de WOZ-waarde en gerealiseerde verkopen. In geval de marktwaarde niet of weinig hoger was dan de boekwaarde of bij vastgoed waarvan de waarde lastig is te schatten, is taxatie uitgevoerd ter toetsing van de indicatieve marktwaarde.

Om vast te stellen of er sprake is van een lagere marktwaarde bij bedrijfsmatig vastgoed zijn taxaties uitgevoerd door een externe, gecertificeerde taxateur. De taxaties die worden gehanteerd zijn maximaal drie jaar oud.

## 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 de woningcorporatie 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.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

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. Eventuele mutaties in deze verplichtingen verwerken we in het resultaat als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar plaatsvindt, verantwoorden we de verplichting onder de kortlopende schulden.

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

### Waardering en verwerking

De waardering en verwerking van deze post is gelijk aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging zoals beschreven in de betreffende paragraaf.

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woningstichting Barneveld in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

## Vlottende activa

### Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd en aangekocht vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigings- dan wel inkoopprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

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

#### Overige voorraden

De voorraad grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijzen of lagere actuele opbrengstwaarde.

## Flottende activa

De flottende activa onder opgenomen vorderingen zijn gebaseerd op nominale waarden, eventueel onder aftrek van een (statisch bepaalde) voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

## Egalisatierekening

De rechten op toekomstige exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies zijn in 2010 vooruit ontvangen. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerekenende tekorten van de betreffende exploitaties.

## Voorzieningen

Voorzieningen worden 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 worden tegen nominale waarde opgenomen.

## Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere 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 dit 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 ontvangsten.

## Voorziening Individueel Loopbaan Budget

Op grond van de CAO 2009-2010 hebben medewerkers onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget (ILB). Het (nominaal) recht is toegekend per 1 januari 2010 en staat ter beschikking aan de werknemer.

## Langlopende schulden

De leningenportefeuille bestaat nagenoeg geheel uit fixe-leningen. De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De gemiddelde rentevoet ultimo 2014 bedraagt circa 3,7 procent (2013: 3,8 procent). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningstichting Barneveld een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

## Kortlopende schulden

De onder deze post opgenomen bedragen zijn gebaseerd op nominale waarden. Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

## Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO). De belasting wordt berekend aan de

hand van de belastingtarieven die gelden op de verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op de verslagdatum is besloten. Eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting worden ook hieronder opgenomen.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel wordt gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen het actuele belastingpercentage van 25 procent. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij wordt een disconteringsvoet van 3 procent gehanteerd.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen hieromtrent art BW 2.363 en RJ 115.305 (corporatie is bevoegd tot salderen en heeft het stellige voornemen om te salderen en looptijd van vordering en schulden is nagenoeg gelijk, simultane afwikkeling).

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. En ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

## Grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de verlening van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en -kosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-opbrengst verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en -kosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

### Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

## Bedrijfsopbrengsten

### Huren

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten en verminderd met eventuele huurderwing. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften voor wat betreft de maximaal vast te stellen huren. Voor het verslagjaar 2014 bedroeg de maximaal toegestane huurverhoging voor niet-geliberaliseerde huurwoningen de inflatie verhoogd met 1,5 procent (totaal 4 procent) voor huishoudens met een inkomen van maximaal 34.085 euro. Voor inkomens van 34.085 tot 43.602 euro is de toegestane verhoging boven de inflatie 2 procent (totaal 4,5 procent) en voor inkomens daarboven 4 procent (6,5 procent).

### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreft de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van diensten, verminderd met de vergoedingsderwing. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Jaarlijks vindt op basis van de werkelijke kosten afrekening of tarief vereffening plaats.

### Overheidsbijdragen

Hieronder worden verantwoord de ontvangen bedragen op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies alsmede eventuele overige overheidsbijdragen in het exploitatietekort.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengsten uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

### Geactiveerde productie eigen bedrijf

Hieronder wordt opgenomen de toegerekende opslag voor de aan de productie gerelateerde (in)directe personeelskosten.

## Bedrijfslasten

### Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Overgronden wordt niet afgeschreven.

### Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

De afwaardering in verband met lagere reële waarde vindt plaats in het jaar waarin verplichtingen zijn aangegaan. Bij het gereedkomen van de betreffende activa worden de werkelijke stichtingskosten getoetst aan de bedrijfswaarde. Eventuele verschillen ten opzichte van de aanvankelijke afwaardering worden in het betreffende jaar in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Eventuele afwaarderingen wegens de voorgenomen sloop van woningen worden verantwoord in het jaar waarin het formele sloopbesluit is genomen.

### Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### Pensioenen

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde-pensioenregeling, waarbij aan de deelnemers een pensioen is toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Het SPW heeft namelijk verklaard dat er geen objectieve sleutel bestaat voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in de positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers. Zij kan ook geen informatie geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies.

Behalve de betaling van premies heeft de stichting geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De stichting heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

### Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten onderhoud bestaan uit de kosten voor zowel het dagelijks onderhoud (klachten-, mutatie-, cv- en lift-onderhoud), alsmede voor het planmatig onderhoud. Tevens worden hieronder opgenomen de kosten wegens groot onderhoud voor zover geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. Indien de ingreep leidt tot een waardeverhoging van het actief, worden de uitgaven geactiveerd tot maximaal de bedrijfswaarde van het actief.

In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

### Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de aan het verslagjaar toe te rekenen overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de normale bedrijfsuitoefening, alsmede de lasten van belastingen en verzekeringen uit hoofde van de exploitatie van het woningbezit en de kosten wegens de levering van diensten aan huurders.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en schulden.

### Financiële instrumenten en marktrisico's

Binnen het treasurybeleid van de stichting 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 belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan het risicoprofiel van de totale leningen-/beleggingsportefeuille verlaagt op een wijze die zonder de inzet van de instrumenten niet mogelijk is. Tot en met 2014 is geen gebruik gemaakt van financiële- en/of rente-instrumenten

De woningstichting loopt met name renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteafspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Het vigerende treasurystatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal 15 procent van de uitstaande lange termijn schuld mogen bedragen. Ultimo boekjaar wordt aan deze bepaling voldaan.

De woningstichting voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt derhalve geen significante kredietrisico's.

Aangezien de stichting alleen in Nederland werkzaam is, worden geen valutarisico's gelopen.

### Rentebaten en -lasten

Rentebaten en -lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de aan de ontvangen leningen verbonden transactiekosten.

### Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### Resultaat deelnemingen

Hieronder worden de vastgestelde jaarresultaten over het boekjaar verantwoord.



## Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een deels subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

### *Materiële vaste activa, minimum waarderingsregel*

Onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en (naar verwachting duurzame) waardeverminderingen. Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de reële waarde duurzaam overschrijdt. Van duurzaamheid is sprake wanneer de verwachte reële waarde gedurende een periode van tenminste vijf jaar lager is dan de boekwaarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens. Deze komen onder meer tot uitdrukking in het portfolio managementbeleid, waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en prijs-kwaliteitsniveaus. Voor zover mogelijk worden binnen de sector gangbare uitgangspunten gehanteerd.

### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door prijsfluctuaties, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, 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 rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voor komende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

## 4.5 Toelichting op de balans per 31 december 2014

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
<b>Activa</b>		
[1] Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	157.228.386	155.973.839
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.331.063	1.409.783
	<b>158.559.449</b>	<b>157.383.622</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.423.890	2.468.147
	<b>160.983.339</b>	<b>159.851.769</b>
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	20.842.490	17.485.454
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.723.931	29.326.883
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	61.872
	<b>54.566.421</b>	<b>46.874.209</b>

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal sociaal
<b>31 december 2013</b>			
Verkrijgingsprijzen	220.855.937	21.423.542	242.279.479
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.388.670	-20.013.759	-40.402.429
Herwaardering	0	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	-44.493.428	0	-44.493.428
Boekwaarden	<b>155.973.839</b>	<b>1.409.783</b>	<b>157.383.622</b>
<b>Mutaties 2014</b>			
Investerings	3.895.316	8.934.488	12.829.804
Overboekingen	2.129.003	-8.851.932	-6.722.929
Desinvesterings	-593.171	0	-593.171
Waardeveranderingen	2.210.805	0	2.210.805
Herwaarderingen agv herclassificatie	0	0	0
Herwaarderingen agv mutatie marktwaarde	0	0	0
Afschrijvingen	-5.242.406	0	-5.242.406
Mutatie voorziening onrendabel (Verwacht) onrendabel	0	-831.665	-831.665
	-1.145.000	670.389	-474.611
Totaal mutaties	<b>1.254.547</b>	<b>-78.720</b>	<b>1.175.827</b>
<b>31 december 2014</b>			
Verkrijgingsprijzen	226.287.085	21.506.098	247.793.183
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.322.865	-20.175.035	-39.497.900
Herwaarderingen	0	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	-49.735.834	0	-49.735.834
Boekwaarden	<b>157.228.386</b>	<b>1.331.063</b>	<b>158.559.449</b>

### Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Onder deze post is één grondpositie in de gemeente Barneveld opgenomen. De verkrijgingsprijs, verhoogd met de bestede kosten, bedraagt ultimo boekjaar circa € 4,6 miljoen (vorig jaar: € 4,1). Naar verwachting zal deze positie binnen 10 jaar slechts ten dele in ontwikkeling kunnen worden genomen. Voorzichtigheidshalve is het gedeelte dat voorlopig niet in ontwikkeling kan worden gebracht afgewaardeerd tot de waarde van landbouwgrond. Voor 2014 heeft er geen extra afwaardering plaatsgevonden.

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt samen te vatten:

	Kantoorpand	Inventaris	Bedrijfsauto's	Totaal
<b>31 december 2013</b>				
Verkrijgingsprijzen	2.743.267	1.626.395	250.955	4.620.617
Cumulatieve afschrijvingen	-913.266	-1.019.977	-219.227	-2.152.470
Boekwaarden	1.830.001	606.418	31.728	2.468.147
<b>Mutaties 2014</b>				
Investerings	0	156.671	42.751	199.422
Desinvesterings	0	0	-6.901	-6.901
Afschrijvingen	-76.962	-142.016	-17.800	-236.778
Totaal mutaties	-76.962	14.655	18.050	-44.257
<b>31 december 2014</b>				
Verkrijgingsprijzen	2.743.267	1.783.066	286.805	4.813.138
Cumulatieve afschrijvingen	-990.228	-1.161.993	-237.027	-2.389.248
Boekwaarden	<b>1.753.039</b>	<b>621.073</b>	<b>49.778</b>	<b>2.423.890</b>

### Afschrijvingstermijnen en -wijzen

Kantoorgebouw	lineair	19 - 30 jaar
Meubilair	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 - 25 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

## [2] Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende zaken in ver- kopen onder voorwaarden	Totaal commercieel
<b>31 december 2013</b>				
Verkrijgingsprijzen	23.091.172	61.872	25.751.239	48.904.283
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.232.341	0	-1.468.001	-5.700.342
Herwaardering	0	0	5.043.645	5.043.645
Cumulatieve afschrijvingen	-1.373.377	0	0	-1.373.377
Boekwaarden	17.485.454	61.872	29.326.883	46.874.209
<b>Mutaties 2014</b>				
Investeringen	13.055	0	192.077	205.132
Overboekingen	6.158.886	-61.872	625.915	6.722.929
Desinvesteringen	-15.425	0	0	-15.425
Waardeveranderingen	-2.345.618	0	1.084.286	-1.261.332
Herwaardering agv herclassificatie	0	0	2.471.585	2.471.585
Afschrijvingen	-453.862	0	0	-453.862
Herwaardering teruggekochte woningen	0	0	23.185	23.185
(Verwacht) onrendabel	0	0	0	0
Totaal mutaties	3.357.036	-61.872	4.397.048	7.692.212
<b>31 december 2014</b>				
Verkrijgingsprijzen	29.247.688	0	26.569.231	55.816.919
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.577.959	0	-383.715	-6.961.674
Herwaarderingen	0	0	7.538.415	7.538.415
Cumulatieve afschrijvingen	-1.827.239	0	0	-1.827.239
Boekwaarden	<b>20.842.490</b>	<b>0</b>	<b>33.723.931</b>	<b>54.566.421</b>

## Verzekering

De materiële vaste activa zijn op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en bereddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit.

## Afschrijvingstermijnen en -wijzen voor sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Stichtingskosten	lineair	40/50 jaar
CV-installaties	lineair	25 jaar
Isolatie	lineair	25 jaar
Renovaties	lineair	20 jaar
Verbeteringen	lineair	25 jaar
Woningaanpassingen gehandicapten	lineair	20 jaar

Over grond wordt niet afgeschreven.

### Actuele waarde

De waarde van de materiële vaste activa volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2013) bedraagt gemiddeld € 187.378 per verhuureenheid (vorig jaar: € 203.028). De totale WOZ-waarde bedraagt € 733.958.000 (vorig jaar: € 782.875.000).

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt ultimo boekjaar € 271 miljoen. Ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo 2013 van € 247 miljoen betekent dit een toename van circa € 24 miljoen. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde van de leningenportefeuille.

Bij de bepaling van deze bedrijfswaarde is rekening gehouden met zowel het verruimde huurbeleid als de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is vanaf 2014 op balansdatum wettelijk verankerd. De verhuurderheffing is in samenhang met het verruimde huurbeleid in onze goedgekeurde meerjarenbegroting 2015 tot en met 2019 opgenomen en tot het einde van de levensduur ingerekend in de bedrijfswaarde.

Als actuele waarde van het sociaal vastgoed geldt de bedrijfswaarde van de betreffende complexen. Ultimo boekjaar bedraagt deze circa € 240 miljoen. De bedrijfswaarde van vastgoedbeleggingen bedraagt in totaal € 31 miljoen. Voor woningen die kwalificeren als vastgoedbelegging hanteert de woningstichting een range van 56% tot 73% van de laatst vastgestelde WOZ-waarde als indicatie van de actuele waarde in verhuurde staat. Deze percentages zijn ontleend aan de tabel die de belastingdienst hanteert ter bepaling van de "waarde verhuurde woning 2014 en 2015". Ultimo boekjaar bedraagt deze ruim € 23,2 miljoen. Voor bedrijfsruimten in de categorie vastgoedbeleggingen geldt de taxatiewaarde als actuele waarde, behoudens de hieronder opgenomen parkeergarage. Vanwege het ontbreken van een lokale courante markt is deze gewaardeerd volgens de DCF-methode ad € 2,6 miljoen.

Om vast te stellen of sprake is van een lagere marktwaarde is een analyse uitgevoerd van de historische kostprijs ten opzichte van een indicatieve marktwaarde in verhuurde staat, bepaald op basis van WOZ-waarde. In geval de marktwaarde niet of weinig hoger was dan de boekwaarde of bij vastgoed waarvan de waarde lastig is te schatten, is taxatie uitgevoerd ter toetsing van de indicatieve marktwaarde.

## [2.1] Onroerende zaken in verkopen onder voorwaarden

Op grond van RJ 270-209a dienen woningen die onder voorwaarden zijn verkocht op de balans opgenomen te worden. Het verloop is als volgt weer te geven:

	2014 €	2013 €
Verkrijgingsprijs	25.751.239	24.030.056
Herwaardering	3.575.644	498.720
Boekwaarde per 1 januari	29.326.883	24.528.776
<b>Mutaties</b>		
Investerings	0	535.908
Herclassificatie	625.915	1.185.275
Waardeverandering	1.084.286	-1.468.001
Herwaardering agv herclassificatie	2.663.662	4.458.817
Herwaardering teruggekochte woningen	23.185	86.108
	4.397.048	4.798.107
Verkrijgingsprijs	26.377.154	25.751.239
Herwaardering	7.346.777	3.575.644
Boekwaarde per 31 december	<b>33.723.931</b>	<b>29.326.883</b>

## [3] Financiële vaste activa

De financiële vaste activa betreffen:

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
Deelnemingen	1.544.930	1.562.613
Latente belastingvorderingen	2.246.000	3.237.000
	3.790.930	4.799.613

### [3.1] Deelnemingen

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
Boekwaarde deelneming Muziek Theater Barneveld B.V. per 1 januari	1.562.613	1.874.944
Aandeel in resultaat	-17.683	-53.563
Voorziening verwacht verlies	0	-258.769
Boekwaarde deelneming Muziek Theater Barneveld B.V. per 31 december	<b>1.544.930</b>	<b>1.562.613</b>

Woningstichting Barneveld heeft begin 2014 21,75% van zijn aandelen voor € 1,00 overgedragen aan "Stichting Fonds 1845" te Barneveld. De minister heeft in 2013 bepaald dat wij ons belang moeten terugbrengen naar 27%. Het hieruit voortvloeiende verlies is in 2013 reeds verantwoord onder waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten.

Woningstichting Barneveld heeft een belang van € 1.661.682 (2013 € 3 miljoen), ofwel 27% (2013 48,75%) in Muziek Theater Barneveld B.V. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 20 miljoen. Ultimo 2014 is geplaatst en volgestort € 6.154.378 (vorig jaar: idem). De andere aandeelhouders zijn de gemeente Barneveld (51,25%) en Stichting Fonds 1845 (21,75%).

Muziek Theater Barneveld B.V. heeft tot doel het instandhouden van een muziekcentrum in Barneveld en het exploiteren en verhuren van het theater welke deel uitmaakt van het muziekcentrum.

De deelneming is gewaardeerd op netto-vermogenswaarde.

### [3.2] Latente belastingvorderingen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2014 €	20143 €
Saldo 1 januari	3.237.000	2.672.000
Mutatie wegens voorwaartse verliescompensatie	-599.000	658.000
Mutatie wegens leningen o/g	-139.000	-147.000
Mutatie wegens voorgenomen verkopen	-253.000	54.000
<b>Saldo 31 december</b>	<b>2.246.000</b>	<b>3.237.000</b>
Het saldo per 31 december betreft:		
• wegens voorwaartse verliescompensatie	529.000	1.128.000
• wegens tijdelijke verschillen leningen o/g	0	139.000
• wegens voorgenomen verkopen	1.717.000	1.970.000
	<b>2.246.000</b>	<b>3.237.000</b>

Ultimo 2014 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2012 ingediend, de aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2012. Het berekende fiscaal compensabel verlies tot en met 2012 zal naar verwachting deels worden gecompenseerd met de berekende belastbare winst over 2014, waardoor het belastbaar bedrag 2014 naar verwachting nihil zal zijn. Rekening houdend met het verwachte fiscaal verlies over 2013 bedraagt het saldo compensabel verlies ultimo boekjaar ruim € 2.246.000. De latente belastingvordering wegens voorwaartse verliescompensatie bedraagt ultimo 2014 € 529.000.

Op basis van VSO 2 is de fiscale waarde van de leningen o/g per 1 januari 2008 lager berekend dan de vennootschappelijke waarde. Aangezien sprake was van tijdelijke verrekenbare verschillen en boekjaar 2014 het laatste jaar was van dit tijdelijke verschil, is er ultimo 2014 geen actieve latentie meer.

Wij verwachten de komende 5 jaar totaal 69 woningen uit bestaand bezit te verkopen. De fiscale boekwaarde is gemiddeld per woning circa € 108.000 hoger dan de vennootschappelijke boekwaarde. Aangezien sprake zal zijn van tijdelijke verschillen ad bijna € 7,5 miljoen is hiervoor een actieve latentie gevormd.

Op grond van VSO 2 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie per 1 januari 2008 voorlopig berekend op circa € 599.089.000. Dit is een verschil van circa € 447 miljoen ten opzichte van de vennootschappelijke boekwaarde. Aangezien hier sprake is van een permanent verschil bedraagt de contante waarde van deze latentie nihil.

### [4] Voorraden

• Vastgoed bestemd voor verkoop	0	112.860
• Overige voorraden	387.552	387.552
	<b>387.552</b>	<b>500.412</b>

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft vier teruggekochte Koopgarant-woningen, welke ultimo 2014 zijn verantwoord onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Vorig jaar betrof de voorraad 1 onverkochte Koopgarant-woning. Overige voorraden heeft betrekking op grond Zwartebroek, welke vooralsnog niet in exploitatie genomen kan worden. De grondpositie is gewaardeerd tegen landbouwwaarde.



## [5] Vorderingen

Huurdebiteuren

Voorziening voor oninbaarheid

Gemeente Barneveld

Voorlopige vennootschapbelasting

Overige vorderingen

Overlopende activa

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
31-12-2014		31-12-2013
284.254		218.411
-95.000		-69.000
<b>189.254</b>		<b>149.411</b>
0		105.995
613.751		1.227.501
341.011		334.936
343.585		545.784
<b>1.487.601</b>		<b>2.363.627</b>

## [5.1] Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar grootte en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
tot 1 maand	162	136	61.901	48.445
tot 2 maanden	72	59	60.921	42.449
tot 3 maanden	30	26	42.966	31.608
tot 4 maanden	15	18	26.722	28.409
tot 5 maanden	9	8	22.412	16.359
tot 6 maanden en meer	24	26	69.332	51.141
<b>Totaal</b>	<b>312</b>	<b>273</b>	<b>284.254</b>	<b>218.411</b>

Per 31 december 2014 is de incasso van een huurachterstand ad € 131.770 van 80 contractanten in handen van de deurwaarder / wsnp / regeling gemeente / advocaat gegeven. Hiervan heeft € 67.323 betrekking op 32 beëindigde contracten. Ultimo 2013 ging het om € 115.198 en 78 contracten, waarvan € 41.088 betrekking had op 24 beëindigde contracten. De huurachterstand bedraagt ultimo 2014 1,09% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (v.j. 0,86%). Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening ad € 95.000 noodzakelijk geacht.

## [5.2] Gemeente Barneveld

Diverse Wmo-aanpassingen

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
	0	105.995
	<b>0</b>	<b>105.995</b>

### [5.3] Belastingen

Hieronder zijn opgenomen de reeds betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting, verminderd met de voorlopig berekende verschuldigde bedragen.

	1-12-2014 €	1-12-2013 €
• Voorlopige aanslag 2014	613.751	
• Berekende verschuldigde belasting 2014	0	
	613.751	0
• Voorlopige aanslag 2013	1.064.090	
• Berekende verschuldigde belasting 2013	-1.064.090	
	0	595.351
• Voorlopige aanslag 2012	632.150	
• Berekende verschuldigde belasting 2012	-632.150	
	0	632.150
Saldo per 31 december	<b>613.751</b>	<b>1.227.501</b>

### [5.4] Overige vorderingen

Overige debiteuren

Af: voorziening dubieuze debiteuren

	354.011	346.936
	-13.000	-12.000
	<b>341.011</b>	<b>334.936</b>

De overige debiteuren betreffen met name verkooptermijnen en vorderingen op vertrokken huurders. Deze vorderingen betreffen zowel huur als kosten van herstel. Voor het risico van oninbaarheid is een voorziening getroffen.

### [5.5] Overlopende activa

voortbetaalde bedragen

	343.585	545.784
--	---------	---------

### [6] Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

Rekening courant BNG

Rekening courant ING

Rekening courant Rabobank

Rekening courant ABN AMRO (bestuurrekening)

Subtotaal rekening courant

Spaarrekeningen ING

Spaarrekening Robeco

Spaarrekening Rabobank

Ondernemers loyaal deposito ABN AMRO

Ondernemerstop deposito ABN AMRO

Subtotaal deposito

Geblokkeerde rekening BNG

	497.169	1.124.700
	2.032	2.438
	2.052	3.768
	224	68.466
	501.477	1.199.372
	250.877	1.750.000
	1.263.484	1.251.251
	65	64
	1.750.000	6.000.000
	4.000.000	5.000.000
	7.264.426	14.001.315
	250.000	0
	<b>8.015.903</b>	<b>15.200.687</b>

Met de huisbankier BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 1.000.000. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

In 2014 is een bankgarantie ad € 250.000 afgesloten ten behoeve van de gemeente Barneveld inzake richtige nakoming van het project Dwarsakker te Zwartebroek. Het bedrag is op een geblokkeerde rekening gestort. De bankgarantie vervalt op 1 januari 2022 dan wel eerder, op het moment dat is voldaan aan de verplichtingen. De garantstelling wordt ontbonden zo gauw het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt verklaard. Gemeente zal hierna de garantstelling terug geven aan Woningstichting Barneveld.

## Passiva

### [7] Eigen vermogen

#### [7.1] Overige reserves:

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
Stand per 1 januari	48.518.447	35.734.280
Uit resultaatbestemming	3.068.043	8.325.350
Overige mutaties	2.399.635	4.458.817
Stand per 31 december	<b>53.986.125</b>	<b>48.518.447</b>

De overige mutaties betreffen de herwaarderingen van woningen verkocht onder de regeling Koopgarant. Woningstichting Barneveld verkoopt deze woningen onder de voorwaarde van een terugkoopplicht. Op grond van RJ 645 is sprake van een financieringsconstructie en dient het verschil tussen contractprijs en boekwaarde rechtstreeks in het eigen vermogen te muteren. Tot en met het boekjaar bedraagt het saldo van de overige mutaties inzake herwaardering als gevolg van herclassificatie circa € 12,4 miljoen (v.j. € 10,0 miljoen), verschil betreft overige mutaties 2014 ad € 2,4 miljoen.

### [8] Egalisatierekening

In 2010 zijn de toekomstige rechten op bijdragen op grond van het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) vooruit ontvangen van de subsidieverstrekker. Aangezien deze bijdragen dienen ter dekking van toekomstige exploitatietekorten is een egalisatierekening gevormd. Vrijval uit de egalisatierekening vindt plaats conform het oorspronkelijke uitbetalingsschema volgens de subsidiebeschikking.

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari	21.443	65.578
Af: jaarlijkse vrijval t.g.v. de exploitatie	-21.021	-44.135
Stand per 31 december	<b>422</b>	<b>21.443</b>

### [9] Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	1.143.749	1.975.414
Voorziening projectschade	3.352.934	373.493
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Voorziening ILB	130.914	135.763
	<b>4.627.597</b>	<b>2.484.670</b>

### [9.1] Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op onroerende zaken die op balansdatum in ontwikkeling zijn. Het verwachte tekort wordt primair op de bestede kosten in mindering gebracht. Wanneer het verwachte tekort de bestede kosten overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening getroffen.

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:		
Saldo 1 januari	1.975.414	4.890.029
Terugboeking voorgaand boekjaar	-1.975.414	-4.890.029
Opboeking huidig boekjaar	1.143.749	1.975.414
Saldo 31 december	<b>1.143.749</b>	<b>1.975.414</b>

### [9.2] Voorziening projectschade

Als gevolg van projectontwikkelingsactiviteiten kunnen omwonenden planschade claimen bij de gemeente. Indien een dergelijke claim wordt toegekend wordt deze door de gemeente op ons verhaald. Voor projecten waar dit risico bestaat is een voorziening getroffen op basis van inschattingen ten tijde van de ontwikkeling van het project.

Onder deze post zijn ook voorzieningen opgenomen die samenhangen met projectontwikkelingsactiviteiten.

Het verloop van de voorziening planschade is als volgt:

Saldo 1 januari	373.493	311.477
Vrijval / mutaties	-284.559	52.016
Dotatie	3.264.000	10.000
Saldo 31 december	<b>3.352.934</b>	<b>373.493</b>

### [9.3] Voorziening latente belastingverplichtingen

	2014 €	2013 €
Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt weer te geven:		
Saldo 1 januari	0	645.000
Mutaties boekjaar	0	-645.000
Saldo 31 december	0	0

Door gebruik te maken van de fiscale herbestedingsreserve is voor de jaren 2008 tot en met 2011 een verschil tussen de fiscale en vennootschappelijke jaarresultaten. Vooral nog gaan wij ervan uit dat hier sprake zal zijn van een (semi) permanent verschil tussen de fiscale en commerciële waardering en is om die reden geen latentie gevormd ultimo boekjaar.

Voor de winst gerealiseerd met de verkoop van bestaande woningen is fiscaal een herinvesteringsreserve gevormd, terwijl de verkoopwinst in de jaarrekening ten gunste van het resultaat is gebracht. Aangezien dit leidt tot een permanent verschil tussen de fiscale en commerciële waardering is geen latentie gevormd.

### [9.4] Voorziening ILB

Op grond van artikel 10.4 van de CAO 2009-2010 heeft de werknemer die per 1-1-2010 langer dan 5 jaar in dienst is recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal werkzame uren. Is de werknemer korter dan 5 jaar in dienst dan wordt het budget berekend aan de hand van het aantal dienstjaren. Met ingang van 2 januari 2014 is de looptijd van de CAO Woondiensten verstreken. Loopbaanontwikkelingsbudget dat niet is besteed in de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 blijft staan.

Het verloop van de voorziening ILB is als volgt:

Opgebouwde rechten per 1 januari

In het boekjaar bijgeboekt en opgenomen

Stand per 31 december

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
Opgebouwde rechten per 1 januari	135.763	142.859
In het boekjaar bijgeboekt en opgenomen	-4.849	-7.096
<b>Stand per 31 december</b>	<b>130.914</b>	<b>135.763</b>

### [10] Langlopende schulden

De langlopende schulden betreffen:

Leningen kredietinstellingen

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

Leningen kredietinstellingen	118.628.532	131.189.097
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	33.441.005	30.556.741
<b>Totaal</b>	<b>152.069.537</b>	<b>161.745.838</b>

### [10.1] Leningen kredietinstellingen

Saldo per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

- nieuwe leningen
- aflossingen

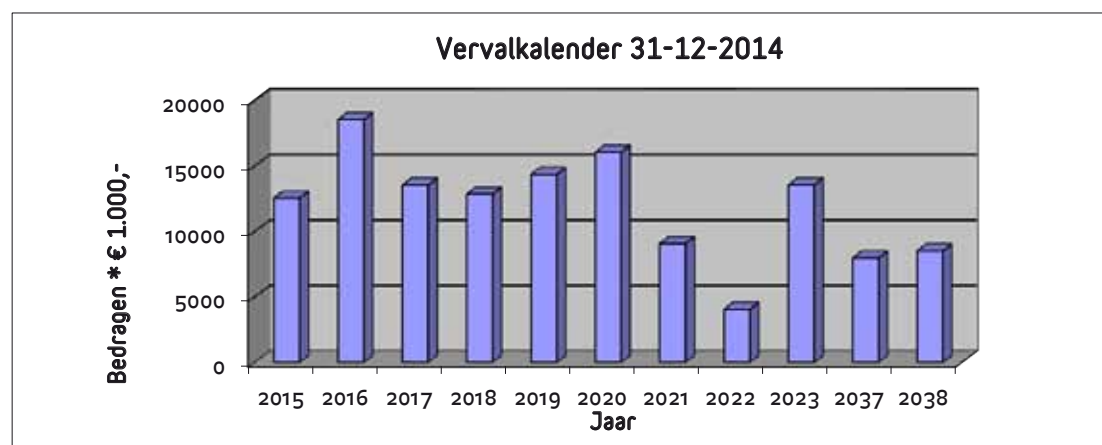
Aflossingen volgend boekjaar

Saldo per 31 december

Saldo per 1 januari	142.186.952	140.284.298
Mutaties in het boekjaar:		
• nieuwe leningen	0	13.500.000
• aflossingen	-10.997.855	-11.597.346
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>131.189.097</b>	<b>142.186.952</b>
Aflossingen volgend boekjaar	-12.560.565	-10.997.855
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>118.628.532</b>	<b>131.189.097</b>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2014 bedraagt 3,72% (v.j. 3,83%). Vrijwel alle leningen betreffen fixe leningen zonder tussentijdse renteherziening. Looptijden en valutadata worden zodanig gekozen dat betalingen gespreid in de tijd plaats vinden en het renterisico vanwege (her)financiering per periode van 12 maanden voortschrijdend niet meer bedraagt dan 15% van de uitstaande leningen. De restant looptijden variëren van 1 tot 25 jaar en circa € 59 miljoen kent een restant looptijd van langer dan 5 jaar. De contractuele aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De contractuele jaarlijkse aflossingen zijn als volgt weer te geven:



	31-12-2014 €	31-12-2013 €
De leningen naar geldgever zijn als volgt te verdelen:		
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	85.500.000	91.900.000
Bank Nederlandse Gemeente, flex.rollover	5.000.000	5.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	36.600.000	41.137.802
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuitair	1.089.097	1.149.150
Colonnade Duhaf	3.000.000	3.000.000
	<b>131.189.097</b>	<b>142.186.952</b>

## Borgstelling

De gemeente Barneveld heeft zich conform het raadsbesluit van december 1994 garant gesteld voor de door ons tot en met 1999 aangetrokken leningen. Met ingang van het boekjaar 2000 vindt borgstelling plaats door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ultimo boekjaar is de borgstelling als volgt te specificeren:

Gemeente Barneveld	0	4.537.802
WSW	131.189.097	137.649.150
Totaal	<b>131.189.097</b>	<b>142.186.952</b>

## [10.2] Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

Saldo per 1 januari:

- terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht
- vermeerderingen/verminderingen

Mutaties:

- vermeerderingen vanwege nieuw verkochte woningen
- waardeveranderingen agv waardemutatie
- herwaardering verplichting teruggekochte woningen

Saldo per 31 december:

- terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht
- waardeverandering vanwege terugkoopverplichting

	31.316.849	25.136.849
	-760.108	-217.509
	<b>30.556.741</b>	<b>24.919.340</b>
	3.097.500	6.180.000
	170.336	-628.707
	-383.572	86.108
	<b>34.414.349</b>	<b>31.316.849</b>
	-973.344	-760.108
	<b>33.441.005</b>	<b>30.556.741</b>

## [11] Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan leveranciers

Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Overlopende passiva

	12.560.565	10.997.855
	1.406.226	1.043.996
	0	5.628
	841.432	924.940
	3.739.842	3.847.500
	<b>18.548.065</b>	<b>16.819.918</b>

### [11.1] Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing (fixe) leningen eerstkomend jaar

	<b>12.560.565</b>	<b>10.997.855</b>
--	-------------------	-------------------

	31-12-2014 €	31-12-2013 €
	0	-78.778
	0	80.272
	0	1.494
	0	4.134
	<b>0</b>	<b>5.628</b>

### [11.2] Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Dit betreft de schuld in rekening-courant op:

Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V.

Af: nettovermogenswaarde

Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V.

De deelnemingen Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. en Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V. zijn per 1 december 2014 geliquideerd. Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. betrof een 100% deelneming die een belang van 100% in het kapitaal van de Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V. hield.

### [11.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

Af te dragen loonbelasting/sociale lasten

Af te dragen omzetbelasting

Af te dragen pensioenpremie

	105.999	99.134
	685.965	785.592
	49.468	40.214
	<b>841.432</b>	<b>924.940</b>

### [11.4] Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente

Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten

Vooruit ontvangen huren

Overige transitoria

	2.354.971	2.541.307
	305.677	445.185
	364.192	242.128
	715.002	618.880
	<b>3.739.842</b>	<b>3.847.500</b>

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van circa € 2,4 miljoen (v.j. € 9,5 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting binnen 1 jaar tot afwikkeling.

### Terugkoopverplichting MGE

In het kader van een project "Collectief Particulier Opdrachtgeverschap" (CPO) heeft de gemeente Barneveld in 2008 13 kavels in de kern Kootwijkerbroek met korting verkocht aan particulieren. De eigenaren hebben voor eigen rekening en risico de woningen gerealiseerd. In de leveringsakte van de kavels aan de eigenaren is voor hen de verplichting opgenomen om hun woning bij verkoop binnen 15 jaar aan te bieden aan Woningstichting Barneveld, overeenkomstig het door de gemeente vastgestelde MGE-statuut. De omvang van de mogelijke terugkoopverplichting is door ons niet op betrouwbare wijze te schatten.

### Meerjarige contractuele verplichtingen

Met 1 leverancier, NCCW, is een meerjarige overeenkomst gesloten inzake de volledige bedrijfsadministratie. De looptijd is tot en met 31 december 2016, restant verplichting totaal circa € 350.000;

### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woningstichting Barneveld vormde tot 1 december 2014 met Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. en Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaard-voor-

waarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting in de periode dat sprake was van een fiscale eenheid.

Woningstichting Barneveld vormde tot 1 december 2014 met Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V. en Barneveldse Kern Ontwikkelings Maatschappij B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting in de periode dat er sprake was van een fiscale eenheid.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

#### *Voorwaardelijk obligo*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligo verplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De obligoverplichting moet door de deelnemers niet in de balans, maar wel in de toelichting op de jaarrekening worden opgenomen onder "niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen" en bedraagt ultimo boekjaar ruim € 5,0 miljoen.

#### *Tarief*

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

#### *Onderpand WSW-geborgde leningen*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2013 € 744 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2013).

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

### Heffing Saneringsfonds

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden dat we de komende 5 jaar in totaal circa € 1,0 miljoen moeten afdragen aan het CFV inzake op te leggen saneringsheffingen. Conform richtlijnen CFV is begroting 2015 nihil. Deze steun is bedoeld om noodlijdende corporaties, waaronder met name Vestia, te redden.



## 4.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

### [12] Bedrijfsopbrengsten

#### [12.1] Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Af: derving wegens leegstand

	2014 €	2013 €
Te ontvangen netto huur	25.438.889	24.269.345
Af: derving wegens leegstand	-115.629	-59.735
	<b>25.323.260</b>	<b>24.209.610</b>

De hogere huuropbrengst in 2014 ten opzichte van 2013 ad € 1.170.000 is een gevolg van:

- jaarlijkse huurverhoging, per 1 juli 2014 gemiddeld 4,3% (2013: 4,0%);
- in 2013 en 2014 in exploitatie genomen complexen;
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen;
- huurverhogingen a.g.v. huurharmonisatie;

De huurderiving bedraagt 0,45% van de te ontvangen netto huur. In 2013 bedroeg dit percentage 0,25%.

#### [12.2] Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen

Levering goederen en diensten

Serviceabonnement

Af: derving wegens leegstand

Af: te verrekenen met huurders

Levering goederen en diensten	1.102.816	1.106.753
Serviceabonnement	113.880	112.942
Af: derving wegens leegstand	-56.721	-41.202
Af: te verrekenen met huurders	-255.984	-242.666
	<b>903.991</b>	<b>935.827</b>

De afname van de vergoedingen in 2014 wordt veroorzaakt door hogere vergoedingsderiving en nog af te rekenen voorschotten met de huurders. De vergoedingsderiving bedraagt 4,69% van de te ontvangen vergoedingen (2013: 3,40%). De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door ingrijpende renovatie van het project 66 maisonnettes Oldenbarneveld.

#### [12.3] Overheidsbijdragen

Vrijval uit egalisatierekening van jaarlijkse toekenning BWS subsidie

Vrijval uit egalisatierekening van jaarlijkse toekenning BWS subsidie	<b>21.021</b>	<b>44.135</b>
-----------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

#### [12.4] Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto-opbrengst verkopen bestaand bezit tegen marktwaarde

Af: boekwaarde

Totaal verkoopopbrengst

Netto-opbrengst verkopen bestaand bezit tegen marktwaarde	5.527.274	3.753.374
Af: boekwaarde	-608.596	-317.732
Totaal verkoopopbrengst	<b>4.918.678</b>	<b>3.435.642</b>

#### [12.5] Geactiveerde productie eigen bedrijf

Geactiveerde productie eigen bedrijf	<b>38.972</b>	<b>51.885</b>
--------------------------------------	---------------	---------------

#### [12.6] Overige bedrijfsopbrengsten

Doorberekende personeels- en materiaalkosten

Overige baten

Bemiddelingsvergoeding

Doorberekende personeels- en materiaalkosten	251.000	212.365
Overige baten	72.523	82.129
Bemiddelingsvergoeding	3.075	3.000
	<b>326.598</b>	<b>297.494</b>

## [13] Bedrijfslasten

### [13.1] Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2014 €	2013 €
Woningen en woongebouwen	5.696.268	5.588.069
Vervoermiddelen	17.799	19.871
Kantoor	76.962	76.962
Inventaris	142.016	113.525
	<b>5.933.045</b>	<b>5.798.427</b>

### [13.2] Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Op grond van toepassing van de minimumwaarderingsregel hebben in het verslagjaar de volgende afboekingen c.q. terugnemingen op eerdere afboekingen plaatsgevonden:

Afwaardering onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	1.797.000	3.364.389
Terugneme onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	-1.322.389	-663.638
Terugneming op bijzondere waardeverminderingen voorgaande jaren	-5.281.757	-9.131.304
Afwaardering wegens bijzondere waardeverminderingen	5.401.505	4.162.992
Waardeverandering parkeergarage Bijeborg	15.065	-24.000
Totaal overige waardeveranderingen	<b>609.424</b>	<b>-2.291.561</b>

De afwaarderingen hebben betrekking op de volgende nieuwbouw / bestaande huurwoningen:

Theaterplein, Barneveld	894.000
Maisonnettes, Barneveld	903.000
	<b>1.797.000</b>

De terugname afwaarderingen hebben betrekking op de volgende nieuwbouw / bestaande huurwoningen:

8 senioren woningen Garderen	-127.000
8 woningen Veller II	-148.889
14 woningen Zwarteboek	-141.000
24 appartementen Chr. Huygenslocatie	-497.000
Norschoten Kootwijkerboek	-265.500
Apeldoornsestraat, Voorthuizen	-143.000
	<b>-1.322.389</b>

Jaarlijks wordt op complexniveau de boekwaarde getoetst aan de reële waarde. Ultimo 2014 bleek dat bij 29 complexen de bedrijfswaarde onder de boekwaarde ligt met als gevolg een additionele waardevermindering van € 5.401.505 (v.j.: € 4.162.992). Anderzijds kon bij 32 complexen totaal € 5.281.757 worden teruggenomen op eerdere afboekingen (v.j.: € 8.028.304).

### [13.3] Lonen en salarissen

Salarissen inclusief vakantietoeslag	2.273.289	2.304.427
Personeel derden	62.561	125.147
Ontvangen ziekengelden	-5.173	-23.520
	<b>2.330.677</b>	<b>2.406.054</b>

Het gemiddeld aantal werknemers in dienst is licht gestegen t.o.v. het jaar 2013, namelijk van 45,4 naar 45,8. Het gemiddeld aantal werknemers is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2014 €	2013 €
<b>[13.4] Sociale lasten</b>	<b>368.327</b>	<b>329.790</b>
<b>[13.5] Pensioenlasten</b>	<b>437.406</b>	<b>485.940</b>
<b>[13.6] Lasten onderhoud</b>		
Klachtenonderhoud	753.953	737.688
Serviceabonnement	121.987	121.134
Mutatieonderhoud	200.565	166.307
CV-onderhoud/overige contracten	798.887	765.587
Bijzonder onderhoud	826.666	891.649
	2.702.058	2.682.365
Planmatig onderhoud	1.633.932	1.279.697
	4.335.990	3.962.062
Af: onderhoudskosten eigen werkapparaat	-482.648	-453.786
	<b>3.853.342</b>	<b>3.508.276</b>
<b>[13.7] Leefbaarheid</b>		
Vastgoedgerelateerde uitgaven leefbaarheid	63.115	86.314
Mensgerelateerde uitgaven leefbaarheid	124.830	119.374
	<b>187.945</b>	<b>205.688</b>
<b>[13.8] Lasten servicecontracten</b>		
Gas, water en electraververbruik	371.056	420.704
Schoonmaken algemene ruimten	160.051	159.435
Onderhoud groenvoorzieningen	74.214	74.307
Glasverzekering	88.511	87.805
Overige servicekosten	32.802	32.904
Levering goederen en diensten	<b>726.634</b>	<b>775.155</b>
<b>[13.9] Overige bedrijfslasten</b>		
1. Overige personeelskosten	176.466	351.116
2. Huisvestingskosten	103.432	111.830
3. Kosten Raad van Toezicht	63.132	65.223
4. Algemene kosten	896.867	1.027.252
5. Heffingen	970.516	950.708
6. Overige directe exploitatiekosten	6.949.690	1.869.734
	<b>9.160.103</b>	<b>4.375.863</b>

	2014 €	2013 €
1. Overige personeelskosten		
Reis- en verblijfkosten	7.430	11.906
Kosten opleidingen	60.798	69.754
Kosten Individueel Loopbaanontwikkelings Budget	4.436	3.284
Vergoedingen	101.079	99.272
Overige personeelskosten	2.723	166.900
	<b>176.466</b>	<b>351.116</b>
2. Huisvestingskosten		
Onderhoud gebouwen	18.911	28.272
Gas, water en elektra	29.895	33.271
Schoonmaken kantoorgebouw	31.389	26.031
Belasting en assurantie	6.196	6.448
Overige huisvestingskosten	17.041	17.808
	<b>103.432</b>	<b>111.830</b>
3. Kosten Raad van Toezicht		
Presentie- en vacatiegelden	47.474	47.474
Reis- en verblijfkosten	473	1.461
Overige toezichtskosten	15.185	16.288
	<b>63.132</b>	<b>65.223</b>
4. Algemene kosten		
Hieronder zijn opgenomen:		
• kosten automatisering	352.159	380.138
• advieskosten	117.148	160.829
• bewonersblad	36.853	39.080
• drukwerk	17.456	28.724
• advertentiekosten	8.816	55.488
• telefoonkosten	36.061	33.069
• portokosten	32.678	37.134
• accountantshonoraria	96.461	136.597
• contributies en abonnementen	13.622	17.278
• huurdersparticipatie	19.172	18.670
• advieskosten etc. samenwerking BLNW	13.923	15.863
• diverse overige algemene kosten	160.636	217.309
• Woningnet	15.154	0
• verrekening Pro Rata	-23.272	-112.927
	<b>896.867</b>	<b>1.027.252</b>

De daling van de diverse overige algemene kosten betreft de kosten voor energielabeling ad € 26.000 (2013: € 65.000). Daarnaast zijn voornamelijk de advies- en advertentie- en automatiseringskosten lager dan 2013 in het kader van kostenbesparing.

	2014 €	2013 €
--	-----------	-----------

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

• controle van de jaarrekening	76.160	89.718
• fiscale advisering	20.301	46.879
	<b>96.461</b>	<b>136.597</b>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de woningstichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1 lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

#### 5. Heffingen

Onroerendzaakbelasting	744.082	733.529
Waterschapslasten	144.985	140.293
Brand- en stormverzekering	49.951	40.065
Contributie Aedes	31.498	36.821
	<b>970.516</b>	<b>950.708</b>

#### 6. Overige directe exploitatielasten

Naast de kosten vanwege de levering van goederen en diensten (servicekosten) zijn hieronder tevens diverse overige lasten in verband met de woningexploitatie opgenomen. Deze post is als volgt nader te specificeren:

Saneringssteun	809.515	894.713
Verhuurdersheffing	2.626.679	103.338
Diverse directe exploitatielasten	3.513.496	871.683
	<b>6.949.690</b>	<b>1.869.734</b>

De stijging van diverse directe exploitatielasten heeft te maken met dotatie en vrijval voorziening projectschade van diverse projecten, per saldo circa € 3.000.000.

### [14] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.062.749	-1.468.001
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-170.336	628.707
	<b>892.413</b>	<b>-839.294</b>

Na een aantal jaren van waardedaling, is er in 2014 sprake van een positieve prijsontwikkeling van de betreffende vastgoed in de gemeente Barneveld.

### [15] Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Verwacht verlies verkoop aandelen Muziek Theater Barneveld B.V.	0	-258.769
	<b>0</b>	<b>-258.769</b>

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

## [16] Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente rekening courant banken / spaarrekening
Geactiveerde rente
Rente op vorderingen
Rente deurwaardersvorderingen

2014 €	2013 €
82.506	163.970
122.317	128.363
0	25.688
1.008	1.695
<b>205.831</b>	<b>319.716</b>

## [17] Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen
Rente groepsmaatschappijen
Disagio WSW

4.922.443	5.404.390
0	98
23.253	23.145
<b>4.945.696</b>	<b>5.427.633</b>

## [18] Belastingen

Correcties voorgaande jaren
Latente belastingen

0	0
991.000	-1.210.000
<b>991.000</b>	<b>-1.210.000</b>

## Berekende (acute) belastingen over 2014

De berekende belasting over 2013 is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening
Bijzondere waardeverminderingen
Te activeren onderhoudslasten
Afschrijvingen
Overige bedrijfskosten
Verkoopresultaat
Tijdelijk verschil leningen o/g (pro rata)
Tijdelijke verschillen
Berekende fiscale winst over 2013

2014 €	
	4.078.165
609.424	
187.963	
5.470.045	
2.600.000	
-5.978.487	
-572.304	
	2.316.641
	<b>6.394.806</b>
	6.394.806
	819.015
	7.213.821
	-7.213.821
	<b>0</b>
	<b>0</b>

Het belastbaar bedrag over het boekjaar is als volgt bepaald:

Berekende fiscale winst over 2013
Niet-aftrekbare kosten en lasten:
• Saneringsheffing
• Raming gemengde kosten
Belastbaar bedrag
Aanwending compensabele verliezen
Belastbaar bedrag

Hierover verschuldigde winstbelasting

De effectieve belastingdruk over 2014 bedraagt 0% (vorig jaar: 0%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 24,85%. De afwijking wordt veroorzaakt door de toepassing van verliescompensatie en het vormen van latenties wegens tijdelijke verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen.

### [18.1] Latente belastingen

De post latente belastingen is als volgt te specificeren:

Actieve latenties:

- mutatie inzake verliescompensatie
- mutatie inzake tijdelijk verschil langlopende leningen
- mutatie wegens voorgenomen verkopen

Subtotaal inzake actieve latentie

Passieve latentie

- mutatie inzake fiscale onderhouds reserve

Saldo latente belastingen

### [19] Resultaat deelnemingen

Jaarresultaat 27% deelneming Muziek Theater Barneveld B.V. (2013: 48,75%)

Jaarresultaat 100% deelneming Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V.

	2014 €	2013 €
	-599.000	658.000
	-139.000	-147.000
	-253.000	54.000
Subtotaal inzake actieve latentie	-991.000	565.000
Passieve latentie	0	-645.000
Saldo latente belastingen	<b>-991.000</b>	<b>1.210.000</b>
Jaarresultaat 27% deelneming Muziek Theater Barneveld B.V. (2013: 48,75%)	-17.683	-53.563
Jaarresultaat 100% deelneming Veluwe Vallei Vastgoed Holding B.V.	-1.439	-6.068
	<b>-19.122</b>	<b>-59.631</b>

## 4.7 Overige informatie

### 4.7.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 waren gemiddeld 45,8 werknemers in dienst (2013: 45,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Rekening houdend met doorbelasting van werknemers aan partners komt het gemiddelde aantal werknemers uit op 44,3 (2013: 44,0).

Per afdeling:	FTE
Directie	1,0
Personeel & Organisatie	1,7
Bedrijfsvoering	11,8
Woondiensten	13,4
Onderhoud & Techniek (exclusief Interne Aannemerij)	9,0
Interne Aannemerij	8,8

### 4.7.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder
- voorzitter Raad van Toezicht
- leden Raad van Toezicht

#### *Bezoldiging bestuurder*

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

De bezoldiging van de bestuurder kan als volgt worden gespecificeerd:

	2014 €	2013 €
A. Jongstra		
Brutoloon (inclusief vakantiegeld)	113.866	111.910
Onkostenvergoeding	2.160	2.160
Fiscale bijtelling auto	6.641	6.700
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering 1	635	0
Werkgeverslasten sociale verzekeringen	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en VUT)	26.068	25.618
Totaal	<b>149.370</b>	<b>146.388</b>



	2014 €	2013 €
<sup>1</sup> opname van deze bezoldigingscomponent is op grond van rechterlijke uitspraak verplicht per 1 januari 2014.		
De bezoldiging van de bestuurder valt binnen het overgangsrecht van de WNT.		
Overige gegevens betrekking hebbend op de bezoldiging van de bestuurder:		
duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	365	365
omvang van het dienstverband in het boekjaar	100%	100%
einde dienstverband	nvt	nvt
• jaar waarin het dienstverband is geëindigd	nvt	nvt
• in het boekjaar verrichte uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	nvt	nvt

#### Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

De bezoldiging van de leden van de commissarissen is als volgt te specificeren:

functie	B. Ridder voorzitter	M.C.E. v.d. Vleuten lid	A. Jonker lid	H. Jager lid	W.J. Moggré lid
wel/geen dienstverband	wel	geen	geen	wel	wel
duur dienstverband (in dagen)	365	365	365	365	365
bezoldiging:					
• beloning	11.336	7.769	7.769	7.769	7.769
• belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
• beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
totaal bezoldiging	11.336	7.769	7.769	7.769	7.769
toepasselijk WNT-maximum*	9.795	6.530	6.530	6.530	6.530
motivering indien overschrijding	zie <sup>1)</sup>	zie <sup>1)</sup>	zie <sup>1)</sup>	zie <sup>1)</sup>	zie <sup>1)</sup>

\* toepasselijke WNT maximum voor Barneveld is bezoldingsklasse E (bepaald obv a aantal inwoners en aantal vhe)

<sup>1)</sup> overgangsregeling van toepassing

De bezoldiging van de commissarissen betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Toezicht. Naast de voorzitter telt de Raad 4 gewone leden die ieder een gelijke bezoldiging hebben ontvangen. Het verschil betreft de premie van de zorgverzekeringswet bij de leden in dienst. De beloning is inclusief kosten van de bestuursaansprakelijkheidsverzekering. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen valt binnen het overgangsrecht van de WNT.

Met ingang van 1 januari 2015 is de maximum bezoldiging voor commissarissen verhoogd. Voor leden is het maximum verhoogd van 5% naar 10% en voor de voorzitter van 7,5% naar 15% van het bijbehorend bezoldigingsmaximum van de bestuurder. De huidige bezoldiging valt ruimschoots binnen de maxima die met ingang van 2015 gelden.

## 5. Overige gegevens

### 5.1 Wettelijke resultaatbestemming

Op grond van de bepalingen in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dienen de jaarlijkse resultaten geheel toegekend te worden aan de overige reserves.

### 5.2 Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling en goedkeuring door respectievelijk bestuur en Raad van Toezicht is het jaarresultaat volgens de winst- en verliesrekening over 2014 ad € 3.068.043 geheel ten gunste gebracht van de overige reserves.

## 6. Accountantsverklaring



Tel: +31 (0)74 276 42 00  
Fax: +31 (0)74 276 43 00  
info@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 275, 7550 AG Hengelo  
Mosweg 42, 7556 PG Hengelo  
Nederland

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Woningstichting Barneveld

#### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woningstichting Barneveld te Barneveld gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het Accountantsprotocol Bbsh in Bijlage III bij het Bbsh en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.



*Oordeel betreffende de jaarrekening*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Barneveld per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g BW bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Hengelo, 8 mei 2015

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA



**Bezoek / Post**

Parmentierstraat 1  
Postbus 61  
3770 AB Barneveld

**Telefoon / E-mail**

T 0342 - 427 500  
info@wstg-barneveld.nl




**K.v.K. /BTW**

KvK 09086671  
BTW NL8030.27.345.B01

**Bank**

IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98  
BIC BNGH NL 2G

**Internet**

 wstg-barneveld.nl  
 @wstgbarneveld  
 wstgbarneveld