



Jaarverslag

2020

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Deel 1 Volkshuisvestingsverslag	7
1.1 Betaalbaarheid	8
1.1.1 Huurprijsbeleid	8
1.1.2 Betalingsachterstanden	9
1.2 Beschikbaarheid	11
1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop	11
1.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden	13
1.2.3 Toewijzing en woonruimteverdeling regulier	15
1.2.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16
1.3 Duurzaamheid en kwaliteit vastgoed	17
1.3.1 Verbetering en verduurzaming	17
1.3.2 Energie-Index	18
1.3.3 Onderhoud	18
1.4 Leefbaarheid en verbinding	20
1.4.1 Leefbaarheid	20
1.4.2 Activiteiten	22
1.4.3 Klanttevredenheid	23
1.4.4 Klachten	23
1.4.5 Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	23
1.5 Vastgoedportefeuille	25
1.5.1 Wensportefeuille	25
1.5.2 Verkoop van woningen	25
1.5.3 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	26
1.5.4 Verenigingen van eigenaren (VvE)	26
1.6 Financieel beleid en beheer	27
1.7 Deelnemingen	31
1.8 Verklaring van het bestuur	31

Deel 2 Jaarverslag	32	
2.1	Verslag van het bestuur	33
2.1.1	Bestuur	33
2.1.2	Organisatie	34
2.1.3	HRM	37
2.1.4	Risico's en risicobeheersing	40
2.1.5	Samenwerkingsverbanden	44
2.1.6	Ontwikkelingen na balansdatum	45
2.1.7	Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	46
2.2	Verslag van de raad van commissarissen	48
2.2.1	Informatie over de raad van commissarissen	48
2.2.2	Goed ondernemingsbestuur	51
2.2.3	Remuneratierapport	53
2.2.4	Controle van de financiële vastlegging	54
2.2.5	Vaststelling door de raad van commissarissen	54
Deel 3 Jaarrekening	56	
3.1	Balans per 31 december 2020	57
3.2	Winst- en Verliesrekening over 2020	59
3.3	Kasstroomoverzicht	60
3.4	Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden	61
3.5	Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering	65
3.6	Toelichting op de balans per 31 december 2020	83
3.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	98
3.8	Overige informatie	109
3.8.1	Werknemers	109
3.8.2	Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)	109
3.8.3	Gebeurtenissen na balansdatum	113
Deel 4 Overige gegevens	115	
4.1	Resultaatbestemming	116
4.2	Controleverklaring door de onafhankelijke accountant	117
4.3	Voortgang/eindrapportage prestatieafspraken	122

Voorwoord

Speerpunten

Als woningcorporatie bieden wij de mensen in de gemeente Barneveld - die het om wat voor reden niet lukt om zelfstandig in een woning te voorzien - een helpende hand. Daarbij richten we ons op een specifieke inkomensgroep, namelijk op huishoudens met een jaarinkomen tot circa € 39.000.

Een woning is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een thuis. Daarom vinden we het essentieel om voor deze doelgroep voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben, die van een goede kwaliteit en energiezuinig zijn en die liggen in een leefbare wijk. Dat is onze strategische koers.

Voor 2020 vertaalden we die naar vier speerpunten van beleid:

- betaalbaarheid;
- beschikbaarheid;
- duurzaamheid en kwaliteit;
- leefbaarheid en verbinding.

Ontwikkelingen 2020

Woningaanbod

Na jaren van recessie neemt de druk op de woningmarkt nog steeds toe. De vraag naar een woning is groter dan het aanbod. Een trend die we ook in Barneveld en Regio Foodvalley zien. Tegelijkertijd hebben we ook zorgen over onze mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen. Die zorgen gaan over de beschikbaarheid van grondposities en milieuaspecten (PFAS en Stikstofproblematiek). Daarnaast maken snel stijgende bouwrijzen het onmogelijk om rendabel woningen te bouwen voor onze bewoners.

In 2020 bouwden we 51 nieuwe woningen en voor de periode 2021 tot en met 2024 hebben we de ambitie om 580 woningen te bouwen. Door vertraagde uitgifte van grond moesten we verschillende projecten met een jaar uitstellen. Dit heeft tot gevolg dat we in 2022 en 2023 veel woningen zullen opleveren.

Duurzaamheid

Voor de komende jaren stelt de overheid naar verwachting vergaande CO2-besparingsdoelstellingen vast voor de bebouwde omgeving. Als maatschappelijke organisatie vinden we het belangrijk om een bijdrage te leveren aan een beter klimaat. In 2017 voldeden we al aan de doelstelling voor 2021, namelijk een gemiddelde Energie-Index lager dan 1,4 (label B). Eind 2020 behaalden we een gemiddelde Energie-Index van 1,3 (label B). Duurzaamheid houdt voor ons in een lager energieverbruik, betaalbare woonlasten en woningen die zijn voorbereid op de toekomst.

Het nemen van maatregelen om het energieverbruik te verminderen is een eerste stap. In 2019 maakten we 130 woningen duurzamer. In 2020 zijn we gestart met de verduurzaming van ruim 150 woningen. Dit is vertraagd door corona en ronden we in 2021 af. Verder zijn we in 2020 gestart met de voorbereiding voor de verduurzaming van 300 woningen.

Leefbaarheid

In een deel van onze buurten en wijken zien we de kwetsbaarheid toenemen. Sinds jaren geldt een inkomensgrens bij de toewijzing van huurwoningen. Deze heeft tot gevolg dat steeds meer huishoudens met de laagste inkomens in onze wijken instromen.

Daarnaast voerde de overheid de laatste jaren veel veranderingen door in de zorg. Deze veranderingen zijn er op gericht dat mensen zo veel en zo lang mogelijk zelfstandig (blijven) wonen. Ook mensen op hogere leeftijd en mensen met een serieuze zorgbehoefte. We zien dat buurten deze toenemende kwetsbaarheid niet zelf kunnen opvangen.

Samenwerken

Met onze huurdersorganisatie overlegden we in 2020 regelmatig. We spraken onder meer over ons huurbeleid, de verduurzaming van onze woningen en de kwaliteit van onze dienstverlening aan de huurders. Wij nemen klachten van onze huurders serieus. Dit stimuleert de huurders om een klacht bij ons in te dienen als zij vinden dat daar een reden voor is. Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld maakten nieuwe afspraken over de samenwerking.

In het najaar ondertekenden we een nieuwe participatieovereenkomst. Gezamenlijk - de huurdersvereniging, gemeente en corporatie – maakten we prestatieafspraken voor 2020 en, eind 2020, voor 2021. De gemiddelde huurverhoging van onze portefeuille was in 2020 2,6%.

Portefeuillestrategie

In de zomer van 2020 zijn we begonnen met het formuleren van onze 'portefeuillestrategie': welk type woningen en in welke hoeveelheid en kwaliteit denken wij eind 2030 nodig te hebben om te kunnen voldoen aan de vraag in de gemeente Barneveld? Hieruit hebben we de 'transformatieopgave' afgeleid: wat moeten we veranderen aan onze huidige portefeuille om te komen tot de gewenste portefeuille in 2030? Deze transformatieopgave rekenen we door, zodat we kunnen bepalen wat we financieel kunnen dragen.

Onze opgave bestaat uit een combinatie van:

- nieuwe woningen toevoegen;
- de huren betaalbaar houden voor onze huurders;
- beschikken over de juiste typologie aan woningen en;
- bijdragen aan verduurzaming.

Deze opgave vraagt van ons dat we onze beschikbare middelen heel nauwkeurig inzetten. Net als het landelijke beeld, zoals dat wordt geschetst in het rapport 'Opgaven en Middelen', geldt ook voor onze corporatie dat de opgave groter is dan de beschikbare middelen. We willen namelijk ook investeringsruimte overhouden om bijvoorbeeld aan te kunnen sluiten op de Energietransitie van de gemeente Barneveld (mogelijke aansluitingen op warmtenetten), om te investeren in installaties in bestaand bezit (waar we de komende jaren vooral inzetten op het dichten van de schil van bestaand bezit) en om onze portefeuille na 2030 verder te kunnen uitbreiden. Parallel aan de portefeuillestrategie werkten we ook aan diverse beleidsstukken zoals financieel beleid, duurzaamheidsbeleid, onderhoudsbeleid, huurbeleid en verkoopbeleid. Deze ronden we in 2021 definitief af.

Strategisch plan

Het jaar 2020 eindigde met een belangrijke aanzet tot een nieuw strategisch plan. We scherpten de missie en visie aan, definieerden vernieuwde strategische doelen en formuleerden een nieuwe besturingsfilosofie. Deze gaan we in 2021 verder uitwerken en implementeren. Concreet betekent dit dat we het strategisch plan gaan delen met onze stakeholders en met medewerkers en dat we ervoor gaan zorgen dat iedereen de inhoud kent, onderschrijft en uitdraagt.

Coronacrisis

Sinds maart 2020 kampt Nederland, grote delen van Europa en de rest van de wereld, met de gevolgen van het coronavirus. Slechts in een enkel geval benaderden onze huurders ons voor betalingsregelingen als gevolg van de crisis. Ook tijdens de tweede golf lijkt de coronacrisis weinig effect te hebben op onze huurders. Wel troffen we maatregelen voor onze dienstverlening. Deze maatregelen waren gericht op zo min mogelijk persoonlijke contactmomenten. Zo voeren we binnen de woning alleen spoedreparaties uit, handelen we eerste inspecties telefonisch af en ontvangen we nauwelijks bezoek op kantoor.

Onze medewerkers werken sinds de eerste golf voornamelijk thuis, maar we merken dat dit voor sommige medewerkers zwaar valt. We hebben hier aandacht voor en proberen door allerlei acties de onderlinge betrokkenheid te behouden.

Waardering

Dagelijks werken onze medewerkers aan opgaven van groot maatschappelijk belang. Dat doen ze met hart voor onze huurders en met oog voor de leefomgeving. Zij doen dat niet alleen. Veel huurders, Huurdersvereniging Barneveld, vrijwilligers en organisaties zetten zich in voor mensen die ondersteuning nodig hebben en voor de buurten en de wijken. Hun inzet en betrokkenheid was ook in 2020 weer van groot belang voor de resultaten van onze corporatie. Langs deze weg wil ik iedereen daarvoor hartelijk danken.

John van Maastricht
Plaatsvervangend directeur-bestuurder



Deel 1

Volkshuisvestingsverslag

In dit onderdeel van het jaarverslag geven wij inzicht in onze resultaten op volkshuisvestelijk gebied, getoetst aan ons strategisch plan 2020-2024.

1.1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen voor onze doelgroepen is, naast beschikbaarheid, ons belangrijkste strategische doel. Bij betaalbaarheid kijken we nadrukkelijk niet alleen naar de huur, maar naar de totale woonlasten.

1.1.1 Huurprijsbeleid

We realiseren betaalbaarheid door voldoende woningen aan te bieden in de goedkope en betaalbare huurprijsklassen. In 2020 was de huurverhoging die we per 1 juli doorvoerden wederom gelijk aan het inflatiepercentage; namelijk 2,6%.

Huurontwikkeling

Ook in 2020 was de huursombenadering van kracht. De huursombenadering houdt in dat de gemiddelde huursom van onze zelfstandige woningen in een kalenderjaar mag stijgen met een landelijk vastgesteld begrensde percentage. Dat percentage is de inflatie, verhoogd met één procentpunt.

In 2019 viel onder de huursom ook de wijziging van de huurprijs van een woning op het moment dat deze aan een nieuwe huurder werd verhuurd. Per 1 januari 2020 is dit gewijzigd en valt in principe alleen de jaarlijkse huurverhoging onder de huursom.

In de volgende zeven gevallen telt een huurprijsaanpassing niet mee in de huursombenadering:

- De verhuureenheid (vhe) is geen zelfstandige woonruimte.
- De vhe kent geen huurprijsstelling op peildatum 1 en 2.
- De vhe is niet in exploitatie.
- Het aanwezige contract op peildatum 1 en 2 is niet gelijk.
- De vhe is een geliberaliseerde woning.
- Een wijziging van de netto huurprijs is het gevolg van een woningverbetering.
- Er is sprake van een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Met Huurdersvereniging Barneveld bespraken we de jaarlijkse huurverhoging. Als uitkomst van dit overleg voerden we voor alle woningen – zowel gereguleerde als geliberaliseerde - dezelfde huurverhoging door, gelijk aan de inflatie. De huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6%. We voerden geen inkomensafhankelijke huurverhoging door. Voor het overige vastgoed dat wij in beheer hebben, voerden we de contractueel vastgelegde huurverhoging door.

Huurharmonisatie

Voor 2020 pasten we het (streef)huurbeleid dat we in 2018 hebben vastgesteld enigszins aan. Aanvankelijk gingen we uit van het principe dat de streefhuur 75% van de markthuur moet zijn. Dit zou echter betekenen dat een groot aantal woningen niet meer betaalbaar is. Per januari 2020 pasten we dit beleid aan en stelden we vele huren bij tot een grens van de huurklasse waar de streefhuur in de buurt is (zogenoemde mandjes per huurklasse). De markthuur was daarbij bepalend voor de streefhuur die werd gebruikt. Het gevolg is dat er weinig differentiatie in de streefhuren zit. Feitelijk zijn er nog maar vier streefhuren:

- de kwaliteitskortingsgrens
- de eerste aftoppingsgrens
- de tweede aftoppingsgrens
- de liberalisatiegrens

Wanneer de huur van een woning wordt opgezegd, bieden we de woning met de streefhuur aan in het woonruimteverdeelsysteem huiswaarts.nu. Als de geselecteerde kandidaat-huurder een inkomen heeft dat recht geeft op huurtoeslag, kan de huurprijs verlaagd worden naar de aftoppingsgrens die past bij het inkomen

en de samenstelling van het huishouden van de kandidaat-huurder. Hiermee voldoen we ruimschoots aan de regelgeving voor passend toewijzen. Dat betekent dat wij al onze sociale huurwoningen verhuren aan woningzoekenden met een inkomen dat volgens de wet 'past' bij de huurprijs. Zo voorkomen wij dat mensen met de laagste inkomens langer moeten wachten. De hoogte van de huurprijs wordt uiteindelijk bepaald door het gezamenlijke inkomen van de geselecteerde kandidaat-huurder en de samenstelling van diens huishouden. Dit tweehurenbeleid geeft kandidaat-huurders meer keuzevrijheid in het zoeken naar een woning. In 2020 pasten we verlagings van de streefhuur naar de aftoppingsgrens - passend bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de geselecteerde kandidaat-huurder - 41 keer toe voor bestaande woningen.

Onze nieuwbouwwoningen verhuurden we nagenoeg allemaal tegen een huurprijs op de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (prijspeil 2020).

In de loop van 2020 concludeerden we, samen met Huurdersvereniging Barneveld, dat het huurbeleid - waarbij de markthuur een kritische rol speelt - niet langer bruikbaar is. Een huurbeleid dat weer gebaseerd wordt op het aantal punten van het woningwaarderingssysteem (wvs) is logischer en eerlijker. Dit is bovendien beter uit te leggen aan de huurder. Daarbij komt in de wvs-punten het energielabel tot uiting. We ontvingen van Huurdersvereniging Barneveld positief advies op deze benaderingswijze. Deze systematiek werken we in 2021 verder uit.

1.1.2 Betalingsachterstanden

Het is ons gelukt om in 2020 de betalingsachterstand ten opzichte van 2019 verder terug te dringen. De betalingsachterstand daalde van 1,10% van de huursom eind 2019 naar 0,81% eind 2020. Niet alleen het percentage daalde, maar ook het aantal huishoudens dat betalingsproblemen heeft, daalde van 326 naar 244. De werkwijze om in een vroeg stadium persoonlijk contact op te nemen met een huurder bij een betalingsachterstand, werpt zijn vruchten af. We merken dat de huurders zich ervan bewust zijn dat we bij een betalingsachterstand snel contact met hen opnemen. Voor enkele huurders zorgde de coronacrisis voor een inkomensterugval of voor onzekerheid over inkomsten. Met hen maakten we betalingsafspraken.

We werkten in 2020 verder aan optimalisatie en implementatie van het incassobeleid. Zo sturen we nu maandelijks eerst een herinneringsbrief voordat we halverwege de maand de WIK-brief versturen. We willen in een zo vroeg mogelijk stadium zicht en grip krijgen op betalingsachterstanden bij onze huurders. Zo voorkomen we escalatie en kunnen we tijdig ondersteunen.

Vroegsignalering

In 2020 evalueerden we de pilot 'Vroegsignalering' met de gemeente Barneveld. De ervaringen zijn positief. Vroegsignalering heeft een duidelijke meerwaarde en we zetten het dan ook voort. Er werden 38 huurders aangemeld voor Vroegsignalering. De coronacrisis zorgde er voor dat er minder dan de beoogde 72 aanmeldingen werden gedaan. Huisbezoeken zijn al maandenlang niet mogelijk en de gemeente had tijd nodig om over te schakelen op een andere werkwijze. Vanaf 1 januari 2021 wijzigt de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs), waardoor Vroegsignalering nog sterker verankerd wordt bij het voorkomen en oplossen van problematische schulden.

Overzicht betalingsachterstand

Jaar	Perc. bruto jaarhuur	Huurders	Achterstand	In handen van incassobureau of deurwaarder (incl. WSNP*)		Zittende huurders bij incassobureau of deurwaarder		Vertrokken huurders bij incassobureau of deurwaarder	
	procent	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
2020	0,81%	244	€ 250.307	78	€ 155.396	55	€ 94.028	23	€ 61.369
2019	1,10%	326	€ 330.115	90	€ 178.525	63	€ 100.160	27	€ 78.364

*WSNP: Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

Ontruimingen

We doen ons uiterste best om het aantal ontruimingen zo laag mogelijk te houden. Dat geldt in deze coronacrisis meer dan ooit en we handelen daarom ook naar de afspraken die de minister daarover maakte met onder andere branchevereniging Aedes. Ondanks alle inspanningen moeten we toch een deel van de dossiers met betalingsachterstanden voor de rechter brengen. Wij vorderen ontbinding van de huurovereenkomst van die dossiers van huurders, die een betalingsachterstand van drie of meer maanden huur hebben. In 2020 zijn veertien vonnissen uitgesproken. Het vonnis kan fungeren als 'stok achter de deur', waarbij we hopen dat de huurder voldoende druk ervaart om de gemaakte afspraken na te komen en met ons in gesprek te blijven. Daarnaast voeren we intensief overleg met hulpverlenende instanties en partijen rondom de huurder. Dit vanuit de gezamenlijke wens om ontruiming te voorkomen. Van de veertien vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming, brachten we er één daadwerkelijk tot uitvoering in 2020.

Huurderving door leegstand

Volkshuisvestelijk is leegstand een ongewenste situatie, zeker als er sprake is van een groot aantal woningzoekenden. Leegstand is helaas niet altijd te voorkomen. In 2020 stonden achttien woningen leeg vanwege verduurzaming. Deze woningen zijn direct meegenomen in het project van verduurzaming, of werden ingezet ten behoeve van het project, bijvoorbeeld als proefwoning of als huiskamer-/douchewoning. Daarnaast bleven ook woningen leeg staan aan de Lijsterhof in Barneveld, omdat we deze woningen in de toekomst gaan verplaatsen.

Eind 2020 namen we de leegstand op grond van mutatiewerkzaamheden verder onder de loep. Dat resulteerde in drie soorten mutatieleegstand. Op deze manier kunnen we hier beter op sturen.

1.2 Beschikbaarheid

Een grote groep mensen is aangewezen op een betaalbare huurwoning. Het beschikbaar zijn van voldoende woningen is voor ons prioriteit. De gemeente Barneveld heeft een groeibehoefte en daartoe ook de mogelijkheden. Het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente is 20% en dat moet de komende jaren minimaal gelijk blijven.

1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop

Nieuwbouw verhuurd

In 2020 verhuurden wij 51 nieuwe woningen, te weten:

	Eengezinswoningen	Zorgappartementen
Voorthuizen	9 in de wijk Wikselarse Eng 12 in de wijk Holzenbosch	21 in de wijk Holzenbosch 9 aan het Vlasbekje

Het aantal verhuurde nieuwbouwwoningen is minder dan het aantal nieuwbouwwoningen dat in de jaarrekening is opgenomen, omdat nieuwbouwprojecten pas na oplevering van het volledige project financieel administratief worden verwerkt.

Nieuwbouw in ontwikkeling

In 2020 werkten wij aan de volgende concrete plannen:

Wijk Holzenbosch te Voorthuizen

Aantal woningen	16
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2021

Paulus Potterstraat en Frans Halsstraat te Voorthuizen

Aantal woningen	15
Soort woningen	grondgebonden seniorenwoningen (sloop en vervangende nieuwbouw)
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2021

Amersfoortsestraat te Barneveld

Aantal woningen	30
Soort woningen	appartementen met zorginfrastructuur
Doelgroep	wonen met zorg (WLZ)
Verwachte oplevering	2022

Wijk Bloemendal (fase 1 & 2) te Barneveld

Aantal woningen	12
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2022

Wijk Bloemendal te Barneveld (herplaatsen woningen Lijsterhof)

Aantal woningen	22
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2022

Wijk Holzenbosch te Voorthuizen (voorzieningsstrook)

Aantal woningen	70
Soort woningen	appartementen (zelfstandig wonen en zorg)
Doelgroep	senioren en wonen met zorg (WLZ)
Verwachte oplevering	2022

Studentenhuisvesting Aeres te Barneveld fase 1

Aantal woningen	60
Soort woningen	studio's
Doelgroep	studenten
Verwachte oplevering	2022

Wijk Woudse Erven te Barneveld

Aantal woningen	29
Soort woningen	7 woningen en 22 appartementen
Doelgroep	starters en senioren
Verwachte oplevering	2022

Wijk Kromme Akker zuid te Voorthuizen

Aantal woningen	14
Soort woningen	6 woningen en 8 beneden-/bovenwoningen
Doelgroep	starters en gezinnen
Verwachte oplevering	2022

Wijk Kootwijkerbroek-Oost te Kootwijkerbroek

Aantal woningen	5
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	starters t/m senioren
Verwachte oplevering	2022

Wijk Bloemendal te Barneveld

Aantal woningen	110
Soort woningen	appartementen (zelfstandig wonen en zorg)
Doelgroep	senioren en wonen met zorg (WLZ)
Verwachte oplevering	2023

Aangekochte woningen

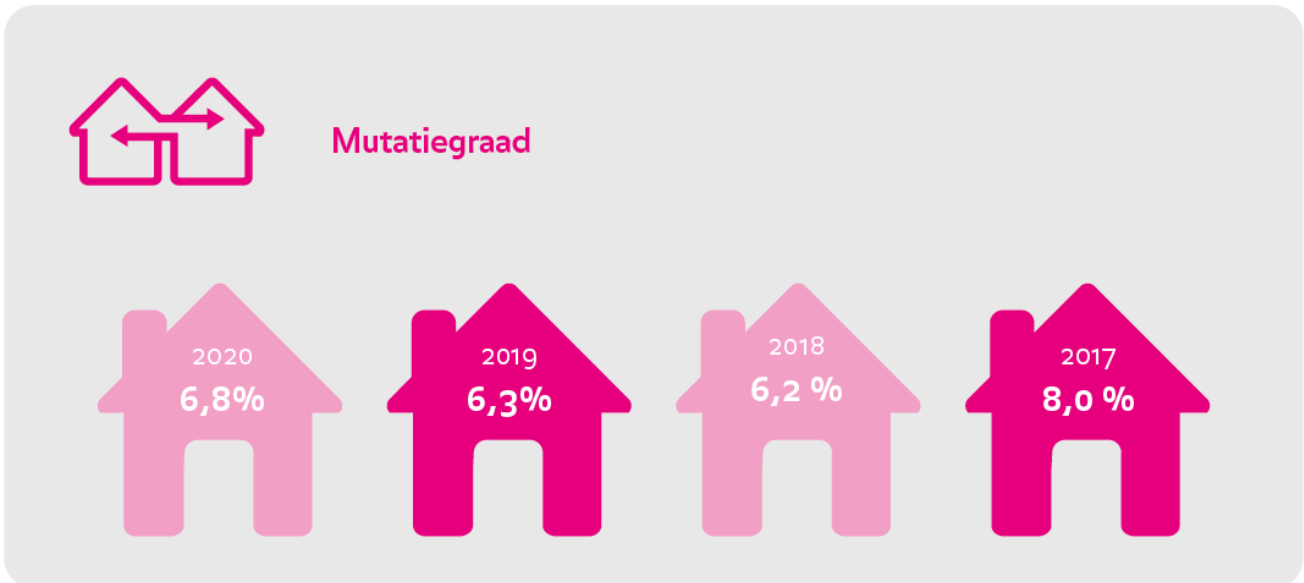
In 2020 kochten we negentien woningen terug die we in het verleden verkochten onder een verkoop onder voorwaardenregeling.

Gesloopte woningen

In 2020 sloopten we tien woningen aan de Paulus Potterstraat en Frans Halsstraat in Voorthuizen.

Mutatiewoningen

In 2020 verkochten we vijf verhuureenheden na mutatie. Deze mutaties staan los van de berekende 'zuivere' mutatiegraad. Dit jaar zijn er geen woningen, waarvan de huurovereenkomst op naam stond van een zorginstelling, op naam van de zittende bewoner gezet. De mutatiegraad over 2020 kwam uit op 6,8% (DAEB* 6,4% en niet-DAEB 0,4%).



* DAEB betekent Dienst van Algemeen Economisch Belang; alle huizen met een huur onder de liberalisatiegrens

1.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden

Om voor een huurwoning van Woningstichting Barneveld in aanmerking te komen, moet de woningzoekende zich inschrijven op de website huiswaarts.nu. Dit is een woningzoekendenregistratie- en woonruimteverdeelsysteem van negen samenwerkende woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley. Wij plaatsen onze verhuurbare woningen (exclusief de woningen die we direct bemiddelen) - bestaande en nieuwbouw - op deze website. Ingeschreven woningzoekenden kunnen via de website op de aangeboden woning reageren. Soms bieden we - binnen de kaders van bestaande regelgeving - een woning aan, waarbij woningzoekenden aan bepaalde eisen moeten voldoen. Bijvoorbeeld een leeftijdseis bij een seniorenwoning.

Overzicht aantal woningzoekenden uit Barneveld

	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Aantal woningzoekenden	5.713	5.304	5.028	4.714	4.403

Op 31 december 2020 stonden in de gehele Regio Foodvalley in totaal 51.888 woningzoekenden ingeschreven op huiswaarts.nu. Een stijging van 7,5% ten opzichte van eind 2019. Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Barneveld nam in een jaar tijd toe met 7,2% ten opzichte van 2019.

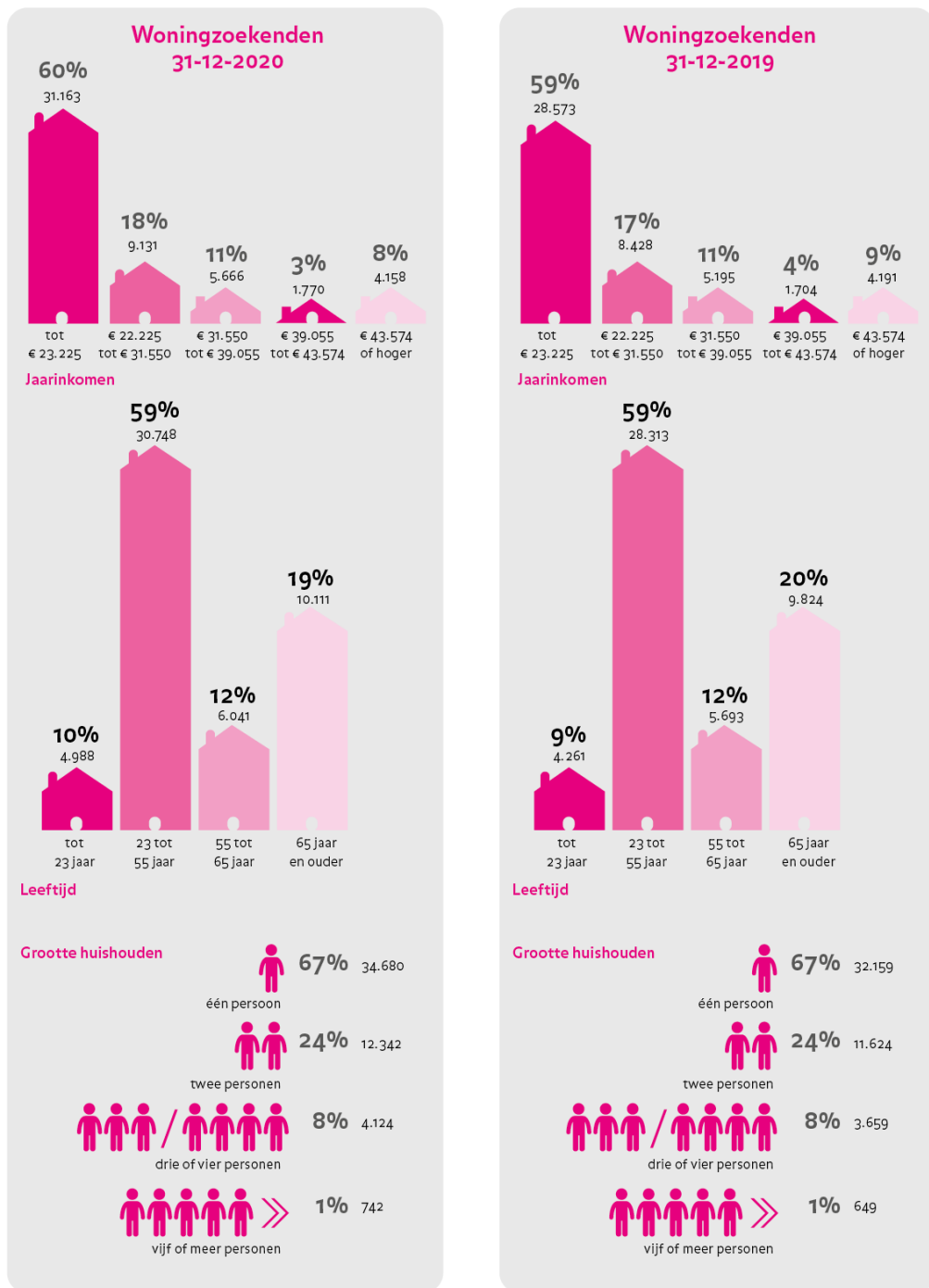
De gemiddelde inschrijftijd om voor een woning van Woningstichting Barneveld in aanmerking te komen, bedroeg in 2020 7,4 jaar. Vergeleken met de andere corporaties in Regio Foodvalley is dit het hoogst. Bij de andere corporaties ligt de gemiddelde inschrijftijd tussen de 3,0 jaar (Utrechtse Heuvelrug) en 6,2 jaar (Scherpenzeel). De zoektijd voordat een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning van Woningstichting Barneveld is 1,8 jaar. Bij de andere corporaties ligt dit weer hoger: tussen de 2,1 jaar (Utrechtse Heuvelrug) en 2,6 jaar (Veenendaal en Rhenen).

Zoektijd wordt berekend aan de hand van de eerste reactiedatum van een woningzoekende tot aan de einde publicatiedatum van een woning.

Als we kijken naar de woningzoekenden per inkomensgroep, dan zien we dat het aandeel woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens nagenoeg gelijk bleef. De verdeling van woningzoekenden naar leeftijdscategorie is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Dat geldt ook voor de verdeling naar huishoudgrootte, waarbij de groep eenpersoonshuishoudens ruim tweederde bedraagt. De woningmarktregio Foodvalley wijkt hiermee niet af van het landelijke beeld.

Waar Barneveld specifiek afwijkt van Regio Foodvalley, is het aandeel 65-plussers dat ingeschreven staat. Onder woningzoekenden uit de gemeente Barneveld is dit aandeel 27% tegen 19% in de gehele Regio Foodvalley.

Overzicht woningzoekenden in Regio Foodvalley naar inkomen, leeftijd en huishoudsamenstelling



1.2.3 Toewijzing en woonruimteverdeling regulier

Wet- en regelgeving passend toewijzen

Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2016 vrijkomende woningen 'passend toewijzen'. Dat betekent dat we ten minste 80% van onze woningen toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen tot € 39.055.

Daarnaast kunnen wij 10% van onze woningen toewijzen aan huurders met een inkomen dat ligt tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% aan huurders met een inkomen van € 43.574 of hoger. De inkomensgrenzen betreffen prijspeil 2020. In het jaar 2020 was er sprake van dat de 10%-regel voor inkomens van € 43.574 of hoger met ingang van 2021 zou worden afgeschaft. Eind 2020 is echter bekend geworden dat toewijzing aan deze categorie ook in 2021 is toegestaan.

Ook moeten we aan ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenuur onder de aftoppingsgrens. Voor een- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2020 € 619,01. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens was het € 663,40. Wij voldoen aan deze wet- en regelgeving. Beide doelstellingen realiseerden we in 2020 ruimschoots.

In de gemeente Barneveld is sinds medio 2019 een huisvestingsverordening van kracht.

Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

inkomen	% toewijzing	% toegestaan
tot € 39.055	97,4%	min. 80%
€ 39.055 t/m € 43.574	1,5%	max. 10%
€ 43.574 en hoger	1,1%	max.10%
totaal	100%	100%

In 2020 verhuurden wij 263 woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 737,14). Twintig woningen hiervan waren nieuwbouwwoningen.

Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 432,51	> € 432,51 en <= € 619,01	> € 619,01 en <= € 737,14
<= AOW	<= € 23.225	29	49	1
<= AOW	> € 23.225	2	8	8
>= AOW	<= € 23.175	1	35	0
>= AOW	> € 22.675	0	6	0
totaal	139	32	98	9

Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<=€ 432,51	> € 432,51 en <= € 619,01	> € 619,01 en <= € 737,14
<= AOW	<=€ 31.550	2	29	0
<= AOW	>€ 31.550	0	2	6
>= AOW	<= € 31.475	1	18	0
>=AOW	> € 31.475	0	6	4
totaal	68	3	55	10

Overzicht toewijzing aan drie- of meer persoonshuishoudens per huurprijsklasse

3 pers. hh en meer	inkomen	<= 432,51	> 432,51 en <= 663,40	>663,40 en <= 737,14
<= AOW	<= € 31.550	1	44	0
<= AOW	> € 31.550	0	10	1
>= AOW	<= € 31.475	0	0	0
>= AOW	> € 31.475	0	0	0
totaal	56	1	54	1

Afwijzingen en weigeringen

In 2020 trokken we vier aanbiedingen in omdat het inkomen van de kandidaat-huurders te hoog was op grond van de gestelde voorwaarden. 218 keer trokken we een aanbieding in omdat de reactietermijn was verlopen. Daarnaast verschenen zes mensen niet op de afspraak, en voldeden vijf mensen niet aan eventuele aanvullende voorwaarden.

Daarnaast weigerden ook woningzoekenden zelf een aangeboden woning. Dit gebeurde in 2020 176 keer. De meest genoemde redenen waren 'Persoonlijke reden' (77 keer) en 'woning(kwaliteit) bevat niet' (50 keer). In een enkele geval was het weigeren van een woning van invloed op onze leegstand.

Verhuur vrije sector woningen

In 2020 verhuurden we tien woningen met een huurprijs hoger dan € 737,14 per maand.

1.2.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

In 2020 verhuurden we twintig woningen aan in totaal 55 statushouders. Hiervan zijn elf personen in het kader van gezinshereniging gehuisvest. Daarmee haalden we de achterstand in het huisvesten van statushouders, die er begin 2020 was, bijna in. Op 31 december 2020 stond nog één huishouden op de wachtlijst.

Urgent woningzoekenden

Op 31 december 2019 stonden drie huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst. Deze drie huishoudens kregen in 2020 een woning toegewezen.

In 2020 voerden 48 huishoudens een gesprek met de gemeente Barneveld naar aanleiding van hun urgentieaanvraag. Hiervan kregen 23 een urgentieverklaring. Van deze 23 huishoudens kregen veertien in 2020 daadwerkelijk een woning toegewezen. In alle gevallen accepteerden zij de woning. Vijf huishoudens vonden ondanks de urgentieverklaring een eigen oplossing voor het woonprobleem. Op 31 december 2020 staan nog vier huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst.

Overzicht toewijzingen op grond van toegekende urgentieverklaringen

Urgentiecategorieën	Aantal
Mensen die uitstromen uit een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen	1
Mantelzorgers en ontvangers van mantelzorg (voor zover verhuisd vanwege de mantelzorg)	geen
Personen uit de maatschappelijke opvang	2
Personen uit de intramurale geestelijke gezondheidszorg	1
Medische gronden	1
Overige toewijzingen aan bijzondere doelgroepen (bv. echtscheiding)	9
Totaal	14

Standplaatsen woonwagons

Woningstichting Barneveld is eigenaar van vijf standplaatsen in Barneveld en vijf standplaatsen in Voorthuizen. Ook is de woningstichting eigenaar van een woonwagons die op één van de vijf standplaatsen in Voorthuizen staat. Deze woonwagons wordt verhuurd.

1.3 Duurzaamheid en kwaliteit vastgoed

Het is onze ambitie om ons woningbezit in 2050 CO₂-neutraal en aardgasvrij te hebben. Daarbij zoeken we aansluiting bij het nationale energieconvenant. Als maatschappelijke organisatie vinden we het belangrijk om op deze wijze een bijdrage te leveren aan een beter klimaat. In 2017 voldeden we al aan de doelstelling voor 2021, namelijk een gemiddelde Energie-Index lager dan 1,4 (label B). Eind 2020 behaalden we een gemiddelde Energie-Index van 1,3 (label B). Duurzaamheid houdt voor ons meer in dan alleen een lager energieverbruik. Duurzaamheid omvat ook betaalbare woonlasten en toekomstbestendigheid van ons vastgoed.

1.3.1 Verbetering en verduurzaming

In 2020 startten we met het energetisch verbeteren en verduurzamen van 169 eengezinswoningen aan de Valkhof in Barneveld. We voorzien de woningen van een 'warm jasje' (dak-, gevel- en kruipruimte-isolatie) en we brengen PV-panelen aan. Vanwege de belemmeringen die ontstonden door COVID-19 leveren we een deel van de woningen in 2021 op.

Verduurzamingsprojecten zijn langlopende processen. Daarom kozen we ervoor om voor 300 woningen in verschillende complexen met een vergelijkbare bouw, gelijktijdig de planvormings- en voorbereidingsfase op te starten.

Voor 127 woningen in Voorthuizen voerden we in 2020, samen met de geselecteerde aannemer, de benodigde onderzoeken uit.

Om huurders van gestapelde woningen (appartementen, galerijwoningen, etc.) ook van zonne-energie te laten profiteren, startten we in 2020 met de voorbereidingen en selectie van een partij die gespecialiseerd is in het 'totaalpakket' van plaatsen en beheren van PV-panelen op gestapelde woningen: inventarisatie, werving, communicatie, aanbrengen, monitoring en onderhoud van PV-panelen. Eind 2020 ronden we de voorbereidende werkzaamheden en selectie af. In 2021 benaderen we de eerste bewoners met het aanbod om panelen te plaatsen.

Wanneer een woning van huurder wisselt, kan dat een goed moment zijn om ingrijpende verbeteringen aan te brengen en de huurprijs hierop aan te passen. Op deze manier belasten we een zittende huurder hier niet mee. In 2020 brachten we bij 30 mutatiwoningen op die manier energiebesparende verbeteringen aan. De verbeteringen bestaan onder andere uit:

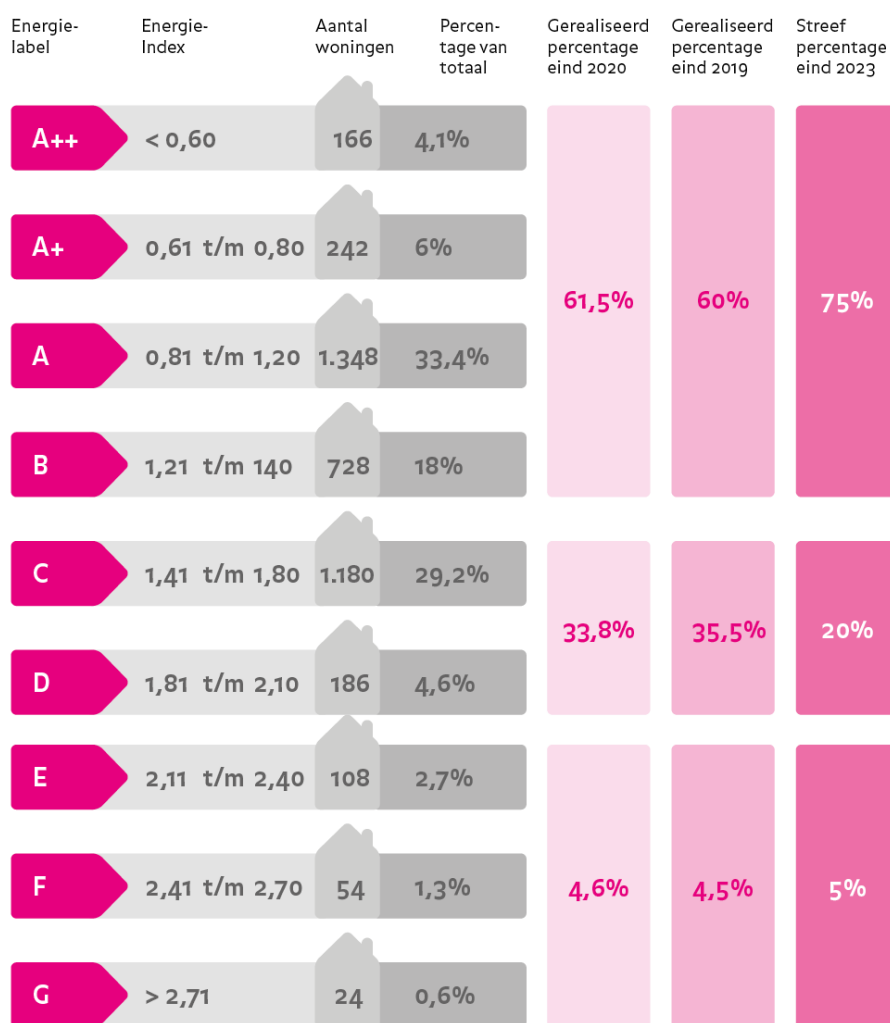
- het aanbrengen van dubbele beglazing (HR++ isolatieglas);
- het aanbrengen van (spouwmuur-/vloer- en/of dak-)isolatie;
- het vervangen of plaatsen van een cv-installatie;
- het vervangen of plaatsen van CO₂-gestuurde mechanische ventilatie;
- het plaatsen van PV-panelen;
- het verbeteren van de kierdichting.

Onze laatste nieuwbouwprojecten met een gasaansluiting leverden we in 2020 op. Dit betreft twaalf woningen in de wijk Holzenbosch. We deden inmiddels de nodige ervaring op met aardgasvrije en energiezuinige nieuwbouwwoningen.

Een energiezuinige woning vraagt ook iets van de bewoner(s). We willen energiezuinig gedrag bij onze huurders stimuleren. Dat doen we met advies, extra uitleg over de werking en het gebruik van de installaties in de woning en door inzicht te bieden in het eigen energieverbruik. Medewerkers van Woningstichting Barneveld zijn getraind om onze huurders hierin te begeleiden. Zij werden hiervoor ook in 2020 ingezet.

Als stakeholder is Woningstichting Barneveld sinds 2018 nauw betrokken bij het opstellen van de warmtetransitievisie van de gemeente Barneveld. Inmiddels hebben we met elkaar alternatieven voor aardgas verkend, zoals die van aardwarmte en windenergie. Met onze input stelde de gemeente Barneveld in 2020 de eerste 'warmtevisie light' vast, gericht op de definitieve warmtevisie die in 2021 wordt vastgesteld. Deze warmtevisie geeft richting aan de verduurzamingswerkzaamheden die we in de toekomst uitvoeren.

1.3.2 Energie-Index



Bovenstaand overzicht (stand eind 2020) laat zien dat we goed op weg zijn naar onze streefpercentages aan het eind van 2023. De streefpercentages zijn onderdeel van onze wensportefeuille en hebben we benoemd in ons strategisch plan 2020 - 2024.

1.3.3 Onderhoud

In 2020 bleven we met de kosten voor onderhoud binnen de kaders van de begroting. Het totale begrote bedrag voor onderhoud was € 5.431.632, terwijl de werkelijke uitgave aan onderhoud totaal € 6.009.809 bedroeg (inclusief kosten serviceabonnement van € 185.381). Dit geeft een overschrijding van € 578.177 oftewel 10,6%.

Asbest verwijderen

Het verwijderen van asbest gebeurt op verscheidene momenten en is daardoor verdeeld over bijzonder onderhoud (mutaties) en planmatig onderhoud.

Totaal gaven we € 228.320 uit voor het verwijderen van asbest, waarvan € 149.343 bij bijzonder onderhoud en € 78.977 bij planmatig onderhoud.

Reparatiekosten

Er was een overschrijding van € 235.733,- op de reparatieverzoeken. Dit is een overschrijding van 29%. Dit is te verklaren doordat de gemiddelde kosten per reparatie hoger waren dan vooraf begroot. In 2021 kijken we naar het reparatieverzoekenproces om de kosten per reparatie lager uit te laten komen. Hier hoort ook bij dat we de richtlijnen opnieuw bekijken en waar nodig verduidelijken, zodat we geen onterechte reparatiekosten voor onze rekening nemen. Uiteraard blijven we waar nodig de reparaties uitvoeren.

Mutatiekosten

Bij de mutatiekosten was een overschrijding (uitgaven € 336.313) ten opzichte van de begroting (€ 268.000) te zien. Dit is te verklaren doordat er in 2020 meer mutaties waren dan vooraf begroot. Wel zien we dat de gemiddelde mutatiekosten per woning daalden (2020: € 1.456 per woning) ten opzichte van het voorgaande jaar (2019: € 1.552). Het aantal mutaties in 2020 lag ook iets lager dan in 2019.

In 2020 bekeken we het mutatieproces opnieuw en herijkten we deze. Ook stelden we richtlijnen op die houvast geven als we bepalen welke werkzaamheden we uitvoeren op een moment dat een woning van huurder wisselt. We maakten proces- en prijsafspraken. In 2021 bouwen we die verder uit.

Bijzonder onderhoud

Bijzonder onderhoud betreft het uitvoeren van werkzaamheden bij mutatiewoningen die we tijdens een eerder renovatieproject van dat complex - op verzoek van de huurder - niet hebben uitgevoerd. Deze woningen renoveren we dan alsnog volledig bij mutatie. In de mutatiewoningen vernieuwden we badkamer, keuken en toilet. In enkele woningen brachten we HR++ glas en een cv-installatie aan. In 2020 kwamen relatief meer woningen leeg waarbij deze nagekomen binnenrenovatie aan de orde was. In totaal voerden we bij 30 mutatiewoningen bijzonder onderhoud uit. Hiervan kwamen bij dertien woningen de uitgaven boven € 35.000. Dit betrof veelal investeringen.

Planmatig onderhoud

Alle voor 2020 begrote werkzaamheden 'planmatig onderhoud' voerden we uit, met uitzondering van één post. Wegens corona schoof het vervangen van de waterleiding bij woonzorgcentrum 'Nieuw Avondrust' door naar 2021.

De grootste kostenposten bij het planmatig onderhoud waren het vervangen van cv-ketels, het vervangen van keukenblokken, schilderwerk en het renoveren van douche- en toiletruimtes. Bij het schilderwerk was sprake van een overschrijding van het budget. De overige onderdelen voerden we binnen de begroting uit.

Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud bleek niet kostendekkend. Dat komt omdat de vergoeding al lange tijd niet (jaarlijks) is geïndexeerd. Daarom verhoogden we de bijdrage per woning in 2020. Daarnaast indexeren we voortaan het bedrag jaarlijks per 1 juli. Hierover maakten we afspraken met Huurdersvereniging Barneveld.

Per 1 juli 2020 voerden we een extra verhoging door vanwege het nieuw toegevoegde onderdeel aan het pakket, namelijk de rioolontstopping. Huurders met een serviceabonnement kunnen ook deze werkzaamheden laten uitvoeren.

1.4 Leefbaarheid en verbinding

De leefbaarheid in onze wijken vraagt steeds onze aandacht. Tegenwoordig moeten mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Zij komen pas later in aanmerking voor (intramurale) zorg. Daardoor worden handhaving, intensief overleg over een prettig en veilig leefklimaat en de samenwerking met gemeente en gespecialiseerde partijen steeds belangrijker.

1.4.1 Leefbaarheid

Kaders leefbaarheid

We ervaren dat investeren in leefbaarheid steeds belangrijker wordt. Om een wijk prettig leefbaar te maken en te houden, hebben we elkaar nodig. We betrekken huurders actief en stimuleren hen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen situatie en hun leefomgeving. Ook in Barneveld staat de leefbaarheid in bepaalde wijken onder druk, omdat er kwetsbare huurders met soms meervoudig psychosociale problemen komen wonen.

Kwetsbare huurders wonen (langer) zelfstandig met ambulante begeleiding. We zien het aantal overlastmeldingen van complexe problematiek toenemen. Daarnaast signaleren we een toenemende intolerantie van de buurt. We doen vaker een beroep op professionele hulporganisaties met expertise op een bepaald gebied om de complexe overlastsituatie gezamenlijk aan te pakken.

Diverse medewerkers van de afdeling Wonen zijn actief op het gebied van leefbaarheid. Naast consultants Wonen, die steeds meer worden ingezet om het wonen in de wijken prettig en veilig te houden, zijn er ook twee wijkbeheerders actief.

Bijdrage leefbaarheid

We geven alleen financiële ondersteuning aan initiatieven als de bijdrage ten goede komt aan de leefbaarheid van onze huurders en hun directe woonomgeving. Sinds de bestedingsdoelen in de Woningwet 2015 zijn aangescherpt, ontvangen en honoreren we slechts een zeer beperkt aantal aanvragen. In 2020 ontvingen we één aanvraag die we niet honoreerden. We droegen bij aan Stichting Buurtbemiddeling en Stichting Present, zoals we afspraken in de prestatieafspraken en vastlegden in de bijbehorende convenanten.

We hebben in 2020 twee wijkbeheerders ingezet voor een schone, hele en veilige woonomgeving en voor sociale samenhang in de wijken. Eén van de wijkbeheerders zette een initiatief op om welkomstgesprekken met nieuwe huurders te houden. Enkele weken na de sleuteloverdracht gaat hij op huisbezoek om de eerste ervaringen van de huurder in de nieuwe woning en woonomgeving te bespreken. Naast mogelijke opleverpunten heeft hij vooral aandacht voor energiebesparing, contacten met burens en het leren kennen van de wijk. We ontwikkelden een 'goodiebag' met informatiemateriaal en een welkomstcadeautje. Op die manier investeren we in de relatie huurder – verhuurder en verlagen we de drempel om contact te zoeken.

We hadden dit jaar het voornemen om weer een themabijeenkomst te houden met onze actieve huurders, bewonerscommissies en de huurdersvereniging. Vanwege de coronamaatregelen lukte dat niet. Activiteiten rondom ons 25-jarig jubileum zijn er om die reden ook niet van gekomen. Daarom verrasten we aan het einde van het jaar alle huurders met een kleine attentie: een bouwplakkethuisje met een ledlampje dat werkt op zonne-energie. Met dit cadeautje brachten we enkele zaken die in 2020 erg bepalend voor ons waren (corona, verduurzaming, participatie) onder de aandacht.

Meldingen sociaal beheer

Meldingen sociaal beheer zijn meestal overlastmeldingen die gaan over geluidsoverlast, erfafscheiding, gedragsproblematiek en verwaarlozing/vervuiling van de woning, de tuin of de woonomgeving. De coronacrisis

heeft invloed op de aanpak van overlast. Meer mensen zijn thuis en meer mensen ervaren daardoor vaker overlast. Daarnaast zorgden de maatregelen ervoor dat wij, maar ook andere instanties, minder huisbezoeken konden afleggen. Daardoor is het moeilijker om de situatie goed in beeld te krijgen en adequate acties of hulp in te zetten.

Wij hadden gemiddeld 29 dossiers per maand onder handen. Eén kwestie over een erfafscheiding brachten we voor de rechter. Deze wees onze vordering toe.

Personen met verward gedrag

Diverse vormen van problematiek kunnen ten grondslag liggen aan verward gedrag. Het gaat niet alleen om mensen die uitstromen vanuit de geestelijke gezondheidszorg. Het gaat ook om mensen die lijden aan een vorm van dementie, verslaafd zijn, een verstandelijke beperking hebben of een ander levensprobleem hebben dat geen aanleiding is voor opname in een instelling. Het gedrag van deze mensen is niet per definitie gevaarlijk, maar omwonenden kunnen zich in hun nabijheid wel minder veilig voelen. In Barneveld hebben we een goede samenwerking met instanties die in gezamenlijkheid werken aan vermindering van de overlast, door de mensen te ondersteunen in hun persoonlijke hulpvraag. Het Convenant Sluitende Aanpak Personen met Verward Gedrag is in 2020 geëvalueerd. We zoeken daarin nog wel de regisseurschap rondom de complexe en hardnekkige situaties.

Woonfraude

Wij onderzoeken meldingen van woonfraude die gaan over het niet bewonen van de woning door de hoofdhuurder, over onderhuur of over een onjuiste inschrijving. In 2020 behandelden we zeven meldingen van woonfraude. De meldingen gingen over het niet bewonen van de woning door de hoofdhuurder en over hennepsteelt.

Meldingen woonfraude 2020

Status	Aantal
De melding betrof geen woonfraude	1
Er is vonnis gewezen en de woning is ontruimd	1
De huurder heeft vrijwillig de huur van de woning opgezegd	2
De melding is nog in behandeling	0
De melding betreft hennepsteelt	1
De melding is aangehouden	2

Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel

De coördinator Buurtbemiddeling is ondergebracht bij Welzijn Barneveld. Inwoners van de gemeenten Barneveld en Scherpenzeel weten de weg naar Buurtbemiddeling steeds beter te vinden. In 2020 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel 80 meldingen in behandeling, tegen 75 meldingen in 2019. Van de meldingen in 2020 hadden 31 betrekking op bewoners van een huurwoning van Woningstichting Barneveld, tegen 27 meldingen in 2019.

Meldingen buurtbemiddeling betreffende huurwoningen Woningstichting Barneveld 2020

Status	Aantal
Succesvol afgerond	15
Bemiddeling loopt nog (niet afgerond)	6
Eén van beide partijen heeft bemiddeling geweigerd	8
Beide partijen hebben bemiddeling geweigerd	0
Niet bemiddelbaar	2

We merken dat bij een toenemend aantal meldingen één of meer bewoners met psychosociale problematiek is betrokken. Dat is geen primaire doelgroep van Buurtbemiddeling. Toch hebben we in overleg in diverse casussen het middel al dan niet succesvol ingezet. In overeenstemming met de prestatieafspraken werken we ook in 2021 weer samen met Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel.

Stichting Present

Vanuit het convenant met Stichting Present voerden we in 2020 zestien projecten uit. De samenwerking is gericht op het uitvoeren van activiteiten bij huurders, die praktische ondersteuning nodig hebben en geen beroep kunnen doen op hun eigen netwerk. De activiteiten leveren een bijdrage aan een schone, hele, veilige en prettige woonomgeving voor onze huurders. In meer dan de helft van de gevallen betrof het een voor- of achtertuin die dringend onderhoud nodig had. Daarnaast zijn werkzaamheden uitgevoerd in verwaarloosde huurwoningen en zijn hand-en-spandiensten verleend aan huurders. Gebaseerd op het aantal huurders dat zij helpen, krijgt Stichting Present een financiële tegemoetkoming. In 2021 zetten we de samenwerking onder het convenant voort.

Actieve huurders

In bijna dertig wooncomplexen overleggen we regelmatig met actieve huurders over onderwerpen die over hun directe woonomgeving gaan, zoals schoonmaak en tuinonderhoud. In één complex functioneert een bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet. Dat we zoveel complexen hebben met actieve huurders (ten opzichte van het aantal complexen met een officiële bewonerscommissie), laat zien dat huurders liever op een informele manier meepraten over zaken die spelen in en rondom hun woning dan deelnemen in een formeel overlegorgaan.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Conform de afspraken met de gemeente stellen we jaarlijks maximaal 25% van de vrijkomende huurwoningen beschikbaar voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. In samenwerking met de gemeente Barneveld kozen we voor een werkwijze, waarbij alle aanvragen bij de gemeente binnenkomen. Het gaat hier om bijvoorbeeld statushouders en mensen met een urgentieverklaring. Aanvragen voor het verkrijgen van een urgentie bespreken we in een multidisciplinair overleg. In dit overleg wordt beoordeeld of huishoudens met bijzondere omstandigheden met voorrang een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Daarnaast wordt geïnventariseerd of er sprake is van een aanvullende hulpvraag. Bij het aanbieden van een woning, wordt hier zo nodig direct invulling aan gegeven. Bij het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen maken we vaak gebruik van huurovereenkomsten met aanvullende voorwaarden.

1.4.2 Activiteiten

Prettig en veilig wonen

Met het programma 'Prettig en veilig wonen' willen we huurders stimuleren zelf verantwoordelijkheid te nemen in het treffen van maatregelen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. In 2020 zijn we gestart met het beleid 'kleine woningaanpassingen'. Om ouderen zo lang mogelijk op een veilige en prettige manier in hun woning te laten wonen, ontwikkelden we een zogenaamd opplus-pakket voor huurders van 65 jaar en ouder. Zij kunnen vooraf advies krijgen van een medewerker van de woningstichting of van een Woon Bewust-adviseur van Welzijn Barneveld. Het gaat hier om aanpassingen of hulpmiddelen die niet onder de Wmo-voorziening van de gemeente vallen, zoals wandbeugels of een verhoogde toiletpot. Ook huurders met een medische indicatie kunnen bij ons terecht voor dit soort kleine aanpassingen aan hun woning. Daarnaast investeerden we in de toegankelijkheid van onze gebouwen. In enkele complexen voorzagen we bijvoorbeeld de algemene toegangsdeuren van elektrische deurdrangers om de toegankelijkheid te vergroten. Ook in 2021 willen we enkele complexen aanpakken.

Buurtkamer Zuid III

Met Stichting Buurtkamer Zuid III sloten we in 2019 een huurovereenkomst af voor een grondgebonden seniorenwoning. De missie van de Stichting is om via de buurtkamer bewoners te activeren deel te nemen aan activiteiten om zo de sociale samenhang in de wijk te vergroten. Het is de bedoeling om een laagdrempelige ontmoetingsplek voor jong en oud te creëren. Er worden diverse activiteiten georganiseerd, zoals inloopochtenden en gezamenlijke maaltijden. We dragen niet bij aan de exploitatie van deze Stichting. Wel bekleden we een functie in de raad van toezicht van de Stichting.

1.4.3 Klanttevredenheid

We huurden het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) in om de dienstverlening van onze organisatie te meten. Hiervoor zijn verschillende enquêtes opgesteld:

- algemene dienstverlening: hiervoor worden huurders benaderd die via een steekproef uit het volledig huurdersbestand worden geselecteerd;
- woning zoeken: hiervoor worden alle kandidaten benaderd, die in een kalendermaand een woning zochten;
- nieuwe woning: hiervoor worden alle huurders benaderd, die in een kalendermaand een woning kregen toegewezen;
- huur opzeggen: hiervoor worden alle huurders benaderd, van wie we in een kalendermaand een huuropzegging ontvingen;
- reparaties: na gereed melding van een reparatie wordt de huurder benaderd;
- onderhoud: hiervoor worden huurders benaderd die via een steekproef uit het volledige huurdersbestand worden geselecteerd.

Maandelijks leveren wij de gegevens van de huurders bij KWH aan. KWH benadert deze huurders telefonisch of per e-mail voor het invullen van de enquête. De terugkoppeling uit de enquêtes draagt bij aan een doorlopende verbetering van onze dienstverlening.

KWH-meting	2020	2019	2018
Cijfer totaal	7,6	7,5	7,5
Cijfer meting algemene dienstverlening	7,1	7,3	7,6
Cijfer meting woningzoekenden	7,8	7,3	7,2
Cijfer meting nieuwe woning	7,6	7,2	7,2
Cijfer meting huuropzegging	7,8	7,6	7,5
Cijfer meting reparaties	8,1	7,6	7,6
Cijfer meting onderhoud	7,3	7,8	7,9

In 2020 voerden we, naar aanleiding van de resultaten van de enquêtes, aanpassingen door in ons beleid, processen en werkwijzen. De grootste verbetering brachten we aan in ons mutatieproces. Hierdoor verwachten we een grotere tevredenheid van zowel de vertrekkende als de nieuwe huurder. Ongeveer een maand na het tekenen van de huurovereenkomst, bezoekt (of belt, in verband met corona) een wijkbeheerder de huurder om te vragen of alles goed is verlopen en of er nog punten van aandacht zijn. We verwachten dat we de nieuwe huurder hiermee een goede start geven, waarbij de huurder betrokkenheid vanuit de woningstichting ervaart.

1.4.4 Klachten

Van huurders ontvingen wij in 2020 225 klachten over (te) lange doorlooptijden, over niet (tijdig) terugbellen, over beleid en over uitgevoerde reparaties. Dit zijn er meer dan in 2019. Dit is te verklaren doordat we in september 2019 pas zijn begonnen met het registreren van de klachten. Met de registratie bewaken we de voortgang van klachten en krijgen we inzicht in verbeterpunten in onze dienstverlening. Als een klacht via Huurdersvereniging Barneveld bij ons binnenkomt, geven we de huurdersvereniging een terugkoppeling. Daarbij streven we ernaar dat de huurdersvereniging de huurders faciliteert en motiveert om zelf hun klacht bij ons in te dienen.

1.4.5 Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

Huurdersvereniging Barneveld

Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld hebben intensief contact. Naast formele contactmomenten op bestuurlijk niveau, hebben we veel afstemmingsmomenten met de werkorganisatie, zowel formeel als informeel.

Woningstichting Barneveld, gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld hadden in 2020 vaak overleg wat leidde tot de prestatieafspraken 2021. De woningstichting en de huurdersvereniging voerden

vijfmaal bestuurlijk overleg. De bestuursleden van de huurdersvereniging hadden op specialistische dossiers contact met medewerkers van de woningstichting.

Met de huurdersvereniging bespraken we een aantal vaste onderwerpen, zoals de begroting (waaronder planmatig onderhoud en verbetering) en het jaarverslag van beide organisaties, het huurbeleid, het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken. Periodiek bespraken we de ontwikkelingen in de volkshuisvesting (landelijk, regionaal en lokaal), de resultaten van de metingen over onze dienstverlening en de voortgang van nieuwbouw- en verbeterprojecten. In 2020 hebben we ook gesproken en advies gevraagd over het servicekostenbeleid, scootmobielbeleid, huurbeleid en de afhandeling van klachten. Daarnaast is Huurdersvereniging Barneveld betrokken bij de herbenoeming van een lid voor de raad van commissarissen, de benoeming van de directeur-bestuurder en de benoeming van de leden van de geschillencommissie. Vanzelfsprekend is ook onze wijziging in de dienstverlening vanwege COVID-19 afgestemd en besproken.

Naar behoefte laat de huurdersvereniging zich adviseren door de Woonbond. Huurdersvereniging Barneveld heeft sinds medio 2020 - na het vertrek van enkele bestuursleden - een vacature voor een voorzitter. In het derde kwartaal meldde een nieuw bestuurslid zich aan. Woningstichting Barneveld heeft aangeboden de huurdersvereniging op haar verzoek extra te ondersteunen in de komende periode.

In 2020 kwam een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tot stand. In de nieuwe overeenkomst is gelijkwaardigheid de basis voor de samenwerking. We hebben dit verwoord in een participatie-overeenkomst. De Overlegwet en Woningwet zijn 'de letter' van de samenwerking, in de overeenkomst gaat het over 'de geest' van die samenwerking. Transparantie, vertrouwen en waardering zijn daarin de kernbegrippen. Op basis van deze uitgangspunten is het proces 'energetisch verbeteren van vastgoedeenheden' gezamenlijk besproken en vastgesteld. De rol van de huurdersvereniging bij de verduurzaming van het project Valkhof is daarmee ook verhelderd en ingevuld.

De huurdersvereniging overlegde in 2020 met de commissarissen van de raad van commissarissen die op voordracht van de huurdersvereniging zijn benoemd.

Gemeente Barneveld

Ook met de gemeente Barneveld hadden we op verschillende momenten in het jaar contact. Vijfmaal vond overleg op bestuurlijk niveau tussen de woningstichting en de gemeente plaats. Bij drie van deze overleggen was de huurdersvertegenwoordiging ook aanwezig. Eveneens viermaal vond een bestuurlijk overleg plaats, waarbij - naast de woningstichting en de gemeente - de bestuurders van zorg- en welzijnspartijen in Barneveld aanwezig waren. Vanwege COVID-19 verliep dit op een alternatieve wijze. Begin 2020 vond de jaarlijkse ontmoeting plaats tussen het college van de gemeente Barneveld, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van de woningstichting.

Met de gemeente bespraken we de stand van zaken met betrekking tot de prestatieafspraken, de voortgang van de diverse nieuwbouwprojecten (in portefeuille en acquisitie) en de relevante ontwikkelingen bij beide organisaties. Daarnaast maakten we afspraken over de wijze van informatievoorziening en samenwerking als (toekomstige) nieuwbouwprojecten in de tijd doorschuiven. Overige onderwerpen van gesprek waren de ontwikkeling locatie Johan de Wittlaan, effecten van corona op de huurders en de dienstverlening, vervroegde verplaatsing van de woningen aan de Lijsterhof, de toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties en het realiseren van de taakstelling statushouders.

In de jaarlijkse cyclus van het bod op de woonvisie legden we vooral de focus op de totstandkoming van en op onze inbreng voor de nieuwe gemeentelijke woonvisie. Deze is vanwege de corona vertraagd tot stand gekomen. Ons bod op de woonvisie staken we pragmatisch in omdat we tegelijkertijd werkten aan de nieuwe woonvisie en de herijking van onze portefeuillestrategie. Samen met de gemeente en de huurdersvereniging zetten we prestatieafspraken van 2020 voort in 2021 met uitzondering van de behaalde prestaties en met actualisatie daar waar nodig. Uitzondering hierop is de afspraak over de inzet van een boveninflatoire huurverhoging voor de verduurzaming en de nieuwbouw. Daarover namen we een procesafpraak op in de prestatieafspraken 2021. Ook spraken we af dat we in 2021 prestatieafspraken maken voor een periode van vier jaar te weten 2022-2025.

1.5 Vastgoedportefeuille

Het is van belang dat we goed in beeld hebben en houden wat de vraag van onze doelgroepen is met betrekking tot wonen. Daarbij moeten we opereren binnen de wettelijke kaders.

1.5.1 Wensportefeuille

Met onze wensportefeuille streven we naar een woningbezit dat zo goed mogelijk aansluit bij de toekomstige vraag van de te huisvesten doelgroepen. Om in de toekomst ook de juiste huisvesting te kunnen bieden, volgen we de ontwikkeling van onze doelgroepen voor sociale huur. De wensportefeuille is vanaf 2018 opgenomen in ons strategisch plan. De samenstelling van de wensportefeuille is sinds 2017 niet ingrijpend gewijzigd. We scoren de wensportefeuille op omvang, huurklassen, woningtypen en energielabel. Het energielabel is opgenomen onder paragraaf 1.3.2. In 2020 zijn we gestart met de herijking van onze wensportefeuille en deze wordt in 2021 vastgesteld.

Ultimo 2020 hebben we 3.801 DAEB-huurwoningen in beheer.

In Voorthuizen sloopten we tien woningen. In de nieuwbouw leverden we 21 eengezinswoningen, 9 appartementen en 21 intramurale zorgwoningen (waarvan 2 MOG) op.

We streven ernaar om voldoende woningen in de verschillende prijsklassen aan te bieden. De gerealiseerde percentages liggen rondom het gewenste aandeel per prijsklasse.

Wensportefeuille naar huurklasse		Gerealiseerd aandeel 2020	Gewenst aandeel 2020	Gerealiseerd aandeel 2019	Gerealiseerd aandeel 2018	Gerealiseerd aandeel 2017
Goedkoop	< € 432,51	8,5%	10%	9,8%	10,1%	10,3%
Betaalbaar 1 + 2	> € 432,51 - € 663,40	78,3%	75%	74,3%	72,6%	75%
Bereikbaar	> € 663,40 - € 737,14	11,1%	10%	12,5%	13%	10%
Duur	> € 737,14	2,1%	max. 5%	3,4%	4,3%	4,7%

We streven naar voldoende toegankelijke woningen, ook in het licht van senioren die langer zelfstandig blijven wonen. We willen de komende jaren vooral nultredenwoningen (zoals meergezinswoningen met lift) toevoegen aan ons vastgoedbezit. Een deel van deze appartementen is bedoeld voor de doelgroep wonen met zorg. In 2020 leverden we een complex met negentien zorgeenheden op.

Het aandeel eengezinswoningen willen we verminderen door verkoop van de grotere woningen. In 2020 verkochten we zes eengezinswoningen in de vrije verkoop.

1.5.2 Verkoop van woningen

Verkoop

In 2020 was de verkoop van 28 woningen begroot, waarvan zeventien in de vrije verkoop en elf Verkopen onder Voorwaarden (VoV). We verkochten zeventien individuele woningen.

- Vier woningen waren VoV en verkochten we op de vrije markt.
- Zes mutatiewoningen verkochten we in de vrije verkoop.
- Zes VoV-woningen verkochten we met VoV.

Terugkoop en verkoop woningen onder voorwaarden

Wij kochten gedurende het jaar achttien woningen terug. Van dit aantal verkochten we zes woningen met VoV en vier woningen in de vrije verkoop. Twee woningen gaan we verbeteren en daarna verhuren. Ultimo 2020 hadden we nog zes woningen in voorraad. Deze verkochten we eind 2020; vier met VoV en twee in de vrije verkoop. Begin 2021 worden deze woningen getransporteerd. Per saldo daalde de voorraad VoV-woningen met tien woningen ten opzichte van ultimo 2019.

Om het aantal VoV-woningen te verminderen, wezen we een beperkt aantal woningen aan die we na de terugkoop ook weer verkopen met VoV. VoV-woningen gelegen in verbetercomplexen worden bij voorkeur verhuurd. Overige woningen die we terugkopen, verkopen we op de vrije markt met als doel onze VOV-portefeuille te verminderen. Ultimo 2020 stonden 254 VoV-woningen op de balans, waarvoor Woningstichting Barneveld een terugkoopplicht heeft. Daarnaast hadden we zes woningen op voorraad (met de bestemming VoV). We willen het aantal VoV-woningen terugbrengen naar ongeveer 133 woningen.

1.5.3 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

Er vonden dit jaar geen mutaties plaats in ons MOG- of BOG-bezit.

1.5.4 Verenigingen van eigenaren (VvE)

In 2020 deden zich geen mutaties voor in het aantal VvE's. Het aantal bleef negen VvE's. Vanwege corona werden de bestuursvergaderingen vooral online gehouden. De algemene ledenvergaderingen werden, op één VvE na, voor dit jaar geannuleerd omdat veel eigenaren tot de risicogroepen behoren.

Ook dit jaar waren de terugkerende lekkages van een daktuin voor VvE Bijeberg een punt van zorg. Eind van het jaar is de daktuin, na volledige vervanging van de dakbedekking, opnieuw ingericht.

VvE Kruielstaete had ook te maken met lekkages, die we hebben opgelost door het complex van nieuwe dakbedekking te voorzien.

Twee complexen ondergingen dit jaar een schilderbeurt te weten VvE Vlierbeek en VvE Bijeberg.

1.6 Financieel beleid en beheer

Onze opgave voor nieuwbouw, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid is groot. Dit betekent dat we enerzijds keuzes moeten maken. Anderzijds vraagt het om een goed financieel beleid en beheer om te zorgen dat we onze middelen doelmatig inzetten en kunnen blijven doen wat we willen.

Algemeen

De financiële positie van Woningstichting Barneveld is goed. Mede daardoor kunnen we de komende jaren blijven investeren in uitbreiding, verbetering en vernieuwing van onze vastgoedportefeuille. Investerings zijn nodig om voldoende betaalbare woningen aan te kunnen bieden en te voldoen aan de veranderende vraag van woningzoekenden en de eisen en wensen van deze tijd. Daarnaast speelt de energetische opgave.

De investeringen moeten gefinancierd worden. In het meerjarenperspectief zien we dat de operationele kasstromen toenemen. Enerzijds door stijgende huuropbrengsten door toevoeging van nieuwbouw aan de portefeuille en anderzijds door de lage rentelasten als gevolg van de lage rentestand en aflossing van relatief dure leningen uit het verleden. Wel zien we een toenemende last als gevolg van belastingen en heffingen. Sinds 2019 zijn wij in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting. Daarnaast is in 2020 13,7% van de huurinkomsten afgedragen als verhuurderheffing. Jaarlijks werken wij scenario's uit voor de ontwikkeling van de financiële positie bij verandering in huurbeleid, bedrijfskosten, rentekosten, onderhouds- en nieuwbouwkosten en belastingen. Hieruit blijkt dat we continue onze financiële positie moeten bewaken en waar nodig bijsturen.

Winst- en verliesrekening

De opbouw van de winst- en verliesrekening is als volgt:

Bedragen x € 1.000	Definitief 2020	Definitief 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.568	14.294
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-29
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	676	1.315
Netto resultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	27.481	22.640
Netto resultaat overige activiteiten	141	133
Overige organisatiekosten	-1.464	-756
Kosten omtrent leefbaarheid	-269	-564
Saldo financiële baten en lasten	-2.359	-2.899
Vennootschapsbelasting	-9.490	-5.502
Resultaat na belastingen	28.284	28.632

Het resultaat over 2020 komt uit op ruim € 28,3 miljoen positief (2019: ruim € 28,6 miljoen positief). Het jaarresultaat 2020 wordt vooral veroorzaakt door de forse stijging van de waarde van het bezit. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2020 circa € 27,5 miljoen en vormt ongeveer 97% van het totale jaarresultaat. De waardeverandering leidt niet tot een ontvangst in geld: het is de hogere waardering van de vastgoedportefeuille in de huidige woningmarkt. Een hogere waarde die niet gerealiseerd gaat worden. Alleen bij verkoop van vastgoed leidt de hogere marktwaarde tot een toename van de liquide middelen.

Kasstromen

De balans en de winst- en verliesrekening worden bepaald aan de hand van waarderingsgrondslagen. Deze grondslagen zijn subjectief en leiden tot substantiële wijzigingen in balans- en resultatenposities in de

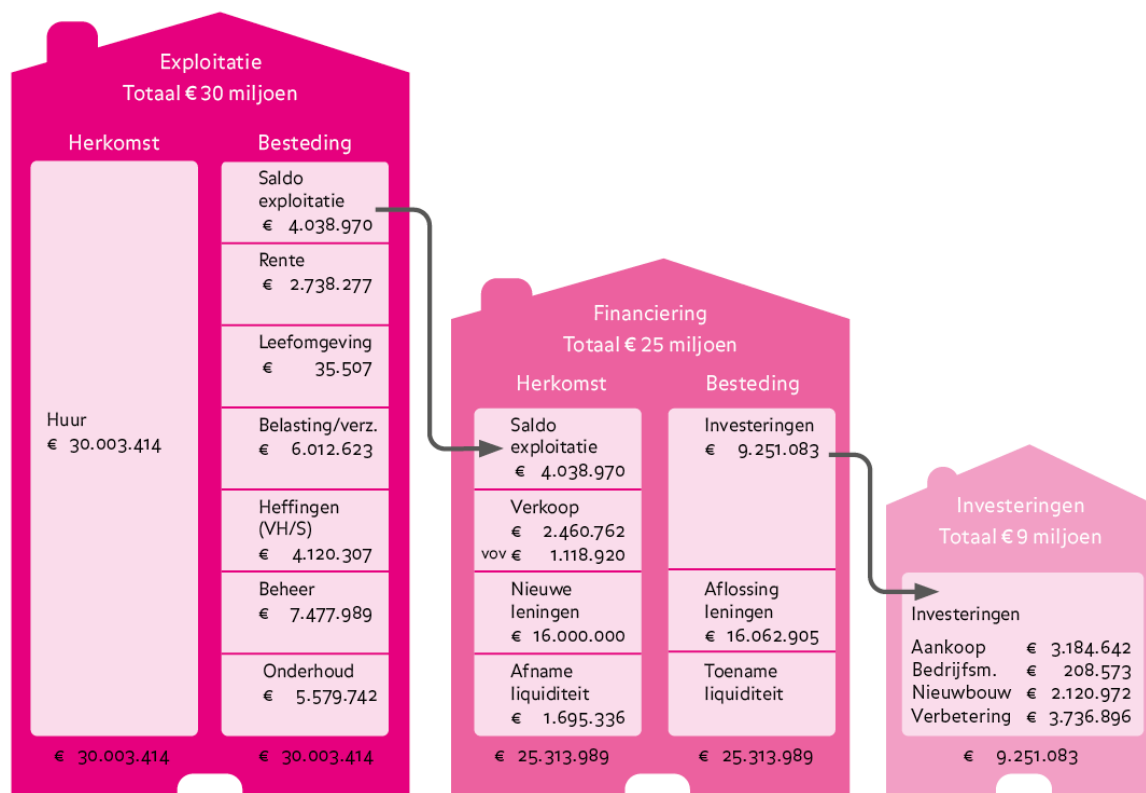
afgelopen jaren. Kasstromen zijn objectiever te bepalen. Woningstichting Barneveld kiest er om die reden voor om vanaf 2018 te sturen aan de hand van kasstromen.

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2020 circa € 4,0 miljoen (2019: € circa € 8,8 miljoen). Dit is circa € 2,3 miljoen lager dan begroot voor 2020 en € 4,8 miljoen lager dan de gerealiseerde kasstroom in 2019. De daling wordt vooral veroorzaakt door betaling van vennootschapsbelasting ter hoogte van € 5,0 miljoen.

Operationele kasstroom (bedragen x € 1.000)	Definitief 2019	Begroting 2020	Definitief 2020	Definitief. 2020 versus Definitief 2019	Definitief 2020 versus Begroting 2020
Ontvangsten:					
Huur	29.073	30.588	30.003	930	-585
Uitgaven:					
Onderhoud	5.782	4.666	5.580	202	-914
Beheerkosten	6.661	5.155	7.478	-817	-2.323
Sanerings- verhuurderheffing	3.722	4.447	4.120	-398	327
Vennootschapsbelasting	-	6.027	4.965	-4.965	1.062
Belasting en verzekeringen	1.006	1.113	1.048	-42	65
Leefbaarheid	26	81	35	-9	46
Rente	3.120	2.828	2.738	382	90
Totaal uitgaven:	20.317	24.317	25.964	-5.647	-1.647
Cashflow operationele activiteiten	8.756	6.271	4.039	-4.717	-2.232

Kasstromen 2020

De kasstromen uit de begroting en de jaarrekening worden in kaart gebracht in een huisjesmodel, waarbij een exploitatie-, een financiering- en een investeringshuis worden onderscheiden. Dit leidt voor de kasstromen 2020 tot het volgende overzicht:



Financiële positie ultimo 2020

De toezichthouders van Woningstichting Barneveld, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, beoordelen of de corporatie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. In 2018 brachten Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uit; wat april 2020 is herzien. De beoordeling is gericht op twee onderdelen: continuïteit (liquiditeit en vermogen) en discontinuïteit (onderpand). Dit nieuwe kader gaat uit van vijf financiële ratio's. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Woningstichting Barneveld stuurt met deze ratio's. Voor twee ratio's - de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LTV) - wordt voor intern gebruik een scherpere signaleringsnorm gehanteerd.

De ICR is een liquiditeitsratio en maakt inzichtelijk of op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen.

De LTV is een vermogensratio en maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. Hierbij wordt als waarde (value) de beleidswaarde (marktwaarde in verhuurde staat waarbij rekening is gehouden met corporatie specifiek beleid) gehanteerd. Bij de onderliggende kasstromen van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Woningstichting Barneveld.

Naast solvabiliteit (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) en dekkingsratio (is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?) is nu de onderpandratio toegevoegd, die kijkt naar de verhouding van de marktwaarde van de geborgde leningenportefeuille ten opzichte van de marktwaarde van het bezit.

Dit leidt tot het volgende overzicht (aangepast naar de laatste notitie van WSW en Aw april 2020):

Relevante financiële ratio's	2020					2019	
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm	Totaal
ICR (liquiditeit)	2,11	>1,4	n.b.	>1,8	2,48	>1,4	3,81
Solvabiliteit (vermogen)	55,6%	>15%	69,1%	>40%	51,8%	>15%	54,7%
Loan to Value (vermogen)	44,1%	<85%	0,0%	<75%	37,8%	<85%	39,4%
Dekkingsratio	24,6%	<70%	0,0%	<70%	22,4%	<70%	23,4%
Discontinuïteitsratio (onderpandratio)	24,6%	<70%	0,0%	<70%	22,4%	<70%	23,4%

Bij de beoordeling van de financiële positie is de totstandkoming van het eigen vermogen van belang. Afhankelijk van de grondslag wordt een bepaald eigen vermogen gepresenteerd. Het gepresenteerd eigen vermogen, op basis van marktwaarde in verhuurde staat, wordt uitsluitend gerealiseerd als de onderliggende waarde wordt gerealiseerd. Het eigen vermogen op basis van WOZ-waarde en marktwaarde wordt niet gerealiseerd. Verkoop van het gehele bezit is immers niet het beleid van Woningstichting Barneveld.

Ontwikkeling financiële positie

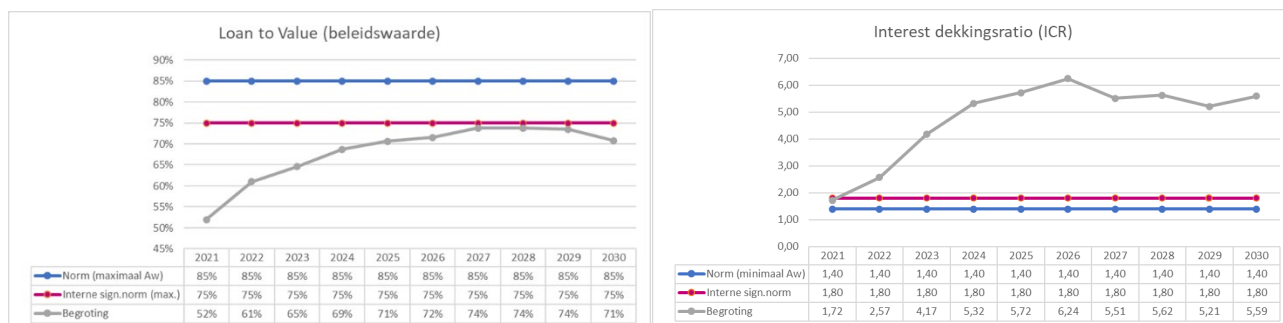
Eind 2020 is de begroting 2021 vastgesteld en de meerjarenprognose 2022 tot en met 2025 goedgekeurd. In de doorrekeningen hebben we rekening gehouden met de parameters die de Aw heeft voorgeschreven.

De begroting 2021 en de meerjarenprognose voorzien in een forse investeringsopgave, beiden met inachtneming van een gematigd huurbeleid om het wonen betaalbaar te houden. Enerzijds investeringen om betaalbare huurwoningen toe te voegen en anderzijds investeringen om kwaliteits- en energetische verbeteringen aan te brengen bij het bestaande vastgoed. We verwachten in de periode 2021-2025 bijna 600 nieuwe woningen toe te voegen aan onze voorraad.

Dit leidt tot het volgende overzicht:

Begroting 2021 / meerjarenprognose (bedragen x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele kasstroom	1.552	3.089	6.040	7.346	8.705
Kasstroom (des-)investeringen	-36.563	-41.703	-30.326	-26.059	-21.818
Financieringskasstroom	35.248	37.490	23.223	19.498	12.851
Mutatie geldmiddelen	237	-1.124	-1.063	785	-262

De effecten op de ICR en LtV zien er als volgt uit:



De conclusie is dat Woningstichting Barneveld aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet, hoewel de interne signaleringsnorm voor de Loan to Value in 2028 wordt geraakt. Bijsturing hierop is de komende jaren nog mogelijk. Door het ambitieuze investeringsprogramma blijft het meer dan ooit zaak om de ontwikkeling van de financiële positie en de bedrijfsrisico's nauwlettend te monitoren. Voorafgaand aan goedkeuring en vaststelling van de begroting 2021 zijn slechtweersscenario's doorgerekend. Hierbij zijn ook bijsturingmogelijkheden verkend. In geval van slecht weer is bijsturing mogelijk door bijvoorbeeld investeringen te verminderen of te spreiden.

Financierings- en beleggingsbeleid

In 2019 is ons treasury- en beleggingsstatuut opnieuw beschreven en vastgesteld aangezien de vorige versie nog was geschreven vanuit het toenmalige samenwerkingsverband. In 2019 is een externe treasurer aangesteld, welke ook in het Deelgoed samenwerkingsverband wordt gebruikt. Het nieuwe treasury- en beleggingsstatuut voldoet aan wet- en regelgeving en aan het door de minister goedgekeurde Reglement financieel beleid en beheer. Dit geldt voor zowel de voorschriften voor het financieren als voor het beleggen en de eventuele inzet van derivaten. Woningstichting Barneveld heeft geen derivaten in portefeuille.

De leningenportefeuille bestaat eind 2020 vrijwel geheel uit fixe-leningen met restant looptijden variërend van 1 tot 40 jaar. Wij hebben geen leningen met verplichte renteherziening in portefeuille. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille bedraagt eind van het boekjaar 2,17% (2019: 2,49%).

In het boekjaar gingen we drie nieuwe fixe-leningen aan voor in totaal € 16 miljoen. De looptijden zijn 9, 12 en 13 jaar. De rentes bedragen respectievelijk 0,229%, -0,03% en -0,052%. In 2020 losten we 4 fixe-leningen af tot een totaal van € 16 miljoen. De afgeloste leningen kenden rentes van 3,125% tot 4,687%. De aflossingen deden we deels uit eigen middelen.

Conform het vastgestelde treasury- en beleggingsstatuut bepalen we de financieringsbehoefte jaarlijks op bedrijfsniveau aan de hand van de actuele kasstroomprognoses voor het betreffende jaar en de begroting. Bij het aantrekken van nieuwe leningen houden we rekening met de meerjaren kasstroomprognoses en de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille. Looptijden en aflossingsmomenten kiezen we zo, dat er voldoende spreiding in de tijd is en het renterisico vanwege herfinanciering per periode van twaalf maanden voortschrijdend niet meer is dan 15% van de uitstaande leningen. Daarnaast streven we naar een verlenging van de gemiddelde looptijd van de uitstaande leningen. Dit is mede relevant gezien de financiering van onze investeringsopgave in combinatie met de relatief korte looptijd van de uitstaande leningen.

Transactievoorstellen in het kader van de treasury zijn voor de uitvoering besproken in de treasurycommissie met de externe treasury adviseur.

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

Investeringsbeleid

Het investeringsbeleid van Woningstichting Barneveld is gebaseerd op het portfoliobeleid. De kaders zijn beschreven in het projectontwikkelstatuut.

In de begroting en de meerjarenprognose is dit vertaald naar forse ingerekende nieuwbouw- en duurzaamheidsdoelstellingen en terughoudendheid als het gaat om de jaarlijkse huurverhoging en de omvang van de verkopen. Wij gaan ervoor om de plannen voor de voorgenomen nieuwbouw en aanpassingen van het bestaand bezit zoveel mogelijk binnen de financiële kaders te realiseren en verantwoord maximaal te investeren in de woningvoorraad.

We zoeken daarbij steeds de samenwerking met relevante andere partijen, waar nodig ook op het terrein van specifieke zorg, voor zowel ouderen en de jeugd als mensen met een beperking. Ook de gemeente is een belangrijke partner. Het nieuwbouwprogramma is onderdeel van de prestatieafspraken die we met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld maakten.

Bij het ontwerp van nieuwbouwwoningen houden we rekening met de mogelijkheden voor ombouwen of bouwkundig aanpassen voor eventuele andere doelgroepen in de toekomst. In enkele nieuwbouwprojecten zijn de eerste Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) opgeleverd.

De huurprijzen stemmen we bij aanvang van de exploitatie af op zowel de kwaliteit van de woningen als de inkomenssituatie van de doelgroepen van beleid. Zodoende kunnen we passend toewijzen.

In het projectontwikkelstatuut is als uitgangspunt beschreven dat een project moet voldoen aan de eisen uit het portefeuilleplan en aan de minimaal vereiste 'internal rate of return' (IRR).

Hierbij hanteren we een exploitatieperiode van vijftien jaar, waarbij de 'exit yield' is gebaseerd op het 'bruto aanvangsrendement' (BAR) verhoogd met een opslag wegens veroudering.

In het verslagjaar kochten we geen grondposities aan.

1.7 Deelnemingen

In 2020 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

1.8 Verklaring van het bestuur

De plaatsvervangend directeur-bestuurder 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.

Barneveld, 10 mei 2021

John van Maastricht
Plaatsvervangend directeur-bestuurder



Deel 2

Jaarverslag

2.1 Verslag van het bestuur

2.1.1 Bestuur

Bestuur

Het bestuur van Woningstichting Barneveld berust bij de bestuurder die tevens directeur is. Deze functie van bestuurder werd vanaf 1 december 2016 tot en met 31 december 2019 vervuld door mevrouw L. Brouwer-de Jong. Met ingang van 1 januari 2020 legde mevrouw Brouwer-de Jong haar rol als directeur-bestuurder, in overleg met de raad van commissarissen, neer. In de periode 1 januari tot en met 19 januari 2020 fungeerde de heer J.W.M. van Maastricht, uit hoofde van zijn functie als manager Bedrijfsvoering, als plaatsvervangend directeur. Van 20 januari tot en met 31 oktober 2020 vervulde mevrouw L. van Beek-Bouw de functie ad interim. Met ingang van 1 november 2020 werd de heer H.R. Camstra benoemd als directeur-bestuurder. Met ingang van 12 februari 2021 is in onderling overleg met de raad van commissarissen de samenwerking met directeur-bestuurder Camstra beëindigd. De heer J.W.M. van Maastricht is door de raad van commissarissen gevraagd de rol als plaatsvervangend bestuurder in te vullen, totdat een nieuwe directeur-bestuurder is aangesteld.

Permanente educatie (PE)

Met ingang van 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties in een aaneengesloten periode van drie jaar (2017-2019, 2018-2020, et cetera) 108 PE-punten behalen. In de periode 2017-2019 behaalde directeur-bestuurder L. Brouwer- de Jong 216 punten en voldeed hiermee aan de eisen. Voor de interim-bestuurder L. van Beek-Bouw was deze regeling niet van toepassing. De heer H.R. Camstra behaalde van 1 november 2020 tot en met februari 2021 geen PE-punten.

Bestuursbesluiten

De bestuurder neemt de bestuursbesluiten in de vergadering van het managementteam. Naast de directeur-bestuurder bestaat dit team uit de manager Bedrijfsvoering (tevens plaatsvervangend directeur-bestuurder), de manager Wonen en de manager Vastgoed. De intern controller is op afroep bij de vergaderingen van het managementteam aanwezig. Een aantal bestuursbesluiten heeft (voorafgaande) instemming van de raad van commissarissen nodig.

In 2020 zijn 73 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- (nieuw)bouwfasedocumenten
- actualisatie huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging
- verduurzamen met zonnepanelen
- jaarplan 2020
- actualisatie gedragscode
- actualisatie portefeuille VoV-woningen
- vaststellen incassobeleid
- vaststellen nieuwe functies en bijbehorende profielschetsen
- actualisatie procuratieregeling
- actualisatie streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- vaststellen beleid voor professioneel opdrachtgeverschap en inkoop Woningstichting Barneveld 2020-2023
- bod op de woonvisie gemeente Barneveld
- risicomangement
- begroting 2021 en meerjarenperspectief
- prestatieafspraken 2021-2024 met gemeente en huurdersvereniging

Statuten en reglementen

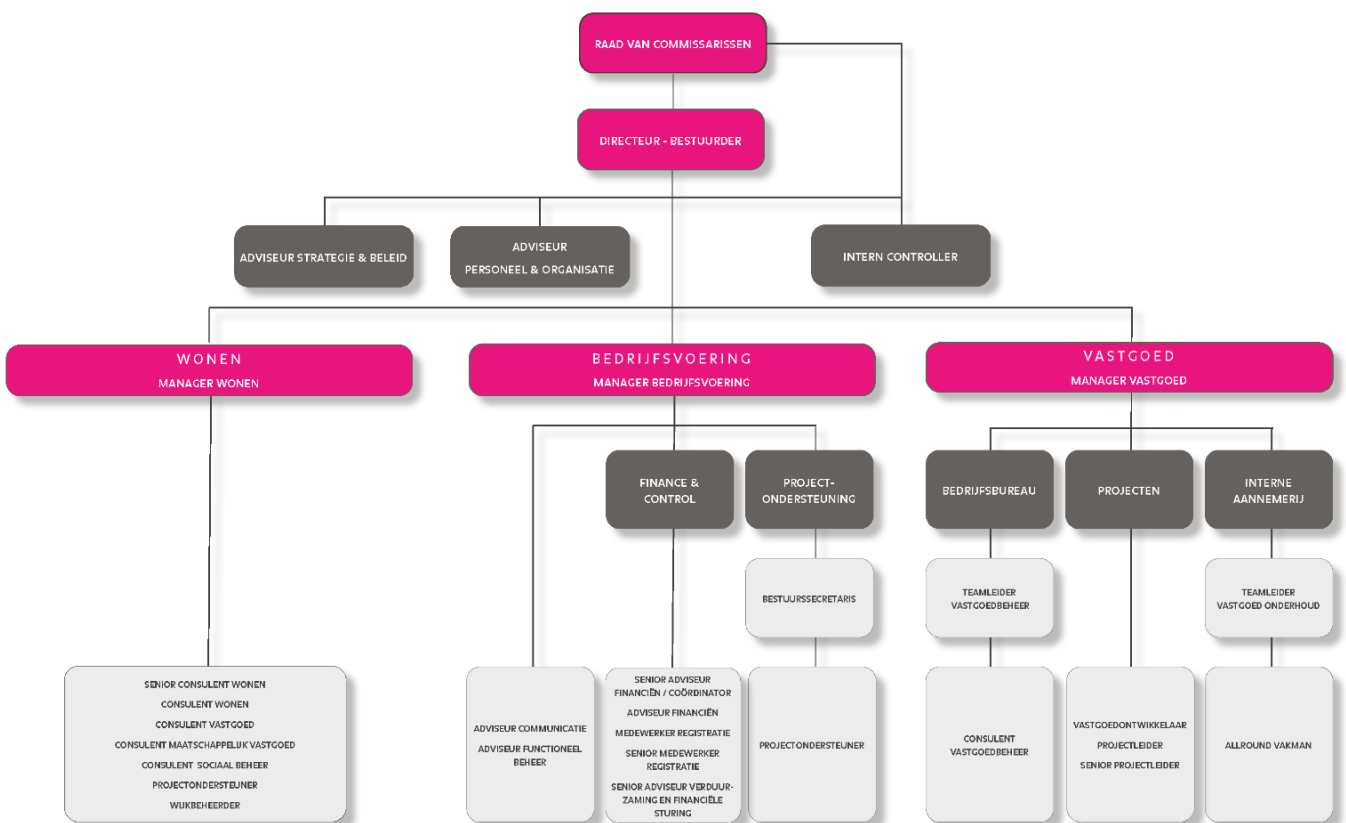
In 2020 bleef de Woningwet onveranderd geldend. In december 2019 werd de actualisatie van de Governancecode voor 2020 gepubliceerd. Deze was met ingang van 1 januari 2020 van kracht. De wijzigingen in de code zijn beperkt en hebben grotendeels betrekking op corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden. Voor ons leidde deze actualisatie niet tot de noodzaak wijzigingen door te voeren.

Jaarlijks bezien we of ons privacybeleid en onze privacyverklaring nog voldoen. In 2020 actualiseerden we beide documenten.

De statuten en bestuursreglement zijn in 2020 niet gewijzigd.

2.1.2 Organisatie

Organogram



Strategische personeelsplanning (SPP)

Het SPP kende een doorlooptijd tot en met 2021. De doelstelling voor 2020 was dat voor alle kritische functies (sleutelfunctionarissen) de juiste persoon op de juiste plek zit. De oorspronkelijke doelstellingen uit 2018 lieten we hiervoor los, mede door het hoge verloop van de afgelopen jaren en het te hoge ziekteverzuim. In 2020 boden we alle medewerkers een talentescan aan. Op basis hiervan voerden we gesprekken met alle medewerkers over hun talenten en hoe zij die kunnen inzetten bij de invulling van hun functie. Als uitvloeisel daarvan, stelden we samen eventuele ontwikkelgebieden vast en maakten we afspraken over wat daarvoor nodig is.

In april 2020 voerden we een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uit, waaruit bleek dat de tevredenheid onder de medewerkers in vergelijking met 2019 is toegenomen. Het organiseren van het werk en de behoefte aan meer efficiency is een van de belangrijke verbeterpunten in deze rapportage uit 2020. In deze periode werd ons duidelijk dat we als organisatie eerst moeten bepalen of onze functies goed zijn afgestemd

op onze processen en daaraan verbonden taken en verantwoordelijkheden. Dan pas kunnen we zorgen voor de juiste medewerker op de juiste plek.

Organisatiebreed

De raad van commissarissen startte de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. Daarbij vervulde een afvaardiging van de ondernemingsraad, het managementteam en een afvaardiging van Huurdersvereniging Barneveld ook een rol. De nieuwe directeur-bestuurder trad per 1 november 2020 in dienst bij de woningstichting. De interim bestuurder nam per die datum afscheid.

Op 1 februari trad een nieuwe adviseur P&O in dienst voor vier dagen per week.

De functie van adviseur Portefeuillebeleid hebben we breder ingestoken en aangepast naar een adviseur Strategie & Beleid. Sinds 1 oktober 2020 is de adviseur Strategie & Beleid in dienst.

De functie van intern controller kende een aantal taken dat niet verenigbaar was met de onafhankelijke rol. Die taken hebben we onder andere belegd bij de nieuwe functie van bestuurssecretaris. De intern controller moest hierdoor een urenvermindering accepteren en besloot elders een baan te accepteren. Het takenpakket van de intern controller brachten we vervolgens in 2020 deels onder bij de senior adviseur Financiën/coördinator. Voor 2021 brachten we de taken onder bij een gespecialiseerde externe partij, waar binnen Deelgoed ook mee wordt gewerkt.

Afdeling Wonen

De afdeling Wonen had voor 2020 een jaarplan waarin de focus lag op het verbeteren van de dienstverlening, het optimaliseren van de processen en het compleet krijgen van het team. Om deze doelen te behalen, hebben we diverse acties uitgezet. Wanneer we via de KWH-meting slechte scores ontvingen, richtten we opvolging in. Daarnaast hebben we het klachtenmanagement ingericht. Vooral het herkennen van een klacht is de basis om daarna niet alleen de klacht op te lossen, maar ook interventies te bedenken zodat deze klacht voortaan wordt voorkomen.

Bij het optimaliseren van de processen, ging onze aandacht nadrukkelijk uit naar het verhuur-mutatatieproces, de afrekening servicekosten en het incassoproces. Voorafgaand aan deze drie processen hebben we het beleid geformuleerd en vastgesteld. Bij het organiseren van de processen hanteerden we als belangrijk uitgangspunt dat minimaal twee medewerkers het proces goed beheersen en dat de rol van proceseigenaar wordt ingevuld door een senior. Het bijhouden en vastleggen van kennisaspecten evenals de wijze van monitoring en de verantwoording van de output, maken deel uit van de organisatie van een proces. Parallel hieraan hebben we de processen beschreven. Deze worden aangevuld met werkbeschrijvingen.

Om het team compleet te krijgen, hebben we in 2020 zeven nieuwe collega's ingewerkt die ook bij de woningstichting in dienst zijn. Eind 2020 vulden we nog een vacature op met een inhuurkracht. Deze vacature wordt medio 2021 geworven. Daarmee is team Wonen compleet en staan alle medewerkers op de loonlijst bij de woningstichting.

Afdeling Vastgoed

De afdeling Vastgoed bestaat uit drie verschillende teams: Interne Aannemerij, Bedrijfsbureau en Projecten. Bij het team Interne Aannemerij werken vakmannen die enerzijds hun specialismen hebben (loodgieter, schilder, timmerman), en anderzijds zo allround mogelijk zijn of moeten worden. Ze voeren met name veelvoorkomende werkzaamheden uit binnen het reparatie- en mutatieproces. Daarbij ontmoeten onze vakmannen veel van onze klanten en zijn zij regelmatig een aanspreekpunt voor huurders. Daar willen wij meer gebruik van maken. Daarom hebben we in 2020 organisatorisch een aantal aanpassingen gedaan om de vakmannen sneller in contact te brengen met collega's van onze afdeling Wonen. In 2021 zetten we dit verder door. Ook in 2020, waarin corona een grote rol speelde, deden onze vakmannen alle benodigde reparaties. Daar zijn wij trots op.

Bij projecten is de omvang van de te leveren prestaties duidelijk: er is voor de komende jaren een grote opgave op het gebied van nieuwbouw. Om die opgave te behalen moeten de processen sneller en meer

efficiënt. Dit kan door te gaan werken vanuit concepten of door derden ontwikkelde producten. Het investeringsstatuut dat in 2020 werd vastgesteld geeft ons daarvoor heldere kaders. Daarnaast willen we per jaar ongeveer 100 woningen energetisch verbeteren. Om dit goed te organiseren zijn deze projecten in 2020 verschoven van team Bedrijfsbureau naar team Projecten.

In de bezetting van de afdeling was 2020 een bewogen jaar. Bij het team Bedrijfsbureau startte een consultant Vastgoedbeheer na het ontstaan van een vacature door vertrek van een collega. Bij het team Projecten startte een senior projectleider en een junior projectleider. Daarnaast ontstonden er ook weer vacatures, waardoor aan het einde van het jaar de functie projectmanager vacant was, evenals twee vacatures senior projectleider. Met name deze laatste twee zijn lastig in te vullen. Hiervoor zijn weinig geschikte kandidaten op de markt. Medio november vertrok de manager van de afdeling. Inmiddels is deze positie ad interim ingevuld. Voor de projecten wordt professionele capaciteit ingehuurd, om de voortgang van onze opgave te borgen.

Afdeling Bedrijfsvoering

De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de teams Finance & Control (F&C), Projectondersteuning, adviseurs Functioneel Beheer en de adviseur Communicatie.

Binnen het team Finance & Control werd in 2020 veel aandacht besteed aan het invullen van de vacatures, het inwerken van nieuwe medewerkers en aan het verbeteren van de kwaliteit van de werkzaamheden. Om dit te bereiken werd enerzijds het subteam Registratie uitgebreid, zodat zij de uitvoerende werkzaamheden kunnen oppakken en ervoor kunnen zorgen dat de gehele financiële administratie beter verloopt, inclusief controle van het grootboek. Hierdoor heeft het subteam Analyse meer tijd voor analyses en intern control.

Bij de adviseurs Functioneel Beheer hebben we sinds de zomer van 2019 een langdurig zieke. Dit is gedeeltelijk opgevangen met een interim professional. We besloten om voor een jaar een extra medewerker te werven. Dit lukte begin 2021 op basis van een detaflex-contract waarbij de ingehuurde medewerker na een aantal maanden in dienst treedt bij de woningstichting. Op deze manier kan de medewerker kennis maken met de organisatie en kennis opdoen. Zo kunnen meer projecten worden opgepakt en wordt gewerkt aan betere integratie van systemen.

De teamleider van het team Projectondersteuning zegde in de zomer van 2020 haar functie op. Met het oog op de komst van de nieuwe directeur-bestuurder en andere ontwikkelingen binnen de organisatie, vulden we deze functie in met een interim medewerker. We pasten de functie van teamleider projectondersteuner – directiesecretaresse aan naar bestuurssecretaris, met een aantal inhoudelijke aandachtsgebieden in de portefeuille zoals compliance en AVG. Deze waren voorheen bij de intern controller ondergebracht. De vacature is per 1 januari 2021 ingevuld.

Bij Communicatie stond 2020 grotendeels in het teken van corona, waarbij aandacht was voor communicatie naar huurders over de gewijzigde dienstverlening en naar medewerkers over thuis werken en over maatregelen op het kantoor.

Stage

In 2020 hadden we één stagiaire die een afstudeeronderzoek uitvoerde voor de afdeling Wonen. We boden de stagiaire na afloop een traineeship aan bij de afdeling Wonen. De trainee Wonen solliciteerde intern naar een vaste functie bij Wonen en vervult deze functie sinds 1 december 2020. Bij de afdeling Bedrijfsvoering creëerden we ook twee traineeships; één voor F&C en één voor Functioneel Beheer. Met hogeschole in de regio legden we contacten wat resulteerde in het aantrekken van twee afstudeerstagiaires voor de eerste helft van 2021.

KLIMMR/FLOW

Inmiddels zijn 21 corporaties in en rond Utrecht aangesloten bij KLIMMR – werken en groeien, een samenwerking die gericht is op de duurzame inzetbaarheid van medewerkers. De deelnemende organisaties gaan in gesprek over en aan de slag met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Kansen, stages, netwerken et cetera, worden met elkaar gedeeld.

De stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Wooncorporaties (FLOW) zet zich in voor scholing en ontwikkeling van medewerkers in de corporatiebranche. Via de CAO Woondiensten biedt FLOW mogelijkheden om werknemer en werkgever te helpen om het werk goed, gezond en gemotiveerd te doen. Alle medewerkers dragen via hun salaris bij aan FLOW.

2.1.3 HRM

2020 stond voor HRM in het teken van het herzien van de secundaire arbeidsvoorwaarden, het op orde brengen van de personele bezetting, het verder ontwikkelen van de organisatie en van de gevolgen van de coronapandemie.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

In de eerste helft van 2020 hebben we in overleg met en met instemming van de OR de secundaire arbeidsvoorwaarden herzien. De langlopende kwestie over het afschaffen van de eindejaarsuitkering namen we mee in een nieuw totaalpakket aan secundaire arbeidsvoorwaarden. Belangrijke uitgangspunten bij het vaststellen van de secundaire arbeidsvoorwaarden waren:

- Woningstichting Barneveld wil een aantrekkelijke werkgever zijn voor de huidige medewerkers en voor nieuw aan te trekken talent.
- Binnen de cao en wettelijke bepalingen zoeken we ruimte om tegemoet te komen aan individuele wensen van medewerkers.
- Woningstichting Barneveld wil een werkgever zijn die de gezondheid en het welzijn van haar medewerkers hoog in het vaandel heeft staan en die een actieve bijdrage wil leveren aan een goede werk-privébalans van haar medewerkers.

Personele bezetting op orde

Het vertrek van medewerkers, het vervangen van inhuurmedewerkers voor vaste medewerkers en uitbreiding met nieuwe functies, zorgden voor een groot aantal vacatures in 2020. Enkele functies bleken lastig in te vullen door een zeer krappe arbeidsmarkt voor deze beroepsgroepen (functioneel beheer, financiën en projectleiders Vastgoed). In totaal vulden we dertien vacatures in met nieuwe medewerkers in dienst bij Woningstichting Barneveld. We besteedden veel aandacht aan de introductie van nieuwe medewerkers; door de coronamaatregelen moesten we nieuwe medewerkers deels op afstand inwerken.

Organisatieontwikkeling

Na het vertrek van de toenmalige directeur-bestuurder lag onze focus begin 2020 op het stellen van prioriteiten en het scheppen van duidelijkheid aan de organisatie. Samen met de in januari 2020 aangestelde interim directeur-bestuurder gaven we hier verder vorm aan en namen we medewerkers mee in 'De Reis' die de woningstichting was begonnen en waarvan de bestemming in 2020 steeds duidelijker werd: een robuuste en toekomstbestendige organisatie waar het werk efficiënt is georganiseerd, processen helder zijn en verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd.

Aan bureau Dageraad verstrekten we in augustus 2020 de opdracht om Woningstichting Barneveld te ondersteunen bij de ontwikkeling naar een robuuste en toekomstbestendige organisatie. We willen op een gestructureerde manier de organisatie verder professionaliseren, met als doel dat we onze ambities kunnen realiseren. Hierbij werkten we volgens het model Richten-Inrichten-Verrichten. Een brede groep medewerkers nam deel aan werksessies. Daarbij hebben we op interactieve manieren input opgehaald, gedeeld en bediscussieerd.

In december 2020 leverden we de volgende conceptresultaten op:

- koers, missie en visie
- besturingsfilosofie
- inrichtingsprincipes en processenlandkaart

Begin 2021 volgen de definitieve vaststelling en verdere implementatie.

Corona

In maart 2020 werd Nederland geconfronteerd met strenge maatregelen en een intelligente lockdown als gevolg van de uitgebroken coronapandemie. Wie thuis kon werken, moest thuiswerken. Ook moesten we ons houden aan alle hygiënemaatregelen en protocollen om veilig te kunnen werken. Dit laatste was vooral van belang voor onze interne aannemerij, die - waar het kon - de werkzaamheden binnen de richtlijnen en protocollen uitvoerde.

De omschakeling naar thuiswerken verliep digitaal gezien vlekkeloos. Waar nodig stelden we in 2020 middelen ter beschikking of we gaven ze in bruikleen, zodat medewerkers de thuiswerkplek arbo-proof konden inrichten. We stelden een wekelijks coronaoverleg in, zodat we konden anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Aan het coronaoverleg namen de directeur-bestuurder, de leden van het managementteam en de adviseurs Communicatie en P&O deel. Naast dat we ons voortdurend moesten aanpassen aan de veranderende omstandigheden en overheidsmaatregelen, gaven we continue aandacht aan het welzijn van onze medewerkers onder deze moeilijke omstandigheden.

HR-cyclus (functioneren, beoordelen en belonen)

In 2020 doorliepen we de reguliere HR-cyclus. Begin 2020 boden we alle medewerkers een talentescan aan. De scan geeft inzicht in de kwaliteiten (talenten) van medewerkers en hun ontwikkelingsmogelijkheden. De talentescans waren input voor de planningsgesprekken. Medewerker en leidinggevende bespraken samen waar de kwaliteiten van de medewerker liggen en welke ontwikkelingsmogelijkheden er nog zijn voor de medewerker om zijn of haar functie goed uit te kunnen oefenen. Iedere medewerker voerde ten minste één voortgangsgesprek met zijn leidinggevende, waarbij de aandachtspunten en verwachtingen zijn benoemd. In november hielden we het afstemmingsoverleg in het kader van beoordelen en belonen. Van half november tot eind december hadden alle medewerkers hun beoordelingsgesprek.

Ontwikkeling competenties, kennis en kunde

In de begroting 2020 namen we een opleidingsbudget ter grootte van 4% van de bruto loonsom op. Van het voor 2020 begrote bedrag van € 121.000 besteedden we € 64.188 (ruim 53%). Vanwege corona zijn veel geplande opleidingen geannuleerd of doorgeschoven naar 2021.

Naast het algemene opleidingsbudget heeft iedere medewerker recht op een individueel loopbaanbudget (ILB) dat jaarlijks wordt toegekend. Het ILB mag meegenomen worden naar een volgend kalenderjaar.

Arbo

In 2020 vonden geen wijzigingen plaats met betrekking tot de Arbodienst en bedrijfsarts. De rol van vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie en de rol van preventiemedewerker bij de adviseur P&O. Het arbojaarplan voerden we deels uit voor wat betreft de terugkerende jaarlijkse punten. Het arbojaarplan was gebaseerd op een Risico-inventarisatie & evaluatie (RI&E) uit 2013. Een actualisatie (gebruikelijk eens in de vijf jaar of bij wijzigingen in de organisatie) had sindsdien niet plaatsgevonden. In november 2020 voerde de Arbodienst een nieuwe RI&E uit. Het conceptrapport verstrekten zij in december 2020. Vaststelling vindt begin 2021 plaats evenals de opstelling van het Arbojaarplan 2021.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over 2020 was hoog, namelijk 10,32% (11,84% in 2019). Het percentage voor 2019 is een gecorrigeerd percentage. In 2020 bleek dat het medewerkersbestand in het verzuimregistratiesysteem van de Arbodienst niet accuraat was bijgehouden. Niet alleen de verzuimcijfers over

2020 moesten worden gecorrigeerd. Om een vergelijking te kunnen maken met 2019 is ook het verzuimcijfer over 2019 opnieuw berekend.

Het verzuim betreft vooral langdurig ziekteverzuim. Na een dalende trend in 2020, liep het langdurig verzuim in de laatste periode van 2020 weer op. Het kortdurende verzuim en de meldingsfrequentie namen in 2020 af. Het kortdurende verzuim lag in 2020 gemiddeld op 0,66% (0,80% in 2019). De meldingsfrequentie was gemiddeld 0,87 (1,13 in 2019).

Voor de berekening van maandelijkse verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Rienks Arbodienst. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen, waarbij rekening wordt gehouden met het deeltijdpercentage van de arbeidsovereenkomst en het percentage arbeidsgeschiktheid.

Sociale kengetallen

	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019
Aantal medewerkers gemiddeld	52	51	51
Aantal fte gemiddeld	47,1	50,6	46,5
Aantal medewerkers 31 december	50	51	52
Aantal fte 31 december	45,0	53,6	48,3
Bruto salariskosten in €	2.533.494	2.928.000	2.623.928
Inleenkosten in €	2.070.774	607.270	1.374.524
Opleidingskosten in €	64.188	121.000	98.226

N.B. het aantal fte in 2019 is inclusief de parttime detachering van de adviseur P&O bij een collegacorporatie.

Personeel in loondienst in 2020

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	5,5	10,6	14,0	17,0	47,1
Aantal FTE 31 december	4,8	10,2	14,3	15,7	45,0

In 2020 hebben we dertien ontstane vacatures ingevuld met medewerkers in loondienst. Een aantal functies vulden we in met tijdelijk ingehuurd medewerkers.

Leeftijdsopbouw

Na een stijging van de gemiddelde leeftijd de laatste jaren, daalde de gemiddelde leeftijd in 2020. Bij het vervullen van vacatures in 2020 lukte het ons om jongere medewerkers aan de organisatie te binden. De leeftijdsopbouw op 31 december 2020 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2020	Gemiddelde leeftijd in 2019	Gemiddelde leeftijd in 2018
1	9	5	21	14	47,1	48,9	48,5

In- en uitstroom

In 2020 traden dertien medewerkers in dienst en gingen achttien medewerkers uit dienst. Op het totaal aantal medewerkers per 31 december 2019 is dit een instroompercentage van 25% en een uitstroompercentage van 35%, op basis van het gemiddelde aantal medewerkers over 2020. Van de achttien medewerkers die uit dienst gingen, waren er twee met een van te voren afgesproken kort tijdelijk dienstverband.

Ondernemingsraad

Woningstichting Barneveld heeft een ondernemingsraad. We zien bij voorkeur alle afdelingen (Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering) in de ondernemingsraad vertegenwoordigd. Op 1 januari 2020 trad de voorzitter uit de ondernemingsraad. De raad koos tijdig uit haar midden een nieuwe voorzitter.

Per 31 december 2020 heeft ondernemingsraad de volgende samenstelling:

Naam	Functie	Jaar van aftreden
Y. de Munck (afdeling Bedrijfsvoering)	Voorzitter	2024
W. Polhout (afdeling Wonen)	secretaris	2022
L. Keijzer (afdeling Wonen)	lid	2023

In 2020 had de ondernemingsraad zevenmaal regulier overleg met de directeur-bestuurder. Daarnaast voerde de ondernemingsraad haar jaarlijks overleg met een afvaardiging van de raad van commissarissen. Ook voerde de ondernemingsraad éénmaal overleg met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen.

Bij de relevante agendapunten waren de manager Wonen, de manager Financiën a.i., de manager Bedrijfsvoering en de adviseur P&O aanwezig. Tevens was de voorzitter van de ondernemingsraad betrokken bij de werving en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. De voorzitter nam deel in de adviescommissie, samen met het managementteam en een afgevaardigde van Huurdersvereniging Barneveld.

De belangrijkste punten op de agenda – in willekeurige volgorde – van de reguliere vergaderingen van de ondernemingsraad met de directeur-bestuurder waren:

- jaarverslag en jaarrekening 2019
- begroting 2021
- alternatief eindejaarsuitkering
- aanpassing gedrag en integriteitscode
- secundaire arbeidsvoorwaarden
- meting medewerkerstevredenheid april 2020
- procedure en invulling vacatures
- coronamaatregelen
- arbojaarplan en RI&E
- organisatie-ontwikkelingstraject
- thuiswerkbeleid en thuiswerkvergoeding
- collectief verplichte vrije dagen 2021

In 2020 bracht de ondernemingsraad adviezen uit over de volgende onderwerpen (in willekeurige volgorde):

- aanpassing gedrag en integriteitscode
- alternatief voor de eindejaarsuitkering
- gewijzigde secundaire arbeidsvoorwaarden
- collectief verplichte vrije dagen 2021
- vergoeden reiskosten woon-werk vanaf januari 2021
- herbenoeming lid raad van commissarissen
- benoeming directeur-bestuurder

2.1.4 Risico's en risicobeheersing

Conform het bestuursreglement brengt de directeur-bestuurder de risico's die verband houden met de activiteiten van Woningstichting Barneveld in kaart en hanteert hij een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. Uit de monitoring door de raad van commissarissen moet blijken dat de directeur-bestuurder de risico's voor de komende periode voorziet en daarop handelt.

Het reglement van de raad van commissarissen voorziet er in dat de raad toezicht houdt op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. De raad van commissarissen vergadert ten minste éénmaal per jaar over de risico's verbonden aan de onderneming en in het bijzonder over frauderisico's. In twee raadsvergaderingen is expliciet gesproken over risicomangement. Besloten is om niet meer te sturen op de strategische risico's, maar om de strategische risico's te koppelen aan de nieuwe koers. Verder is in de vergadering van de raad in december gesproken over het inrichten van een managementcontrol framework,

als beheersmaatregel. Focus ligt hierbij op het risico dat de woningstichting niet met de juiste zaken bezig is en op de implementatie en borging van een systeem van risicomangementbeheersing. Dat systeem is rechtsreeks gekoppeld aan procesbeschrijvingen en KPI's en is voorzien van audits. De implementatie vindt in 2021 plaats.

De reguliere planning- en controlcyclus is doorlopen, waarbij maandelijks een sturingsrapportage is opgesteld en besproken in de vergadering van het managementteam. Iedere vier maanden werd een voortgangsrapportage opgesteld met een uitgebreide risicoparagraaf. Deze werd besproken in de vergadering van het managementteam en vervolgens met de raad van commissarissen. Onderdeel van de voortgangsrapportage vormt de voortgang van het jaarplan. De jaarrekening en dVi zijn vóór de wettelijke deadline vastgesteld en ingediend. We brachten tijdig een bod op de woonvisie uit. Verder stelden we voor het begin van het nieuwe kalenderjaar de begroting voor 2021 vast en dienden we de dPi in. De prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld ondertekenden we in december 2020.

Behalve de specifieke risico's die het behalen van de doelstellingen uit het strategisch plan van Woningstichting Barneveld in de weg kunnen staan, hebben we te maken met een aantal algemene risico's vanuit de gewone bedrijfsuitoefening, de interne organisatie, de politiek, de economie, de woningmarkt en treasury.

De gewone bedrijfsuitoefening brengt risico's met zich mee op het gebied van:

- **De marktwaarde en de afgeleide beleidswaarde.**
De marktwaarde van het vastgoed steeg in 2020 weer, vooral door de stijging van de WOZ-waarde. Vanwege de aard van onze organisatie willen we onze huurwoningen bereikbaar houden voor de doelgroep 'sociaal'. Daarom kunnen we de waardeinstijging niet verzilveren. Het positieve resultaat dat voortvloeit uit de waardeinstijging kan de indruk wekken dat de woningstichting over ruim voldoende financiële middelen beschikt om aan alle gestelde opgaven te voldoen. Dit is echter niet het geval. Het is van belang om in de communicatie met belanghebbenden het onderscheid tussen waarde/vermogen en liquiditeiten duidelijk te maken. De operationele kasstromen worden verminderd door de verhuurderheffing, betalingen aan vennootschapsbelasting en stijgende rentelasten door het steeds hoger wordende leningenvolume. Om die reden moeten we voor het uitvoeren van onze strategische plannen, zeker de komende jaren, veel middelen aantrekken.
- **Achterstanden in de betaling van huur.**
We zien meer huurders met problematiek in onze woningen. Het voorkomen of tijdig signaleren van betalingsproblemen is van groot belang, zeker ook voor de huurder. Door het betalingsgedrag van de huurder goed te monitoren en door, waar nodig, de samenwerking te zoeken met de gemeente (bijvoorbeeld onder het convenant vroegsignalering) dragen we bij aan vermindering of beheersing van schuldenproblematiek.
- **Het nakomen van verplichtingen door leveranciers.**
Onze opdrachten verlenen we op basis van standaardvoorwaarden, die we periodiek actualiseren en juridisch laten toetsen. We streven naar een langdurige relatie met onze leveranciers. We selecteren onze leveranciers op meer criteria dan alleen de financieel meest gunstige aanbieding.
- **Fraude en integriteit.**
Integriteit is een vast agendapunt op de vergaderingen van het managementteam en de raad van commissarissen en vormt een onderdeel van gesprekken met medewerkers onder de HR-cyclus. We zijn alert op (nieuwe) vormen van fraude binnen de sector, volgen de berichtgeving hieromtrent en bepalen of aanvullende beheersmaatregelen noodzakelijk zijn.
- **Terugkoopverplichtingen vanuit verkoop onder voorwaarden.**
Alle woningen die wij onder een vorm van verkoop onder voorwaarden verkochten – veelal aan zittende huurders – staan als verplichting op onze balans. Als een groot aantal woningen in korte tijd voor terugkoop wordt aangeboden, kan een financieringsrisico ontstaan. Gezien de krapte op de woningmarkt verwachten we de komende jaren dat we een voor terugkoop aangeboden woning snel

weer kunnen doorverkopen (vrije markt) of als huurwoning kunnen inzetten. Door de wijzigingen in de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 loopt de corporatie het risico van stijgende prijzen (wij moeten als belegger 8% overdrachtsbelasting betalen). We proberen het proces van aankoop en verkoop van deze woningen te verkorten, waardoor maar één keer overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald.

De interne organisatie kent risico's inzake:

- *De beschikbaarheid van de digitale informatiesystemen.*
De continuïteit en kwaliteit van onze ICT-systemen beheersen we door de inhuur van een gespecialiseerde en gekwalificeerde externe partij. We zijn steeds afhankelijker van geautomatiseerde systemen, zowel in de contacten met onze huurders als in verantwoording aan stakeholders. In 2020 bleek dat, door de coronapandemie, het plaats- en tijdsafhankelijk werken goed is geïmplementeerd. In 2020 zijn we gestart met de implementatie van een systeem voor het beheer van onze vastgoeddata.
- *De kwaliteit van de data.*
Al onze systemen hebben eigenaren, functioneel beheerders, kerngebruikers en gegevensdomeinen. De kerngebruikers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de data, waarbij de functioneel beheerders een rol bij de datakwaliteit spelen door hun controle op aanwezigheid en consistentie van data.
- *Het voldoen aan de eisen vanuit de strategische personeelsplanning.*
We ervaren dat het moeilijk is om gekwalificeerd personeel te vinden en te behouden. In 2020 hebben we een relatief groot aantal medewerkers zien in- en uitstromen, waarbij in enkele gevallen de in- en uitstroom dezelfde medewerker betrof. Onze zittende medewerkers boden we in 2020 een talentonderzoek aan. De uitkomst van het talentonderzoek kan behulpzaam zijn bij het realiseren van 'de juist medewerker op de juiste plaats' en is basis voor het planningsgesprek met de leidinggevende.
- *Foutief of ongewenst handelen van medewerkers.*
Daar waar mensen werken, worden fouten gemaakt en van fouten kunnen we leren. We streven naar een veilige werkomgeving, waarin medewerkers gemaakte fouten snel signaleren en melden, zodat we (beheers)maatregelen kunnen treffen. Een veilige werkomgeving draagt er ook toe bij dat medewerkers signalen van ongewenst handelen melden. Alertheid op en signaleren van ongewenst handelen is geen zaak van leidinggevendenden alleen.

Politieke risico's op lokaal niveau zijn voor een individuele organisatie nauwelijks te beïnvloeden. Politieke risico's op regionaal of landelijk niveau zijn zeker niet te beïnvloeden. De politieke besluitvorming kan echter een grote impact hebben. Het is voor zowel de directeur-bestuurder, de afdelingsmanagers, de adviseurs en de intern controller, als voor de leden van de raad van commissarissen, van groot belang om het lokale, regionale en landelijke beleid te volgen. Ieder kijkt hier vanuit de eigen expertise naar. Gezamenlijk krijgen we het beeld compleet. Lidmaatschap van de branchevereniging (Aedes), deelname aan netwerkbijeenkomsten en overleg met collega-corporaties zijn hierin van toegevoegde waarde. De voorbeelden van politieke risico's zijn al enige jaren:

- *Verhuurderheffing*
De verhuurderheffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van onze huurwoningen. De laatste jaren steeg de WOZ-waarde en dit is naar verwachting de komende jaren ook nog het geval. Hierdoor wordt de financiële ruimte die we hebben voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen kleiner. Wel konden we in 2020 weer gebruik maken van de regeling vermindering verhuurderheffing (we ontvingen een bedrag van € 1,3 miljoen terug) voor opgeleverde en in gebruik genomen nieuwbouwwoningen.
- *Vennootschapsbelasting.*
In 2020 kwam Woningstichting Barneveld voor het eerst in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting. De prognose voor de komende jaren is een uitgaande kasstroom van ongeveer € 5 miljoen jaarlijks aan vennootschapsbelasting.
- *Invoering Anti Tax Avoidance Directive (ATAD); beperking renteaftrek, waardoor meer vennootschapsbelasting betaald moet worden.*

De komende jaren hebben we nog geen last van deze maatregel, maar door de investeringen neemt de leningenportefeuille toe. Door de huidige lagere rentestanden betalen we de komende jaren minder rente doordat 'duurdere' leningen worden afgelost. Het renterisico dat onder het risico van deze maatregel ligt, wordt nauwlettend gemonitord in de meerjarenprognoses, met ondersteuning van een externe treasurer.

- *Heffing saneringssteun Rijksoverheid (uitvoering door Waarborgfonds Sociale Woningbouw; WSW).*
Per kalenderjaar kan het Rijk een heffing saneringssteun opleggen. In 2020 zag de Rijksoverheid af van het vragen van een bijdrage. Begin 2021 stemden leden op het Aedescongres met 88% in met het voorstel voor ondersteuning van Vestia. Voor Woningstichting Barneveld betekent dit een extra rentelast van zo'n € 50.000 per jaar.
- *Obligoverplichting WSW.*
Ook de obligoverplichting kan jaarlijks opgelegd worden. In 2020 is geen obligoverplichting opgelegd. Voor 2021 kondigde het WSW implementatie van het strategisch programma aan, waarbij elke woningcorporatie middels een obligolening met een rente van 2,6% op elk moment het WSW moet kunnen steunen.
- *Ingrepen in het huurbeleid.*
In 2021 stemde de Tweede Kamer in met een motie om de sociale huren in 2021 bij de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen te bevriezen. Afhankelijk van de mate van compensatie via vermindering verhuurdersheffing, kan dit direct invloed hebben op onze investeringscapaciteit. Zeker gezien het feit dat dit de komende jaren door blijft werken.

De woningmarkt en de economie werden ook in 2020 gekenmerkt door het begrip 'schaarste'.

- *Krapte op de woningmarkt.*
We zien het aantal ingeschreven woningzoekenden voor het zesde achtereenvolgende jaar stijgen; in Barneveld en in Regio Foodvalley. Voor nieuwbouwprojecten is het proces om te komen tot voldoende locaties, wijziging van het bestemmingsplan en een bouwvergunning weerbarstig.
- *Krapte op de arbeidsmarkt.*
Door de druk op de woningmarkt hebben bouwbedrijven veel werk en ervaren zij een krapte op de arbeidsmarkt. Gebrek aan personeel en – in bepaalde gevallen – materialen zorgen ervoor dat (nieuw)bouwprojecten vertraging oplopen. Ook in onze eigen organisatie zien we dat voor bepaalde functiegroepen met specifieke expertise het aanbod van sollicitanten beperkt is.
- *Stijging van de bouwkosten.*
Door de arbeidsmarktsituatie stijgen de bouwkosten. Als de ontwikkeling van een project een langere doorlooptijd heeft, zien we dat de kosten stijgen naarmate we dichterbij de definitieve opdrachtverstrekking komen. Mede als beheersmaatregel tegen kostenstijgingen streven we naar een langlopende relatie met onze zakelijke partners.
- *Snelle ontwikkelingen rondom verduurzaming en CO2-neutraal.*
Landelijk ligt er steeds meer druk op reductie van CO₂-uitstoot. Nieuwbouwwoningen krijgen geen aansluiting op het gasnet, voor bestaande gebouwen wordt naar alternatieven gezocht. De gemeente Barneveld komt in 2021 met haar warmtevisie. Hier zijn wij als woningstichting bij betrokken. De technische ontwikkelingen gaan snel, maar zijn niet altijd geschikt voor (bedrijfseconomisch verantwoorde) grootschalige toepassing in bestaande bouw. In maart 2021 is ook een motie aangenomen om het opwekken van hernieuwbare energie tot wettelijke taak van een corporatie aan te duiden. Wat de impact hiervan is, moet nog nader worden bekeken.
- *Wijziging wetgeving en/of omgevings-/milieueisen.*
In 2019 brachten de PAS en PFAS de bouw- en infrastructurele activiteiten bijna tot stilstand. Bevindingen onder de flora- en faunawetgeving leiden tot vertraging in de ontwikkeling van een bouwproject.

In deze dynamiek monitoren we regelmatig of we nog de goede dingen doen. In 2020 werkten we aan een nieuwe portefeuillestrategie en een nieuw financieel beleid. In 2021 wordt dit gevolgd door een nieuw

investeringsstatuut met nieuwe financiële indicatoren om nieuwbouw- en renovatieprojecten te kunnen beoordelen en vergelijken. En het facetbeleid om de portefeuillestrategie uit te kunnen voeren.

Binnen treasury liggen de risico's op het gebied van:

- **Rente.**
De rente is nog steeds historisch laag. Toch blijven we het renterisicovolume tegen het rentedragend vreemd vermogen monitoren, waarbij – als interne norm - het maximum op 15% is gesteld. Deze werkwijze past in de voorwaarden van WSW.
- **Herfinanciering.**
We zijn vanaf 2018 bezig met het optimaliseren van de vervalkalender van de leningen, waarbij we een hogere duration en een gelijkmatige aflossing per jaar nastreven.

In 2019 stelden we een eigen treasurycommissie in. De treasurycommissie wordt ondersteund door een externe treasurer op basis van een dienstverleningsovereenkomst, die jaarlijks aangepast kan worden. Binnen Regio Foodvalley werken meer corporaties met dezelfde partij.

2.1.5 Samenwerkingsverbanden

Aedes

We zijn lid van brancheorganisatie Aedes en volgen de publicaties van Aedes nauwgezet. Regelmatig maken we gebruik van door Aedes ontwikkelde handreikingen en tools. Een aantal van onze medewerkers is lid van een Aedes-community. In 2020 namen we weer deel aan de Aedes-benchmark. In 2019 zijn voor de eerste maal ook gegevens over nieuwbouw verzameld. Een aantal van onze medewerkers volgde de benchmarklearningsessies.

Regio Foodvalley

In Regio Foodvalley werken negen gemeenten en twee provincies (Gelderland en Utrecht) samen op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en economie. Een afvaardiging van de corporaties in hetzelfde werkgebied neemt deel aan het portefeuillehoudersoverleg Foodvalley. De voorbereiding geschiedt in het directeurenoverleg. Een deel van de corporaties in de regio werkt samen in Deelgoed. Dit zijn Woonstede (Ede), Patrimonium Woonservice en De Veenendaalse woningstichting (beide Veenendaal), De Woningstichting en Idealis (beide Wageningen), Rhenam (Rhenen) en Woningstichting Barneveld (Barneveld). Deze samenwerking heeft tot doel informatie uit te wisselen en de ambitie is om ook gezamenlijk activiteiten te ontwikkelen die kostenbesparend werken. Deelgoed organiseerde in 2020 enkele trainingen voor de deelnemende corporaties (vanwege corona ging een aantal trainingen en bijeenkomsten niet door). Binnen Deelgoed zijn functionarissen-werkgroepen gevormd, namelijk de werkgroepen HRM, bestuurssecretarissen, Vastgoed, Wonen, Financiën, Business control en Communicatie. Resultaat is dat medewerkers elkaar weten te vinden en dat (kennis)bijeenkomsten worden georganiseerd. Gezamenlijk zijn we opdrachtgever naar Woningnet voor de woonruimteverdeling.

Regionale geschillencommissie

Woningstichting Barneveld is deelnemer aan de regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied (GWV), die sinds 1 januari 2019 de geschillen van elf woningcorporaties behandelt. Deelnemers zijn:

- Woningstichting Leusden
- Woningstichting Barneveld
- Woningstichting Nijkerk
- Eemland Wonen (Baarn)
- Patrimonium Woonservice (Veenendaal)
- Woonstede (Ede)
- Woningcorporatie Plicht Getrouw (Bennekom)

- De Woningstichting (Wageningen)
- Rhenam Wonen (Rhenen)
- De Veenendaalse woningstichting
- Stichting Idealis (Wageningen)

Per 31 december 2020 bestaat de GWV uit de volgende personen:

Naam	Functie	Aftredend in
E. Douma	Voorzitter	2021
Mr. M.P.H. van Wezel	Secretaris	2022
Mr. S.D. Arnold	Tweede secretaris	2023
R. Warmerdam	Lid/vastgoedspecialist	2023
T. van Valkengoed	Lid/tweede vastgoedspecialist	2023

De deelnemers bij de GWV bieden huurders, kopers en woningzoekenden de mogelijkheid om kosteloos een klacht over de dienstverlening van de aangesloten corporatie (over hun handelen of het nalaten daarvan) in te dienen bij een onafhankelijke geschillencommissie. Het doel van de commissie is om een praktische en snelle rechtsgang te bieden om problemen tussen de corporatie en haar klanten vlot en soepel op te lossen. Het advies van de commissie is niet bindend, maar het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht is gericht, kan alleen schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken. De commissie geeft daarnaast gevraagd en ongevraagd advies aan de afzonderlijke besturen van de corporaties, naar aanleiding van de door haar behandelde klachten.

In 2020 zijn veertien klachten ingediend bij de GWV. De commissie verklaarde in totaal zeven klachten ontvankelijk en nam deze in behandeling. Twee zaken daarvan zijn niet tot een advies gekomen. In 2019 waren er 20 klachten (in dit aantal waren ook de geschillen opgenomen die al in behandeling waren bij de zeven in 2019 nieuw aangesloten corporaties en die werden overgedragen aan de GWV). Van twee zaken uit 2019 vond de uitspraak begin 2020 plaats.

Over Woningstichting Barneveld zijn drie klachten ingediend bij de GWV. Hiervan is één klacht niet ontvankelijk verklaard. Van de andere twee klachten is één klacht ongegrond en één klacht deels gegrond verklaard. De uitspraak is overgenomen.

2.1.6. Ontwikkelingen na balansdatum

In februari 2021 overlegde de raad van commissarissen met de directeur-bestuurder over het neerleggen van zijn functie bij Woningstichting Barneveld. De zittende managers is gevraagd de werkzaamheden van de vertrokken directeur-bestuurder over te nemen en de manager Bedrijfsvoering is gevraagd op te treden als plaatsvervangend directeur-bestuurder. De raad van commissarissen startte de werving van een nieuwe bestuurder. Daarbij sprak zij met de werkorganisatie af om geen interim-bestuurder aan te stellen.

Het zittende kabinet viel over de ontwikkelingen bij de Belastingdienst als gevolg van de zogeheten toeslagenaffaire. Daarmee werd het kabinet demissionair en is een aantal beleidsonderwerpen als controversieel bestempeld. Over de herziene Woningwet is wel gedebatteerd. Gevolgen voor de corporaties zijn de huurbevrozing per 1 juli 2021 en een huurkorting voor huishoudens met een te hoge huur voor het (gezins)inkomen. Ook wordt het opwekken van hernieuwbare energie als wettelijke taak van woningcorporaties bestempeld. Kansen zitten voor corporaties in een verruiming van de regels voor niet-DAEB-bezit.

Woningstichting Barneveld blijft de situatie volgen en neemt maatregelen in lijn met de richtlijnen en kaders van de overheid.

2.1.7 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als in 2018 en 2019 stond de woningmarkt in 2020 weer enorm onder druk. Zowel in de huur- als de koopmarkt was de vraag groot. Daardoor steeg de waarde van de vastgoedportefeuille van Woningstichting

Barneveld. De totale omvang van de vastgoedportefeuille in exploitatie groeide met ruim € 42 miljoen naar een waarde van € 629 miljoen. Dit betreft een waardeverandering van 7,2%. De positieve waardeontwikkeling is het gevolg van:

- voorraadmutaties + € 10 miljoen, waarvan
 - + € 12 miljoen als gevolg van nieuwbouw
 - - € 1 miljoen als gevolg van verkopen
- mutaties objectgegevens + € 25 miljoen, waarvan
 - + € 23 miljoen als gevolg van wijziging WOZ waarde
 - + € 7 miljoen als gevolg van wijzigingen huurprijzen
 - - € 7 miljoen als gevolg van wijzigingen mutatiekans
 - - € 2 miljoen als gevolg van complexdefinities en verkooprestricties
- methodische wijzigingen handboek en software + € 2 miljoen
- parameteraanpassingen validatie handboek + € 1 miljoen
- parameteraanpassingen marktontwikkelingen + 4 miljoen, waarvan
 - + € 8 miljoen als gevolg van wijziging disconteringsvoet
 - - € 4 miljoen als gevolg van wijziging onderhoud (instandhouding en mutatie)
 - + € 3 miljoen als gevolg van wijziging verhuurderheffing
 - - € 3 miljoen als gevolg van wijziging leegwaardestijging
 - + € 1 miljoen als gevolg van wijziging belasting en verzekeringen
 - - € 3 miljoen als gevolg van wijziging macro-economische parameters
 - + € 2 miljoen als gevolg van wijziging waarderingmodel

Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

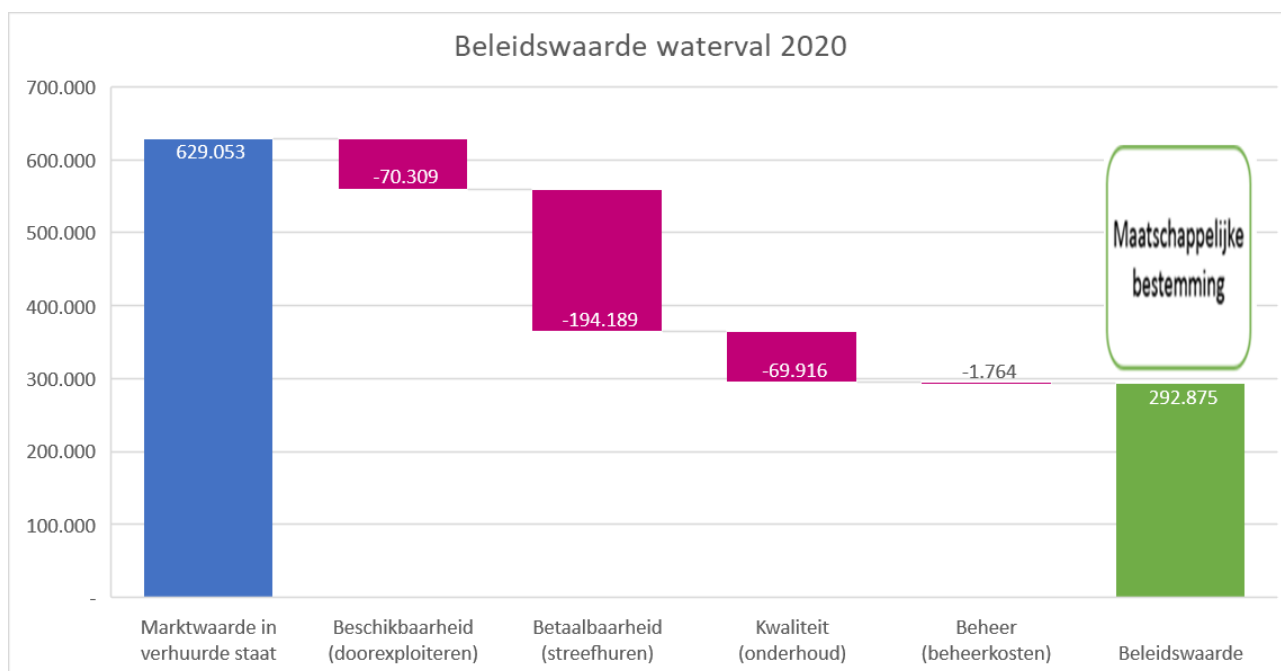
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft. Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

De beleidswaarde daalde van € 296 miljoen in 2019 naar € 293 miljoen in 2020. Een daling van 1,4%. Bij de beleidswaarde zien we deels dezelfde oorzaken als bij de marktwaarde. De waardeontwikkeling is te verklaren door onder andere de volgende aspecten nieuwbouw (+ € 5 miljoen), WOZ-waarde (- € 6 miljoen) aanpassingen van de normen onderhoud (- € 39 miljoen) en beheer (- € 4 miljoen), disconteringsvoet (+ € 19 miljoen), huurbeleid (+ € 8 miljoen) en verhuurderheffing (+ € 7 miljoen).

De specificatie op hoofdlijnen van het verloop in de beleidswaarde van 2019 naar 2020 is als volgt:

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2019	254.244	42.080	296.324
Af: beleidswaarde niet-woningen	-21.761	-3.428	-25.189
Beleidswaarde woningen	232.483	38.652	271.135
Voorraadmutaties woningen	3.511	-626	2.885
Rekenmethodiek beleidswaarde	897	491	1.388
Mutatie objectgegevens	12	310	322
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	24.318	3.080	27.398
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-39.642	-3.171	-42.813
Mutatie beleidswaarde in woningen	-10.904	84	-10.820
Beleidswaarde woningen	221.579	38.736	260.315
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	29.177	3.383	32.560
Beleidswaarde 2020	250.756	42.119	292.875

Onderstaande figuur laat de impact op de marktwaarde in verhuurde staat van de beleidskeuzes van Woningstichting Barneveld zien, wat uiteindelijk zichtbaar wordt in de beleidswaarde. Dit is de zogeheten watervalmethode.



In deel 3 van dit jaarverslag (de jaarrekening) hebben we de beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen.

Barneveld, 10 mei 2021
namens Woningstichting Barneveld

John van Maastricht
Plaatsvervangend directeur-bestuurder

2.2 Verslag van de raad van commissarissen

2.2.1 Informatie over de raad van commissarissen

Samenstelling raad van commissarissen

Vanaf januari 2020 hebben de volgende personen zitting in de raad van commissarissen:

Naam	m/v	Geboorte-jaar	Datum benoeming	Rooster van aftreden	Hoofd- en nevenfuncties
J. Borren (Johan) voorzitter raad van commissarissen, lid remuneratiecommissie	m	1959	Eerste benoeming 15-06-2015, herbenoemd 15-06-2019	15-06-2023	directeur-bestuurder Berg Toys BV te Ede; voorzitter bestuur stichting Perron 16.
H. Teiken (Erik) voorzitter auditcommissie	m	1961	Eerste benoeming 01-10-2016 Herbenoemd 01-10-2020	1-10-2024	interim-treasurer (Teiken Consultancy BV); lid Ledenraad Nederlandse vereniging van Commissarissen en Directeuren (NCD); interim-treasurer Heineken International BV (februari 2020-mei 2020); interim-treasurer I.F.F. (Nederland) Holding BV (vanaf september 2020); interim-treasurer Bejo Finance BV (vanaf november 2020).
M. van der Ploeg (Marja) op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld, voorzitter remuneratiecommissie	v	1961	Eerste benoeming 01-01-2018	01-01-2022	lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie Stichting Frion te Zwolle; zelfstandig ondernemer: coach en toezichthouder XYZ Coaching & Advies te Maarsbergen.
J.M. Kooistra (Menno) vicevoorzitter, lid auditcommissie	m	1978	Eerste benoeming 01-01-2018	01-01-2022	executive vice president Rabobank groep.
A. Michael-de Buissonjé (Amida) op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld	v	1962	Eerste benoeming 01-01-2019	01-01-2023	Freelancer voor de publieke zaak via Amida transitie management en strategisch advies; secretaris Stichting Management Leergang Amsterdam-XIII; lid van de Ledenraad van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking B.A. te Amsterdam; programmamanager implementatie Wet kansspelen op afstand bij de Kansspelautoriteit.

Permanente educatie (PE)

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot permanente educatie. Doel is dat zij zich blijven ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Bij permanente educatie gaat het om alle vakkennis, beroepsvaardigheden, houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken effectief uit te kunnen voeren. De PE-punten zijn gebaseerd op studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en zij moeten met ingang van 2017 minimaal vijf uren (vijf PE-punten) per kalenderjaar aan PE-activiteiten besteden.

Overzicht PE-punten

Naam		Aantal behaalde PE-punten in 2020
J. Borren		8
H.H. Teiken		7
M.T.G. van der Ploeg		5
J.M. Kooistra		16
A.J. Michael-de Buisonjé		1 ¹

Activiteiten van de raad van commissarissen

De belangrijkste punten op de agenda – in willekeurige volgorde - van de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen waren:

- huurbeleid
- accountantsverslag en managementletter 2019
- herbenoeming lid raad van commissarissen/auditcommissie
- profielschets directeur-bestuurder
- werving en benoeming directeur-bestuurder
- organisatieontwikkeling (waaronder cultuuronderzoek, ontwikkelassessment voor alle medewerkers en medewerkerstevredenheidsonderzoek)
- soft control quickscan afdeling Wonen door BDO
- strategisch plan 2020-2024 en prestatieafspraken 2020-2024
- bod op de woonvisie
- investeringsnormenkader
- financieel beleid
- selectie accountant
- extern toezicht, beoordelingsbrief Aw 2020
- jaarverslag en jaarrekening 2019
- begroting 2021
- projecten (waaronder projecten Goudenstein, Valkhof, Holzenbosch en verduurzaming complexen 707-710)
- coronavirus
- herziening procuratieregeling
- benchmark
- inrichting intern controller
- auditplan 2021
- bezoldiging raad van commissarissen 2021
- voortgangsrapportages
- risicomangement en frauderisico's
- treasurystatuut en treasuryjaarplan
- prestatieafspraken met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld
- integriteit

¹ Het tekort van 4 punten is medio maart 2021 ingelopen. Daarmee is voldaan aan de PE lidmaatschapseis 2020 van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

De belangrijkste besluiten – in willekeurige volgorde - van de raad van commissarissen:

- goedkeuren functieprofiel raad van commissarissen lid met aandachtsgebied Financiën en Control
- goedkeuren voorgenomen bestuursbesluiten inzake projectfasedocumenten, waaronder aanpassen ontwerp Holzenbosch Voorzieningenstrook, aanpassen budget project Valkhof en haalbaarheidsbesluit verduurzaming 127 woningen in Voorthuizen
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2019 en décharge directeur-bestuurder
- goedkeuren wijziging treasury- en beleggingsstatuut
- goedkeuring auditplan 2021
- herbenoeming lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie
- goedkeuren aanstelling accountant Baker Tilly voor boekjaren 2021, 2022 en 2023
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2020
- goedkeuren investeringsnormenkader 2020
- goedkeuren bod op de woonvisie 2020
- vaststellen bezoldiging commissarissen
- goedkeuren prestatieafspraken 2021
- goedkeuren begroting 2021 en kennismaken van de bijbehorende meerjarenprognose
- beëindiging invulling rol van directeur-bestuurder door mevrouw L. Brouwer-de Jong per 31 december 2019; de arbeidsovereenkomst is per 30 juni 2020 beëindigd
- goedkeuren tijdelijke invulling rol van interim directeur-bestuurder door mevrouw L. van Beek-Bouw per 20 januari 2020 en verlenging tot 1 november 2020
- benoeming directeur-bestuurder de heer H.R. Camstra per 1 november 2020

Jaarlijks wordt een strategiedag georganiseerd waarbij de directeur-bestuurder en het managementteam aanwezig zijn. Het thema van de strategiedag op 10 juni 2020 was de organisatieontwikkeling. Afhankelijk van de onderwerpen worden naast het managementteam ook functionarissen uitgenodigd om een presentatie te geven.

Op 30 december 2019 heeft de raad van commissarissen medegedeeld dat de directeur-bestuurder van de woningstichting per 31 december 2019 haar rol neerlegt. Vanwege een gerezen verschil van inzicht tussen de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen, is in gezamenlijk overleg besloten de samenwerking te beëindigen. De raad van commissarissen nam het voorstel van de remuneratiecommissie over en besloot mevrouw L. van Beek-Bouw per d.d. 20 januari 2020 te benoemen als interim directeur-bestuurder. Per 1 november 2020 is de heer Camstra benoemd als directeur-bestuurder. Begin februari 2021 was er veel media-aandacht voor de heer Camstra. In zijn rol als gemeenteraadslid en fractievoorzitter van Groenlinks in gemeente Zeist, gebruikte hij diverse nepaccounts op social media, waarmee fictieve personen standpunten van zijn partij ondersteunden. Met ingang van 12 februari 2021 is in onderling overleg de samenwerking met directeur-bestuurder Camstra beëindigd. De leden van het managementteam staan unaniem achter dit besluit van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen besloot tot aanstelling van manager Bedrijfsvoering J.W.M. van Maastricht als tijdelijk plaatsvervangend directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld per 12 februari 2021. Deze aanstelling wordt aangegaan voor een periode van ten minste 3 maanden of tot het moment dat er een vervanger is gevonden voor de directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen stelde twee commissies in: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Beide commissies beschikken over een reglement.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee leden, die de raad van commissarissen uit zijn midden heeft benoemd. In 2020 is de samenstelling van de auditcommissie niet gewijzigd. Beide leden van de auditcommissie hebben relevante kennis van en ervaring met financiële bedrijfsvoering (financiële expertise).

De auditcommissie hield in 2020 acht vergaderingen. De vergaderingen zijn bijgewoond door de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. De intern controller beëindigde haar arbeidsovereenkomst per 31 oktober 2020 en woonde daardoor vijf vergaderingen met de auditcommissie bij. De rol van intern controller is overgenomen door een intern controller a.i. en is voor 2021 overgedragen aan Ebben & partners, een externe adviseur.

De auditcommissie hield zich in 2020 met de volgende zaken bezig:

- het jaarverslag 2019
- de jaarrekening en het accountantsverslag
- de evaluatie van de accountant
- het pre-audit gesprek met de accountant
- de begroting 2021 met meerjarenperspectief
- de aanbesteding van de controlewerkzaamheden vanaf 2021 door de nieuwe accountant
- het controleplan van de accountant
- het auditplan 2021
- de aanpassing van het treasury- en beleggingsstatuut
- bod op de woonvisie
- evaluatie verbeterproject Goudenstein, vooruitblik Valkhof
- coronavirus
- herziening procuratieregeling

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden, die de raad van commissarissen uit zijn midden heeft benoemd. Beide leden van de remuneratiecommissie beschikken gezamenlijk over relevante kennis van en ervaring met governance, juridische zaken en HRM. De remuneratiecommissie voerde in maart 2020 het planningsgesprek met de interim directeur-bestuurder. In juli vond het voortgangsgesprek plaats. Op voorstel van de remuneratiecommissie liet de raad van commissarissen de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder in 2020 door het bureau Rieken & Oomen verzorgen. In aansluiting hierop is de heer H.R. Camstra per 1 november 2020 als directeur-bestuurder benoemd. Ook had de commissie tweemaal een gesprek met de ondernemingsraad.

2.2.2 Goed ondernemingsbestuur

Woningstichting Barneveld is lid van Aedes (vereniging van woningcorporaties) en alle commissarissen zijn lid van de VTW. Op grond daarvan zijn zij verplicht de Governancecode woningcorporaties te volgen. De Governancecode woningcorporaties 2020 is vastgesteld in de najaarscongressen van Aedes en van VTW. In 2020 zijn geen wijzigingen op de Governancecode doorgevoerd

De leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderschrijven de Governancecode, die vijf principes kent:

1. *Leden van bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.*

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van Woningstichting Barneveld en is belast met de leiding van de werkzaamheden van de woningstichting. In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn.

De raad van commissarissen vormt het toezichthoudend orgaan en is belast met het houden van toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken. In 2020 was geen sprake van mogelijk tegenstrijdige belangen van commissarissen en de woningstichting. Leden van de raad van commissarissen bespraken een dilemma met betrekking tot een nieuwe dienstbetrekking of andere toezichthoudende functie vroegtijdig met de andere leden van de raad.

Op 10 maart 2020 is de gedrags- en integriteitscode van de woningstichting herzien, vastgesteld en gepubliceerd.

2. *Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.*
De begroting 2021 met de meerjarenprognose 2022-2025 zijn op 8 december 2020 vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2019 met de jaarrekening is vóór 1 juli 2020 vastgesteld, ingediend en gepubliceerd.
3. *Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak.*
De directeur-bestuurder wordt benoemd door de raad van commissarissen voor de periode van vier jaar en kan worden herbenoemd, steeds voor een periode van vier jaar. De remuneratiecommissie voerde plannings- en voortgangsgesprekken met de interim bestuurder in het kader van de HR-cyclus. Met ingang van 1 november 2020 is een nieuwe directeur-bestuurder benoemd. Per 12 februari 2021 is in onderling overleg afscheid genomen en is de werving en selectie voor een nieuwe directeur-bestuurder gestart.
In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn. De raad van commissarissen benoemt zijn eigen leden, nadat een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is verkregen. Een commissaris wordt benoemd voor maximaal vier jaar en kan éénmaal worden herbenoemd voor eenzelfde periode. Leden van de raad moeten ten opzichte van elkaar en van het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De raad van commissarissen moet pluriform zijn samengesteld en beschikken over voldoende deskundigheid op bestuurlijk en maatschappelijk terrein. Ten minste één derde van de commissarissen wordt benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. De raad wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan, als ook de leden van de beide commissies. In 2020 voerde de raad van commissarissen de zelfevaluatie uit onder leiding van een externe procesbegeleider. In december 2020 vonden alle interviews ter voorbereiding plaats. Het streven was om de zelfevaluatie in december 2020 af te ronden. Om de evaluatie toch in een fysieke bijeenkomst te organiseren, werd besloten de evaluatie door te schuiven naar 2021.
4. *Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen.*
De directeur-bestuurder voert periodiek bestuurlijk overleg met alle belanghebbenden. Daarnaast overleggen diverse functionarissen van de woningstichting functioneel met belanghebbenden. Met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bespreken zij in ieder geval het bod op de woonvisie, het strategisch plan en de financiële vertaling hiervan in de begroting. De huurdersvereniging wordt steeds in de gelegenheid gesteld om haar advies- of instemmingsrecht uit te oefenen.
De raad van commissarissen had in 2020 samen met de interim directeur-bestuurder informeel overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld. De commissarissen die op voordracht van de huurdersvereniging zijn benoemd, hadden in 2020 zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting overleg met het bestuur van de huurdersvereniging. In 2020 vond een strategiedag plaats, waarbij de volledige raad, de interim directeur-bestuurder, het managementteam en enkele functionarissen aanwezig waren. Een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen nam in 2019 deel aan een bijeenkomst met commissarissen en bestuurders van de samenwerkende corporaties in Regio Foodvalley. Door COVID-19 heeft deze bijeenkomst in 2020 niet plaatsgevonden.
Elk jaar heeft de raad van commissarissen ook een overleg met de raden van toezicht van zorgpartijen in Barneveld. Dit heeft door Covid-19 in 2020 niet plaats gevonden. De raad van commissarissen hecht veel waarde aan dit overleg en belegt dit overleg zodra dit weer kan in 2021
5. *Bestuur en raad van commissarissen beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.*
De directeur-bestuurder bespreekt met het managementteam de belangrijkste strategische risico's en rapporteert hierover aan de raad van commissarissen. Met het opnieuw beschrijven van de primaire processen worden ook de (eerstelijns) interne controlemomenten goed geborgd. Bij ieder proces zijn de risico's en mogelijke beheersmaatregelen beschreven. In 2020 is Ebben & Partners aangetrokken voor ondersteuning van de controletaken en het vervullen van de interne controlfunctie.
De raad van commissarissen sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2019, zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting, met de controlerend

accountant. In 2020 stelde de raad van commissarissen de opdracht voor de accountant voor de controlewerkzaamheden over het boekjaar 2020 vast. De auditcommissie voerde het pre-auditgesprek met de accountant. Dit gebeurde nadat de gesprekspunten in de voltallige raad waren opgehaald. In 2019 heeft de auditcommissie de vierjaarlijkse diepgaande evaluatie van het functioneren van de accountant uitgevoerd en besproken met de raad. Omdat de maximale termijn van tien jaar voor de accountant in het boekjaar 2020 wordt bereikt, is eind 2019 gestart met de voorbereidingen van de aanbesteding van de controlewerkzaamheden. Woningstichting Barneveld benoemde in 2020 een nieuwe accountant voor het boekjaar 2021, 2022 en 2023.

In 2020 is conform de Governancecode woningcorporaties gehandeld.

2.2.3 Remuneratierapport

De raad van commissarissen herbenoemde, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en positief advies van de ondernemingsraad, de heer H. Teiken als commissaris en voorzitter van de auditcommissie. De statutaire herbenoemingsprocedure bedraagt maximaal vier jaar en loopt van 1 oktober 2020 tot uiterlijk 1 oktober 2024.

Bezoldigingsstructuur bestuur

Woningstichting Barneveld wordt bestuurd door één directeur-bestuurder. Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) en de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting is de bestuurder ingedeeld in klasse E met een maximale bezoldiging van € 147.000. Een woningcorporatie valt in klasse E als de woningcorporatie tussen de 2.501 en 5.000 verhuureenheden in eigendom of beheer heeft en als de grootste gemeente waarin zij minimaal 20% van haar verhuureenheden heeft tot 60.000 inwoners telt.

De arbeidsvoorwaarden en beloning van de directeur-bestuurder zijn in overeenstemming met de WNT. Er is geen variabele beloning afgesproken. De directeur-bestuurder heeft een bedrijfsauto ter beschikking. De overige secundaire arbeidsvoorwaarden voor de directeur-bestuurder zijn conform de CAO Woondiensten. In de CAO Woondiensten zijn onder andere de vakantiedagen, het bijzonder verlof, vergoeding van de premie zorgverzekering en de premies voor de pensioenregeling opgenomen. Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling van de directeur-bestuurder ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

In de periode 1 januari tot en met 19 januari 2020 fungeerde de heer J.W.M. van Maastricht uit hoofde van zijn functie als plaatsvervangend directeur. Er vond dan ook geen formele benoeming tot statutair directeur-bestuurder door de RvC plaats en de heer Van Maastricht ontving ook geen additionele vergoeding in die periode.

De bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de 'toelichting WNT' in de jaarrekening..

Bezoldigingsstructuur raad van commissarissen

Ook voor de honorering van de leden van de raad van commissarissen is op grond van de WNT en de Regeling klasse E van toepassing. De VTW kiest voor matiging van de vergoedingen vanwege de beheersing van de bedrijfslasten en kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen', die de raad van commissarissen volgt. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

De raad van commissarissen ging akkoord met de door de VTW voorgestelde verhoging (conform de VTW Beroepsregel 2020 zoals inmiddels gepubliceerd op de site van VTW) van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen voor 2020 ingaande 1 januari 2020.

Regeling	Klasse E
Lid raad van commissarissen volgens WNT 2020	€ 14.700

Lid raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2020	€ 11.300
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2020	€ 22.050
Voorzitter raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2020	€ 16.950

De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen is niet afhankelijk van de resultaten van Woningstichting Barneveld. Er worden geen persoonlijke leningen of garanties aan de leden van de raad verstrekt. In de toelichting op de jaarrekening staat een specificatie van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen. De honorering van de leden van de raad bedraagt in 2020 in totaal € 62.150 exclusief btw.

2.2.4 Controle van de financiële vastlegging

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte (financiële) informatie. De raad van commissarissen ziet erop toe dat de directeur-bestuurder deze verantwoordelijkheid naar behoren vervult en stelt de jaarstukken vast.

De raad van commissarissen benoemt de accountant. De accountant – in de persoon van de tekenbevoegde partner – woont de vergadering van de raad van commissarissen bij, waarin over de vaststelling van de jaarstukken wordt besloten. De accountant rapporteert zijn bevindingen over het onderzoek van de jaarrekening aan de directeur-bestuurder en de raad. De accountant had over de jaarrekening 2019, voorafgaand aan de vaststelling op 12 mei 2020, overleg met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder of andere functionarissen van Woningstichting Barneveld. De jaarstukken van het boekjaar 2019 zijn op 12 mei 2020 definitief vastgesteld.

Met ingang van het boekjaar 2011 is BDO Audit & Assurance B.V. benoemd tot accountant voor Woningstichting Barneveld. In de Governancecode is bepaald dat een corporatie maximaal tien jaar gebruik mag maken van de diensten van dezelfde accountant. Op 23 juni 2020 stemde de raad van commissarissen in met het advies van de auditcommissie om een contract voor drie jaar aan te gaan met Baker Tilly als accountant voor het controleren van de jaarrekening 2021, het toetsen van het jaarverslag 2021, het controleren van de verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen en het controleren van de cijfermatige verantwoording van het overzicht van verantwoordingsgegevens, zoals bedoeld in artikel 36a van de Woningwet. Om met de selectie van een nieuwe accountant, de scheiding tussen controle en fiscale adviezen aan te brengen, blijft BDO als fiscaal adviseur aangesteld.

2.2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen

Het jaarverslag 2020 omvat tevens het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening, met daarin de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de bijbehorende toelichtingen.

De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd, zoals blijkt uit de controleverklaring die onder deel 4 van dit verslag is opgenomen.

De raad van commissarissen besprak de jaarrekening, het jaarverslag, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag met de verantwoordelijk partner van BDO Audit & Assurance B.V.. De raad stelde, conform de wet- en regelgeving, de voorliggende jaarrekening 2020 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het positief resultaat na belastingen over het verslagjaar 2020 bedraagt € 28.283.764.

De raad van commissarissen spreekt haar waardering uit voor de (interim) directeur-bestuurder, het management, de medewerkers, de ondernemingsraad en Huurdersvereniging Barneveld voor hun bijdragen in 2020 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 10 mei 2021

w.g. de heer J. Borren (voorzitter)

w.g. de heer J.M. Kooistra (vicevoorzitter)

w.g. de heer H.H. Teiken (lid)

w.g. mevrouw M.T.G. van der Ploeg (lid)

w.g. mevrouw A.J. Michael – de Buisonjé (lid)



Deel 3

Jaarrekening

3.1 Balans per 31 december 2020

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2020	31-12-2019
	Ref.	x € 1	x € 1
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	[1]		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	572.218.084	528.375.260
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	55.409.246	53.846.953
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	45.290.004	43.777.512
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	975.248	11.498.890
		673.892.582	637.498.615
Materiele vaste activa	[2]		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	2.874.129	3.189.726
Financiële vaste activa	[3]		
Latente belastingvorderingen	[3.1]	443.581	134.000
Som der vaste activa		677.210.292	640.822.341
Vlottende activa			
Voorraden	[4]		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.133.697	144.688
Overige voorraden	[4.2]	109.335	128.690
		1.243.032	273.378
Vorderingen	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	151.307	168.115
Overheid	[5.2]	405.000	265.500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	177.616	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	320.361	540.963
Overlopende activa	[5.5]	108.644	177.789
		1.162.928	1.329.983
Liquide middelen	[6]	4.689.877	6.385.213
Som der vlottende activa		7.095.837	7.988.574
Totaal ACTIVA		684.306.129	648.810.915

Passiva (voor resultaatverdeling)		31-12-2020	31-12-2019
	Ref.	x € 1	x € 1
Eigen vermogen	[7]		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	343.946.798	315.841.779
Overige reserves	[7.2]	140.565.823	140.038.160
Resultaat na belastingen van het boekjaar	[7.3]	28.283.763	28.632.682
		512.796.384	484.512.621
Vorzieningen	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	3.208.922	0
Overige voorzieningen	[8.2]	153.631	166.773
		3.362.553	166.773
Langlopende schulden	[9]		
Schulden aan banken	[9.1]	104.655.687	97.719.155
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	43.905.366	43.232.158
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		148.575.149	140.965.409
Kortlopende schulden	[10]		
Schulden aan banken	[10.1]	9.063.468	16.062.931
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	386.650	1.575.479
Schulden van belastingen, premies sociale verzekering en pensioenen	[10.3]	8.141.061	3.092.607
Overlopende passiva	[10.4]	1.980.864	2.435.095
		19.572.043	23.166.112
Totaal PASSIVA		684.306.129	648.810.915

3.2 Winst- en Verliesrekening

		2020	2019
	Ref.	x € 1	x € 1
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	29.905.341	28.839.584
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.128.879	1.064.196
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.176.704	-1.160.647
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.678.376	-1.996.403
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-8.443.023	-7.632.796
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-5.167.732	-4.819.355
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.568.385	14.294.579
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.1]	0	57.429
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.2]	0	-86.765
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-29.336
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	2.507.806	9.752.594
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-86.245	-77.796
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-1.745.919	-8.359.851
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		675.642	1.314.947
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-3.905.228	-6.262.600
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	30.559.049	28.785.480
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	827.227	116.969
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		27.481.048	22.639.849
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	140.774	156.358
Kosten overige activiteiten	[15.2]	0	-22.868
Netto resultaat overige activiteiten		140.774	133.490
Overige organisatiekosten	[16]	-1.463.867	-756.048
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]	-268.648	-563.926
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	507	1.688
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.359.942	-2.900.888
Saldo financiële baten en lasten		-2.359.435	-2.899.200
Resultaat voor belastingen		37.773.899	34.134.355
Belastingen	[19]	-9.490.135	-5.501.672
Resultaat na belastingen		28.283.764	28.632.683

3.3 Kasstroomoverzicht

	2020	2019
enkelvoudig	x € 1	x € 1
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	30.003.414	29.072.821
Vergoedingen	1.226.262	1.073.000
Overige bedrijfsontvangsten	70.587	11.887
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	31.300.263	30.157.708
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	3.609.452	3.270.204
Onderhoudsuitgaven	5.579.742	5.782.209
Overige bedrijfsuitgaven	6.179.285	5.481.995
Betaalde interest	2.738.277	3.119.553
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	33.525	-
Verhuurderheffing	4.120.307	3.722.113
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35.507	25.613
Vennootschapsbelasting	4.965.198	-
Saldo uitgaande kasstromen	27.261.293	21.401.687
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.038.970	8.756.021
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.460.762	10.029.865
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.118.920	1.674.750
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	34.149
Verkoopontvangsten grond	-	11.640
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	3.579.682	11.750.404
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	2.065.536	13.640.788
Verbeteruitgaven	3.736.896	819.635
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	380.148	-
Nieuwbouw verkoop	-	29.646
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.804.494	1.044.877
Sloopuitgaven	55.436	-
Investerings overig	208.573	562.588
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	9.251.083	16.097.534
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.671.401	-4.347.130
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.671.401	-4.347.130
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	16.000.000	13.500.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-16.062.905	-14.362.399
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-62.905	-862.399
Mutatie van geldmiddelen	-1.695.336	3.546.492
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.385.213	2.838.721
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.689.877	6.385.213
Mutatie van geldmiddelen	-1.695.336	3.546.492

3.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1.000)	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste Activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	572.218	-	-	572.218	528.375	-	-	528.375
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	55.409	-	55.409	-	53.847	-	53.847
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.449	23.841	-	45.290	21.024	22.754	-	43.778
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	975	-	-	975	11.499	-	-	11.499
	594.642	79.250	-	673.892	560.898	76.601	-	637.499
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.874	-	-	2.874	3.190	-	-	3.190
	2.874	-	-	2.874	3.190	-	-	3.190
Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	67.480	-	-67.480	-	63.506	-	-63.506	-
Latente belastingvorderingen	389	55	-	444	134	-	-	134
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
	67.869	55	-67.480	444	63.640	-	-63.506	134
Som der vaste activa	665.385	79.305	-67.480	677.210	627.728	76.601	-63.506	640.823
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.134	-	1.134	-	144	-	144
Overige voorraden	-	109	-	109	-	129	-	129
	-	1.243	-	1.243	-	273	-	273
Vorderingen								
Huurdebiteuren	160	-9	-	151	154	14	-	168
Overheid	405	-	-	405	244	21	-	265
Belastingen en premies sociale verzekeringen	165	13	-	178	163	15	-	178
Overige vorderingen	320	-	-	320	498	43	-	541
Overlopende activa	106	3	-	109	164	14	-	178
	1.156	7	-	1.163	1.223	107	-	1.330
Liquide middelen								
Banken	-6.417	11.107	-	4.690	-3.278	9.663	-	6.385
	-6.417	11.107	-	4.690	-3.278	9.663	-	6.385
Som der vlottende activa	-5.261	12.357	-	7.096	-2.055	10.043	-	7.988
Totaal ACTIVA	660.124	91.662	-67.480	684.306	625.673	86.644	-63.506	648.811

PASSIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1.000)	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserves	343.947	26.702	-26.702	343.947	315.842	25.191	-25.191	315.842
Overige reserves	140.566	36.804	-36.804	140.566	140.038	31.985	-31.985	140.038
Resultaat na belastingen boekjaar	28.284	3.974	-3.974	28.284	28.633	6.330	-6.330	28.633
	512.797	67.480	-67.480	512.797	484.513	63.506	-63.506	484.513
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.209	-	-	3.209	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichting	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorzieningen	142	11	-	153	156	11	-	167
	3.351	11	-	3.362	156	11	-	167
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	104.656	-	-	104.656	97.719	-	-	97.719
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	20.848	23.057	-	43.905	20.687	22.545	-	43.232
Overige schulden	-	14	-	14	-	14	-	14
	125.504	23.071	-	148.575	118.406	22.559	-	140.965
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	9.063	-	-	9.063	16.063	-	-	16.063
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	308	79	-	387	1.449	126	-	1.575
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	7.160	981	-	8.141	2.846	247	-	3.093
Overlopende passiva	1.941	40	-	1.981	2.240	195	-	2.435
	18.472	1.100	-	19.572	22.598	568	-	23.166
Totaal PASSIVA	660.124	91.662	-67.480	684.306	625.673	86.644	-63.506	648.811

Winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2020				2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	27.193	2.712	-	29.905	25.860	2.980	-	28.840
Opbrengsten servicecontracten	1.050	79	-	1.129	899	165	-	1.064
Lasten servicecontracten	-1.152	-25	-	-1.177	-1.042	-119	-	-1.161
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.494	-184	-	-2.678	-1.837	-169	-	-2.006
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.060	-383	-	-8.443	-7.318	-315	-	-7.633
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.919	-249	-	-5.168	-4.482	-328	-	-4.810
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.618	1.950	-	13.568	12.080	2.214	-	14.294
Verkoop vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	58	-	58
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-87	-	-87
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-29	-	-29
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	304	2.204	-	2.508	-	9.753	-	9.753
Toegerekende organisatiekosten	-5	-81	-	-86	-	-78	-	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-138	-1.608	-	-1.746	-	-8.360	-	-8.360
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	161	515	-	676	-	1.315	-	1.315
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.954	49	-	-3.905	-6.282	19	-	-6.263
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.353	2.206	-	30.559	25.996	2.790	-	28.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	241	586	-	827	-154	271	-	117
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.640	2.841	-	27.481	19.560	3.080	-	22.640
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	138	3	-	141	84	72	-	156
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	119	-142	-	-23
Netto resultaat overige activiteiten	138	3	-	141	203	-70	-	133
Overige organisatiekosten	-1.464	-	-	-1.464	-696	-60	-	-756
Kosten omtrent leefbaarheid	-269	-	-	-269	-525	-39	-	-564
Financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-	-	1	-358	-	360	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.360	-	-	-2.360	-2.901	360	-360	-2.901
Saldo financiële baten en lasten	-2.359	-	-	-2.359	-3.259	360	-	-2.899
Resultaat voor belastingen	32.465	5.309	-	37.774	27.363	6.771	-	34.134
Belastingen	-8.155	-1.335	-	-9.490	-5.062	-440	-	-5.502
Resultaat uit deelnemingen	3.974	-	-3.974	-	6.331	-	-6.331	-
Resultaat na belastingen	28.284	3.974	-3.974	28.284	28.632	6.331	-6.331	28.632

Kasstroomoverzicht

	2020				2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1.000							
(A) Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	27.282	2.721	-	30.003	26.746	2.327	-	29.073
Vergoedingen	1.140	86	-	1.226	987	86	-	1.073
Overige bedrijfsontvangsten	69	2	-	71	12	-	-	12
Ontvangen interest	-	-	-	-	320	-	-320	-
Saldo ingaande kasstromen	28.491	2.809	-	31.300	28.065	2.413	-320	30.158
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	3.346	263	-	3.609	3.009	261	-	3.270
Onderhoudsuitgaven	5.402	178	-	5.580	5.493	289	-	5.782
Overige bedrijfsuitgaven	5.966	213	-	6.179	5.043	439	-	5.482
Betaalde interest	2.738	-	-	2.738	3.120	320	-320	3.120
Sectorspecifieke heffing (onafhankelijk van resultaat)	32	2	-	34	-	-	-	-
Verhuurderheffing	3.955	165	-	4.120	3.536	186	-	3.722
Leefbaarheid externe uitgaven (niet investeringsgebonden)	36	-	-	36	24	2	-	26
Vennootschapsbelasting	4.146	819	-	4.965	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	25.621	1.640	-	27.261	20.225	1.497	-320	21.402
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.870	1.169	-	4.039	7.840	916	-	8.756
(B) (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	309	2.152	-	2.461	-	9.862	-	9.862
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	203	1.119	-203	1.119	-	1.675	-	1.675
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	34	-	34
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	12	-	12
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	512	3.271	-203	3.580	-	11.583	-	11.583
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	2.077	-11	-	2.066	13.682	-41	-	13.641
Verbeteruitgaven	3.737	-0	-	3.737	679	141	-	820
Aankoop woon- & niet woongelegenheden	380	203	-203	380	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	27	3	-	30
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	2.804	-	2.804	-	1.045	-	1.045
Sloopuitgaven	55	-	-	55	-	-	-	-
Investerings overig	209	-	-	209	360	35	-	395
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	6.458	2.996	-203	9.251	14.748	1.183	-	15.931
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.946	275	-	-5.671	-14.748	10.400	-	-4.348
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	3.317	-	-3.317	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	3.317	-	-3.317	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.946	275	-	-5.671	-11.431	10.400	-3.317	-4.348
(C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	16.000	-	-	16.000	13.500	-	-	13.500
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-16.063	-	-	-16.063	-14.362	-3.317	3.317	-14.362
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-63	-	-	-63	-862	-3.317	3.317	-862
Mutatie van geldmiddelen	-3.139	1.444	-	-1.695	-4.453	7.999	-	3.546
Geldmiddelen begin van de periode	-3.278	9.663	-	6.385	1.175	1.664	-	2.839
Geldmiddelen einde van de periode	-6.417	11.107	-	4.690	-3.278	9.663	-	6.385
Mutatie van geldmiddelen	-3.139	1.444	-	-1.695	-4.453	7.999	-	3.546

3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering

Algemeen

Woningstichting Barneveld is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet 2015 en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Woningstichting Barneveld is bij koninklijk besluit toegelaten op 28 december 1994 onder nummer IGE-20 D94012. De woningstichting staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09086671. De statuten van Woningstichting Barneveld zijn het laatst gewijzigd op 6 november 2018.

Woningstichting Barneveld is gevestigd aan de Parmentierstraat 1, 3772 MS, Barneveld en heeft regionale toelating, welke betrekking heeft op de woningmarktregio "Foodvalley". Deze regio bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het verslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december 2020.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van BW2 titel 9, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening voor het boekjaar 2019. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de 'overige activiteiten'. De belangrijkste effecten hiervan zijn dat de aan servicecontracten gerelateerde opbrengsten (€ 15.751) zijn ondergebracht bij de post 'opbrengsten servicecontracten' en het saldo (€ 1.048.734) van de kosten en opbrengsten gerelateerd aan projecten (inclusief geactiveerde productie) zijn ondergebracht bij de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De vergelijkende cijfers 2019 zijn dan ook hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Corona

Sinds maart 2020 kampt Nederland, grote delen van Europa en de rest van de wereld, met de gevolgen van het coronavirus. Slechts in een enkel geval benaderden onze huurders ons voor betalingsregelingen als gevolg van de crisis. Ook tijdens de tweede golf lijkt de coronacrisis weinig effect te hebben op onze huurders. Het voldoen aan de coronamaatregelen leidt niet tot substantieel hogere kosten. De gevolgen van de coronacrisis voor Woningstichting Barneveld zijn derhalve beperkt.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de stichting en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2019. De basisgrondslag voor waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat berusten op de historische kosten (kostprijs), tenzij anders vermeld. Opbrengsten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Positieve resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra deze voorzienbaar zijn. Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidige boekjaar mogelijk te maken.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt, indien deze 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 die betrekking hebben op toekomstige renovaties, herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is in principe sprake indien de formalisering van een project leidt tot het aangaan van verplichtingen.

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

DAEB-vastgoed (diensten van algemeen economisch belang) in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de herziene Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd de voorwaarde dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

In de jaarrekening 2020 zijn daarom onder het DAEB-vastgoed ook woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag. (De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners, en tevens zijn 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.

Niet-DAEB-vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed, zoals parkeereenheden.

De classificatie in DAEB en niet-DAEB is reeds per 1 januari 2017 in lijn gebracht met het scheidingsvoorstel dat op 24 oktober 2017 door de Autoriteit woningcorporaties is goedgekeurd. De niet-DAEB activiteiten hebben betrekking op de exploitatie van vastgoedeenheden conform dit scheidingsvoorstel. Een nadere specificatie van de DAEB en niet-DAEB eenheden naar categorie is opgenomen als onderdeel van de post Vastgoedbeleggingen in de toelichting op de balans.

Naast de exploitatie van DAEB en niet-DAEB vastgoedeenheden heet Woningstichting Barneveld ook een portefeuille met verkoop onder voorwaarden (VoV). Een nadere specificatie van deze post is onderdeel van de posten 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' en 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV' in de toelichting op de balans.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB- en niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig zien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze zien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden, gewogen met desbetreffende kostenfactoren.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden ook met bovenstaande methode toegerekend.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2020 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

Verbonden partijen

Woningstichting Barneveld heeft in het boekjaar enkele natuurlijke personen en entiteiten geïdentificeerd die kwalificeren als verbonden partij op grond van BW2 titel 9 (vorig jaar idem). In het verslagjaar hebben uitsluitend zakelijke transacties plaatsgevonden met deze verbonden partijen (vorig jaar idem). Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woonegelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen)
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages)
- intramuraal zorgvastgoed

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Woningstichting Barneveld actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Woningstichting Barneveld die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Woningstichting Barneveld actief is.

Woningstichting Barneveld hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de flexibele woonruimte voor statushouders en woonwagen(standplaatsen). Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed wordt de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van (macro-economische) parameters, zoals door de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw vastgesteld.

Woningportefeuille

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- prijsinflatie: 2021: 1,4%, 2022: 1,6%, 2023: 1,8%, 2024: 2,0%, 2025 e.v.: 2,0%
- loonkostenstijging: 2021: 1,4%, 2022: 1,95%, 2023: 2,5%, 2024: 2,5%, 2025 e.v.: 2,5%
- bouwkostenstijging: 2021: 3,0%, 2022: 2,5%, 2023: 2,5%, 2024: 2,5%, 2025 e.v.: 2,5%
- leegwaardestijging: parameters Gelderland 2020: 7,5%, 2021: 4,8%, 2022 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren eengezinswoningen (EGW) tussen: € 1.282 en € 1.810 (2019: tussen € 1.206 en € 1.658)
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren meergezinswoningen (MGW) tussen: € 1.091 en € 1.747 (2019: tussen € 1.023 en 1.622)
- beheerkosten EGW: € 458 (2019: € 447)
- beheerkosten MGW: € 450 (2019: € 439)
- belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde): 0,08% (2019: 0,09%)
- verhuurderheffing als % van de WOZ-waarde: 2021: 0,526%, 2022: 0,527%, 2023: 0,501%, 2024: 0,502%, 2025 tot en met 2036: 0,502%, 2037 en verder: 0,501%
- boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden: 2021: 1,2%, 2022: 1,2%, 2023: 1,0%, 2024 e.v.: 0,5%; voor onzelfstandige eenheden: 2021 e.v.: 0%
- huurdering als % van de huursom: 1,0% (2019: idem)
- mutatiekans bij doorexploiteren per waarderingscomplex op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren, complexen die minder dan 5 jaar in exploitatie zijn op basis van het gemiddelde van hetzelfde type in hetzelfde postcodegebied met een minimum van 4% (2019: 2%).
- disconteringsvoet doorexploiteren gemiddeld 6,35%, uitponden gemiddeld 6,92%
- mutatiekans bij uitponden: bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren, bij niet aangebroken complexen het eerste jaar 2,0% en hoger, jaar 2 tot en met jaar 5 gelijk aan de mutatiekans bij doorexploiteren en jaar 6 tot en met jaar 15 gelijk aan 70% van de mutatiekans bij doorexploiteren (2019: idem)
- verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde: 1,3% (2019: 1,4%)
- vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid € 204.840 (2019: € 183.868)

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan - of gelijk is aan – de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en maximaal de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Conform het handboek is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parkeergelegenheden

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de parkeergelegenheden zijn:

- prijsinflatie: 2021: 1,4%, 2022: 1,6%, 2023: 1,8%, 2024: 2,0%; 2025 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud: € 179 (2019: € 173)
- beheerkosten: € 39 (2019: € 38)
- belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde): 0,23% (2019: 0,24%)
- disconteringsvoet gemiddeld van 7,02% (2019: 5,94%)
- contract huur gemiddeld per maand € 69,00 (2019: € 68,20)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed

Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is op 6 april 2021 (waarde peildatum 31 december 2020) volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Vrijheidsgraden

Vanuit het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2020 heeft de taxateur beperkte vrijheden in de bepaling van parameters binnen het door de taxateur gehanteerde rekenmodel. Per waarderingcomplex is in het taxatierapport aangegeven of en zo ja welke vrijheidsgraad is toegepast met motivatie waarom. De volgende aspecten zijn door de taxateur met inachtneming van deze ruimte meegenomen in de volledige taxatie voor 2020:

- Bij diverse objecten is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad disconteringsvoet. Bij deze objecten is een lagere disconteringsvoet aangehouden doordat het risicoprofiel van deze objecten laag is. De bandbreedte van de gehanteerde disconteringsvoet is 6,0% - 8,5%.

Van de overige vrijheidsgraden is door de taxateur geen gebruik gemaakt.

Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

1. De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA-rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de Europese Centrale Bank. Voor 2020 bedraagt de basis-IRS 0,18% negatief (2019: 0,26%).
2. De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoedsector specifieke opslag is een vastgoedsector-gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt 6,14% (2019: 5,54%).
3. De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

Exit Yield

Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF-periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in een Exit Yield na uitpanden en een Exit Yield na doorexploiteren.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Herwaardering

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Barneveld en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van vier onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, worden de volgende aanpassingen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitpanden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald. In de beleidswaarde is geen boveninflatoire huurverhoging ingerekend.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2021 – 2030 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening 2020.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, bepaald vanuit de functionele winst- en verliesrekening.

Woningstichting Barneveld heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De beleidswaarde is ook opgenomen in de toelichting op de balans bij het vastgoed in exploitatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) is overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, wordt aangemerkt als financieringsconstructie. Het betreffende vastgoed wordt gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV. De jaarlijkse mutatie in de marktwaarde wordt berekend aan de hand van de leegwaardestijging zoals toegepast in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt in 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 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. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de paragraaf "Belastingen" in deze grondslagen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vanaf het moment dat een voor verkoop bestemde woning leeg komt te staan, wordt deze geherclassificeerd naar de voorraden. Het vastgoed blijft gewaardeerd tegen de marktwaarde waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat deze werd geherclassificeerd. Indien de (verwachte) verkoopprijs lager is dan de marktwaarde, wordt afgewaardeerd naar deze lagere opbrengstwaarde.

Overige voorraden

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

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, waar nodig onder aftrek van een (statisch bepaalde) voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid van overige vorderingen wordt individueel bepaald.

Liquide middelen

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden en bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen staan, voor zover niet anders toegelicht, ter vrije beschikking aan de stichting.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft het totaal van de positieve verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. De herwaarderingsreserve betreft feitelijk dat deel van het eigen vermogen dat op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve is op woningniveau (kasstroom-genererende eenheden) bepaald.

Overige reserves

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

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 en herstructureringen

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 marktwaarde. Het moment waarop bepaald wordt of er sprake is van een onrendabele investering wordt bepaald door het IFEC-moment (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd). Voor Woningstichting Barneveld houdt dit in dat voor het betreffende project de interne besluitvorming door de directeur-bestuurder dan wel raad van commissarissen is afgerond én er bindende afspraken zijn gemaakt met de aannemer, welke het project uitvoert.

Overige voorzieningen

Voorziening projectschade

Deze voorziening is gevormd voor planschade die omwonende van vastgoedprojecten bij de gemeente kunnen claimen en die de gemeente vervolgens op Woningstichting Barneveld verhaalt. Daarnaast zijn er voorzieningen opgenomen die samenhangen met projectontwikkelingsactiviteiten.

Voorziening Individueel Loopbaan Budget

Op grond van de CAO Woondiensten hebben werknemers onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget (ILB). Het (nominaal) recht wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

Langlopende schulden

Schulden aan banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de waardering na eerste verwerking geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten. De leningenportefeuille bestaat volledig uit fixe-leningen. De gemiddelde rentevoet ultimo 2020 bedraagt 2,17% (2019: 2,49%). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomend boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden

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 een jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De onder deze post opgenomen bedragen zijn gebaseerd op nominale waarden.

Belastingen

Acute 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) en berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Latente belastingen

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 in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage (25%). De eerder aangekondigde tariefsverlaging is niet opgenomen in het Belastingplan 2021.

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woningstichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Hierbij is een disconteringsvoet van 1,63% gehanteerd (2019: 1,94%).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de woningstichting bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit. 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.

Fiscale beperking renteaftrek

Met ingang van 1 januari 2019 is de 'ATAD-regeling' van kracht. Deze aftrekbeperking ziet op situaties waarbij de rentelast meer bedraagt dan 30% van de fiscale winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en op- en afwaarderingen (EBITDA), met een ondergrens van € 1 miljoen. De rente die in enig jaar niet in aftrek is genomen, kan bij een afname van de rentelast en/of een toename van het fiscaal resultaat in de toekomst mogelijk alsnog fiscaal verrekend worden. De niet in aftrek genomen rente is onbeperkt verrekenbaar. Op grond van de actuele meerjarenbegroting is het niet waarschijnlijk dat Woningstichting Barneveld de komende tien jaar te maken krijgt met een beperking van de renteaftrek. Naar verwachting ontstaat er geen tijdelijk verrekenbaar verschil en is in de jaarrekening 2020 geen latentie gevormd.

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.

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.

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.

Een functionele indeling is niet het doel maar een middel om inzicht te krijgen. Woningstichting Barneveld heeft vastgesteld dat kan worden volstaan met een relatief eenvoudige verdeling. Een goede basis voor de verdeling van de niet direct toerekenbare personeelskosten vormen immers de functieomschrijvingen en kostenplaatsen van de betrokken medewerkers. Deze methode geeft voldoende houvast om de invloed van subjectieve inschattingen te beperken. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor een bestendige gedragslijn in de toegepaste verdeling.

Woningstichting Barneveld volgt de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2020'.

De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten, enz.). Deze kosten zijn met dezelfde verdeelsleutel als de indirecte personeelskosten toegerekend.

Op deze wijze geeft onze winst- en verliesrekening op basis van de functionele indeling een getrouw beeld en het vereiste inzicht.

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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. De Wet

Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering. Voor 2020 mocht de huursom met maximaal 3,6% stijgen; 2,6% (inflatie 2019) + 1%.

In 2020 mochten corporaties, net als in 2019, de huur afhankelijk van het inkomen verhogen. Wij hebben echter geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De meeste huren zijn gewijzigd met maximaal 2,6% (gelijk aan inflatiepercentage). De huurders in een vrije sector woning kregen in principe ook een huurverhoging van 2,6%, behalve als in het contract anders is overeengekomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derving. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Na afloop van het kalenderjaar vindt op basis van de lasten servicecontracten een afrekening met de bewoners plaats. De opbrengsten van de service-abonnementen zijn eveneens onder deze post opgenomen.

Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten. De opbrengsten van de service-abonnementen zijn eveneens onder deze post opgenomen.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed. Ook de VVE-bijdragen (exclusief lasten servicecontracten voor rekening van de huurders) zijn onder deze post opgenomen.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten verhuur- en bewonerszaken toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de externe onderhoudskosten ook de directe personeelskosten van de eigen dienst (interne aannemerij) en van opzichters en projectleiders (planmatig) onderhoud en het bedrijfsbureau.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten onderhoudsactiviteiten toegerekend.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De niet direct te relateren kosten die verband houden met het hebben van vastgoed zijn opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen, bijdrage Autoriteit woningcorporaties, saneringsheffing en de verhuurderheffing.

Verkoop vastgoed in ontwikkeling

Als beleidsuitgangspunt voor ontwikkeling hanteert Woningstichting Barneveld het principe dat wordt ontwikkeld voor de verhuurportefeuille en niet voor de verkoop. In geval van sloop en vervangende nieuwbouw is incidenteel, op basis van individuele afspraken, een woning verkocht aan een oud-bewoner. Vanaf 2020 wordt dat, vanwege de Woningwet 2015, niet meer gedaan.

In 2019 is wel sprake geweest van verkoop van ontwikkelrechten en grondposities. Dit was het geval om nieuwbouw van huurwoningen voor de portefeuille mogelijk te maken of om een restant stukje grond af te stoten, waar geen verdere ontwikkeling mogelijk was.

De verkoopopbrengst van vastgoed in ontwikkeling wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd.

Verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de gerealiseerde verkoopopbrengst van verkopen uit bestaand bezit en de verkopen uit voorraad. De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd.

De opbrengsten uit hoofde van verkoop van 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, verplichtingen uit hoofde van vastgoed VoV, en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Toegerekende organisatiekosten

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed uit de portefeuille of uit voorraad. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de toegerekende organisatiekosten toegerekend.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Dit betreft de boekwaarde (tegen marktwaarde) van het verkochte vastgoed op het moment van verkoop. Indien van een verkocht object een ongerealiseerd positief waardeverschil is begrepen in de herwaarderingsreserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere / recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Onder deze post vallen ook de kosten voor projectleiders en projectontwikkelaars die zijn geactiveerd als investeringen ten laste van (nieuwbouw)projecten.

Ook worden projectkosten van projecten die niet zijn doorgegaan opgenomen onder deze activiteit.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (VoV)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Dit omvat zowel de waardeveranderingen van de post "vastgoed verkocht onder voorwaarden (VoV)" als de waardeverandering van de terugkoopverplichting. Ook de kosten en opbrengsten van VoV-activiteiten (verkoop, terugkoop en doorverkoop) zijn in deze post opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille die ontstaan zijn door een wijziging in de waarde van het vastgoed opgenomen onder de voorraden in de post “Vastgoed bestemd voor verkoop”.

Overige activiteiten

Opbrengrst en kosten overige activiteiten

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

Overige organisatiekosten

In deze categorie zijn de kosten opgenomen die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De overige organisatiekosten omvatten ook de kosten van personeel en organisatie, personeelsvereniging, ondernemingsraad en vastgoedsturing.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de overige organisatiekosten toegerekend. Dit betreft de toerekening voor governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control.

Kosten omtrent leefbaarheid

Dit betreft de directe kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft externe kosten en interne kosten zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met leefbaarheid. Dergelijke kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden in eigendom zijn opgenomen over de post “Lasten verhuur- en beheeractiviteiten”.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de kosten omtrent leefbaarheid toegerekend.

Financiële baten en lasten

Financiële instrumenten en marktrisico's

Binnen het treasurybeleid van de woningstichting dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasury- en beleggingsstatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover 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. Woningstichting Barneveld maakt geen gebruik van financiële en/of rente-instrumenten.

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

Het vigerende treasury- en beleggingsstatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien 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 woningstichting alleen in Nederland werkzaam is en geen vorderingen en schulden in vreemde valuta heeft, worden geen valutarisico's gelopen.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten houden verband met opgenomen rentedragende leningen, rekening courantkrediet en eventuele overige rentedragende schulden. De rentelasten 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. 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 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. De geactiveerde rente wordt gesaldeerd onder de rentelasten.

Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening

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 wijzigingen in de latente belasting- vorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Overige toelichtingen

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de kostenverdeelstaat.

Pensioenen

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling met een gemiddelde dekkingsgraad over de afgelopen 12 maanden 103,1% (december 2020). Deze is 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 er 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 en dat zij ook geen informatie kan geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies. Behalve de betaling van premies heeft de woningstichting geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling.

Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De stichting heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het bestuur 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 bestuur het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het bestuur:

- vastgoed in exploitatie;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering;
- verwerking fiscaliteit.

Vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaarde-begrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2020 peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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 herstructureringen, toekomstige nieuwbouwprojecten en renovaties. 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 ontwerpfase 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.

Verwerking fiscaliteit

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

Operationele activiteiten

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interestontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente-uitgaven (rente op leningenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

(Des)investeringsactiviteiten

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiele vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VoV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw woongelegenheden en woningverbetering. Ook is hieronder opgenomen de aankoop van woongelegenheden VoV, en investeringen ten dienste van de exploitatie.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen opgenomen.

Financieringsactiviteiten

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in door WSW geborgde leningen, gesplitst naar nieuw opgenomen leningen en aflossingen.

3.6 Toelichting op de balans per 31 december 2020

Activa

Vaste activa

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	572.218.084	528.375.260
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	55.409.246	53.846.953
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	45.290.004	43.777.512
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	975.248	11.498.890
		673.892.582	637.498.615

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		533.176.435	495.454.791
Voorziening onrendabele investeringen		-4.801.175	0
Boekwaarde per 1 januari		528.375.260	495.454.791
Mutaties:			
Investeringen		4.081.055	559.904
Desinvesteringen		-866.456	0
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		12.516.130	11.166.281
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-241.376	-4.801.175
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		28.353.471	25.995.459
		43.842.824	32.920.469
Boekwaarde per 31 december		572.218.084	528.375.260
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		270.421.761	249.596.934
Herwaardering per 31 december		301.796.323	278.778.326
Boekwaarde 31 december		572.218.084	528.375.260
Marktwaaarde 31 december		573.643.322	533.176.435
Na-investeringen bestaand bezit		3.617.313	0
Voorziening onrendabele investeringen		-5.042.551	-4.801.175
Boekwaarde per 31 december		572.218.084	528.375.260

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2020	31-12-2019
Zelfstandige woningen		3.704	3.680
Onzelfstandige woningen		30	30
Intramuraal zorgvastgoed		66	18
Maatschappelijk onroerend goed		9	5
Totaal eenheden DAEB		3.809	3.733

De desinvesteringen DAEB hebben naast verkopen voornamelijk betrekking op het project Paulus Potterstraat (sloop).

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		53.846.953	59.945.477
Boekwaarde per 1 januari		53.846.953	59.945.477
Mutaties:			
Investeringen		202.500	0
Desinvesteringen		-865.140	-8.888.546
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		2.224.933	2.790.022
		1.562.293	-6.098.524
Boekwaarde per 31 december		55.409.246	53.846.953
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		29.543.214	29.627.871
Herwaardering per 31 december		25.866.032	24.219.082
Boekwaarde per 31 december		55.409.246	53.846.953
Marktwaaarde per 1 januari		55.409.246	53.846.953
Boekwaarde per 31 december		55.409.246	53.846.953
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)		627.627.330	582.222.213
Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:		31-12-2020	31-12-2019
Bedrijfsmatig onroerend goed		10	10
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		280	284
Parkeervoorzieningen		85	85
Totaal aantal eenheden niet-DAEB		375	379
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)		4.184	4.112

De desinvesteringen niet-DAEB hebben naast verkopen voornamelijk betrekking op het project Paulus Potterstraat (sloop). De verhuureenheden niet-DAEB zitten grotendeels in complexen met gemengd bezit en dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

Verzekering

Het vastgoed is op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en bereddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit. De premie is gebaseerd op een bedrag per verhuureenheid dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor enkele specifieke objecten is de herbouwwaarde getaxeerd.

Actuele waarde

Marktwaaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde"). Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op marktcomplexniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Deze actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is de marktwaarde k.k. (kosten koper) in verhuurde staat.

WOZ-waarde

De waarde van de materiële vaste activa volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2019), bedraagt gemiddeld € 193.390 per verhuureenheid (2019: € 178.672). De totale WOZ-waarde bedraagt € 809.142.000 (2019: € 734.697.994). Een stijging van 10,1%.

Beleidswaarde

In het beoordelingskader voor het beoordelen van de financiële continuïteit vormt vanaf 2019 de beleidswaarde van de woningcorporatie de basis. De berekeningen van de beleidswaarde zijn uitgevoerd op het niveau van de toegelaten instelling. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten	2020	2019
Disconteringsvoet conform marktwaardering	6,36%	6,63%
Streefhuur per woning per maand	€ 635	€ 631
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 3.001	€ 2.591

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat (exclusief voorziening onrendabele investeringen), middels een aantal corporatie-specifieke correcties voor de maatschappelijke bestemming. Onderstaand de ontwikkeling van de beleidswaarde voor Woningstichting Barneveld.

Beleidswaardewaterval	31-12-2020	31-12-2019
x € 1.000		
Marktwaarde in verhuurde staat	629.053	587.023
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-70.309	-93.249
Betaalbaarheid (huren)	-194.189	-161.621
Kwaliteit (onderhoud)	-69.916	-37.757
Beheer (beheerkosten)	-1.764	1.928
	-336.178	-290.699
Beleidswaarde	292.875	296.324

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2019 zijn als volgt te verklaren:

- Beschikbaarheid: de minimale mutatiegraad is verhoogd van 2% naar 4%.
- Betaalbaarheid: de markthuurontwikkeling is hoger dan de potentiële huurontwikkeling in onze streefhuren.
- Kwaliteit: de hogere lasten in onze meerjarenonderhoudsbegroting leiden tot een hogere onderhoudsnorm en dus hogere afslag op de marktwaarde.
- Beheer: de beheernorm in de marktwaarde groeide 0,8% ten opzichte van 2019, terwijl onze interne beheernorm 5,5% stijgt.

Ten aanzien van de beleidswaarde is een sensitiviteitsberekening gemaakt, in welke mate de beleidswaarde onderhevig is aan bepaalde (beleids)effecten. Onderstaand de resultaten van deze sensitiviteitsanalyse.

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Nominaal effect op de beleidswaarde	Effect	Relatief effect op de beleidswaarde
x € 1.000				
Disconteringsvoet	0,5% hoger	24.901	lager	-8,5%
Disconteringsvoet	0,5% lager	30.194	hoger	+10,3%

Effect op de beleidswaarde x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Nominaal effect op de beleidswaarde	Effect	Relatief effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	15.399	hoger	+5,3%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	16.557	lager	-5,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	10.757	lager	-3,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	10.757	hoger	+3,7%

[1.3] Onroerende zaken verkocht 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:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	2020 x € 1	2019 x € 1
Verkrijgingsprijs		38.783.398	38.021.249
Herwaardering		4.994.114	2.790.275
Boekwaarde per 1 januari		43.777.512	40.811.524
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		3.392.296	2.469.365
Verkopen onder voorwaarden		146.250	841.175
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-1.475.538	-79.026
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-550.516	-265.526
		1.512.492	2.965.988
Verkrijgingsprijs		37.454.110	38.783.398
Herwaardering		7.835.894	4.994.114
Boekwaarde per 31 december		45.290.004	43.777.512

Per ultimo 2020 zijn 254 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2019: 264). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15%-35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 254 woningen zijn 122 woningen (€ 21,5 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 23,8 miljoen) niet-DAEB. In 2019 waren dit 128 woningen (€ 21,2 miljoen) DAEB en 136 woningen (€ 22,6 miljoen) niet-DAEB.

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2020 x € 1	2019 x € 1
Cumulatieve bestede kosten		17.412.337	17.294.974
Cumulatieve waardeveranderingen		-5.913.447	-9.142.706
Naar voorziening onrendabele investeringen		0	0
Boekwaarde per 1 januari		11.498.890	8.152.268
Mutaties:			
Investeringen		3.362.437	15.754.944
Oplevering bestede kosten DAEB vastgoed in exploitatie		-17.251.128	-14.674.994
Oplevering onrendabele top DAEB vastgoed in exploitatie		4.320.109	3.661.227
Verkopen ontwikkelrecht en grex		0	-101.864
Subsidies		-1.845.000	-880.000
Waardeverandering (grex en ontwikkelproject)		-17.336	19.277
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		-2.301.646	-431.968
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		3.208.922	0
		-10.523.642	3.346.622
Cumulatieve bestede kosten		1.661.310	17.412.337
Cumulatieve waardeveranderingen		-3.894.984	-5.913.447
Naar voorziening onrendabele investeringen		3.208.922	0
Boekwaarde per 31 december		975.248	11.498.890

In het boekjaar zijn de projecten Wikselarse Eng, Holzenbosch (2x) en Rozelaar opgeleverd. In totaal gaat het bij deze projecten om 93 wooneenheden en 2 maatschappelijke ruimten. Het eindsaldo heeft betrekking op 16 projecten welke in de beginfase (onderzoek- en haalbaarheidsfase) zijn. Twee projecten zijn opgestart, namelijk Paulus Potterstraat (15 wooneenheden; sloop-vervangende nieuwbouw) en Amersfoortsestraat (27 wooneenheden en 3 maatschappelijke eenheden nieuwbouw).

[2] Materiële vaste activa

[2.1] Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	[2]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	2.874.129	3.189.726
		2.874.129	3.189.726

Het verloop van de onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik zijn als volgt samen te vatten:

x € 1	Kantoor gebouwen	Automati- sering	Vervoer middelen	Inventaris	Totaal
Aanschafwaarde	2.912.968	2.055.973	333.858	712.950	6.015.749
Cumulatieve afschrijvingen	-1.375.094	-777.605	-187.718	-485.606	-2.826.023
Boekwaarde 1 januari	1.537.874	1.278.368	146.140	227.344	3.189.726
Mutaties					
Investeringen	0	93.219	-27.545	103.194	168.868
Afschrijvingen	-77.562	-351.681	-27.260	-27.962	-484.465
	-77.562	-258.462	-54.805	75.232	-315.597
Aanschafwaarde	2.912.968	2.149.192	306.313	816.144	6.184.617
Cumulatieve afschrijvingen	-1.452.656	-1.129.286	-214.978	-513.568	-3.310.488
Boekwaarde 31 december	1.460.312	1.019.906	91.335	302.576	2.874.129

Afschrijvingstermijnen en -wijzen

Kantoorgebouwen	lineair	19 – 30 jaar
Inventaris	lineair	5 – 50 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3 – 5 jaar

Verondersteld wordt dat geen afboeking naar lagere reële waarde vereist is.

[3] Financiële vaste activa

	[3]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	443.581	134.000
		443.581	134.000

[3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Saldo 1 januari		134.000	3.154.000
Mutaties:			
Mutatie Voorwaartse verliescompensatie		0	-2.917.000
Afschrijvingspotentieel		309.581	-103.000
		309.581	-3.020.000
Saldo 31 december		443.581	134.000

Het saldo ultimo boekjaar (2019: idem) heeft volledig betrekking op latentie vanwege afschrijvingspotentieel.

Ultimo 2020 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2018 ingediend, de definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2017. Tegen de definitieve aanslag 2012 is bezwaar ingesteld. Eind oktober is met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over de afhandeling van het bezwaar en is de aanslag over 2012 verlaagd tot nihil. Het vastgestelde saldo fiscaal compensabel verlies tot en met 2017 bedraagt ruim € 37,3 miljoen. Op grond van de ingediende aangifte over 2018 en de verwachte fiscale resultaten over 2019 zijn de compensabele verliezen ultimo 2019 geheel verrekend met de berekende belastbare winsten tot en met 2019. De latente belastingvordering wegens voorwaartse verliescompensatie bedraagt derhalve nihil.

Als gevolg van gewijzigde regelgeving met ingang van het verslagjaar 2019 bedraagt de latentie wegens voorgenomen verkopen nihil.

Voor de projecten die sinds 1 januari 2008 zijn opgeleverd geldt dat er de komende vijf jaar mogelijkheden zijn om fiscaal afschrijvingen te plegen terwijl dit vennootschappelijk niet gebeurt. Voor dit zogenaamde tijdelijke afschrijvingspotentieel van maximaal € 7,2 miljoen is een actieve latentie gevormd.

Er kunnen bij aan- en verkooptransacties in het kader van VoV verschillen ontstaan tussen de vennootschappelijke en fiscale waarde. Tot nu toe zijn die verschillen per transactie niet substantieel en is bovendien het aantal transacties beperkt. Omdat er bovendien geen betrouwbare schatting gemaakt kan worden van de waardeverschillen bij mogelijke toekomstige transacties is het niet mogelijk hiervoor een latentie te bepalen.

Zolang een nieuwbouwproject in ontwikkeling is treden er tijdelijke verschillen op tussen de fiscale en commerciële waardering. Gedurende de periode van ontwikkeling leiden deze niet tot belastingheffing. Bij

ingebruikname van nieuw gerealiseerde woningen blijven er verschillen bestaan tussen beide waarderingen. Zolang de betreffende woningen in exploitatie blijven is er sprake van een permanent verschil en bedraagt de contante waarde van de latentie nihil. Wel kan er afschrijvingspotentieel ontstaan en wordt dit jaarlijks opgenomen bij de betreffende latentie.

Vlottende Activa

[4] Voorraden

	[4]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.133.697	144.688
Overige voorraden	[4.2]	109.335	128.690
		1.243.032	273.378

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop

Er staan ultimo 2020 zes woningen leeg bestemd voor de verkoop met een waarde van € 1,1 miljoen. Deze woningen worden in 2021 verkocht. In 2019 betrof het één woning op balansdatum.

[4.2] Overige voorraden

Overige voorraden hebben betrekking op de grond Zwartebroek, welke vooralsnog niet in exploitatie genomen wordt. Hierover zijn gesprekken met de gemeente Barneveld over ontwikkelmogelijkheden.

[5] Vorderingen

	[5]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	151.307	168.115
Overheid	[5.2]	405.000	265.500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	177.616	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	320.361	540.963
Overlopende activa	[5.5]	108.644	177.789
		1.162.928	1.329.983

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Huurdebiteuren		250.307	330.115
Af: voorziening voor oninbaarheid		-99.000	-162.000
Saldo 31 december		151.307	168.115

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

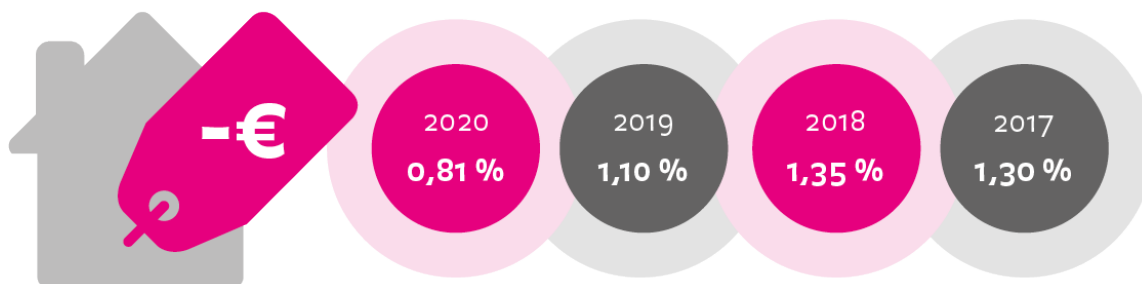
achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
tot 1 maand	128	188	42.627	65.042
tot 2 maanden	47	44	42.402	40.231
tot 3 maanden	22	32	31.898	46.778
tot 4 maanden	18	22	36.429	42.350
tot 5 maanden	9	16	24.624	40.057
tot 6 maanden en meer	20	24	72.327	95.657
totalen	244	326	250.307	330.115

Per 31 december 2020 is de incasso met betrekking tot € 155.396 aan huurachterstanden (78 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten). Hiervan heeft € 61.368 betrekking op 23 beëindigde contracten. Ultimo 2019 ging het om € 178.525 (90 contracten), waarvan € 78.364 betrekking had op 27 beëindigde contracten.

De huurachterstand bedraagt ultimo 2020 0,81% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2019: 1,10%).

Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening noodzakelijk geacht van € 99.000 (2019: € 162.000).

Huurachterstand als percentage van de bruto jaarhuur



[5.2] Overheid

	[5.2]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties		405.000	265.500
Saldo 31 december		405.000	265.500

Deze vordering betreft nog te ontvangen subsidie op grond van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor vier projecten nieuwbouw. Voor dit bedrag zijn voorlopige investeringsverklaringen verleend. Na beoordeling volgt een definitieve beschikking en kan dit bedrag worden verrekend met de verhuurderheffing.

[5.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.3]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Vennootschapsbelasting (VPB2012)		177.616	177.616
Saldo 31 december		177.616	177.616

De post vennootschapsbelasting betreft de definitieve aanslag 2012. Hiervan is recentelijk een uitspraak ontvangen en een definitieve beschikking. Het bedrag is begin 2021 ontvangen.

[5.4] Overige vorderingen

	[5.4]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Overige debiteuren		344.861	551.963
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-24.500	-11.000
Saldo 31 december		320.361	540.963

[5.5] Overlopende activa

	[5.5]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		108.644	177.789
Saldo 31 december		108.644	177.789

[6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Banken	[6.1]	4.689.877	6.385.213
		4.689.877	6.385.213

Met de huisbankier BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 1.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2020 is een roll-over lening van € 6,0 miljoen aangetrokken om de verwachte uitgaande kasstromen voor nieuwbouw en verbeteringen begin 2021 op te vangen.

[6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Rekening courant			
BNG		2.169.118	877.817
ING		1.350	4.501.612
Rabobank		18.996	5.050
ABN AMRO		11	332
		2.189.475	5.384.811
Sparen			
ING		302	302
Rabobank		100	100
ABN AMRO, zakelijk flexibel deposito		2.500.000	1.000.000
		2.500.402	1.000.402
Saldo 31 december		4.689.877	6.385.213

Passiva

[7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	343.946.798	315.841.779
Overige reserves	[7.2]	140.565.823	140.038.160
Resultaat na belastingen van het boekjaar	[7.3]	28.283.763	28.632.682
		512.796.384	484.512.621

[7.1] Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	[7.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Stand per 1 januari		315.841.779	289.004.065
Toevoeging vanuit overige reserves		29.426.661	28.571.052
Realisatie sloop/verkoop		-1.321.642	-1.733.338
Stand per 31 december		343.946.798	315.841.779

[7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	[7.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Stand per 1 januari		140.038.160	113.281.695
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		28.632.682	53.594.179
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-29.426.661	-28.571.052
Realisatie sloop/verkoop		1.321.642	1.733.338
Stand per 31 december		140.565.823	140.038.160

[7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Resultaat boekjaar		28.283.763	28.632.682
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		29.426.661	28.571.052
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		-1.142.898	61.630

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen en aan de herwaarderingsreserve € 29.426.661 toe te voegen vanuit de overige reserves. De toevoeging van de herwaarderingsreserve van € 29.426.661 is het saldo van de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 30.578.404 (zie 14.2 in de Winst- en Verliesrekening) gecorrigeerd voor de waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie van -/- € 1.151.743. Deze laatste post is de waardeverandering welke niet leidt tot een toename in de herwaarderingsreserve doordat deze toeziet op complexen waarbij de marktwaarde de historische kostprijs niet overstijgt.

Per 31 december 2020 is in totaal € 344 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 317 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de

jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld.

Het beleidseffect komt tot uitdrukking in de waardering van het bezit tegen beleidswaarde. De basis voor deze waardering is de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de beleidseffecten op door exploiteren, huurbeleid, onderhoudsbeleid en beheerkosten worden doorgerekend (zie paragraaf Vastgoedbeleggingen). Dit beleidseffect resulteert voor Woningstichting Barneveld in een afslag op de marktwaarde in verhuurde staat van € 328 miljoen.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Ook maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen beperken de mogelijkheden. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning de huur niet verhoogd tot de markthuurlast en wijken de lasten onderhoud en beheer voortvloeiend uit de beoogde kwaliteiten beheersituatie van de corporatie af van de inrekening in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

[8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	3.208.922	0
Overige voorzieningen	[8.2]	153.631	166.773
		3.362.553	166.773

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	[8.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Saldo 1 januari		0	0
Dotatie		3.894.984	0
Vrijval		0	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-686.062	0
Saldo 31 december		3.208.922	-

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten van Woningstichting Barneveld. Het saldo betreft het verwachte onrendabele deel van de investeringen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag op de voorziening in mindering te brengen. Het saldo heeft voor een bedrag van € 48.204 betrekking op de projecten Paulus Potterstraat (15 wooneenheden; sloop-vervangende nieuwbouw) en voor een bedrag € 3.160.718 op het project Amersfoortsestraat (27 wooneenheden en 3 maatschappelijke eenheden nieuwbouw).

[8.2] Overige voorzieningen

	[8.2]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Voorziening planschade		49.000	49.000
Voorziening ILB		104.631	117.773
		153.631	166.773

Voorziening planschade

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. Waar dit risico bestaat is een voorziening getroffen op basis van inschattingen ten tijde van de ontwikkeling van het project. In 2020 (2019: eveneens) zijn er geen mutaties geweest op deze voorziening.

Voorziening ILB

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO Woondiensten hebben medewerkers recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar met een maximum van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

Het verloop van de voorziening ILB is als volgt:

	[8.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Opgebouwde rechten per 1 januari		117.773	122.364
Opboeking budget		19.569	20.552
Opgenomen		-32.711	-25.143
Stand per 31 december		104.631	117.773

[9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	104.655.687	97.719.155
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	43.905.366	43.232.158
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		148.575.149	140.965.409

[9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2020 €	2019 €
Saldo per 1 januari		113.782.086	114.644.485
Mutaties:			
- nieuwe leningen		16.000.000	13.500.000
- aflossingen		-16.062.931	-14.362.399
Schuldrestant einde boekjaar		113.719.155	113.782.086
Aflossingen volgend boekjaar		-9.063.468	-16.062.931
Boekwaarde per 31 december		104.655.687	97.719.155

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2020 bedraagt 2,17% (2019: 2,49%). 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 40 jaar gespreid en van het schuldrestant einde boekjaar heeft circa € 73,9 miljoen een restant looptijd van langer dan 5 jaar. De contractuele aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De duration ultimo 2020 is 11,1 (2019: 9,4).

De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 141,0 miljoen (2019: € 136,0 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

		31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		70.500.000	75.500.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		34.500.000	29.500.000
Nederlandse Waterschapsbank, rollover		5.000.000	5.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuitair		719.155	782.086
Aegon, fixe		3.000.000	3.000.000
		113.719.155	113.782.086

Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borgstelling verleend.

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

		2020 x € 1	2019 x € 1
Verkrijgingsprijs		38.783.398	38.021.249
Herwaardering		4.448.760	2.457.933
Boekwaarde per 1 januari		43.232.158	40.479.182
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		2.529.627	2.220.268
Verkopen onder voorwaarden		146.250	864.375
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-1.475.537	-102.226
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-527.132	-229.441
		673.208	2.752.976
Verkrijgingsprijs		37.454.111	38.783.398
Herwaardering		6.451.255	4.448.760
Boekwaarde per 31 december		43.905.366	43.232.158

De portefeuille bestaat uit 254 woningen (2019: 264), waarvan 122 woningen (€ 20,8 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 23,1 miljoen) niet-DAEB. In 2019 waren dit 128 woningen (€ 20,8 miljoen) DAEB en 136 woningen (€ 22,4 miljoen) niet-DAEB.

[9.3] Overige schulden

	[9.3]	2020 x € 1	2019 x € 1
Saldo per 1 januari		14.096	38.846
Mutaties in het boekjaar:		0	-24.750
Saldo per 31 december		14.096	14.096

Deze post heeft betrekking op ontvangen waarborgsommen bij huurcontracten in het bedrijfsonroerendgoed.

[10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	9.063.468	16.062.931
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	386.650	1.575.479
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	[10.3]	8.141.061	3.092.607
Overlopende passiva	[10.4]	1.980.864	2.435.095
		19.572.043	23.166.112

[10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		9.063.468	16.062.931
Saldo per 31 december		9.063.468	16.062.931

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Schulden aan leveranciers		386.650	1.575.479
Saldo per 31 december		386.650	1.575.479

Het saldo einde boekjaar betreft de per balansdatum nog niet betaalde facturen crediteuren.

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

		x € 1	x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		109.354	124.588
Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar		7.316.212	2.481.673
Af te dragen omzetbelasting		671.421	399.315
Af te dragen pensioenpremie SPW		44.074	87.031
Saldo per 31 december		8.141.061	3.092.607

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2020 is op aangifte in januari 2021 afgedragen. Ten aanzien van de vennootschapsbelasting is Woningstichting Barneveld met de aangifte over 2019 in een betalende positie gekomen. De verschuldigde vennootschapsbelasting ultimo boekjaar heeft betrekking op de fiscale aangifte 2019 (€ 2.253.734) en 2020 (€ 5.319.294).

De schuld voor pensioenen ultimo boekjaar heeft betrekking op de te betalen premie over de maand december (2019: november en december).

[10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2020 x € 1	31-12-2019 x € 1
Nog niet vervallen rente		995.082	1.229.023
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		59.323	189.850
Vooruit ontvangen huren		399.776	346.468
Overige overlopende passiva		526.683	669.754
Saldo per 31 december		1.980.864	2.435.095

Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van circa € 1,9 miljoen (2019: € 7,4 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting binnen 1 jaar tot afwikkeling.

Meerjarige contractuele verplichtingen

Met NCCW is inzake de volledige bedrijfsadministratie een overeenkomst gesloten voor bepaalde tijd tot en met 31 december 2025. De jaarlijkse verplichting is circa € 276.000.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Voorwaardelijk obligo

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. 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 bedraagt ultimo boekjaar circa € 4,3 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 lening type 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 € 813 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2019).

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.

3.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

De winst- en verliesrekening 2020 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2019, hierbij zijn enkele presentatiewijzigingen toegepast. Deze zijn toegelicht bij in paragraaf 3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering.

De toerekening van directe en indirecte kosten en de toerekening aan de verschillende activiteiten van de winst- en verliesrekening vindt zijn grondslag in de 'Handleiding toepassing functionele winst- en verliesrekening bij corporaties' van de Autoriteit woningcorporaties.

De specificatie van de personeelskosten en de overige bedrijfslasten is als volgt:

Personeelslasten	[KVS]	2020 x € 1	2019 x € 1
Lonen en salarissen		2.533.494	2.623.928
Pensioenlasten		406.167	391.102
Sociale lasten		405.024	425.888
Uitzendkrachten		2.070.774	1.374.524
Overige personeelskosten		193.490	199.942
Doorbelaste personeelskosten aan collega-corporaties		0	-33.027
Totaal personeelslasten		5.608.949	4.982.357

De gemiddelde bezetting over 2020 komt uit op 46,7 fte (2019: 46,5 fte).

In de post uitzendkrachten zitten ook de kosten van de projectleiders voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. Voor 2020 € 485.000 en voor 2019 een bedrag van € 519.500.

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2020 x € 1	2019 x € 1
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	512.011	431.733
Huisvestingskosten	[b]	110.912	103.816
Raad van commissarissen	[c]	85.627	93.158
Algemene bedrijfslasten	[d]	1.755.879	1.583.711
Totaal overige bedrijfslasten		2.464.429	2.212.418
Totaal bedrijfslasten		8.073.378	7.194.775

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2020 x € 1	2019 x € 1
Vervoermiddelen		54.806	52.181
Kantoor		77.562	77.012
Inventaris/automatisering		379.643	302.540
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		512.011	431.733

De afschrijvingskosten inventaris/automatisering zijn gestegen door automatiseringsprojecten, zoals digitale postverwerking en investeringen in hardware (extra schermen en laptops).

De kosten voor gas, water en elektra zijn in 2019 eenmalig lager uitgevallen door de eindafrekening met de vorige energieleverancier.

Huisvestingskosten	[b]	2020 x € 1	2019 x € 1
Onderhoud gebouwen		18.207	34.003
Gas, water en elektra		27.592	11.137
Schoonmaken kantoorgebouw		35.677	34.476
Belasting en assurantie		6.865	5.836
Overige huisvestingskosten		22.571	18.364
Totaal huisvestingskosten		110.912	103.816

Kosten raad van commissarissen	[c]	2020 x € 1	2019 x € 1
Bezoldiging		62.150	59.850
Reis- en verblijfkosten		522	1.059
Overige toezichtskosten		22.955	32.249
Totaal kosten raad van commissarissen		85.627	93.158

Algemene bedrijfslasten	[d]	2020 x € 1	2019 x € 1
Kosten automatisering		770.907	798.938
Advieskosten		414.928	292.526
Bewonersblad		25.655	23.495
Drukwerk		17.632	22.101
Ddvertentiekosten		26.755	33.050
Telefoonkosten		57.414	68.241
Portokosten		36.050	35.060
Accountantshonoraria	[Acc]	107.831	140.511
Contributies en abonnementen		37.083	30.230
Huurdersparticipatie		31.066	29.041
Contributie Aedes		30.376	28.938
Diverse overige algemene kosten		200.182	81.580
Totaal algemene bedrijfslasten		1.755.879	1.583.711
Totaal overige bedrijfslasten		2.464.429	2.212.418

Sinds 2019 is het technisch beheer van de netwerkomgeving uitbesteed. De kosten van deze uitbesteding zijn onderdeel van de post kosten automatisering. Woningstichting Barneveld is volop in ontwikkeling. Diverse organisatieprojecten hebben geleid tot een fors hogere post advieskosten. De verwachting is dat deze post na 2021 weer zal dalen tot het reguliere niveau.

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

	[Acc]	2020 x € 1	2019 x € 1
Kosten controle		107.831	140.511
Kosten aangifte vennootschapsbelasting		34.031	23.852
Totaal accountantshonoraria		141.862	164.363
Specificatie:			
Controle van de jaarrekening		94.915	113.468
Andere controlewerkzaamheden		12.916	27.043
Fiscale advisering		34.031	23.852
		141.862	164.363

De totale bedrijfslasten over 2020 zijn als volgt verdeeld naar direct en indirect:

	x € 1	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Verdeelde kosten				
Toegerekende personeelskosten		5.608.949	5.608.949	0
Toegerekende afschrijvingen		512.011	0	512.011
Toegerekende huisvestingskosten		110.912	0	110.912
Toegerekende kosten raad van commissarissen		85.627	85.627	0
Toegerekende algemene bedrijfslasten		1.755.879	147.288	1.608.591
Totaal		8.073.378	5.841.864	2.231.514

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	x € 1	Totaal	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Toegerekende organisatie-kosten (verkoop)	Waarde-veranderingen vastgoed-portefeuille	Overige organisatie-kosten	Leefbaarheid
Direct verdeelde kosten:								
Toegerekende personeelskosten		5.608.949	1.755.601	2.153.837	61.698	583.331	880.605	173.877
Toegerekende kosten RvC		85.627					85.627	
Toegerekende algemene bedrijfslasten		147.288					147.288	
		5.841.864	1.755.601	2.153.837	61.698	583.331	1.113.520	173.877
Indirect verdeelde kosten:								
Toegerekende afschrijvingen		512.011	160.259	196.612	5.632	53.249	80.386	15.873
Toegerekende huisvestingskosten		110.912	34.716	42.590	1.220	11.535	17.413	3.438
Toegerekende algemene bedrijfslasten		1.608.591	503.489	617.699	17.695	167.293	252.549	49.866
		2.231.514	698.464	856.901	24.547	232.077	350.348	69.177
Totaal bedrijfslasten		8.073.378	2.454.065	3.010.738	86.245	815.408	1.463.868	243.054

Een toelichting op de toerekening aan de functies is opgenomen in paragraaf 3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering.

[11] Exploitatie vastgoedportefeuille

	[11]	2020 x € 1	2019 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	29.905.341	28.839.584
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.128.879	1.064.196
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.176.704	-1.160.647
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.678.376	-1.996.403
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-8.443.023	-7.632.796
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-5.167.732	-4.819.355
		13.568.385	14.294.579

[11.1] Huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten worden gegenereerd in de gemeente Barneveld. De huuropbrengsten zijn als volgt te specificeren:

	[11.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Netto huur vastgoedeenheden			
Woningen		27.935.885	27.129.483
Overige vastgoedeenheden		2.103.802	1.912.952
		30.039.687	29.042.435
Af: derving wegens leegstand		-140.015	-204.646
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		5.669	1.795
Totaal huuropbrengsten		29.905.341	28.839.584

De hogere huuropbrengst in 2020 ten opzichte van 2019 ad € 997.250 is een gevolg van:

- € 578.750 (+) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging: op 1 juli in 2020 gemiddeld 2,6% (2019: 1,6%)
- € 700.150 (+) a.g.v. in exploitatie genomen nieuwbouwcomplexen
- € 322.850 (-) a.g.v. verkopen
- € 41.200 (+) a.g.v. incidentele huurverhogingen (verbeteringen, huurharmonisatie)

De huurderwing wegens leegstand bedraagt 0,47% van de te ontvangen netto huur (2019: 0,70%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		816.526	786.424
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		263.579	170.707
Service-abonnement		175.310	143.674
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-10.807	-12.675
Af: te verrekenen met huurders		-115.729	-23.934
Totaal opbrengsten servicecontracten		1.128.879	1.064.196

De derving wegens leegstand bedraagt 1,0% van de te ontvangen vergoedingen (2019: 1,3%). Na afloop van het kalenderjaar vindt een afrekening van de leveringen plaats op basis van de werkelijke lasten servicecontracten. De verrekening met de huurders is opgenomen onder de overlopende passiva (zie 10.4).

[11.3] Lasten servicecontracten

	[11.3]	2020 x € 1	2019 x € 1
Gas, water en electraverbruik		533.466	524.649
Schoonmaken algemene ruimten		234.383	233.704
Onderhoud groenvoorzieningen		106.450	105.822
Service-abonnement		209.119	238.264
Overige servicekosten		93.286	58.208
Totaal lasten servicecontracten		1.176.704	1.160.647

[11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2020 x € 1	2019 x € 1
Algemene bedrijfslasten		0	22.606
Directe exploitatielasten		224.311	221.008
Toegerekende personeelskosten		1.755.601	803.861
Toegerekende overige bedrijfslasten		698.464	948.928
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.678.376	1.996.403

[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2020 x € 1	2019 x € 1
Directe onderhoudslasten:			
Reparatieonderhoud		1.026.557	879.097
Mutatieonderhoud		696.694	436.859
Cv-onderhoud/overige contracten		1.233.785	1.027.931
Bijzonder onderhoud		892.805	1.024.248
Planmatig onderhoud		1.850.183	2.130.495
Onderhoud via VVE-bijdragen		124.404	150.100
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-392.143	-402.203
		5.432.285	5.246.527
Toegerekende kosten			
Toegerekende personeelskosten		2.153.837	1.686.846
Toegerekende overige bedrijfslasten		856.901	699.423
		3.010.738	2.386.269
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		8.443.023	7.632.796

[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2020 x € 1	2019 x € 1
Sectorspecifieke heffingen			
Verhuurderheffing		4.120.326	3.722.113
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		24.156	26.099
Bijdrage Huurcommissie		9.369	9.038
		4.153.851	3.757.250
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen		934.908	927.398
Verzekeringen		78.973	79.027
Overige directe exploitatielasten		0	55.680
		1.013.881	1.062.105
		5.167.732	4.819.355
Exploitatie vastgoedportefeuille		13.568.385	14.294.579

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffing is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2019 als in 2020 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

[12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

	[12]	2020 x € 1	2019 x € 1
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.1]	0	57.429
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	[12.2]	0	-86.765
		0	-29.336

In 2020 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

[12.1] Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengst van het verkochte vastgoed in ontwikkeling is:

	[12.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
- woningen		0	34.149
- ontwikkelrecht		0	23.280
Totaal omzet verkocht vastgoed ontwikkeling		0	57.429

[12.2] Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De kostprijs van het verkochte vastgoed in ontwikkeling is:

	[12.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
- woningen		0	63.485
- ontwikkelrecht		0	23.280
Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	86.765
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	-29.336

In het verslagjaar zijn geen woningen (2019: één woning), geen ontwikkelrechten Holzenbosch (2019: twee ontwikkelrechten) en geen kavels grond in Zwartebroek (2019: geen kavels grond) verkocht.

[13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2020 x € 1	2019 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	2.507.806	9.752.594
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-86.245	-77.796
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-1.745.919	-8.359.851
		675.642	1.314.947

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraden. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd.

In het verslagjaar zijn 10 woningen (2019: 21 woningen) verkocht. Via complexgewijze verkoop zijn in 2019 28 vrije sector appartementen, 136 parkeerplaatsen (parkeergarage), twee commerciële ruimten en 46 parkeervakken in de complexen de Bijenberg en theater de Harmonie verkocht.

[14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2020 x € 1	2019 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-3.905.228	-6.262.600
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	30.559.049	28.785.480
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	827.227	116.969
		27.481.048	22.639.849

[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		-610.985	19.277
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		-2.478.835	-5.233.143
Toegerekende personeelskosten		-583.331	-581.812
Toegerekende bedrijfslasten		-232.077	-466.922
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.905.228	-6.262.600

[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		29.407.306	28.454.082
Waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie		1.151.743	331.398
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.559.049	28.785.480

[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2020 x € 1	2019 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.387.036	2.514.559
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		-2.547.750	-2.383.600
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		-12.059	-13.990
		827.227	116.969
Exploitatie vastgoedportefeuille		27.481.048	22.639.849

[15] Overige activiteiten

	[15]	2020 x € 1	2019 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	140.774	156.358
Kosten overige activiteiten	[15.2]	0	-22.868
		140.774	133.490

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		70.219	57.461
Beheervergoedingen		24.936	52.318
Opbrengsten onderhoud en doorbelastingen SOM		96.927	102.111
Af: afrekeningen en verrekening in de tarieven		-51.308	-55.532
Totaal opbrengsten overige activiteiten		140.774	156.358

[15.2] Kosten overige activiteiten

	[15.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Kosten SOM		0	22.868
Totaal lasten overige activiteiten		0	22.868
Netto resultaat overige activiteiten		140.774	133.490

[16] Overige organisatiekosten

	[16]	2020 x € 1	2019 x € 1
Toegerekende personeelskosten (incl. kosten ondernemingsraad)		920.062	378.595
Toegerekende kosten raad van commissarissen		85.627	94.058
Toegerekende accountantscontrole		107.831	140.512
Toegerekende overige bedrijfslasten		350.347	142.883
		1.463.867	756.048

[17] Kosten omtrent leefbaarheid

	[17]	2020 x € 1	2019 x € 1
Toegerekende personeelskosten		173.877	350.697
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		25.594	80.875
Toegerekende overige bedrijfslasten		69.177	132.354
		268.648	563.926

Woningstichting Barneveld heeft de systematiek van de kostentoerekening aangepast, hierdoor zijn de toegerekende kosten voor personeel en overige bedrijfslasten lager dan in 2019. De directe inzet vanuit de organisatie is onveranderd gebleven.

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2020 x € 1	2019 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	507	1.688
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.359.942	-2.900.888
		-2.359.435	-2.899.200

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Rente op vorderingen		507	1.688
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		507	1.688

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		2.470.048	2.941.046
Financieringskosten		29.040	29.088
Geactiveerde rente projecten		-152.665	-81.338
Overige (bank)kosten		13.519	12.092
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		2.359.942	2.900.888
Financiële baten en lasten		2.359.435	2.899.200

[19] Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (VSO I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor interpretatie vatbaar. Deze onderwerpen betreffen onder meer het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen. En ook de inschatting van het te verrekenen deel van de compensabele fiscale verliezen op basis van de gehanteerde fiscale winstplanning. Eerst bij vaststelling van de aangiften zal blijken of en in hoeverre de Belastingdienst de door de woningstichting gevolgde standpunten zal overnemen. Om deze reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast respectievelijk -bate over het resultaat in de winst- en verliesrekening betreft:

		x € 1	x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-2.481.673	-2.481.672
Aanvulling verschuldigde vennootschapsbelasting vorig boekjaar		-7.318.043	0
Latente belastingen	[19.2]	309.581	-3.020.000
		-9.490.135	-5.501.672

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2020

	[19.1]	2020 x € 1	2019 x € 1
Fiscale winst			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		37.773.899	33.267.950
Bijzondere waardeverminderingen		-27.481.048	-22.670.866
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-1.150.391	709.986
Fiscaal hogere afschrijvingen		-449.205	-354.381
Verrekenende korting verhuurderheffing (RVW)		1.220.000	0
Verkoopresultaat		-675.642	-1.446.211
Tijdelijke verschillen		-28.536.286	-23.761.472
Opwaardering door WOZ-waardestijging		21.000.318	10.221.722
Berekende fiscale winst over 2020		30.237.931	19.728.200
Belastbaar bedrag			
Berekende fiscale winst over 2020		30.237.931	19.728.200
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Saneringsheffing		0	
- Raming gemengde kosten		14.000	10.000
		14.000	10.000
Belastbaar bedrag		30.251.931	19.738.200
Aanwending compensabele verliezen		0	-9.763.507
Belastbaar bedrag		30.251.931	9.974.693
Verschuldigde winstbelasting		-7.545.982	-2.481.673

De effectieve belastingdruk over 2020 bedraagt 28,5% (2019: 10,3%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 24,9%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door herrekening van de over 2019 verschuldigde belasting ter hoogte van € 2.253.733. Dit is een gevolg van hogere WOZ-waardestijging dan eerder geschat en dit leidt tot hogere opwaarderingen. Daarnaast is de mutatie in de latentie wegens tijdelijke verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen van invloed.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekenings- en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 629 miljoen; ultimo 2019 € 587 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 641 miljoen (per saldo een verschil van € 12 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve, het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil.
- Ten aanzien van kooptussenvormen kunnen bij aan- en verkooptransacties in het kader van Verkopen onder Voorwaarden (VoV) verschillen ontstaan tussen de vennootschappelijke en fiscale waarde. Tot nu toe zijn die verschillen per transactie niet substantieel en is bovendien het aantal transacties beperkt. Omdat er bovendien geen betrouwbare schatting gemaakt kan worden van de waardeverschillen bij toekomstige transacties is het niet mogelijk hiervoor een latentie te bepalen.

Latente belastingen

Het resultaat op de latente belastingen is als volgt te specificeren:

	[19.2]	2020 x € 1	2019 x € 1
Mutaties op actieve latenties:			
- inzake afschrijvingspotentieel		309.581	-103.000
- inzake verliescompensatie		0	-2.917.000
Saldo latente belastingen		309.581	-3.020.000

3.8 Overige informatie

3.8.1 Werknemers

Ultimo 2020 waren 50 medewerkers in dienst, waarvan 21 parttime. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2020 uit op 47,1 (2019: 46,5).

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	5,5	10,6	14,0	17,0	47,1
Aantal FTE 31 december	4,8	10,2	14,3	15,7	45,0

3.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

WNT verantwoording 2020

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woningstichting Barneveld is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse E. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 147.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Woningstichting Barneveld kwam in 2020 een bedrag van € 232.238 (2019: € 190.794) ten laste van de woningcorporatie.

De bezoldigingen van de directeur-bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van een auto);
- beloningen betaalbaar op termijn, zijnde pensioenlasten;
- (eventueel) uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2020	bedragen x € 1	H.R. Camstra	J.W.M. van Maastricht
Functiegegevens		directeur-bestuurder	plv. directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/11 - 31/12	01/01 - 19/01
Deeltijdfactor in fte		1,0	1,0
Dienstbetrekking?		ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		19.108	4.463
Beloningen betaalbaar op termijn		3.679	858
Bezoldiging		22.788	5.321
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		24.500	7.631
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen		n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019		-	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		-	-
Dienstbetrekking?		n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-
Bezoldiging		-	-
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		-	-

De beloningen voor de bestuurders zijn passend binnen de WNT-norm voor Woningstichting Barneveld.

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Gegevens 2020	
	bedragen x € 1 (excl. BTW)
Functiegegevens	E.J.J. van Beek-Bouw
Kalenderjaar	directeur-bestuurder a.i. 2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar	20/01 - 31/10
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.309
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	242.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	242.000
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja
Bezoldiging in de betreffende periode	204.130
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	204.130
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

De beloning voor de interim-bestuurder is voor de hele periode (eerste twaalf maanden) passend binnen de WNT-norm voor Woningstichting Barneveld.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximumnorm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 147.000, zijnde € 22.050. De maximumnorm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 147.000, zijnde € 14.700.

Woningstichting Barneveld hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Barneveld. Voor de bezoldiging van het toezichthoudende orgaan van Woningstichting Barneveld kwam in 2020 een bedrag van € 62.150 (2019: € 59.850) ten laste van de woningcorporatie.

De raad van commissarissen houdt zich aan de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen is als volgt te specificeren:

Gegevens 2020			
	bedragen x € 1	J. Borren	H.H. Teiken
Functiegegevens		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
			M.T.G van der Ploeg
			Lid
Bezoldiging			
Bezoldiging		16.950	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		22.050	14.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		16.350	10.900
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		21.300	14.200

Gegevens 2020			
	bedragen x € 1	J.M. Kooistra	A.J. Michael-de Buissonjé
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		14.700	14.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		10.800	10.900
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		14.200	14.200

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2020 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Mevrouw L. Brouwer-de Jong is per 31 december 2019 uit dienst getreden. Bij de afwikkeling van haar dienstverband is een uitkering wegens beëindiging dienstverband overeengekomen. De afwikkeling van deze uitkering heeft plaatsgevonden in 2020.

Gegevens 2020		bedragen x € 1	L. Brouwer-de Jong
Functiegegevens			
Functie(s) bij beëindiging dienstverband			directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd			2019
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband			
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband			63.924
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum			75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband			
Waarvan betaald in 2020			63.924
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag			n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

3.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt. In de marktwaarde en beleidswaarde is een huurverhoging voor 2021 ingerekend. Daar tegenover is de vermindering van de verhuurderheffing, welke als compensatie geldt voor het mislopen van de huurverhoging, eveneens niet ingerekend. Het is onze verwachting dat het effect van beide aspecten gezamenlijk overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Buiten deze gebeurtenissen en die elders in het jaarverslag en de jaarrekening zijn vermeld, hebben zich geen andere gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



Deel 4

Overige gegevens

4.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen en aan de herwaarderingsreserve € 29.426.661 toe te voegen vanuit de overige reserves.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Barneveld

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Barneveld te Barneveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Barneveld op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De enkelvoudige balans per 31 december 2020;
2. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in paragraaf '3.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering'. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Barneveld een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen.
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten

- transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
 - ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
 - ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
 - ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Apeldoorn, 17 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

W.G.

J.J. Herst RA

4.3 Voortgang/eindrapportage prestatieafspraken

Jaarresultaat uitvoering Prestatieovereenkomst Wonen 2020

Nr.	Afspraken Betaalbaar Wonen	Resultaat	Status	Tijd	Trekker	Toelichting status
1a	<p>Woningstichting Barneveld voert voor haar DAEB-voorraad een gematigd en inflatieneutraal beleid voor de jaarlijkse huurverhoging. Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld gaan eind 2019 met elkaar in overleg over de concrete invulling.</p> <p>Woningstichting Barneveld dient begin 2020 bij Huurdersvereniging Barneveld een adviesaanvraag in voor de uitvoering van de jaarlijkse huurverhoging waarbij de gemiddelde huurverhoging gelijk is aan inflatie en informeert Gemeente Barneveld over de uitkomst.</p>	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.		2020 Q1 2020 Q2	WsB	advies omtrent de voorgestelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli van HvB: om niet te verhogen vanwege COVID-19 crisis. Huurverhoging is gelijk aan inflatie toegepast.
1b	<p>We delen het uitgangspunt dat we een huursomstijging uit harmonisatie willen realiseren om in te zetten voor het realiseren van doelen op gebied van beschikbaarheid en verduurzaming.</p> <p>De huurharmonisatie (de aanpassing van de huurprijzen naar de grenzen van de betreffende huurklassen en de toepassing van de maatwerkregelingen) zal voor 2020 niet hoger zijn dan 1% van de huursom.</p> <p>Woningstichting Barneveld stelt hiervoor de huren voor nieuwe verhuringen (streefhuren) vast op de grens van de betreffende huurklasse waarbinnen de woning valt op basis van de in 2018 gemaakte indeling. De grenzen betreffen prijspeil 2019 € 424,44 (kwaliteitskortingsgrens), € 607,46 (1e aftoppingsgrens), €651,03 (2e aftoppingsgrens) en € 720,42 (liberalisatiegrens). Per 1-1-2020 indexeren we mee met de dan geldende grenzen.</p> <p>Voor betaalbaar wonen biedt Woningstichting Barneveld naast generiek beleid maatwerk voor specifieke groepen. Zie afspraak 3a.</p>	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.		2020	WsB	Voorstel voor nieuwe methodiek is als adviesaanvraag ingediend en hier is mee ingestemd. Geen akkoord op voortzetting van de 1% extra huursomstijging. Portefeuillestrategie wordt momenteel op basis hiervan uitgewerkt. Maatwerkregelingen zijn uitgevoerd.
1c	In 2020 werkt Woningstichting Barneveld in overleg met Huurdersvereniging Barneveld aan huurbeleid op basis van de evaluatie actueel huurbeleid (incl. streefhuren), actuele ontwikkelingen en de effecten en mogelijkheden van het	Betaalbaar houden van de woningvoorraad.		2020	WsB	Proces is in gang gezet. Akkoord op de methodiek.

	<p>sociaal huurakkoord waarbij de prijs-kwaliteitsverhouding inclusief energielabel een rol kan spelen.</p>					
2	<p>Bij een energetische woningverbetering (labelstap) doet Woningstichting Barneveld de huurder een aanbod voor verbetering van de woning waar een vergoeding via servicekosten tegenover staat. In 2020 kijken Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld of en hoe, mede aan de hand van de vergoedingentabel uit het sociaal huurakkoord, invulling wordt gegeven aan huurverhoging bij energetische woningverbetering. Uitgangspunt is dat woonlasten door verduurzaming dalen of minimaal gelijk blijven.</p>	<p>Verlaging woonlasten.</p>		2020 en verder	WSB	<p>Is onderdeel van het integrale huurbeleid.</p>
3a	<p>Woningstichting Barneveld werkt samen met Gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld een aantal maatwerkregelingen uit. Doel is om naast het generieke huurbeleid daar waar nodig specifieke maatregelen te benoemen die ten gunste zijn van betaalbaar wonen voor specifieke groepen. Hierdoor zet Woningstichting Barneveld haar (financiële) middelen effectief in. Het gaat om de volgende maatwerkregelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verlagen of bevriezen van de huur indien door huurverhoging de huur (van gereguleerde verhuur) boven de liberalisatiegrens (€720 prijspeil 2019) ligt en de huurder qua inkomen wel huurtoeslag mag aanvragen (zoals in 2019 ook is toegepast), - continueren twee-huren beleid – verlagen huren bij toewijzing in verband met passend toewijzen (op huishoudsamenstelling en inkomen), - maatwerk voor 1 persoons huishoudens met een hoge woonquote, nog nader uit te werken, - ouderen, bij wegvallen van een inkomen vanwege overlijden partner zodat de woning betaalbaar blijft, nader uit te werken. <p>Passende communicatie naar de huurders is van belang aangezien Woningstichting Barneveld geen zicht heeft op de inkomens van haar huurders. Dit betekent dat huurders zich moeten melden of via samenwerkingspartners in beeld komen. Ook Huurdersvereniging Barneveld zal haar leden hierover informeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien de wettelijke uitwerking van het sociaal huurakkoord al invulling geeft aan een hierboven genoemde groep en doel dan vervangt dit bovengenoemde op te stellen maatwerkregeling. 	<p>Uitgewerkte maatwerkregeling.</p> <p>Betaalbaar wonen en verlagen woonquote bij specifieke groepen.</p> <p>Voorkomen betaalproblemen bij acute en structurele inkomensdaling.</p>		2020 Q2	WsB	<p>Twee maatwerkregelingen zijn bij de aanzegging jaarlijkse huurverhoging gecommuniceerd aan alle huurders. Instemming van de HvB op deze regelingen. Is ook door ruim 100 mensen aangevraagd.</p>

3b	Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en gemeente Barneveld brengen de maatwerkregeling van Woningstichting Barneveld en www.berekenuwrechtplus.nl van gemeente Barneveld via hun communicatiekanalen geregeld onder de aandacht van de potentiële doelgroep.	De wettelijke, gemeentelijke en maatwerkregelingen zijn bekend bij de potentiële doelgroep.		2020	Gem	Is uitgevoerd. Inwoners weten deze informatie steeds beter te vinden.
----	--	---	--	------	-----	---

4a	Woningstichting Barneveld gebruikt de ruimte binnen de nieuwe huisvestingsverordening om een deel van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs t/m 424,44 prijspeil 2019) met loting aan te bieden (artikel 6), waardoor de slaagkans voor jongeren vergroot. Aanvullend kan een leeftijdsgrens tot 23 jaar gesteld worden. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld stemmen de werkwijze voor het aanbieden van woningen middels loting af. Gemeente Barneveld stelt voor het jaar 2020 geen aanvullende eisen voor de loting.	Hogere en gelijkere slaagkans voor jongeren tussen 18 t/m 22 jaar.		2020	Gem	Lastig uit te voeren want deze woningen zijn voor een groot deel ingezet voor directe bemiddeling. 5% is via loting gegaan.
----	--	--	--	------	-----	---

4b	Alleen als jongeren ingeschreven staan bij huiswaarts.nu is hun (potentiële) vraag in beeld, bouwen ze wachttijd op en maken ze kans op een woning. Huurdersvereniging Barneveld, Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld werken samen met de Jongerenraad van gemeente Barneveld om in 2020 de noodzaak van inschrijven op huiswaarts bij jongeren in de gemeente Barneveld actief onder de aandacht te brengen.	Jongeren weten dat zij zich moeten inschrijven bij huiswaarts.nu.		Q2 2020	Gem	WsB, Jongerenraad en gemeente hierover in gesprek, ook aspect in enquête n.a.v. Woonvisie.
----	---	---	--	---------	-----	--

5	Woningstichting Barneveld bouwt, de komende jaren, het aantal Verkoop-Onder-Voorwaarde (VOV) woningen af naar maximaal 50% van het huidige aantal (266 stuks). Hiervoor bekijkt Woningstichting Barneveld op het moment dat een VOV woning weer terug komt of de woning (weer) in de verhuur wordt genomen, zonder voorwaarden wordt verkocht of weer met VOV wordt verkocht.	Afname aantal VOV woningen, financiële middelen beschikbaar voor sociale huur.		2020 en verder	WsB	Er wordt weinig teruggeleverd: prognose bijgesteld.
---	---	--	--	----------------	-----	---

nr	Afspraken Voldoende geschikte woningen	Resultaat	status	Tijd	Trekker	Toelichting status
6a	Gemeente Barneveld biedt Woningstichting Barneveld in de periode 2020-2024 zowel op uitleg- als inbreidingslocaties voldoende locaties aan tegen een	Behoud van 20% marktaandeel sociale		2020-2024	Gem	Een aantal projecten hebben nog geen harde

	<p>sociale grondprijs (op basis van haar actuele Notitie Grondprijzen, gedifferentieerd naar 2 aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens) om overall 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke voorraad te behouden.</p> <p>Als onderlegger wordt het standaard programma van eisen van Woningstichting Barneveld gehanteerd. In 2020 moeten over beoogde ontwikkelingen harde afspraken gemaakt worden tussen gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld om de doelstellingen waar te kunnen maken. Zie daarvoor concreet de lijst projecten, bijlage A.</p> <p>We maken in deze projectenlijst onderscheid in welke woningen/eenheden behoren tot de inhaalslag sociale woningbouw en welke behoren bij de periode na de inhaalslag. Hiermee blijven de projecten, bij eventueel vertraging, goed in beeld. Daarbij definiëren we een moment waarop een project 'hard' is, als het moment dat de koop-aanneemovereenkomst is getekend, omdat er in de loop van het project altijd onvoorziene (vertragende) omstandigheden kunnen zijn.</p>	<p>huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad.</p>				<p>planstatus, om uiteenlopende redenen.</p> <p>Via projectenoverleg bezig om deze status te veranderen.</p> <p>Gemeente daarnaast met partijen in overleg om sneller tot harde plancapaciteit te komen.</p>
6b	<p>Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld spannen zich gezamenlijk in om bestaande DAEB-woningen die op de markt komen te behouden voor de sociale verhuur door deze toe te voegen (overname) aan de voorraad van Woningstichting Barneveld.</p>	<p>Behoud van 20% marktaandeel sociale huur binnen de totale gemeentelijke woningvoorraad.</p>		2020-2024	Gem	<p>Niet aan de orde geweest; Opnemen in Woonvisie.</p>
7	<p>Woningstichting Barneveld spant zich met gemeente Barneveld in om het woningbouwprogramma van tenminste 450 sociale huurwoningen (gemiddeld 90 woningen per jaar) in het tijdvak 2017 t/m 2021 (inhaalslag sociale woningbouw) te realiseren. Waar dit mogelijk is in het proces zal de woningstichting in samenspraak met de gemeente projecten in een versnelling brengen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 2017 zijn 55 woningen opgeleverd - in 2018 zijn 58 woningen opgeleverd - in 2019 worden, naar verwachting, 122 woningen/eenheden opgeleverd (waarvan 25 voor specifieke doelgroep) - in 2020 worden, naar verwachting, 52 woningen/eenheden opgeleverd - in 2021 worden, naar verwachting, 246 woningen/eenheden opgeleverd (waarvan 132 verhuureenheden (vhe) voor specifieke doelgroepen) 	<p>Binnen 5 jaar 450 nieuwbouw woningen voor sociale huur gerealiseerd (gemarkeerd als harde projecten).</p>		2017 t/m 2021	WsB	<p>Voortgang wordt via projectenoverleg bewaakt, Zie ook de geactualiseerde Bijlage 1 voortgang projecten. Op jaarbasis wat verschillen.</p>

	<p>Het totaal komt dan uit op 511 woningen. Hiervan zijn indicatief 349 reguliere huurwoningen en 162 verhuureenheden voor specifieke doelgroepen (mindervaliden, intramuraal, studenten). Voor een overzicht zie bijlage A. Het aanbod (162 verhuureenheden) voor specifieke doelgroepen betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 begeleid wonen appartementen Rozenhof - 21 begeleid wonen appartementen Holzenbosch - 66 studentenkamers Aeres - 36 intramurale zorgwoningen Holzenbosch (Neboplus) - 30 appartementen Rozelaar Amersfoortsestraat 					
8	<p>Woningstichting Barneveld zal in de volgende ontwikkelingen op initiatief van de gemeente, als antwoord op het strategisch plan 2020-2024, met een wens van gemiddeld 60 vhe nieuwbouw per jaar, woningbouwcapaciteit hebben in het tijdvak 2022 tot en met 2026 (totaal min. 300 vhe) waarvan nu concreet benoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Barneveld – Bloemendal: indicatief 210 woningen (waarvan 36 intramuraal) - Kootwijkerbroek-Oost: indicatief 15-20 woningen - Voorthuizen – Holzenbosch vervolclusters indicatief 25-30 woningen - Terschuur/Zwartebroek: indicatief 20-25 woningen - Garderen – functieveranderingslocaties: indicatief 10-15 woningen. 	Bijdrage aan 20% marktaandeel sociale huur.		2020-2024	Gem	Meerdere projecten nog zachte status of door verschillende oorzaken vertraagd, waaronder planvorming, programma van eisen, bezwaarprocedures, extra onderzoeken en berekeningen (zoals t.b.v. stikstof).
9	<p>Bij projecten waarbij de gronden onvoorwaardelijk in eigendom zijn van de gemeente Barneveld (en vrij zijn van contracten/verplichtingen met derden) en waar sociale huur is voorzien, mag Woningstichting Barneveld deze sociale huurwoningen binnen dat project, zelf ontwikkelen.</p> <p>Gemeente Barneveld heeft in de standaard anterieure overeenkomsten (AOK) met marktpartijen opgenomen dat voor wat betreft sociale huur, Woningstichting Barneveld (WsB) de eerste aangewezen partij is om deze woningen af te nemen.</p> <p>Voor wat betreft de sociale grondprijs is dit conform het actuele grondprijsbeleid van gemeente Barneveld.</p> <p>Gezien de belangrijke bijdrage die beide onderdelen (AOK en grondprijsbeleid), juist ook in samenhang met elkaar, kunnen leveren aan de</p>	Betaalbare huurwoningen en gewenst programma bij ontwikkeling van sociale huurwoningen, ook bij ontwikkeling door derden. Level playingfield voor ontwikkeling en verhuur van sociale huurwoningen.		2020-2024	Gem	<p>In 2020 is o.a. in Oostbroek sprake van een eigen ontwikkelrecht m.b.t. sociale huurwoningen door WsB.</p> <p>In 2020 een nieuwe concepttekst voor anterieure overeenkomsten tot stand gekomen, waarin WsB de eerste aangewezen partij is om sociale huur af te nemen.</p> <p>In 20202 ook nieuw grondprijsbeleid vastgesteld.</p>

	<p>ontwikkeling van noodzakelijke sociale huurwoningen in Barneveld, gaan wij hierover verdiepend met elkaar om tafel. Met het doel om vanuit de benoemde wezenlijke verschillen te komen tot overeenstemming vanuit gezamenlijk belang. In 2020 maken we na het verdiepende, op overeenstemming gerichte gesprek, nadere afspraken.</p> <p>De actuele Doelgroepenverordening 'sociale woningbouw en middenhuur Barneveld' (sinds 2018) is van toepassing voor alle marktpartijen en zal worden vertaald in de aan de orde zijnde planologische herziening. Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld zullen nog vóór het opstellen van een masterplan en / of stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteitsplan het gewenste woningtype en huurprijs voor sociale huurwoningen delen met marktpartijen en aangeven welke maximale stichtingskosten horen bij dit woningtype en huurprijs, inclusief het PvE. Algemeen zal de aandacht voor wat betreft sociale huur zich richten op (a) woningtypen passend bij de grootste groep woningzoekenden, namelijk 1 en 2 persoons huishoudens en (b) toegankelijke woningen. Hiervoor zijn zowel gestapelde als grondgebonden varianten denkbaar. Hierbij is de locatie mede bepalend voor de keuze van een woningtype. Woningstichting Barneveld heeft hierbij de doelstelling het aandeel gestapelde woningen met lift binnen haar woningbezit te vergroten.</p> <p>Wanneer gestapelde woningen worden gerealiseerd met een lift en algemene ruimten (gangen, galerijen) om tot de woningen te kunnen komen zal, in verband met de hoogte van de investering en kosten van onderhoud, de minimale omvang van het complex een aandachtspunt zijn.</p> <p>Daar waar realisatie van sociale huurwoningen door marktpartijen aan de orde is, die vervolgens in eigen portefeuille worden gehouden, zal worden gewezen op een transparante manier van verhuren (via huiswaarts.nu of via lokale makelaardij).</p>					<p>met gematigde indexatie grondprijs sociale huur.</p> <p>Doelgroepenverordening bij verschillende projecten toegepast en als zodanig vastgelegd (ook in bestemmingsplan).</p>
10a	<p>In 2019 is een schaarste onderzoek uitgevoerd en in de herfst van 2019 verschijnen de uitkomsten van de WoON 2018, vertaald naar de Barneveldse situatie. Beide onderzoeken zijn input voor de evaluatie van de huidige woonvisie, een nieuwe woonvisie 2021-2025 en het bod 2021 van Woningstichting Barneveld op de woonvisie. We spreken hiervoor het volgende af.</p>	<p>Herkenning en draagvlak van uitkomsten van onderzoeken en ontwikkelingen.</p>		2020	Gem	<p>In het eerste kwartaal van 2021 wordt de nieuwe woonvisie vastgesteld. Is van belang voor de portefeuillestrategie en het bod op de Woonvisie in juli 2021.</p>

	Gemeente Barneveld organiseert het gesprek met Woningstichting Barneveld, Huurdersvereniging Barneveld en mogelijk zorgpartijen zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau waarin de inhoud en verbanden tussen de verschillende onderzoeken en ontwikkelingen worden gedeeld en besproken om te komen tot een gedeelde visie op wonen in Barneveld. De onderwerpen zijn in elk geval het Schaarsteonderzoek, WoON 2018 vertaald naar Barneveld (Rigo), toestroom van buiten regio, gelijk speelveld en transparantie voor sociale huur en woonruimteverdeling.					
10b	Vroegtijdig in het proces betreft Gemeente Barneveld Woningstichting Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zowel op ambtelijk niveau als bestuurlijk niveau bij de evaluatie van de huidige woonvisie en de inhoud en het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie.	Gedeelde visie op wonen in gemeente Barneveld.		2020-2024	Gem	Andere opzet gekregen als gevolg van COVID-19. In 2 ^e helft 2020 bijeenkomsten en gesprekken t.b.v. nieuwe Woonvisie geweest.
Nr.	Afspraken Duurzaamheid met kwaliteit	Resultaat	Status	Tijd	Trekker	
11a	<p>Woningstichting Barneveld biedt de komende jaren gemiddeld* 105 huurders per jaar aan om hun woning energetisch te verbeteren. De woningstichting beoogt hiermee de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren en voorbereidingen te treffen om op een later moment de woningen aardgasvrij te kunnen maken. Per complex (exclusief het eerder gestarte project Valkhof) of project zal huurders een aanbod worden gedaan waarmee we streven naar maximale instemming van huurders (minimaal 70%) zodat we de energetisch verbetering bij 100% van de woningen kunnen uitvoeren. Woningstichting Barneveld voert de plannen voor alle woningen binnen een complex uit en maakt daarbij geen onderscheid tussen daeb of niet-daeb woningen.</p> <p>In het aanbod aan de huurder vragen we een bijdrage van de huurders, zie prestatieafpraak 2, waarbij woonlasten dalen of minimaal gelijk blijven.</p> <p>* Woningstichting Barneveld zal eind 2020 (gerekend over de jaren 2018, 2019 en 2020) voor minimaal 315 woningen aan de huurder een aanbieding tot verduurzaming hebben gedaan en daar waar akkoord is deze verduurzaming</p>	<p>Woningen en wijken zoveel mogelijk voorbereid op aardgasvrij maken.</p> <p>Gemiddeld 105 woningen over 3 jaar hebben een aanbod</p>		2020 t/m 2024	<p>WsB</p> <p>WsB</p>	<p>Aantal aanbiedingen is nog niet concreet in beeld: COVID-19 en de Flora- en faunawet vertragen dit proces. Valkhof eengezinswoningen verduurzaming heeft in een langzamer tempo toch plaatsgevonden (Covid-19-proof). Januari 2021 start de gestapelde bouw.</p>

	<p>ook hebben ingekocht of een verduurzaming hebben uitgevoerd bij een lege woning. Bij alle huurders aan de Valkhof die instemmen met het aanbod voor verduurzaming van hun woning wordt deze verduurzaming uitgevoerd in 2020.</p> <p>Woningstichting Barneveld zet al haar mogelijkheden in om in de periode 2021 – 2023 te kunnen waarborgen dat zij 300 woningen in die periode verduurzaamt. Hiervoor werkt Woningstichting Barneveld in 2019 en 2020 aan de voorbereiding van de verduurzaming van ca. 300 dezelfde type woningen in verschillende complexen om de verduurzaming op elkaar aansluitend te kunnen uitvoeren. Door de voorbereiding van meerdere complexen tegelijkertijd ontstaat flexibiliteit in de fasering bij onvoorziene omstandigheden. Mocht onverhoopt door bijvoorbeeld wetgeving (o.a. Flora en Fauna), technische aspecten of onvoldoende instemming huurders een van deze complexen niet binnen de beoogde planning kunnen worden verduurzaamd dan wijst WsB een ander complex aan voor verduurzaming om voldoende verduurzaming per jaar te blijven realiseren.</p>	gekregen voor verduurzaming of zijn verduurzaamd.		Eind 2020		
11b	Huurdersvereniging Barneveld vervult een ambassadeursrol naar huurders met betrekking tot de voordelen en effecten (energiebesparing en comfort) van de energetische verbetering, voorbereiding voor aardgasvrij maken en projectmatige aanpak van woningen.	Voldoende vertrouwen en draagvlak onder huurders voor aanpak verduurzaming.		2020-2024	HvB	COVID-19 maakte dit in 2020 niet echt mogelijk.
11c	Gemeente Barneveld zal eigenaren van koopwoningen gelegen in rijwoningen van een te verbeteren complex / project daar waar nodig (financieel) ondersteunen en begeleiden zodat de eigenaren van deze woningen gelijktijdig met het project van de woningstichting hun woning energetisch kunnen (laten) verbeteren. Hiervoor zullen gemeente en woningstichting vroegtijdig in de planvorming in gesprek gaan over de mogelijkheden en samenwerking.	Koopwoningen (direct tussen huurwoningen) kunnen aan verduurzaming meedoen.		2020-2024	Gem	Loopt, maar door COVID-19 andere dynamiek gekregen.
12	Gemeente Barneveld, Woningstichting Barneveld en netbeheerder Liander werken samen aan (de verkenningen van) aardgasvrij Barneveld en de inhoud en het proces om te komen tot de warmtevisie en het vervolg geven hieraan. Hiervoor wordt zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau regelmatig overleg gevoerd. Partijen spannen zich in om uiterlijk in Q1 2020 een warmtevisie te laten vaststellen.	Vastgestelde warmtevisie.		Q1 2020	Gem	Warmtevisie 2020 in voorjaar 2020 vastgesteld.

	<p>Daarna werken partijen samen aan de uitvoering ervan waarbij Woningstichting Barneveld zitting houdt in de stuurgroep, de projectgroep en deelneemt in verschillende werkgroepen.</p> <p>Gemeente Barneveld werkt aan passende communicatie naar haar inwoners over de energietransitie en een aardgasvrije gemeente. Een 'dorpentour' waarbij in gesprek wordt gegaan met de inwoners is daarvan onderdeel. Waar mogelijk worden de wijken benoemd waar als eerste het gesprek wordt gestart voor zogenaamde wijktransitieplannen. Dat zijn plannen waarin inwoners aangeven hoe zij hun wijk of buurt aardgasvrij willen maken.</p>	<p>Passende communicatie rondom een gemeente zonder aardgas.</p> <p>Dorpentour.</p>		<p>Q2 2020</p> <p>Q3 2020</p>	<p>Gem</p> <p>Gem</p>	<p>Uitvoering door COVID-19 enige vertraging.</p>
13	<p>Woningstichting Barneveld zit met een Energie-Index (EI) van 1,34 (gebaseerd op actuele EI, april 2019) al beter dan de sectorafspraken van gemiddeld B in 2021. (Label B is een EI tussen 1,21 en 1,40).</p> <p>In het Strategisch Plan spreekt Woningstichting Barneveld de ambitie uit om in 2022 een EI te presenteren van 1,30. Dit getal ontstaat vanuit een doorrekening waarbij de verwachte nieuwbouw en duurzaamheidsingrepen zijn ingerekend. De EI van 1,30 is een realistische en haalbare doelstelling.</p> <p><i>* bron Vabi – rapportages Woningstichting Barneveld, op basis van actuele Energie Index volgens nader voorschrift, zoals aangeleverd voor de Aedes Benchmark</i></p>	<p>Een Energie-Index van gemiddeld 1,3 in 2022.</p>		<p>Eind 2022</p>	<p>WsB</p>	<p>Doorrekening en uitgangspunten daarvoor zijn bepaald.</p>
14	<p>Als meer huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen kan relatief eenvoudig de woonlast voor die huurders worden verlaagd. Eind 2018 lag op circa 6% van de totale woningvoorraad (DAEB en niet DAEB) PV-panelen. Woningstichting Barneveld rolt complexgericht een programma uit voor het vergroten van het aandeel woningen met PV panelen waarbij gelijktijdig gekeken wordt naar de mogelijkheid bij seniorencomplexen om het gas in de keuken te verwijderen. Hiermee combineren we duurzaam en veilig wonen.</p> <p>Woningstichting Barneveld zet zich actief in zodat op meer huurwoningen PV-panelen komen te liggen of dat huurders gebruik kunnen maken van het voordeel van PV-panelen (bv. postcode-roos).</p> <p><i>* gemeten over zowel DAEB als niet-DAEB bezit</i></p>	<p>Het aandeel huurders* dat voordeel heeft van PV-panelen is toegenomen van 6% naar 19%.</p>		<p>Eind 2020</p>	<p>WsB</p>	<p>Planvoorbereiding op schema: uitvoering zal door COVID-19 vertragen: we moeten achter de voordeur zijn voor de installaties.</p>

Nr.	Afspraken Prettig wonen met elkaar	Resultaat	Status	Tijd	Trekker	Toelichting
15	<p>Woningstichting Barneveld investeert actief, planmatig en naar aanleiding van vraag, in het toegankelijk en veiliger maken van het bestaande bezit voor met name senioren en reserveert hiervoor jaarlijks € 125.000,- in haar begroting. Onder het toegankelijker maken valt het toegankelijker maken van de woning, het woongebouw en de wijk (directe omgeving bezit WsB). In het kader van veiligheid valt hieronder ook het op aanvraag en projectmatig aanpassen van een gasaansluiting naar elektrisch koken.</p> <p>Woningstichting Barneveld biedt haar huurders het pakket voor kleine woningaanpassingen (zogenaamde seniorenpakket) aan. Alle aanvragen hiervoor worden gehonoreerd.</p>	Meer toegankelijke en (brand)veilige seniorenwoningen.		2020-2024	WsB	Loopt, budget 2020 overschreden met 100%.
16a	<p>In het kader van het VN-verdrag gelijke rechten voor mensen met een handicap willen we dat nieuwe appartementencomplexen minimaal toegankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel.</p> <p>Woningstichting Barneveld realiseert, in principe, haar nieuwe appartementencomplexen zodanig dat deze toegankelijk zijn voor bezoekers in een rolstoel. Woningstichting Barneveld legt de nieuwbouwplannen vooraf voor aan de Gehandicapten Raad Barneveld.</p>	Voor bezoekers in rolstoel toegankelijke appartementen (gebouwen).		2019-2023	WsB	Gesprek heeft plaatsgevonden.
16b	<p>Gemeente Barneveld zorgt bij realisatie van nieuwbouw dat de directe omgeving van woongebouwen toegankelijk is voor rolstoelgebruikers. Gemeente Barneveld voert regulier overleg met de Gehandicapten Raad Barneveld.</p>	Voor bezoekers in rolstoel toegankelijke appartementen (gebouwen).		2020-2024	Gem	Gesprekken vinden plaats.

17a	In het kader van Prettig en Veilig Wonen voor senioren formuleren partijen maatregelen en oplossingen. Te denken valt aan het stimuleren van proactief inschrijven bij www.huiswaarts.nu (zodat er op het moment van inkomensterugval en recht op een sociale huurwoning ontstaat, er meer wachttijd is opgebouwd), het verlenen van een vorm van urgentie/voorrang en het sneller aan laten brengen van woningaanpassingen.	Langer zelfstandig wonen in een passende woning.		2020-2024	WsB	Proces is ingericht en uitgewerkt met de consultants Woon Bewust. Aanvragen voor kleine aanpassingen lopen soepel.
17b	Gemeente Barneveld subsidieert voor € 21.000 het project Woon Bewust waarbij vrijwillige woonadviseurs van Welzijn Barneveld senioren thuis bezoeken voor informatie en advies over het aanpassen van de woning naar of het verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.	Langer zelfstandig wonen in een passende woning.		2020-2024	Gem	Dit project loopt en leidt jaarlijks tot een aantal huisbezoeken met vervolgacties.
18	Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld werken samen aan de uitvoering van het convenant Vroegsignalering Schulden (Vroeg Er Op Af). Woningstichting Barneveld kan in het kader van deze Vroegsignalering casussen neerleggen bij de gemeente voor advies waarna zij het advies kan uitvoeren.	Minder grote huurbetalings- (en incasso) problematiek.		2020-2024	Gem	Is weer opgepakt; COVID-19 proof vorm gegeven.
19	Gemeente Barneveld organiseert met Huurdersvereniging Barneveld en Woningstichting Barneveld minimaal twee wijkschouwen. Naast de gezamenlijke schouwen zet Woningstichting Barneveld twee wijkbeheerders in die in de wijken zichtbaar en concreet te vinden zijn en in contact treden als huurders ondersteuning nodig hebben. Hun rol is ook de sociale kaart goed te kennen en te verwijzen en bij schoon, heel en veilig zelf acties ondernemen. Energiecoaching en begeleiding m.b.t. brandmeldingen behoren ook tot de acties. Woningstichting Barneveld zet twee wijkbeheerders in (€120.000) die actief in de wijken werkzaam zijn met de focus op schoon, heel, veilig en prettig wonen. Zij hebben een budget van € 4.500 om de daad bij het woord te kunnen voegen (in de semi-openbare ruimte) en in te spelen op de behoefte van de wijk. Gemeente Barneveld heeft hiervoor een budget van € 37.500. Woningstichting Barneveld draagt jaarlijks €10.000 bij aan Stichting Present. Gemeente Barneveld draagt € 25.000 bij aan Buurtbemiddeling, Woningstichting Barneveld € 12.594.	Prettig en veilig wonen met elkaar. Twee wijkschouwen. Opgesteld programma voor leefbaarheid in uitvoering gebracht.		2020-2024 2020 Q2	Gem	Is weer opgepakt.

	<p>Gemeente Barneveld draagt € 20.000 bij aan Buurtbudget.</p> <p>Gemeente Barneveld subsidieert voor maximaal € 12.000 de activiteiten van de Stichting Buurtkamer Zuid III, Ontmoetingscentrum Bronveld € 39.300 en Batu Tjapeu voor € 14.500.</p> <p>Gemeente Barneveld subsidieert Welzijn Barneveld voor € 148.300 voor opbouwwerk in buurten, wijken en dorpen en zet waar nodig outreachend jongerenwerk in.</p>					
20a	<p>Woningstichting Barneveld ondersteunt en organiseert de huurdersparticipatie op drie niveau's te weten strategisch (HvB), tactisch (bewonerscommissie) en operationeel niveau (complexniveau). Financiële ondersteuning behoort hierbij inclusief deskundigheidsbevordering en verbinding. Gemeente Barneveld draagt hieraan bij in natura.</p> <p>Het betrekken van andere huurders vindt per thema plaats.</p>	Huurdersparticipatie op 3 niveaus.		2020-2024	WsB	Nieuwe participatieovereenkomst is in november getekend.
20b	De gemeente heeft de woonvisie, de corporatie het bod. Huurdersvereniging Barneveld brengt jaarlijks haar speerpunten in voor de prestatieafspraken.	Speerpunten huurdersvereniging bekend.		Q2 2020	HvB	HvB in 2020 nog geen speerpunten aangeleverd.
20c	Maatschappelijke partners in zorg en welzijn, worden (steeds meer) natuurlijke partner bij het opstellen van de prestatieafspraken. Gemeente, Huurdersvereniging en Woningstichting Barneveld bepalen gezamenlijk hoe deze partijen te betrekken, voor het eerst in 2020 bij de prestatieafspraken voor 2021.	Betrokkenheid maatschappelijke partners bij prestatieafspraken.		Q1-Q2 2020	Gem	Besloten dat in 2021 bij de meerjarige PA te doen

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