



Jaarverslag

2021

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Deel 1 Volkshuisvestingsverslag	6
1.1 Betaalbaarheid	7
1.1.1 Huurprijsbeleid	7
1.1.2 Betalingsachterstanden	8
1.2 Beschikbaarheid	9
1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop	9
1.2.2 Inschrijvingen en woningzoekenden	11
1.2.3 Toewijzing en woonruimteverdeling regulier	13
1.2.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	14
1.3 Duurzaamheid en kwaliteit vastgoed	15
1.3.1 Verbetering en verduurzaming	15
1.3.2 Energie-Index	16
1.3.3 Onderhoud	17
1.4 Leefbaarheid en verbinding	18
1.4.1 Leefbaarheid	18
1.4.2 Activiteiten	20
1.4.3 Klanttevredenheid	20
1.4.4 Klachten	21
1.4.5 Het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	21
1.5 Vastgoedportefeuille	22
1.5.1 Wensportefeuille	22
1.5.2 Verkoop van woningen	23
1.5.3 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	24
1.5.4 Verenigingen van eigenaren (VvE)	24
1.6 Financieel beleid en beheer	24
1.7 Deelnemingen	29
1.8 Verklaring van het bestuur	29

Deel 2 Bestuursverslag	30
2.1	Verslag van het bestuur 31
2.1.1	Bestuur 31
2.1.2	Organisatie 32
2.1.3	HRM 33
2.1.4	Risico's en risicobeheersing 36
2.1.5	Samenwerkingsverbanden 37
2.1.6	Ontwikkelingen na balansdatum 38
2.1.7	Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie 38
2.2	Verslag van de raad van commissarissen 41
2.2.1	Informatie over de raad van commissarissen 41
2.2.2	Goed ondernemingsbestuur 45
2.2.3	Remuneratierapport 47
2.2.4	Controle van de financiële vastlegging 48
2.2.5	Vaststelling door de raad van commissarissen 48
Deel 3 Jaarrekening	50
3.1	Balans per 31 december 2021 51
3.2	Winst- en verliesrekening over 2021 53
3.3	Kasstroomoverzicht 54
3.4	Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden 55
3.5	Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering 59
3.6	Toelichting op de balans per 31 december 2021 78
3.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021 96
3.8	Overige informatie 105
3.8.1	Werknemers 105
3.8.2	Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT) 105
3.8.3	Gebeurtenissen na balansdatum 108
Deel 4 Overige gegevens	109
4.1	Resultaatbestemming 110
4.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 111

Voorwoord

Een woning is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een thuis. In 2021 hebben wij samen met onze stakeholders en medewerkers ons strategisch plan herzien. Onze missie formuleerden we als “Samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst”. 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 € 40.000 en op bijzondere doelgroepen zoals statushouders, mensen met een zorgbehoefte (wonen met zorg) en cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Voor deze doelgroepen zetten we ons optimaal in met als doel voldoende beschikbare woningen, betaalbaar wonen, duurzame oplossingen en goede kwaliteit. We hebben hiervoor drie strategische doelen geformuleerd:

- goede woningen
- tevreden klanten
- gezonde bedrijfsvoering

Ontwikkelingen 2021

Goede woningen door actuele portefeuillestrategie

Met woningmarktonderzoek monitoren wij de ontwikkelingen in wat nodig is aan woningen voor onze huurders nu en in de toekomst. Onze transformatieopgave bestaat uit een combinatie van:

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

Deze opgave vraagt van ons dat we onze beschikbare middelen optimaal 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 kunnen investeren in zowel nieuwbouw als in verduurzaming van onze bestaande woningen om bijvoorbeeld aan te kunnen sluiten op de Warmtevisie van de gemeente Barneveld. Er zijn ontwikkelingen waardoor wij minder middelen kunnen inzetten zoals de stijgende bouwkosten, stijgende grondkosten en stijgende kosten voor renovatie en verduurzaming. Aan de andere kant biedt het (gedeeltelijk) afschaffen van de verhuurdersheffing weer meer ruimte om te investeren.

Goede woningen door voldoende woningaanbod

Er is sprake van een groot woningtekort. De vraag naar een woning overstijgt al lange tijd het aanbod. Dit geldt zeker ook voor de gemeente Barneveld en voor onze Regio Foodvalley. Wij willen daarom zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen toevoegen. Daarbij staan we voor complexe uitdagingen zoals de beschikbaarheid van grondposities in combinatie met afspraken met ontwikkelaars en aannemers, de snel stijgende bouwprijzen en de stijgende grondprijzen in combinatie met schaarste aan personeel en materialen.

In 2021 leverden we helaas geen nieuwbouwwoningen op. Wel startten we verschillende nieuwbouwprojecten op. Voor de periode 2021 tot en met 2025 hebben we de ambitie om ongeveer 600 woningen te bouwen. Vanaf 2022 verwachten we jaarlijks steeds meer woningen op te leveren.

Goede woningen door inzet in verduurzaming

Als maatschappelijke organisatie vinden we het belangrijk om een bijdrage te leveren aan een beter klimaat en om bij te dragen aan de doelstelling van CO₂-neutraal in 2050. In 2017 voldeden we al aan de klimaatdoelstelling van onze branche voor 2021, namelijk een gemiddelde Energie-Index lager dan 1,4 (label B). Eind 2021 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 isolerende maatregelen om het energieverbruik te verminderen is een eerste stap. In 2021 ronden we de verduurzaming van bijna 150 woningen, die in 2020 is opgestart, af. Daarnaast begonnen we met een project in Voorthuizen waarbij we ongeveer 130 woningen verduurzamen. Helaas is dit project

vertraagd vanwege het uitblijven van de ontheffingsvergunning door provincie Gelderland, mede ontstaan door corona. Dit project ronden we in 2022 af. Verder startten we in 2021 met een pilot voor het aanbrengen van zonnepanelen op ons eerste hoogbouwcomplex. De pilot is geëvalueerd en op basis van de positieve ervaringen gaan we de pilot verder uitbreiden met andere hoogbouwcomplexen.

Tevreden klanten door goede dienstverlening en samenwerking

Huurders zijn over het algemeen heel tevreden over onze dienstverlening. Daar waar er klachten zijn, nemen wij deze uiteraard serieus. We stimuleren onze huurders om een klacht bij ons in te dienen als zij vinden dat daar een reden voor is.

Met onze huurdersorganisatie overlegden we in 2021 regelmatig. We spraken onder meer over ons huurbeleid, de verduurzaming van onze woningen en de kwaliteit van onze dienstverlening aan de huurders.

Gezamenlijk - de huurdersvereniging, gemeente en corporatie – hebben we eind 2021 prestatieafspraken voor de komende vier jaar opgesteld en ondertekend. De prestatieafspraken sluiten aan bij de woonvisie 2021-2025 van de gemeente Barneveld.

Op het gebied van leefbaarheid in het algemeen en wonen, welzijn en zorg in het bijzonder, zetten wij ons in samen met onze maatschappelijke (wijk)partners.

Coronacrisis

Sinds maart 2020 kampt Nederland, net als de rest van de wereld, met de gevolgen van het coronavirus.

Corona is nog steeds aanwezig. We leven met elkaar letterlijk op gepaste afstand om de verspreiding van het virus tegen te gaan en de capaciteit van onze zorg te waarborgen.

We spannen ons in om juist in deze tijd de verbinding met elkaar te behouden en waar mogelijk te versterken.

We continueerden onze dienstverlening zo goed mogelijk; vanuit kantoor, in de wijk en natuurlijk ook veel vanuit huis. Slechts in een enkel geval benaderden onze huurders ons voor betalingsregelingen als gevolg van de crisis. Daarbij passen we zo goed mogelijk maatwerk toe.

Waardering

Dagelijks werken onze medewerkers betrokken en bewust aan al onze volkshuisvestelijke opgaven. Dat doen wij met veel bevoegenheid en met hart voor onze huurders en woningzoekenden. Wij werken daarbij samen met vele huurders, Huurdersvereniging Barneveld, gemeente, welzijn- en zorgorganisaties, organisaties op het gebied van veiligheid en diverse vrijwilligers. Samen zetten wij ons in voor mensen die (woon)ondersteuning nodig hebben en voor goede buurten en wijken. Langs deze weg spreek ik mijn waardering uit voor al deze bevoegen inzet.

W.G.

Marieta Peek-Marlet
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 2021-2025.

1.1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen voor onze doelgroepen is - na 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 diverse huurprijsklassen. De netto huur van onze sociale huurwoningen verhoogden we in 2021 niet met de jaarlijkse huurverhoging. De Tweede Kamer nam een motie aan om de huren in 2021 te bevriezen. De woningen in de vrije sector mochten wel verhoogd worden per 1 juli 2021. De huurverhoging van deze woningen betrof 1,4%. Voor het overige vastgoed dat wij in beheer hebben, voerden we de contractueel vastgelegde huurverhoging door.

Huurontwikkeling

Ook in 2021 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 (maximaal) één procentpunt. Echter door de huurbevriezing op individueel woningniveau kwam de huursomstijging uit op 0%. De huurprijswijziging na mutatie en de eenmalige huurverlaging is ook onderdeel van de huursombenadering. Uiteindelijk was de gemiddelde huursomstijging per saldo in 2021 0%.

In 2021 was de wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen van toepassing. Deze wet houdt in dat de huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen en een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hebben op huurverlaging tot die aftoppingsgrens. In maart 2021 informeerde de Belastingdienst alle corporaties met huurders die mogelijk in aanmerking kwamen voor een eenmalige huurverlaging per 1 mei 2021, op basis van het inkomen van 2019. Huishoudens die na 2019 een inkomensdaling hadden en waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens kwam, konden zelf een verzoek tot huurverlaging indienen. We verlaagden bij 309 huurders de huur per 1 mei 2021. Verder kregen we nog 9 verzoeken van individuele huurders waarvan we er 5 toekenden. De totale huurverlaging betreft een bedrag van € 11.437 per maand.

Huurharmonisatie

Voor 2021 hebben we het streefhurenbeleid van 2020 voortgezet. Het merendeel van de streefhuren is afgetopt. 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 we al onze sociale huurwoningen verhuren aan woningzoekenden met een inkomen dat volgens de wet 'past' bij de huurprijs. 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 bij het zoeken naar een woning.

In 2021 pasten we verlaging van de streefhuur naar de aftoppingsgrens - passend bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de geselecteerde kandidaat-huurder - 17 keer toe voor bestaande woningen.

In de loop van 2021 is het huurbeleid in samenspraak met Huurdersvereniging Barneveld aangepast. Het huurbeleid, waarbij de markthuur een kritische rol speelt, is niet langer bruikbaar. Een huurbeleid dat gebaseerd wordt op het aantal punten van het woningwaarderingssysteem (wvs) is logischer, eerlijker en transparanter. Dit is bovendien beter uit te leggen aan de huurder. In de wvs-punten komt ook het energielabel tot uiting. We ontvingen van Huurdersvereniging Barneveld positief advies op deze benaderingswijze. Met ingang van 1 januari 2022 voerden we de nieuwe systematiek van huurprijsofbepaling in. Hiermee is het tweehurenbeleid niet meer van toepassing, maar passen we wel maatwerk toe (conform beleid) daar waar dat nodig is.

1.1.2 Betalingsachterstanden

Het is ons gelukt om in 2021 de betalingsachterstand ten opzichte van 2020 verder terug te dringen. De betalingsachterstand daalde van 0,81% van de huursom eind 2020 naar 0,63% eind 2021. Niet alleen het percentage daalde, maar ook het aantal huishoudens dat betalingsproblemen heeft, daalde (van 244 naar 194). De werkwijze waarbij we in een vroeg stadium persoonlijk contact opnemen met een huurder bij een betalingsachterstand blijft zijn vruchten afwerpen. We merken dat huurders zich ervan bewust zijn dat we bij een betalingsachterstand snel contact met hen opnemen.

Overzicht betalingsachterstand

Jaar	Perc. bruto jaarhuur	Huurders	Achterstand	In handen van incassobureau of deurwaarder (incl. WSNP*)		Zittende huurders bij incassobureau of deurwaarder (excl. WSNP)		Vertrokken huurders bij incassobureau of deurwaarder (excl. WSNP)	
	procent	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
2021	0,63%	193	€ 201.421	73	€ 128.063	39	€ 65.450	14	€ 38.313
2020	0,81%	244	€ 250.307	78	€ 155.396	55	€ 94.028	23	€ 61.369

* WSNP: Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

We werkten in 2021 verder aan optimalisatie en implementatie van het incassobeleid. We gaan mee in de veranderingen om ons heen. Als er bij de Vroegsignalering geen positief resultaat is uitgekomen, stuurden we deze achterstanden door naar het incassobureau met als effect dat de achterstanden sneller werden afgelost omdat het nog overzichtelijk was. Zo hebben wij meerdere deurwaardersdossiers voorkomen. Wij hebben 59 huurders aangemeld voor Vroegsignalering.

Ontruimingen

We doen ons uiterste best om het aantal ontruimingen zo laag mogelijk te houden. Ondanks alle inspanningen moesten we toch een deel van de dossiers met betalingsachterstanden voor de rechter brengen. In 2021 zijn vijf ontruimingsvonnissen en één betaalvonnis 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 voerden we intensief overleg met hulpverlenende instanties en partijen rondom de huurder. Dit vanuit de gezamenlijke wens om een ontruiming te voorkomen. Van de vijf vonnissen tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming, brachten we er géén daadwerkelijk tot uitvoering in 2021. Twee vonnissen zijn aangezegd maar deze zijn beiden weer geannuleerd doordat alsnog alles is betaald.

Huurderving door leegstand

Volkshuisvestelijk is leegstand een ongewenste situatie, zeker omdat er sprake is van een groot aantal woningzoekenden. Leegstand is helaas niet altijd te voorkomen. Gedurende 2021 stonden 217 woningen één of meerdere dagen leeg. Hiervan stonden 10 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. De gemiddelde leegstand van deze woningen betrof 303 werkdagen mede doordat het project vertraagd is.

Daarnaast bleven ook 22 vhe's leeg staan aan de Lijsterhof in Barneveld, omdat we deze woningen in 2022 gaan verplaatsen. De gemiddelde leegstand betrof hier 146 werkdagen. In 2021 hebben we de leegstand door mutatiwerkzaamheden verder gespecificeerd. Op deze manier kunnen we beter sturen op leegstand door mutatiwerkzaamheden. Leegstand door mutatiwerkzaamheden kwam 133 keer voor. De gemiddelde leegstand betrof hier 22 werkdagen.

Aansluitend op bovenstaande zijn we verder aan de slag gegaan om nog meer te komen tot aansluitende verhuur op de datum van het technisch gereed zijn van een woning. We hebben onszelf als doel gesteld dat we gemiddeld één dag leegstand accepteren nadat de woning technisch gereed is. Deze doelstelling is voor 2021 gehaald.

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 19% en dat moet de komende jaren minimaal gelijk blijven.

1.2.1 Nieuwbouw, aankoop en sloop

In 2021 leverden we geen nieuwbouwwoningen op. Diverse projecten liepen vertraging op en worden later in de tijd opgeleverd.

Nieuwbouw in ontwikkeling/realisatie

In 2021 werkten wij aan de volgende concrete plannen:

Paulus Potterstraat en Frans Halsstraat te Voorthuizen

Aantal woningen	15
Soort woningen	grondgebonden seniorenwoningen (sloop en vervangende nieuwbouw)
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2022

Amersfoortsestraat te Barneveld

Aantal woningen	27
Soort woningen	appartementen met zorginfrastructuur
Doelgroep	wonen met zorg (WLZ)
Verwachte oplevering	2022

Wijk Bloemendal te Barneveld (BDP)

Aantal woningen	6
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2023

Wijk Bloemendal te Barneveld (VDM)

Aantal woningen	6
Soort woningen	eengezinswoningen
Doelgroep	primaire inkomensdoelgroep
Verwachte oplevering	2023

Wijk Bloemendal te Barneveld (herplaatsen woningen Lijsterhof)

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

Wijk Woudse Erven te Barneveld

Aantal woningen	22
Soort woningen	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	2023

Wijk Holzenbosch te Voorthuizen (het Voorthuis)

Aantal woningen	70
Soort woningen	appartementen (zelfstandig wonen en zorg)
Doelgroep	senioren en wonen met zorg (WLZ)
Verwachte oplevering	2023

Studentenhuisvesting Aeres te Barneveld

Aantal woningen	60
Soort woningen	studio's
Doelgroep	studenten
Verwachte oplevering	2023

Nieuwbouw in voorbereiding

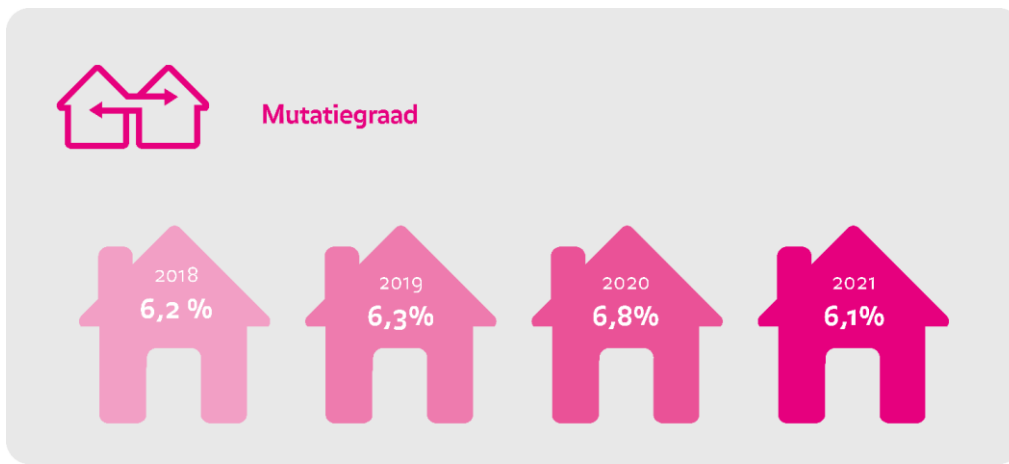
Om aan onze nieuwbouwpoging te kunnen voldoen zijn we naast bovengenoemde projecten ook continu bezig met (het voorbereiden van) nieuwe ontwikkelingen. Het totaal aantal nieuwbouw in voorbereiding bedraagt momenteel 441 verhuurbare eenheden.

Gesloopte woningen

In 2021 sloopten we geen woningen. Wel maakten we een start met het uitplaatsen van de bewoners aan de Lijsterhof in Barneveld, omdat we deze woningen in de loop van 2022 verplaatsen naar een andere locatie in Barneveld.

Mutatiewoningen

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 2021 kwam uit op 6,1% (DAEB* 5,9% en niet-DAEB 0,2%).



* 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 woonruimteverdeel-systeem van 9 samenwerkende woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley. We 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.

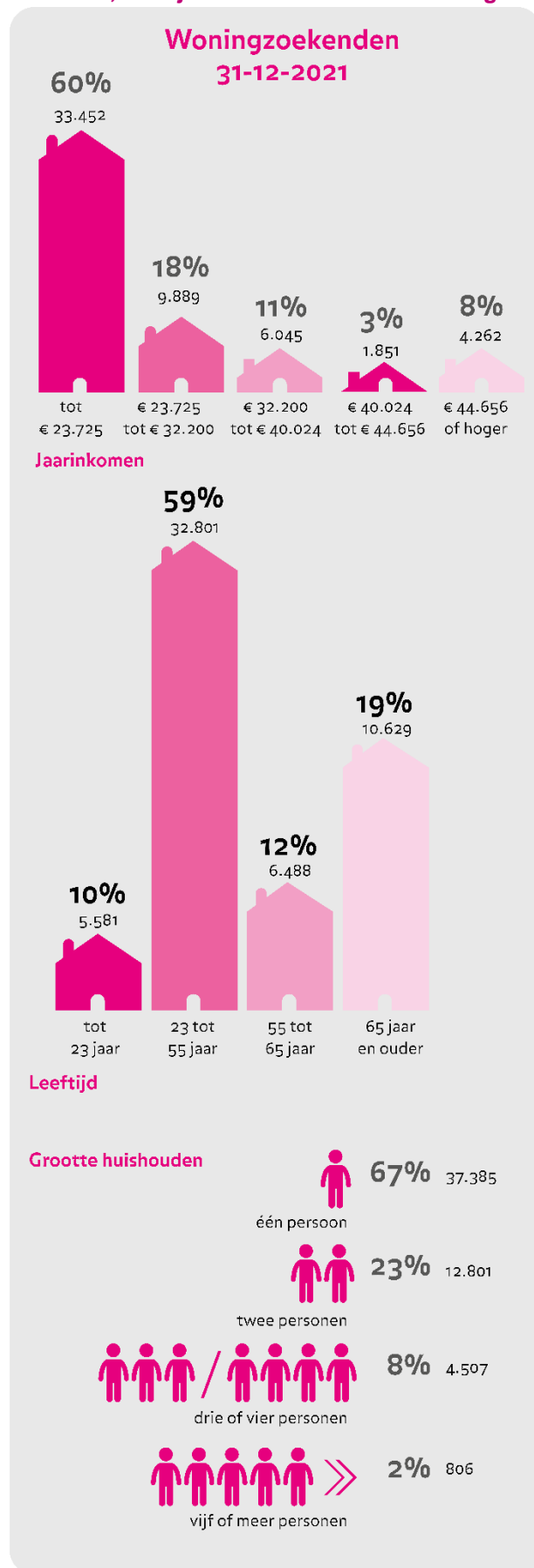
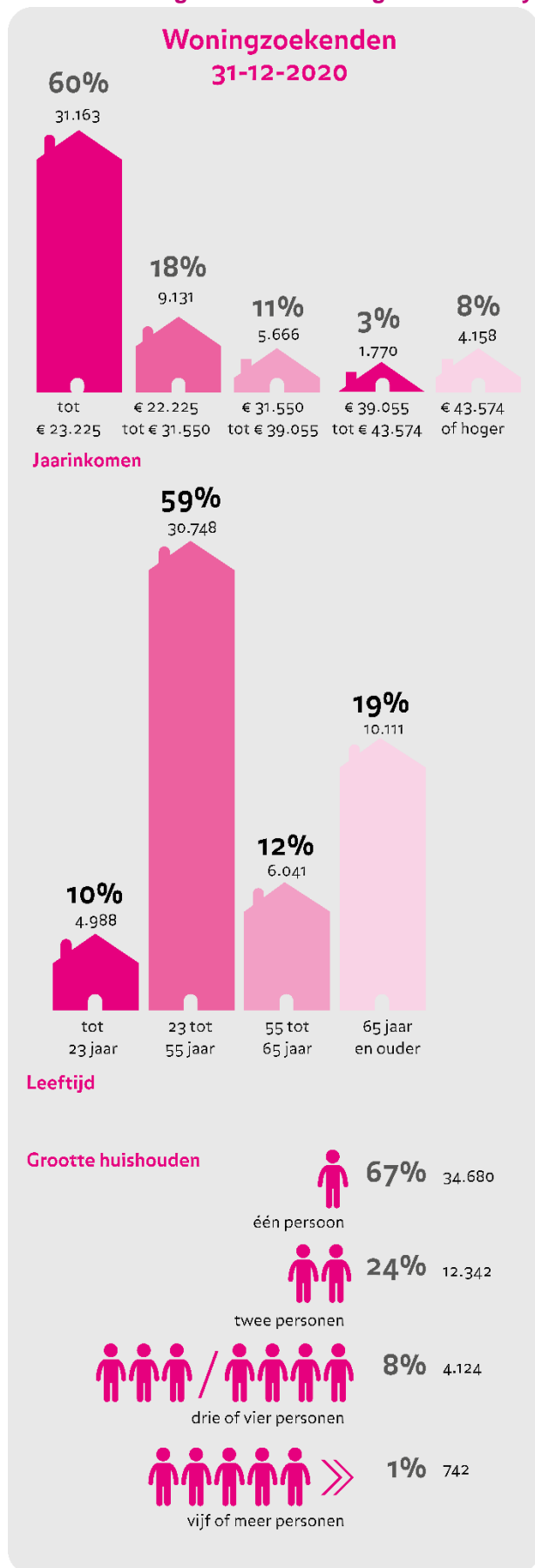
Overzicht aantal woningzoekenden uit Barneveld

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
Aantal woningzoekenden	5.951	5.713	5.304	5.028	4.714

Op 31 december 2021 stonden in de gehele Regio Foodvalley in totaal 55.499 woningzoekenden ingeschreven op 'huiswaarts.nu'. Een stijging van 6,5% ten opzichte van eind 2020. Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Barneveld nam in een jaar tijd toe met 4,3% ten opzichte van 2020.

De gemiddelde inschrijftijd om voor een woning van Woningstichting Barneveld in aanmerking te komen, bedroeg in 2021 9 jaar. Vergeleken met de andere corporaties in Regio Foodvalley heeft alleen de gemeente Scherpenzeel een langere inschrijftijd (10,4 jaar). Bij de andere corporaties ligt de gemiddelde inschrijftijd tussen de 4,5 jaar (Utrechtse Heuvelrug) en 6,7 jaar (Ede). De gemiddelde zoektijd, voordat een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning van Woningstichting Barneveld, is 2,3 jaar. Wageningen heeft de langste zoektijd met 3,4 jaar. De zoektijd wordt berekend aan de hand van de eerste reactiedatum van een woningzoekende tot aan de einde publicatiedatum van een woning. In alle gemeenten in Regio Foodvalley namen de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd toe ten opzichte van 2020. Als we kijken naar de woningzoekenden per inkomensgroep, dan bleef het aandeel woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens nagenoeg gelijk. 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. Regio Foodvalley wijkt hiermee niet af van het landelijke beeld. Waarin Barneveld net als andere jaren specifiek afwijkt van Regio Foodvalley, is het aandeel ingeschreven 65-plussers. Onder woningzoekenden uit de gemeente Barneveld is dit aandeel 28% 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

Ook in 2021 moesten woningcorporaties vrijkomende woningen 'passend toewijzen'. Dat betekent dat we ten minste 80% van onze woningen toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen tot € 40.024. Daarnaast kunnen wij 10% van onze woningen toewijzen aan huurders met een inkomen dat ligt tussen € 40.024 en € 44.655 en 10% aan huurders met een inkomen van € 44.655 of hoger.

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 rekenhuur onder de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2021 € 633,25. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens was dat € 678,66. We voldoen aan deze wet- en regelgeving. Beide doelstellingen realiseerden we in 2021 ruimschoots.

In de gemeente Barneveld is sinds medio 2019 een huisvestingsverordening van kracht. We wijzen al onze sociale huurwoningen toe op basis van de criteria en rangordebepalingen zoals die daarin zijn opgenomen.

Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

inkomen	% toewijzing	% toegestaan
tot € 40.024	97,34%	min. 80%
€ 40.024 t/m € 44.655	1,77%	max. 10%
€ 44.655 en hoger	0,89%	max.10%
totaal	100,00%	100%

In 2021 verhuurden we 218 zelfstandige woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 752,33). Daarnaast verhuurden we 7 kamers (onzelfstandig) aan het Schaapsveld in Barneveld en 1 woningen via intermediaire verhuur.

Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 442,46	> € 442,46 en <= € 633,25	> € 633,25 en <= € 752,33
<= AOW	<= € 23.725	21	50	0
<= AOW	> € 23.725	2	6	7
>= AOW	<= € 23.650	0	21	0
>= AOW	> € 23.650	0	8	3
totaal	118	23	85	10

Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 en <= € 633,25	> € 633,25 en <= € 752,33
<= AOW	<=€ 32.200	1	30	0
<= AOW	>€ 32.200	0	3	1
>= AOW	<= € 32.075	1	12	0
>=AOW	> € 32.075	0	5	1
totaal	54	2	50	2

Overzicht toewijzing aan drie- of meer persoonshuishoudens per huurprijsklasse

3 pers. hh en meer	inkomen	<= 442,46	> 442,46 en <= 678,66	>678,66 en <= 752,33
<= AOW	<= € 32.200	1	42	0
<= AOW	> € 32.200	0	1	2
>= AOW	<= € 32.075	0	0	0
>= AOW	> € 32.075	0	0	0
totaal	46	1	43	2

Afwijzingen en weigeringen

In 2021 trokken we 132 keer een aanbieding in omdat de reactietermijn was verlopen. Daarnaast weigerden ook woningzoekenden zelf een aangeboden woning. Dit gebeurde in 2021 118 keer. De meest genoemde redenen waren 'Persoonlijke reden' (38 keer) en 'woning(kwaliteit) bevalt niet' (27 keer). Drie keer was het weigeren van een woning van invloed op onze leegstand. De reden hiervan is dat bij 2 woningen er nog veel moest gebeuren en de mensen daar lastig doorheen kunnen kijken. De derde woning was een woning in de vrije sector.

Verhuur vrijesectorwoningen

In 2021 verhuurden we 4 woningen met een huurprijs hoger dan € 752,33 per maand. Deze woningen adverteren we net als onze sociale huurwoningen op 'huiswaarts.nu'. Echter voor deze woningen hoeven woningzoekenden niet ingeschreven te staan.

1.2.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

In 2021 verhuurden we 32 woningen aan in totaal 85 statushouders. Hiervan huisvestten we 3 personen in het kader van gezinshereniging. Daarmee haalden we de taakstelling voor 2021. Op 31 december 2021 was er al één statushouder gehuisvest in het kader van de taakstelling van 2022.

Urgent woningzoekenden

Op 31 december 2020 stonden nog vier huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst. Deze vier huishoudens kregen in 2021 een woning toegewezen. Eén van die personen weigerde de woning. Daarmee verviel de urgentie.

In 2021 voerden 32 huishoudens een gesprek met de gemeente Barneveld naar aanleiding van hun urgentieaanvraag. Hiervan kregen 16 een urgentieverklaring in 2021. Van deze 16 huishoudens kregen 13 in 2021 daadwerkelijk een woning toegewezen. Bij drie van de toewijzingen valt de ingangsdatum van het huurcontract in 2022. In alle gevallen accepteerden zij de woning. Eén huishouden vond ondanks de urgentieverklaring een eigen oplossing voor het woonprobleem. Op 31 december 2021 stonden nog 2 huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst.

Overzicht urgentieverklaringen

Urgentiecategorieën	Aantal
Urgentiebeschikking na MDO van de gemeente	12
Uitstroom uit maatschappelijke opvang	4

Standplaatsen woonwagons

Woningstichting Barneveld is eigenaar van 5 standplaatsen in Barneveld en 5 standplaatsen in Voorthuizen. Ook is de woningstichting eigenaar van een woonwagons die op 1 van de 5 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 en de vastgestelde warmtevisie van de gemeente Barneveld. 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 2021 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 2021 voerden we de 2 verduurzamingsprojecten aan de Valkhof in Barneveld uit. Alle 124 woningen en 24 beneden- en bovenwoningen zijn voorzien van kruipruimte- en dakisolatie. De helft van deze woningen is ook voorzien van spouwmuurisolatie. De overige woningen volgen in 2022, dit ter bescherming van vleermuizen. Op alle woningen die meededen zijn PV-panelen gelegd en is het glas vervangen voor HR++. Het was een ingrijpende operatie voor de bewoners en de aannemer om in de Covid-tijd deze werkzaamheden uit te voeren. Niet iedereen wilde meedoen in verband met het besmettingsgevaar. Een aantal bewoners deed toch mee ondanks een eerdere afwijzing. Al met al voerden we meer woningen van bewoners uit dan er vooraf hadden ingestemd.

In september van 2021 zijn we gestart met het verduurzamen van 127 woningen in de wijk de Wheem in Voorthuizen. In de voorbereiding spraken we, samen met de klankbordgroep en de Huurdersvereniging Barneveld, over de invulling van het plan en de daarbij behorende huurverhoging en woonlastenbesparing. Om het comfort van de woningen te verbeteren, brengen we een geheel nieuw dak met PV-panelen aan en isoleren we de spouw en de vloer. Bij de woningen waar nog geen HR++ isolatieglas aanwezig is, wordt dit aangebracht. Dat geldt ook voor de mechanische ventilatie.

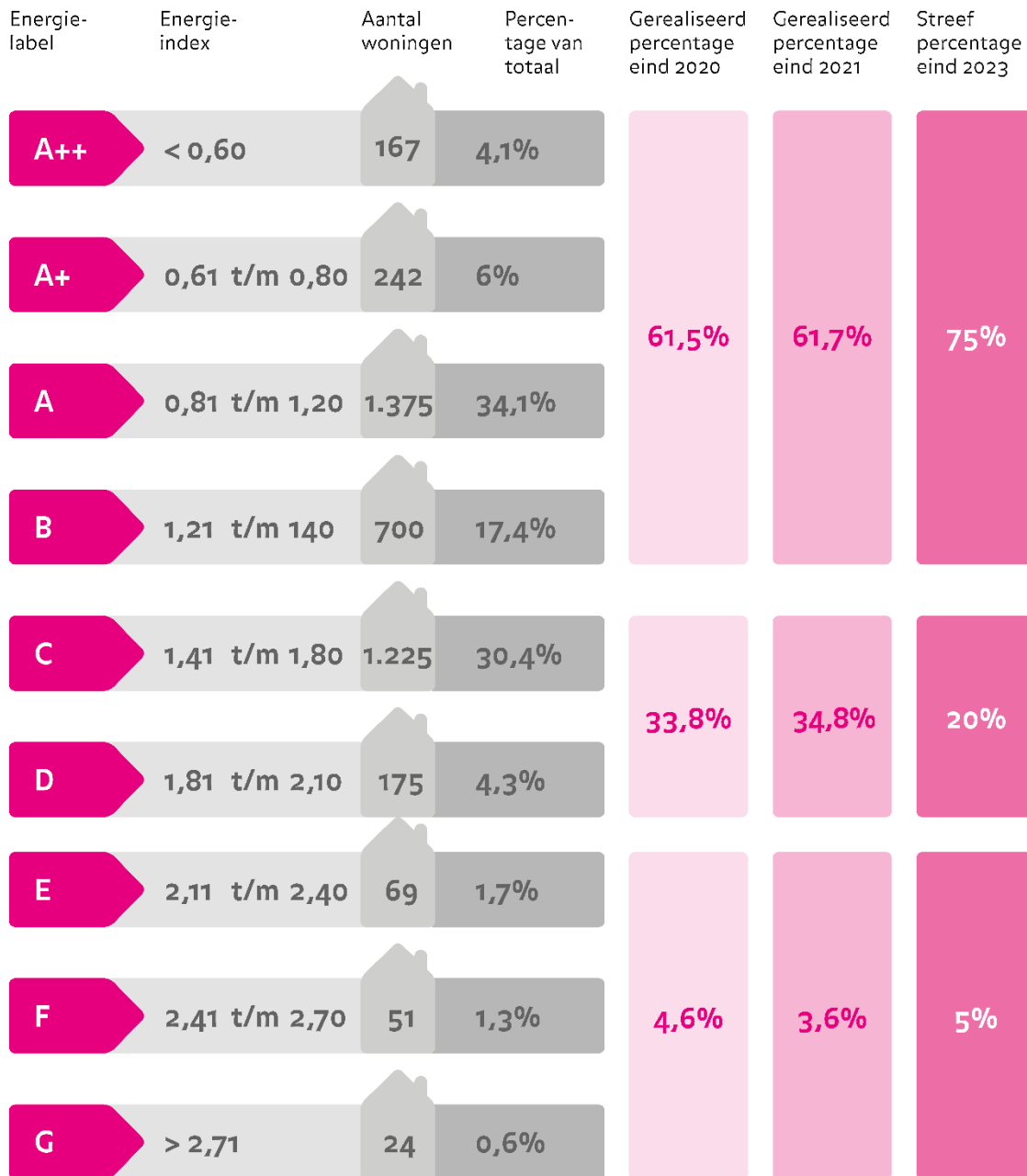
Ook huurders van gestapelde woningen (appartementen, galerijwoningen, et cetera) willen we laten profiteren van zonne-energie. Daarom startten we afgelopen jaar een eerste pilotproject in het complex aan de Kleinmansbeek. We deden de bewoners van dit complex het aanbod om minimaal 5 en maximaal 8 PV-panelen af te nemen. Zij maakten hiervan goed gebruik; 31 van de 38 bewoners (81%) deden mee. Door het hoge deelnamepercentage en omdat een aantal bewoners meer dan 5 panelen wilde, konden we het hele dak vol met panelen leggen.

Warmtevisie gemeente Barneveld

In 2021 was Woningstichting Barneveld betrokken bij de totstandkoming van de warmtevisie van de gemeente Barneveld. Zo leverden we input over ons bezit, zoals woningtype en energieprestatie. Ook benadrukten we dat we het belangrijk vinden dat iedereen mee kan doen met de warmtetransitie. We zijn blij dat de gemeente dat uitgangspunt in de warmtevisie heeft opgenomen en dat zij kiest voor een geleidelijke aanpak: stap voor stap naar een aardgasvrij Barneveld. Dat past goed bij ons duurzaamheidsbeleid. We blijven ons inzetten om onze woningen verder te isoleren, om het verminderen van energieverbruik te stimuleren en om steeds meer gebruik te maken van duurzame warmte. Komend jaar werken we mee aan de onderzoeken die starten in de verkenningsgebieden waar Woningstichting Barneveld bezit heeft. Vanuit die onderzoeken kijken we op welke manier we de overstap naar duurzame warmte kunnen maken. Het belang van onze huurders, zowel huidige als toekomstige, staat daarbij voorop. We beoordelen de warmteoplossingen op betaalbaarheid (totale woonlasten voor de huurder), haalbaarheid (in tijd en capaciteit) en financierbaarheid (Woningstichting Barneveld moet de investeringen kunnen opbrengen).

1.3.2 Energie-Index

We zitten in een overloop van het berekenen van de Energie-Index. Dit jaar berekenden we het nog volgens de methode 'Nader Voorschrift'. De komende jaren berekenen we dit volgens de NTA 8800-methode.



Bovenstaand overzicht (stand eind 2021) laat zien dat we goed op weg zijn naar onze streefpercentages van eind 2025. De streefpercentages zijn onderdeel van onze wensportefeuille en benoemden we in ons strategisch plan 2021 - 2025.

Dit zijn onze huidige labels gemaakt volgens de 'Nader Voorschrift'-methode. Het gros van onze labels verloopt vanaf 2021 tot 2024. Vanaf 2022 worden al deze woningen opnieuw voorzien van een geldig energielabel volgens de NTA 8800-methode. Deze methode is een voortvloeisel van de BENG-methode die bij nieuwbouw wordt gehanteerd. Hiervoor hebben we een planning voor de komende 3 jaar opgesteld.

1.3.3 Onderhoud

In 2021 bleven we met de kosten voor onderhoud binnen de kaders van de begroting. Het totale begrote bedrag voor onderhoud was € 9,5 miljoen, terwijl de werkelijke uitgave aan onderhoud totaal € 8,2 miljoen bedroeg (€ 7,7 miljoen onderhoud plus € 0,2 miljoen serviceonderhoud en € 0,3 miljoen aangegane verplichtingen). Dit geeft een onderschrijding van € 1,3 miljoen (13,7%).

Asbest verwijderen

Het verwijderen van asbest gebeurt op verscheidene momenten en is daardoor verdeeld over bijzonder onderhoud (mutaties) en verduurzamingsprojecten (complex 707 en 710 in Voorthuizen).

Totaal gaven we € 219.191 uit voor het verwijderen van asbest, waarvan € 205.191 bij bijzonder onderhoud en € 14.000 bij het verduurzamingsproject.

Reparatiekosten

In 2021 voerden we 3.843 reparatieverzoeken uit. De gemiddelde kosten voor een reparatie waren € 247. Er was een totale overschrijding van € 93.878 op de reparatieverzoeken. Dit is een overschrijding van 11% en is te verklaren doordat de gemiddelde kosten per reparatie hoger waren dan vooraf begroot. In 2021 keken we naar het reparatieverzoekenproces om de kosten per reparatie lager uit te laten komen. Hier hoort ook bij dat we de richtlijnen opnieuw bekeken en waar nodig verduidelijkten, zodat we geen onterechte reparatiekosten voor onze rekening nemen. Uiteraard bleven we waar nodig de reparaties uitvoeren. Deze richtlijnen resulteerden in een minder hoge overschrijding in 2021 ten opzichte van 2020. Kleine reparaties zijn naar verwachting ook door huurders zelf gedaan, omdat we een periode geen reparaties uitvoerden vanwege corona. Dat heeft ook een verhogend effect op de gemiddelde prijs.

Mutatiekosten

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, om zo weer aan het niveau van de basiskwaliteit te voldoen. We maakten proces- en prijsafspraken. In 2021 bouwden we die verder uit en plukten we hier de vruchten van.

Dit resulteerde in een onderschrijding van € 75.667 op mutatiekosten ten opzichte van de begroting (€ 358.000). In totaal waren er 243 mutaties (exclusief de mutaties die op bijzonder onderhoud geboekt konden worden). De gemiddelde kosten per mutatiewoning zijn € 1.162.

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 uitvoerden. 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 2021 kwamen relatief meer woningen leeg waarbij deze nagekomen binnenrenovatie aan de orde was. In totaal voerden we bij 57 mutatiewoningen bijzonder onderhoud uit. Hiervan kwamen bij 9 woningen de uitgaven boven € 25.000. Dit betrof veelal woningen waar huurders tientallen jaren woonden en nooit meededen met planmatig renoveren of verduurzamen.

Planmatig onderhoud

Dit jaar realiseerden we niet alle planmatig werkzaamheden. Alle werkzaamheden startten wel in 2021 maar kwamen niet in 2021 gereed. Het bevat de douche- en toiletnovatie van complex 132 en schilderwerk aan een complex waar ook glas vervangen moest worden. De belangrijkste redenen voor het niet op tijd realiseren van de werkzaamheden waren corona en levering van materialen (tegelwerk en glas).

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. Deze werkzaamheden voerden we binnen de begroting uit.

Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud bleek eerder niet kostendekkend. De bijdrage per woning verhoogden we in 2020 en wordt nu jaarlijks geïndexeerd. De inkomsten voor het serviceabonnement zijn € 194.296. De uitgaven zijn nagenoeg gelijk, namelijk € 194.631.

1.4 Leefbaarheid en verbinding

De leefbaarheid in onze wijken vraagt steeds onze aandacht. Tegenwoordig blijven mensen zo lang mogelijk zelfstandig wonen. In een vergevorderd stadium van intensieve zorg is de intramurale woonvorm een adequatere oplossing. Dat geldt voor huurders die zowel fysieke, geestelijke als praktische vormen van zorg nodig hebben. Daardoor worden de samenwerking en intensief overleg met gemeente en gespecialiseerde partijen over een prettig en veilig leefklimaat 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 de gemeente Barneveld staat de leefbaarheid in bepaalde wijken onder druk, omdat er kwetsbare huurders met soms meervoudig psychosociale problemen wonen.

Kwetsbare huurders wonen (langer) zelfstandig met ambulante begeleiding. We zien het aantal overlastmeldingen van complexe problematiek toenemen (40 casussen t.o.v. 29 in 2020). 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. We merken helaas steeds vaker dat het integraal werken tussen de (zorg) partijen moeizamer gaat. Niet alleen vanwege wet- en regelgeving maar ook vanwege financieringsvraagstukken.

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 beperkt aantal aanvragen. Gelukkig zijn er voor 2022 meer mogelijkheden in de nieuwe woningwet. We droegen bij aan Stichting Buurtbemiddeling en Stichting Present, zoals we afspraken in de prestatieafspraken en vastlegden in de bijbehorende convenanten.

We hebben in 2021 twee wijkbeheerders ingezet voor een schone, hele en veilige woonomgeving en voor sociale samenhang in de wijken. Eén van de wijkbeheerders focust zich op het houden van welkomstgesprekken met nieuwe huurders en het adviseren van huurders over energiebesparing. Enkele weken na de sleuteloverdracht gaat hij op huisbezoek (en in coronatijd telefonisch) 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. Op die manier investeren we in de relatie huurder – verhuurder en verlagen we de drempel om contact te zoeken.

Gezien de beperkte fysieke contactmogelijkheden in de afgelopen twee jaar, verrasten we aan het einde van het jaar alle huurders die in 2020 of 2021 50 jaar van ons huurden, met een klein presentje. Met dit contactmoment schonken we aandacht aan het feit dat wij waarderen dat zij trouwe huurders zijn.

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 anderen ervaren daardoor vaker overlast. De corona-maatregelen zorgden 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.

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.

Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel

De coördinator Buurtbemiddeling is ondergebracht bij Welzijn Barneveld. Inwoners van de gemeenten Barneveld en Scherpenzeel weten de weg naar Buurtbemiddeling goed te vinden. Niet alle inwoners die contact opnemen, hebben bemiddeling nodig. Een advies hoe je met je burens in gesprek kan komen, kan ook al voldoende zijn. In 2021 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel 64 meldingen in behandeling, tegen 80 meldingen in 2020. Van de meldingen in 2021 hadden er 26 betrekking op bewoners van een huurwoning van Woningstichting Barneveld, tegen 31 meldingen in 2020.

Meldingen buurtbemiddeling over huurwoningen Woningstichting Barneveld 2021

Status	Aantal
Succesvol afgerond	12
Bemiddeling loopt nog (niet afgerond)	9
Eén van beide partijen heeft bemiddeling geweigerd	2
Beide partijen hebben bemiddeling geweigerd	1
Niet bemiddelbaar	2

We merken dat bij een toenemend aantal meldingen één of meer bewoners met psychosociale problematiek is betrokken. Mogelijk is dat een reden dat een casus een wat langere doorlooptijd heeft. Toch is bemiddeling in diverse casussen succesvol ingezet. In overeenstemming met de prestatieafspraken werken we ook in 2022 weer constructief samen met Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel.

Stichting Present

Vanuit het convenant met Stichting Present voerden zij in 2021 16 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. Vanwege corona zijn er ook dit jaar wat minder projecten uitgevoerd dan gebruikelijk. Gebaseerd op het aantal huurders dat zij helpt, krijgt Stichting Present een financiële tegemoetkoming. In 2022 zetten we de prettige samenwerking onder het convenant voort.

Actieve huurders

In bijna 30 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. Vanwege de coronamaatregelen, stonden de overleggen in 2021 op een laag pitje. We hopen dit in 2022 weer op te pakken.

1.4.2 Activiteiten

Prettig en veilig wonen

Met het programma 'Prettig en veilig wonen' stimuleren we huurders zelf verantwoordelijkheid te nemen in het treffen van maatregelen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen. In 2021 maakten 52 huurders gebruik van het formulier 'Kleine woningaanpassingen'. Het gaat hier om aanpassingen of hulpmiddelen die niet onder de Wmo-voorziening van de gemeente vallen, zoals wandbeugels of een verhoogde toiletput. 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.

1.4.3 Klanttevredenheid

We zetten 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	2021	2020	2019	2018
Cijfer totaal	7,6	7,6	7,5	7,5
Cijfer meting algemene dienstverlening	7,2	7,1	7,3	7,6
Cijfer meting woningzoekenden	7,5	7,8	7,3	7,2
Cijfer meting nieuwe woning	7,5	7,6	7,2	7,2
Cijfer meting huuropzegging	7,8	7,8	7,6	7,5
Cijfer meting reparaties	8,2	8,1	7,6	7,6
Cijfer meting onderhoud	7,2	7,3	7,8	7,9

In 2021 voerden we net als in 2020, naar aanleiding van de resultaten van de enquêtes, aanpassingen door in ons beleid, processen en werkwijzen. De grootste verbetering brachten we aan in ons verhuur- en mutatieproces. We werkten eraan om huurders vooraf volledig te informeren over wat zij van ons kunnen verwachten en wat wij van hen verwachten.

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. Huurders geven aan dit als prettig te ervaren.

1.4.4 Klachten

Van huurders ontvingen we in 2021 209 klachten over onder andere (te) lange doorlooptijden, over niet (tijdig) terugbellen, over beleid en over uitgevoerde reparaties. De meeste klachten kwamen binnen over de doorlooptijd en kwaliteit van de reparaties.

51 van de geregistreerde klachten ontvingen we via KWH. Huurders hadden op 1 of meer vragen in de enquête een 5 of lager gegeven. Hier ontvangen wij een melding van. Wij nemen contact op met de huurder om te informeren waarom dit cijfer is gegeven, wat wij anders kunnen doen en of er op dat moment nog zaken zijn die opgelost moeten worden.

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

De 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.

De Huurdersvereniging Barneveld verzette in 2021 veel werk. Zij gaven positief advies over onze portefeuillestrategie, het onderhoudsbeleid, het huurbeleid, het duurzaamheidsbeleid inclusief het aanbieden van PV-panelen en het scootmobielbeleid. Ook namen zij kennis van de planmatig onderhoudsplannen 2021, het jaarverslag 2020 en de begroting 2022.

Daarnaast bespraken we het bod op de woonvisie, welke in gezamenlijkheid met de gemeente werd uitgewerkt in meerjarige prestatieafspraken en lichtten we de voortgang op de lopende projecten toe.

De huurdervereniging voerde in 2021 viermaal een bestuurlijk overleg met de woningstichting en digitaal en telefonisch met de leden van de commissarissen die huurderszetels bekleden.

Gemeente Barneveld

Er is regelmatig overleg met de gemeente Barneveld op zowel bestuurlijk, beleidsmatig als uitvoerend niveau. Op bestuurlijk niveau vindt periodiek overleg plaats met de wethouders Wonen en Sociaal Domein. Soms aangevuld met de Huurdersvereniging Barneveld. In deze overleggen bespraken we onze strategische koers, onze portefeuillestrategie evenals de woonvisie van de gemeente. We zijn verheugd dat onze input voor de woonvisie alsnog is opgenomen. De voortgangsbewaking van de prestatieafspraken (inclusief de projectenlijst) was een standaard agendapunt.

Ook een aantal tactische onderwerpen is besproken. Vooral het behalen van de taakstelling van het huisvesten van de statushouders en de woonruimteverdeling van aanleunwoningen en een doorstroompilot vergden extra aandacht.

Daarnaast is het bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn waar veel bestuurders van organisaties in dit domein samen komen. Het Wonen-deel wordt alleen door ons vertegenwoordigd. Belangrijkste doel is het op de hoogte zijn van de diverse actuele ontwikkelingen en bewaken dat er geen hiaten ontstaan in het spectrum wonen, welzijn en zorg. In juni 2021 vond de jaarlijkse ontmoeting plaats tussen het college van de gemeente Barneveld, de plaatsvervangende directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van de woningstichting.

Prestatieafspraken

Vroegtijdig in 2021 zijn we gestart met de totstandkoming van de prestatieafspraken. De Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' was in maart vastgesteld en ons eigen strategische plan 'Thuis in Wonen' werd in mei vastgesteld. Voldoende basis om prestatieafspraken voor een periode van 4 jaar namelijk 2022-2025 te formuleren.

Basis voor de prestatieafspraken was het bod op de woonvisie dat we in juni aan de gemeente aanboden. Voordat we startten met de uitwerking van de inhoud stonden we uitgebreid stil bij wie de deelnemers zijn en op welke wijze we andere stakeholders (denk aan zorg en welzijnspartijen) en adviseurs erbij betrekken. Niet alleen bij ons als huurdersvertegenwoordiging, gemeente en corporatie maar ook bij diverse stakeholders en een aantal betrokken huurders inventariseerden we welke onderwerpen volgens hen in de prestatieafspraken thuishoren. Vervolgens stelde Woningstichting Barneveld een concept op waarin we deze input verwerkten. De huurdersvereniging en de gemeente hebben vanuit hun eigen perspectief de prestatieafspraken aangevuld. Gezamenlijk hebben we gelet op de wederkerigheid van de afspraken. Half december ondertekenden we de prestatieafspraken. Het is een mooi resultaat na een gezamenlijk en intensief proces.

Stakeholdersbijeenkomst: Spel "Ergenshuizen"

In mei 2021 hebben wij diverse stakeholders uitgenodigd om met ons op een interactieve (helaas online vanwege de Coronapandemie) wijze met ons in gesprek te gaan over de belangrijke thema's op het gebied van wonen. Uitgangspunt was; ook wij kunnen ons geld maar een keer uitgeven en welke keuzen adviseren jullie dan te maken. Totaal hebben 17 stakeholders deelgenomen aan deze bijeenkomst in "Ergenshuizen" onder begeleiding van Van Nimwegen. De uitkomsten van deze sessie zijn teruggekoppeld aan de deelnemers en door ons gebruikt als bevestiging dat we in onze strategie de keuzen maken die de omgeving ook van ons verwacht. Het bleek niet nodig om onze beleidskeuzen te heroverwegen.



1.5 Vastgoedportefeuille

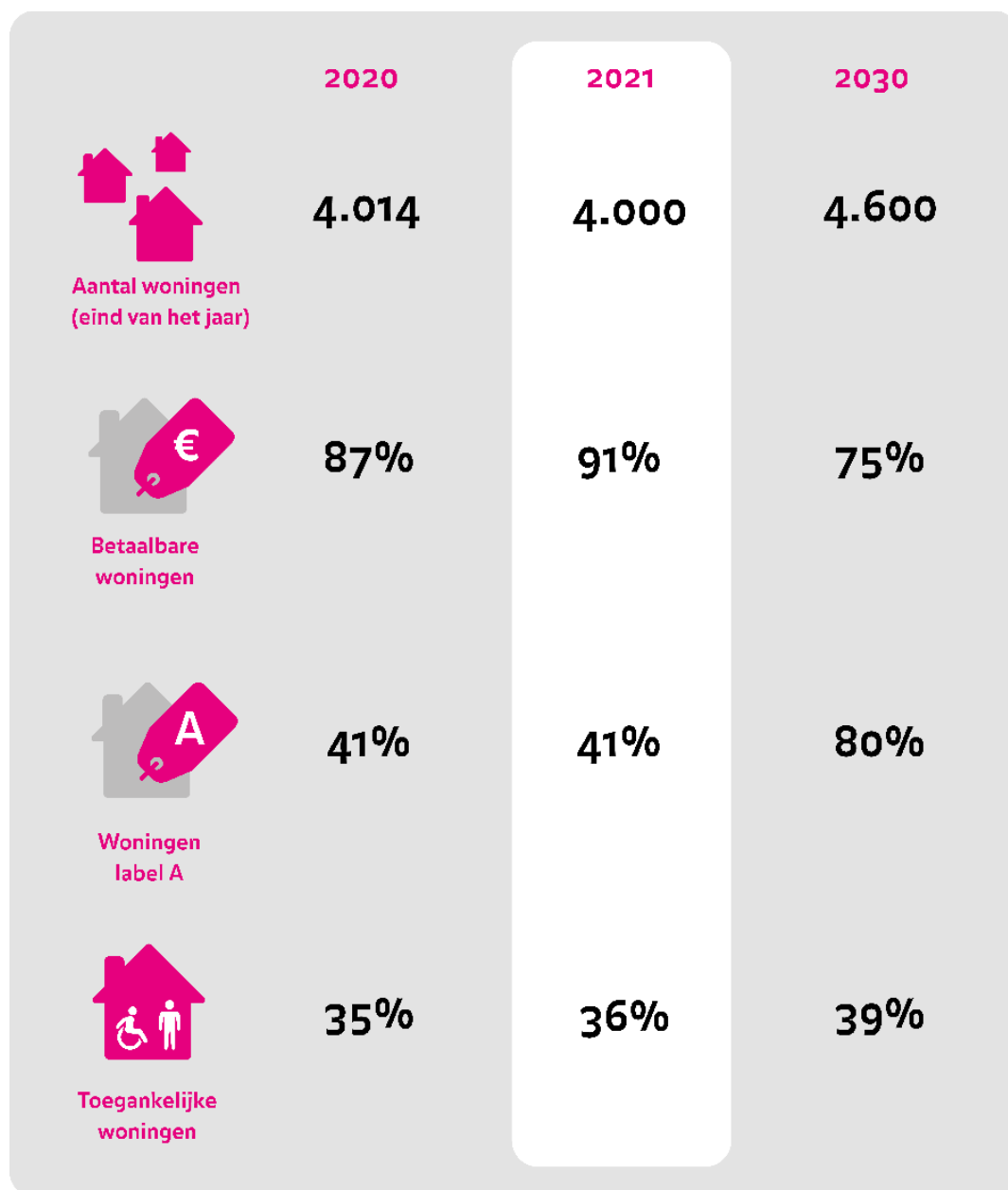
Het is van belang dat we goed in beeld hebben en houden wat de vraag van onze doelgroepen is met betrekking tot wonen. Daarbij opereren we binnen de wettelijke kaders.

1.5.1 Wensportefeuille

In 2021 stelden we de wensportefeuille 2020-2030 vast. Er zijn geen grote wijzigingen ten opzichte van onze vorige wensportefeuille uit 2017. We zien dat de druk op de woningmarkt, zowel lokaal als regionaal, groot is. Daarom staat in de geactualiseerde wensportefeuille beschikbaarheid op één. Onze ambitie is om te groeien naar 4.600 woningen in 2030. Dat is een netto toename van bijna 600 woningen in tien jaar tijd. De ambities ten aanzien van betaalbaarheid en kwaliteit zijn ongewijzigd. Onze doelgroep bestaat steeds vaker uit huishoudens van een of twee personen. Ook zien we dat onze huurders steeds ouder worden. Daarom leggen we in de nieuwbouw het accent op kleine en toegankelijke woningen. Met het nieuwe huurbeleid hebben we een goede basis om te werken aan een eerlijke prijs-kwaliteit verhouding. Dat doen we volgens de systematiek van het woningwaarderingstelsel (wvs-punten). Ook hebben onze woningen een goede kwaliteit en zijn ze comfortabel. In 2021 heeft 44,2% van onze woningen al een label A (energie-index $\leq 1,20$). De ambitie is om dat aandeel te laten groeien (door nieuwbouw en verduurzaming) naar 80% in 2030.

We willen ons inzetten voor voldoende, betaalbare huurwoningen. In 2021 nam het aandeel huurwoningen in de betaalbare prijsklasse (huur $\leq \text{€}678,66$) toe. Dit komt omdat de grenzen van de huurprijsklassen zijn

verhoogd, maar - vanwege de wettelijke huurbevrozing – de zittende huurders in 2021 geen huurverhoging (of zelfs een huurverlaging) kregen.



1.5.2 Verkoop van woningen

Ultimo 2020 hadden wij een voorraadpositie van 6 te verkopen VoV woningen. In 2021 werden 9 woningen, die in het verleden verkocht werden met een koopgarantregeling, teruggekocht. Van deze 15 woningen zijn 6 in de vrije sector verkocht, 8 woningen werden opnieuw verkocht onder voorwaarden. Eén woning hebben wij aan de huurvoorraad toegevoegd. Ultimo 2021 is er geen voorraadpositie te verkopen woningen.

Verder verkochten we uit de bestaande voorraad 7 huurwoningen in de vrije sector. Dat is inclusief het pand aan de Paltrokstraat 27 waarin zich 6 verhuureenheden bevonden.

Om de voorraad woningen wat verkocht is onder voorwaarden (VoV) te verminderen wijzen 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 2021 stonden 253 VoV-woningen op de balans, waarvoor Woningstichting Barneveld een terugkoopplicht heeft.

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

Dit jaar vonden geen aan- en verkopen plaats in ons MOG- of BOG-bezit.

1.5.4 Verenigingen van eigenaren (VvE)

Er vonden in 2021 geen mutaties plaats in het aantal VvE's. De woningstichting neemt deel in totaal 9 VvE's. Ook dit jaar werden de bestuursvergaderingen vanwege Corona vooral online gehouden. De uitgestelde algemene ledenvergaderingen vonden eind van dit jaar doorgang.

Naast de reguliere zaken in de VvE's waren er een paar punten van aandacht: voor VvE Sportparkstraat de voorbereiding van het plaatsen van zonnepanelen op het dak, voor VvE Vlierbeek de aanpak van de gevels en voor VvE De Schout de voortdurende daklekkages en mogelijke oplossingen.

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 onze ambities kunnen waarmaken.

Algemeen

De financiële positie van Woningstichting Barneveld is goed. Mede daardoor kunnen we de komende jaren blijven investeren in uitbreiding, verbetering en verduurzaming 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 hebben we te maken met de verduurzamingsopgave.

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 betalen we vennootschapsbelasting. Daarnaast droegen we in 2021 13,6% van de huurinkomsten af aan verhuurderheffing. De druk op de financiële huishouding van Woningstichting Barneveld wordt zorgwekkend. Dat heeft te maken met onze ambities uit de portefeuillestrategie in nieuwbouw en verduurzaming, met de stijgende bouw- en onderhoudskosten door schaarste op de markt en met de noodzakelijke ingrepen om te komen tot een CO₂-neutraal bezit, in samenwerking met de gemeente Barneveld. De (gedeeltelijke) afschaffing van de verhuurderheffing hebben we nodig om te kunnen blijven investeren. Jaarlijks werken wij scenario's uit voor de ontwikkeling van de financiële positie bij verandering in huurbeleid, bedrijfskosten, rentekosten, onderhouds- en nieuwbouwkosten en belastingen. Met name door het hoge volume aan investeringen, moeten we veel externe financiering aantrekken. Hiermee neemt het risico bij rentestijgingen flink toe. Ook zijn we extra gevoelig voor bouw- en onderhoudskostenstijgingen door het grote investeringsvolume. We blijven continu onze financiële positie bewaken en sturen waar nodig bij.

Winst- en verliesrekening

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

Bedragen x € 1.000	2021	2020
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.713	13.568
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.182	676
Nettoresultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	87.821	27.393
Nettoresultaat overige activiteiten	99	141
Overige organisatiekosten	-3.526	-1.464
Kosten voor leefbaarheid	-297	-269
Saldo financiële baten en lasten	-1.885	-2.359
Vennootschapsbelasting	-2.844	-9.490
Resultaat na belastingen	93.263	28.196

Het resultaat over 2021 komt uit op ruim € 93,3 miljoen positief (2020: ruim € 28,2 miljoen positief). Het jaarresultaat 2021 wordt vooral verklaard door de forse stijging van de waarde van het bezit. De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2021 ongeveer € 88 miljoen en vormt ongeveer 94% 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.

Kasstroom

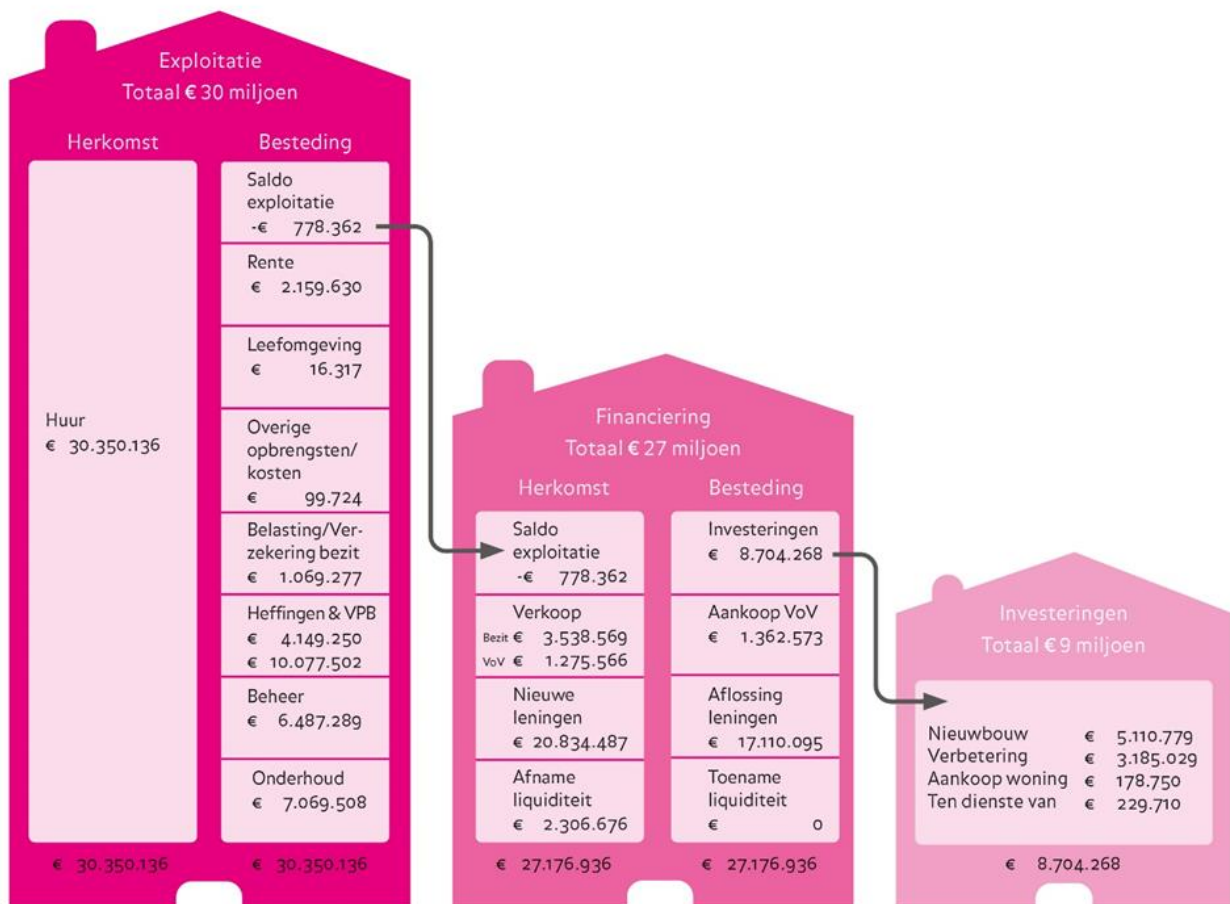
De balans en de winst- en verliesrekening worden bepaald aan de hand van waarderingsgrondslagen. Deze grondslagen zijn subjectief en leiden in de afgelopen jaren tot substantiële wijzigingen in balans- en resultatenposities. Kasstromen zijn objectiever te bepalen. Woningstichting Barneveld kiest er om die reden voor om vanaf 2018 te sturen aan de hand van kasstromen.

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2021 circa € 0,8 miljoen negatief (2020: circa € 4,0 miljoen positief). Dit is circa € 4,8 miljoen lager dan de gerealiseerde kasstroom in 2020. De daling wordt vooral veroorzaakt door betaling van vennootschapsbelasting ter hoogte van € 10,1 miljoen. De stijging van de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door de terugname van de in het verleden genomen afwaarderingen van het vastgoed.

Operationele kasstroom enkelvoudig	2021 x€ 1.000	2020 x€ 1.000
Ontvangsten:		
Huur	30.350	30.003
Uitgaven:		
Onderhoud	7.070	5.580
Beheerkosten	6.586	7.477
Sanerings- verhuurderheffing	4.149	4.120
Vennootschapsbelasting	10.078	4.965
Belasting en verzekeringen	1.069	1.048
Leefbaarheid	16	36
Rente	2.160	2.738
Totaal uitgaven:	31.128	25.964
Cashflow operationele activiteiten	-778	4.039

Kasstroom 2021

De kasstromen uit de begroting en de jaarrekening worden in kaart gebracht in een huisjesmodel, waarbij een exploitatie-, een financierings- en een investeringshuis worden onderscheiden. Dit leidt voor de kasstromen 2021 tot het volgende overzicht:



Financiële positie ultimo 2021

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 de niet-DAEB-tak.

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

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 (marktwaaarde in verhuurde staat waarbij rekening is gehouden met corporatiespecifiek beleid) gehanteerd. Bij de onderliggende kasstromen van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Woningstichting Barneveld.

De dekkingsratio is de verhouding van de marktwaarde van het bezit gedeeld door de marktwaarde van de leningen. Samen met de solvabiliteitsratio wordt gekeken of de waarde van het bezit voldoende is om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de verplichtingen te voldoen.

Dit leidt tot het volgende overzicht:

Relevante financiële ratio's	2021					2020
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Totaal
ICR (liquiditeit)	0,34	>1,4	n.b.	>1,8	0,64	2,48
Solvabiliteit (vermogen)	79,0%	>15%	70,3%	>40%	76,2%	51,8%
Loan to Value (vermogen)	40,1%	<85%	0,0%	<75%	34,7%	37,8%
Dekkingsratio	19,8%	<70%	0,0%	<70%	21,6%	22,4%

De ICR ligt tijdelijk onder de norm van 1,4 door de stijging van de WOZ-waarde. Als gevolg van deze stijging zijn de fiscale afboekingen op het bezit uit eerdere jaren teruggedraaid, waarbij het in de afgelopen jaren tijdelijke fiscale voordeel ten laste van 2020 kwam en deze incidentele last in 2021 is betaald. 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 marktwaarde wordt niet gerealiseerd. Verkoop van het gehele bezit is immers niet het beleid van Woningstichting Barneveld.

Ontwikkeling financiële positie

Eind 2021 is de begroting 2022 vastgesteld en de meerjarenprognose 2023 tot en met 2026 goedgekeurd. In de doorrekeningen hielden we rekening met de parameters die de Aw heeft voorgeschreven.

De begroting 2022 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 2022 / meerjarenprognose (bedragen x € 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstroom	5.268	6.968	8.547	7.881	8.362
Kasstroom (des-)investerings	-40.775	-42.723	-25.637	-4.588	-9.329
Financieringskasstroom	41.439	34.406	17.358	-2.463	-527
Mutatie geldmiddelen	5.932	-1.347	268	830	-1.494

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



De conclusie is dat Woningstichting Barneveld de komende vijf jaren aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet, hoewel de interne signaleringsnorm voor de Loan to Value in 2027 wordt gekruist. Voor het DAEB-bezit wordt dit al in 2023 bereikt. Bijsturing hierop is de komende jaren noodzakelijk. 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 2022 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. Ook biedt de (gedeeltelijke) afschaffing van de verhuurderheffing meer investeringsruimte. In de begroting 2022 en meerjarenprognose is daar nog geen rekening mee gehouden.

Financierings- en beleggingsbeleid

In 2021 is het treasury- en beleggingsstatuut herzien. Het herziene 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 2021 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 1,56% (2020: 2,17%).

In het boekjaar gingen we twee nieuwe fixe-leningen aan voor in totaal € 14,5 miljoen. De looptijden zijn 7 en 20 jaar. De rentes bedragen respectievelijk -0,07% en 0,066%. Daarnaast is een rolloverlening voor € 5,0 miljoen voor vijf jaar afgesloten met een maandelijks Euribor tarief, om sneller te kunnen inspelen op korte termijn liquiditeiten. We kunnen nu op twee momenten in de maand op de twee rolloverleningen aflossen of extra geld aantrekken. In het kader van onze volkshuisvestelijke bijdrage heeft er op 26 januari een "leningruil" met Vestia plaatsgevonden. Hierdoor hebben wij een nieuwe 40-jarige annuïtaire lening gekregen van € 1,3 miljoen met een rentevoet van 4,86%. De reguliere marktrente bedroeg 0,53%. Het contant gemaakte renteverskil van € 2,1 miljoen is ten laste genomen van de overige organisatiekosten als volkshuisvestelijke bijdrage. In 2021 losten we drie fixe-leningen volledig af tot een totaal van € 9 miljoen. De afgeloste leningen kenden rentes van 3,62%, 3,85% en 3,99%.

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 maakten we gebruik van de kredietfaciliteit bij onze huisbankier (BNG). Deze kredietfaciliteit is, in lijn met het treasuryjaarplan, opgezegd in december 2021. Met het aantrekken van een tweede rolloverlening hebben we voldoende flexibiliteit ingebouwd om snel te kunnen aflossen of aantrekken.

Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut van Woningstichting Barneveld is gebaseerd op het portefeuillebeleid. De kaders zijn beschreven in het investeringsstatuut. Deze is begin 2021 in zijn geheel herzien, waarbij wij werden ondersteund door een externe partij.

In de begroting en de meerjarenprognose is de portefeuillestrategie vertaald naar 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, jongeren 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.

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 investeringsstatuut is als uitgangspunt beschreven dat een project moet voldoen aan verschillende eisen, waaronder 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.

Naast de herziening van het investeringsstatuut hebben we ook een financieringsstrategie opgesteld. De financieringsstrategie beschrijft op welke wijze wij onze investeringsopgave denken te financieren. Met de toenemende woningvoorraad neemt ook de operationele kasstroom toe. Door de enorme opgave moeten we toch veel externe financiering aantrekken. Aangezien nieuwbouw een positieve additionele kasstroom genereert, accepteren we dat we hiervoor moeten lenen. Bij verduurzaming maken we een andere keuze. Deze investeringen zijn nagenoeg volledig onrendabel, waardoor investeringen voor verduurzaming uit de operationele kasstroom gefinancierd moeten worden.

1.7 Deelnemingen

In 2021 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

1.8 Verklaring van het bestuur

De 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, 20 juni 2022

W.G.

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder



Deel 2

Bestuursverslag

In dit onderdeel van het jaarverslag is het bestuursverslag en het verslag van de raad van commissarissen opgenomen

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 november 2020 tot 12 februari 2021 vervuld door de heer H.R. Camstra. Met ingang van 12 februari 2021 is in onderling overleg met de raad van commissarissen de samenwerking met directeur-bestuurder Camstra beëindigd. In de periode van 12 februari tot en met 31 oktober 2021 is de heer J.W.M. van Maastricht door de raad van commissarissen aangesteld als plaatsvervangend directeur-bestuurder. Per 1 november 2021 is mevrouw M.T. Peek-Marlet door de raad van commissarissen benoemd als directeur-bestuurder.

Nevenfuncties

Mevrouw M.T. Peek- Marlet heeft geen nevenfuncties.

De heer J.W.M. van Maastricht is eigenaar van Van Maastricht Advies en Interimmanagement (geen activiteiten).

Permanente educatie (PE)

Met ingang van 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties in een aaneengesloten periode van drie jaar 108 PE-punten behalen. De heer H.R. Camstra behaalde van 1 november 2020 tot en met februari 2021 geen PE-punten. Voor de heer J.W.M. van Maastricht is deze regeling niet van toepassing. Mevrouw M.T. Peek-Marlet behaalde in de periode van 1 november 2021 tot en met 31 december 2021 3 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 corporate controller is op afroep bij de vergaderingen van het managementteam aanwezig. Een aantal bestuursbesluiten heeft (voorafgaande) instemming van de raad van commissarissen nodig.

In 2021 zijn 138 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- vaststellen strategisch plan 2021 – 2025 ‘Thuis in wonen’
- vaststellen portefeuillestrategie 2020-2030
- vaststellen klantvisie deel 1
- vaststellen brandveiligheidsbeleid
- vaststellen duurzaamheidsbeleid 2020-2024
- vaststellen huurbeleid 2021-2025
- vaststellen onderhoudsbeleid 2021-2025
- geactualiseerde algemene inkoopvoorwaarden
- actualisatie jaarlijkse huurverhoging
- decharge verleend aan projectleiders voor verschillende projecten
- goedkeuren ICT-verbeteringen en -implementaties
- besluit tot het aangaan van een leningenruil voor Vestia
- implementatie strategisch programma WSW
- voorgenomen besluit tot statutenwijziging
- (nieuw)bouwfasedocumenten
- verduurzamen met zonnepanelen op gestapelde bouw
- jaarplan 2021
- actualisatie bestuursreglementen

- actualisatie portefeuille VoV-woningen
- vaststellen nieuwe functies, gewijzigde functies en bijbehorende profielschetsen
- actualisatie procuratieregeling
- actualisatie streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- bod op de woonvisie gemeente Barneveld
- risicomangement
- actualisatie treasury- en beleggingsstatuut
- vaststellen financieringsstrategie
- vaststellen begroting 2022 en meerjarenprognose 2023-2026
- prestatieafspraken 2022-2025 met gemeente en huurdersvereniging
- geactualiseerde visie op toezicht en besturen

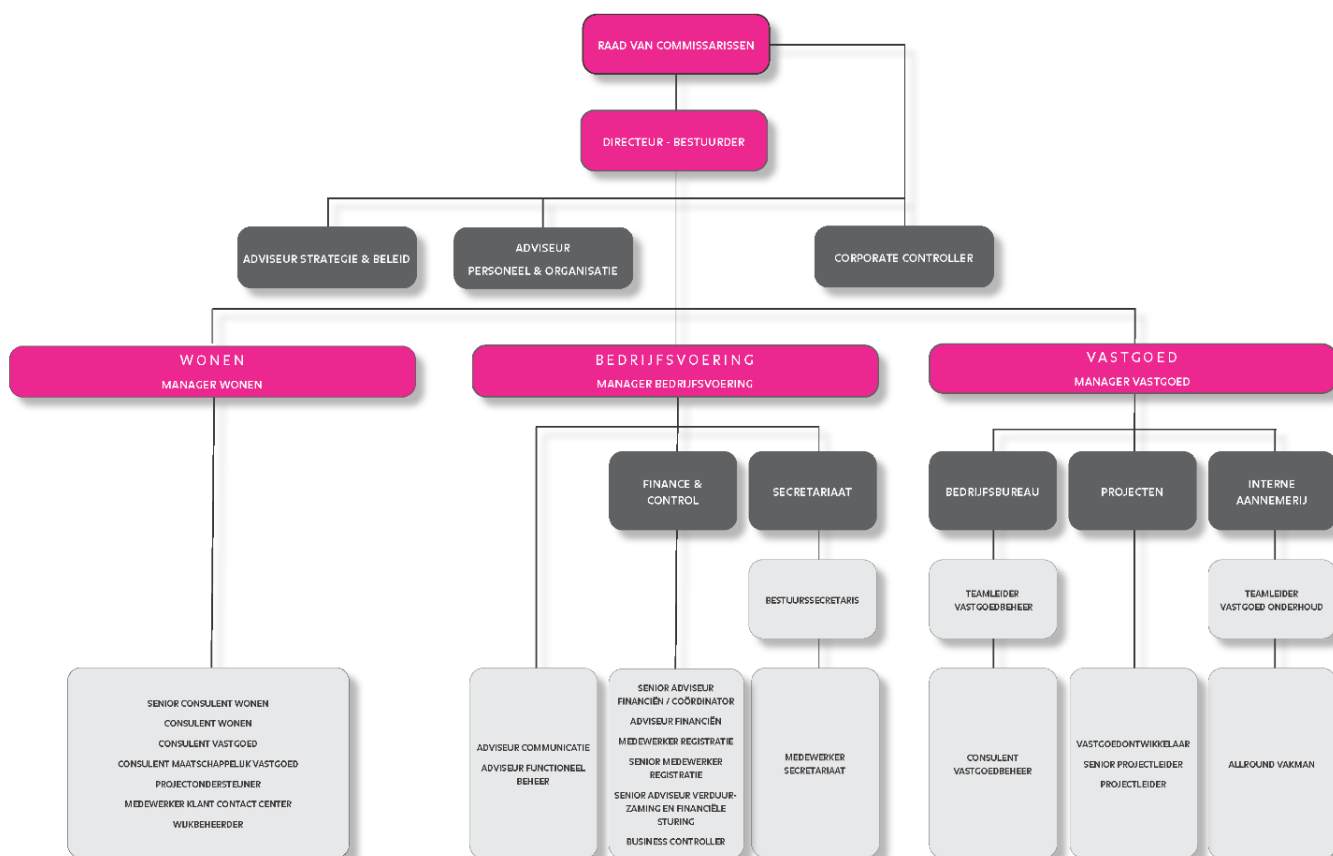
Statuten en reglementen

In 2021 is de Woningwet gewijzigd met ingangsdatum 1 januari 2022. Deze wijzigingen in de Woningwet leiden tot actualisatie van de statuten en reglementen. Vooruitlopend op de invoering per 1 januari 2022 hebben we samen met een juridisch adviseur alle statuten en reglementen herzien, waarbij we de voor de sector algemeen gebruikte formats hebben gehanteerd. De akte van statutenwijziging is op 18 februari 2022 gepasseerd.

Jaarlijks bezien we of ons privacybeleid en onze privacyverklaring nog voldoen. In 2021 was er geen noodzaak tot actualisatie van beide documenten. Ook voor de gedrags- en integriteitscode, opgesteld in 2020, was geen actualisatie nodig.

2.1.2 Organisatie

Organogram



2.1.3 HRM

2021 stond voor HRM voornamelijk in het teken van het op orde brengen van de personele bezetting en van de gevolgen van de coronapandemie.

Vacatures

Doelstelling voor 2021 was de bezetting op orde brengen en houden en inhuur zoveel mogelijk te verminderen om zodoende de personeelskosten te beperken én te zorgen voor rust en stabiliteit in de gehele organisatie. Niet alle formatieplaatsen konden worden ingevuld met vaste medewerkers. Belangrijkste oorzaak is de nog steeds toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Voor bepaalde beroepsgroepen (o.a. IT, Finance, Projectleiding, Techniek) is dit al een langdurig knelpunt, wat ook door onze collega-corporaties wordt ervaren. In de laatste maanden van 2021 doet de krapte zich voor bij alle beroepsgroepen. Sommige vacatures staan langdurig open en de hulp van werving en selectiebureaus was bij een aantal vacatures noodzakelijk om kandidaten te vinden. Het verder verminderen van de flexibele schil is in deze situatie niet haalbaar en dreigt weer toe te nemen om de bezetting op orde te houden.

Door steeds te kijken naar de talenten en ontwikkeling van onze medewerkers, konden we een aantal vacatures invullen door doorgroei van eigen medewerkers. Ook zijn er nieuwe functies gecreëerd die moeten bijdragen aan een efficiëntere en betere bedrijfsvoering.

In 2021 vulden we 15 ontstane vacatures in met medewerkers in loondienst. Drie van deze vacatures zijn door interne doorstroming ingevuld. Eén tijdelijk ingehuurd medewerker is vast in dienst getreden. Eind 2021 is 68% van de openstaande vacatures ingevuld met vaste bezetting.

Per 31 december 2021 staan nog 7 vacatures open (Wonen: 3, Vastgoed: 2, Bedrijfsvoering: 1, Staf: 1). De verwachting is dat we in het eerste kwartaal van 2022 het merendeel van de openstaande vacatures invullen.

In- en uitstroom

In totaal verlieten in 2021 9 medewerkers onze organisatie, voor een deel (5 medewerkers) was dat op ons initiatief. Het totale verlooppercentage bedraagt 17,5%. Wanneer we alleen ongewenst verloop berekenen, komen we uit op 7,8%.

Strategische personeelsplanning

In november 2021 is gestart met het maken van een strategische personeelsplanning (SPP). We sluiten hierbij aan bij het Strategisch Plan 'Thuis in wonen'. Onze SPP is een hulpmiddel om te komen tot een optimale inzet van mensen nu en in de toekomst. We beschouwen het SPP als een continu proces, waarbij interne en externe ontwikkelingen ook continu van invloed zijn op het op orde brengen en houden van een optimale bezetting. Monitoren, evalueren en bijsturen vindt twee keer per jaar plaats, waarbij we aansluiten bij de planning- & controlcyclus.

In een eerste sessie stelden we het doel en de scope van het SPP vast en brachten we de externe en interne ontwikkelingen in kaart die impact gaan hebben op onze bedrijfsvoering en daarmee op de inzet van onze medewerkers. In het eerste halfjaar van 2022 staan twee vervolgsessies gepland waarbij we een kwantitatieve en kwalitatieve analyse maken van de huidige bezetting. Hiermee krijgen we inzicht in hoe toekomstbestendig ons personeelsbestand is en worden acties geformuleerd om te komen tot een optimale en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Daarop volgt de check op de inrichting van ons functiehuis.

Beoordelingscyclus

In november 2021 startte een stagiair van de Christelijke Hogeschool Ede (CHE) met zijn afstudeeronderzoek in het kader van zijn opleiding HRM. Zijn opdracht is om onderzoek te doen naar en het implementeren van een nieuwe en moderne beoordelingscyclus. Een HR-cyclus die aansluit bij onze koers en missie en die bijdraagt aan ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. De afstudeerperiode loopt tot en met mei 2022.

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. Het grootste gedeelte van 2021 hadden we ook te maken met de gevolgen van het af- en opschalen van maatregelen. Net als in 2020 hadden we veel aandacht voor het welzijn van onze medewerkers. Hoewel het devies was om zoveel mogelijk thuis te werken, zijn we waar nodig ruimhartiger geweest in het toestaan van op kantoor werken. Zeker voor het inwerken van nieuwe medewerkers, om hen een warm welkom te geven, was dit belangrijk. Uiteraard namen we de richtlijnen vanuit de overheid hierbij in acht. Op geen enkel moment is het maximaal aantal werkplekken, waarbij het veilig en op afstand werken nog gegarandeerd kon worden, overschreden. Wel weken we voor overleggen met grotere groepen in een aantal gevallen uit naar externe locaties, waar meer ruimte was.

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. In november 2020 voerde de Arbodienst een nieuwe Risico-inventarisatie en -evaluatie uit. Begin 2021 werden de rapportage en het Arbojaarplan 2021 vastgesteld. In 2021 voerden we verschillende acties uit het Arbojaarplan 2021 uit.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim daalde verder in dit jaar. Het 12-maandsgemiddelde ziekteverzuim tot en met december 2021 komt uit op 8,39%, het laagste niveau in ruim twee jaar. Het kortdurend verzuim (<1%) en de meldingsfrequentie waren in 2021 zeer laag. Het aandeel langdurig zieken blijft hiermee bepalend voor het hoge ziekteverzuimpercentage. Het aantal langdurig zieken daalde eind 2021 naar 2 medewerkers.

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 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020
Aantal medewerkers gemiddeld	52	63	52
Aantal fte gemiddeld	47,0	57,5	47,1
Aantal medewerkers 31 december	53	63	50
Aantal fte 31 december	47,5	57,5	45,0
Bruto salariskosten in €	2.622.685	3.120.000	2.533.494
Inleenkosten in €	1.693.457	940.000	2.070.774
Opleidingskosten in €	62.276	170.000	64.188

Personeel in loondienst in 2021

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	4,28	12,07	15,94	14,72	47,02
Aantal FTE 31 december	3,78	13,10	15,72	14,89	47,49

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw op 31 december 2021 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2021	Gemiddelde leeftijd in 2020	Gemiddelde leeftijd in 2019
2	7	7	18	16	47,0	47,1	48,9

Ondernemingsraad

Woningstichting Barneveld heeft een ondernemingsraad (OR). We zien bij voorkeur alle afdelingen (Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering) in de OR vertegenwoordigd.

Samenstelling ondernemingsraad per 31 december 2021

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 2021 had de OR viermaal regulier overleg met de directeur-bestuurder, waarvan de eerste drie keer met de plaatsvervangend bestuurder. Daarnaast voerde de OR haar jaarlijks overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen. Ook voerde de OR éénmaal overleg met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen.

Bij de relevante agendapunten waren de manager Bedrijfsvoering en de adviseur P&O aanwezig. Tevens was de OR betrokken bij het vertrek van de directeur-bestuurder. Ook was de OR, vertegenwoordigd door de voorzitter en een OR-lid, betrokken bij de werving en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. De OR nam deel in de selectiecommissie, samen met het managementteam en met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen.

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

- jaarverslag en jaarrekening 2020
- begroting 2022
- verdere uitwerking secundaire arbeidsvoorwaarden, waaronder thuiswerkbeleid en 4 x 9 uur werken (op basis van resultaten medewerkersenquête door OR over 4 x 9 uur werken en vrijdagmiddag openstelling)
- Arbojaarplan en risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
- CAO-woondiensten
- uitbreiding gebruik salarispakket
- voorstel collectief verplichte vrije dagen 2022
- coronamaatregelen
- strategische personeelsplanning

In 2021 bracht de OR-adviezen uit over en gaf instemming op de volgende onderwerpen (in willekeurige volgorde):

Adviezen

- vertrek directeur-bestuurder
- benoeming directeur-bestuurder

Instemming

- plan van aanpak risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
- uitbreiding gebruik salarispakket
- voorstel collectief verplichte vrije dagen 2022

2.1.4 Risico's en risicobeheersing

In de tweede helft van 2021 stelde Woningstichting Barneveld een concept risicomanagementstatuut op. Het risicomanagementstatuut wordt in 2022 vastgesteld en geïmplementeerd in de organisatie. Hoewel Woningstichting Barneveld in haar processen op tactisch en operationeel niveau al jaren risico's beheerst, zijn deze veelal niet expliciet gemaakt en had Woningstichting Barneveld haar risicohouding en risicobereidheid niet expliciet beschreven. In het risicomanagementstatuut wordt dit onder andere vastgelegd.

In 2019 startte Woningstichting Barneveld met het beschrijven en monitoren van de strategische risico's. Na de oplevering van het strategisch plan 2021-2025, heeft het managementteam in de tweede helft van 2021 de strategische risico's geactualiseerd en opnieuw vastgesteld en hier beheersmaatregelen bij vastgelegd. Begin 2022 zijn de strategische risico's verder aangescherpt, waarna zij kunnen worden vastgesteld en gemonitord.

In 2021 zijn we gestart met vastleggen van onze processen in een systeem, waarin ook risico's, beheersmaatregelen en audits worden gekoppeld aan de processen. Hier worden alle proceseigenaren en veel medewerkers bij betrokken waardoor het vullen van het systeem meer tijd kost dan vooraf gedacht. Maar hiermee wordt het draagvlak binnen de organisatie vergroot. Naast kennis van de processen en de bijbehorende risico's en beheersmaatregelen, worden ook werkinstructies gekoppeld aan de processtappen. Hierdoor is het systeem een hulpmiddel bij het inwerken van nieuwe medewerkers. In 2022 wordt het systeem verder gevuld, worden audits via het systeem gepland, uitgevoerd en kan het systeem hierover rapporteren. Hiermee hebben we in het afgelopen jaar en voor 2022 een grote stap gezet in het verder professionaliseren van ons risicomanagement.

In 2021 is begonnen met het beschrijven van een management control framework, als beheersmaatregel bij het risico dat de woningstichting niet met de goede dingen bezig is. Het management control framework beschrijft alle beleidsdocumenten met eigenaren, in welke frequentie zij geactualiseerd moeten worden en de gehele planning- en controlcyclus van Woningstichting Barneveld. Begin 2022 is deze definitief vastgesteld.

De reguliere planning- en controlcyclus is doorlopen, waarbij maandelijks een sturingsrapportage is opgesteld en besproken in de vergadering van het managementteam. Iedere vier maanden is een voortgangsrapportage opgesteld met een risicoparagraaf. Deze is 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 2022 vast en dienden we de dPi in. De prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld ondertekenden we in december 2021 en zijn voor de komende vier jaar vastgelegd.

Strategische risico's

Na de vaststelling van het strategisch plan 2021-2025, hebben we de volgende strategische risico's gedefinieerd en gekoppeld aan onze strategische doelstellingen:

- Politiek risico: de invloed van overheidsbeleid zowel nationaal als regionaal en lokaal schatten wij als een hoog risico in.
- Financieringsrisico: het risico dat wij onze portefeuillestrategie (nieuwbouw en verduurzaming) niet kunnen uitvoeren, schatten wij als gemiddeld in.
- Financieel risico: het risico dat wij op de lange termijn geen sluitend verdienmodel hebben, schatten wij als gemiddeld in.
- Woningmarktrisico: het risico op een mismatch tussen vraag en aanbod van woningen voor onze doelgroep, schatten wij als gemiddeld in.
- Organisatierisico: het risico dat de samenstelling van bestuur, management en medewerkers onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte, schatten wij als gemiddeld in.
- Organisatierisico: het risico dat klanten ontevreden zijn waardoor wij imagoschade oplopen en een grote afhankelijkheid van de belangrijkste stakeholders, schatten wij als gemiddeld in.

- Organisatierisico: het risico van afhankelijkheid van leveranciers schatten wij als gemiddeld in.
- Organisatierisico: het risico dat we onvoldoende in control zijn (met het risico op bewuste en onbewuste fouten), schatten wij als gemiddeld in.

De risico-inschattingen geven het brutorisico weer. Voor alle risico's hebben we beheersmaatregelen bepaald die (een gedeelte van) het brutorisico moeten mitigeren. Alleen voor het politieke risico, schatten wij het netto- of restrisico (na toepassen van de beheersmaatregelen) nog steeds als hoog in. Ook bij het financieringsrisico verwachten wij dat de beheersmaatregelen geen of beperkt effect hebben op de risico-inschatting. Voor de overige risico's verwachten wij dat het nettorisico laag is door inzet van de beheersmaatregelen.

Treasurycommissie

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 2021 namen we weer deel aan de Aedes-benchmark. 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 het samenwerkingsverband Foodvalley, voorheen Deelgoed genoemd. Dit zijn Woonstede (Ede), Patrimonium Woonservice en De Veenendaalse woningstichting (beide Veenendaal), De Woningstichting en Idealis (beide Wageningen), Rhenam Wonen (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. Binnen het samenwerkingsverband Foodvalley 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 woningcorporaties behandelt. Deelnemers zijn:

- Woningstichting Barneveld
- Woningstichting Leusden
- 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)

- Het Gooi en Omstreken (Hilversum)
- Woningstichting Naarden

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 2021 werden in totaal 32 geschillen aangemeld bij de GWV. Hiervan werden uiteindelijk 15 geschillen in behandeling genomen.

Er zijn in 2021 vier geschillen ingediend voor Woningstichting Barneveld:

- De eerste klacht is in behandeling genomen. De GWV vond deze klacht ongegrond en gaf ook dat advies aan Woningstichting Barneveld. Het bestuur van Woningstichting Barneveld besloot het advies van de GWV over te nemen.
- Twee klachten waren niet ontvankelijk.
- De vierde klacht is in behandeling genomen eind 2021, de hoorzitting vond begin 2022 plaats. De GWV vond deze klacht ongegrond en gaf ook dat advies aan Woningstichting Barneveld. Dit advies is overgenomen.

2.1.6. Ontwikkelingen na balansdatum

Op 24 februari 2022 kondigde de Russische president Poetin de Russische invasie van Oekraïne aan. Kort daarop ontploften kruisraketten in Kiev en andere steden in de Oekraïne. De beurskoersen wereldwijd schommelen sterk sinds dat moment en de olieprijsen zijn ook gestegen. Verdere gevolgen van deze invasie voor onze bedrijfsvoering en onze huurders zijn op dit moment niet te voorzien. De impact op de jaarrekening over 2021 wordt als uiterst gering beschouwd en is verder niet meegenomen.

2.1.7 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als in 2019 en 2020 stond de woningmarkt in 2021 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 € 106 miljoen naar een waarde van € 735 miljoen. Dit betreft een waardeverandering van 16,9%. De positieve waardeontwikkeling is het gevolg van:

- voorraadmutaties - € 1,7 miljoen, waarvan:
 - + € 0,2 miljoen als gevolg van aankopen
 - - € 1,9 miljoen als gevolg van verkopen
- mutaties objectgegevens + € 25 miljoen, waarvan:
 - + € 28 miljoen als gevolg van wijziging WOZ-waarde
 - + € 5 miljoen als gevolg van wijziging renovatiejaar
 - - € 1,4 miljoen als gevolg van wijzigingen huurprijzen
 - - € 4,6 miljoen als gevolg van wijzigingen mutatiekans
 - - € 1,8 miljoen als gevolg van complexdefinities en verkooprestricties
- methodische wijzigingen handboek en software + € 1,4 miljoen
- parameteraanpassingen validatie handboek + € 14,8 miljoen
- parameteraanpassingen marktontwikkelingen + 67,3 miljoen, waarvan:
 - + € 13,1 miljoen als gevolg van wijziging disconteringsvoet
 - - € 13,1 miljoen als gevolg van wijziging onderhoud (instandhouding en mutatie)
 - + € 15,8 miljoen als gevolg van wijziging verhuurderheffing
 - + € 48,5 miljoen als gevolg van wijziging leegwaardestijging
 - + € 1,1 miljoen als gevolg van wijziging belasting en verzekeringen
 - + € 3 miljoen als gevolg van wijziging macro-economische parameters
 - - € 0,1 miljoen als gevolg van wijziging waarderingsmodel
 - - € 0,3 miljoen als gevolg van stijging van de beheerskosten, conform handboek
 - + € 0,5 miljoen als gevolg van daling van de verkoopkosten
 - - € 0,5 miljoen als gevolg van de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurdersheffing plichtig
 - - € 0,9 miljoen als gevolg van een lagere ingerekende boveninflatoire huurverhoging voor geregeleerde zelfstandige woonegelegenheden
 - + € 0,2 miljoen als gevolg van een stijging van de gemiddelde markthuurlast als gevolg van de marktontwikkelingen

Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

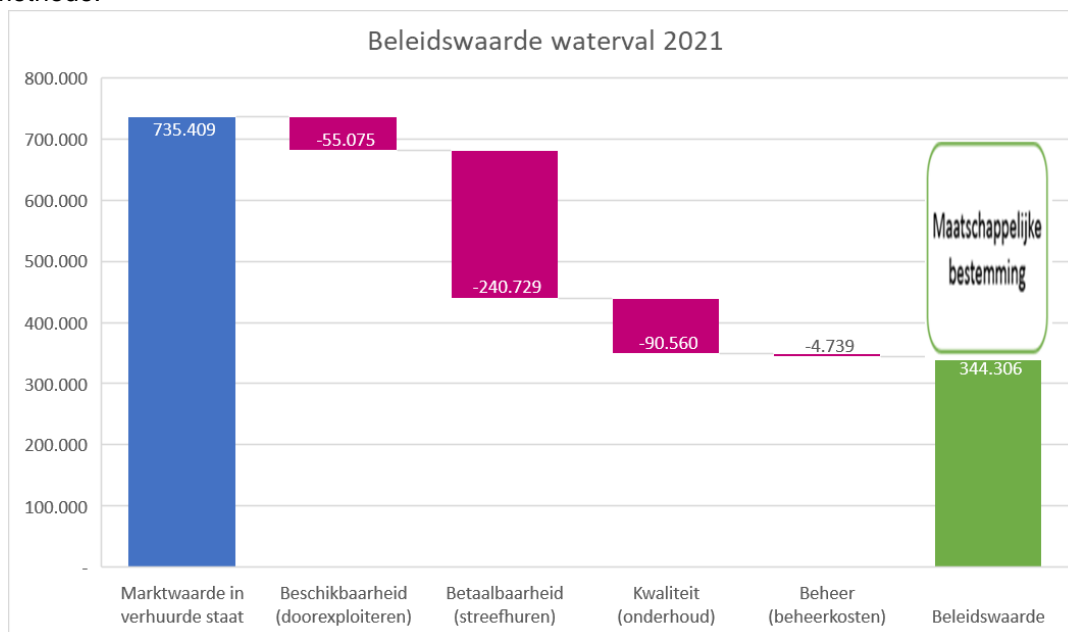
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt heeft. Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde 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 steeg van € 293 miljoen in 2020 naar € 344 miljoen in 2021. Een stijging van 17,6%. Bij de beleidswaarde zien we deels dezelfde oorzaken als bij de marktwaarde. De waardeontwikkeling is te verklaren door onder andere waarderingsparameteraanpassingen (+ € 58 miljoen) waarbij in de parameters specifiek zit onderhoudslasten (- € 13 miljoen), disconteringsvoet (+ € 28 miljoen) en verhuurderheffing (+ € 41 miljoen).

De specificatie op hoofdlijnen van het verloop in de beleidswaarde van 2020 naar 2021 is als volgt:

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2020	250.756	42.119	292.875
Af: beleidswaarde niet-woningen	-29.177	-3.383	-32.560
Beleidswaarde woningen	221.579	38.736	260.315
Voorraadmutaties woningen	-345	-713	-1.058
Mutatie objectgegevens	-5.589	-53	-5.642
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	67.633	6.167	73.800
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-14.851	-1.049	-15.900
Mutatie beleidswaarde in woningen	46.848	4.352	51.200
Beleidswaarde woningen	268.427	43.088	311.515
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	29.452	3.339	32.791
Beleidswaarde 2021	297.879	46.427	344.306

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, 20 juni 2022
namens Woningstichting Barneveld

W.G.
Marieta Peek-Marlet
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 2021 hebben de volgende personen zitting in de raad van commissarissen:

Naam	m/v	Geboorte-jaar	Datum benoeming	Rooster van aftreden	Hoofd- en nevenfuncties
J. (Johan) Borren 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 tot 31 december 2021; voorzitter kerkenraad van de gereformeerde PKN kerk in Voorthuizen.
H.H. (Erik) Teiken 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 I.F.F. (Nederland) Holding BV (september 2020 – maart 2021); interim-treasurer Bejo Finance BV (vanaf november 2020).
M.T.G. (Marja) van der Ploeg op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld, voorzitter remuneratiecommissie	v	1961	Eerste benoeming 01-01-2018 Herbenoemd 01-01-2022	01-01-2026	lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie Stichting Frijon te Zwolle; zelfstandig ondernemer: coach en toezichthouder XYZ Coaching & Advies te Zeist.
J.M. (Menno) Kooistra vicevoorzitter, lid auditcommissie	m	1978	Eerste benoeming 01-01-2018 Herbenoemd 01-01-2022	01-01-2026	executive vice president Rabobank groep.
A.J. (Amida) Michael-de Buisonjé 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; Interim opdracht bij Uitvoeringsorganisatie Herstel Toeslagen bij de Belastingdienst; Associé bij Wagenaar Hoes organisatieadvies.

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 5 uren (5 PE-punten) per kalenderjaar aan PE-activiteiten besteden.

Overzicht PE-punten

Naam	Overschot/tekort vorig jaar	Aantal behaalde PE-punten in 2021	Voldaan
J. Borren	5	4	Ja
H.H. Teiken	2	15	Ja
M.T.G. van der Ploeg	0	15	Ja
J.M. Kooistra	0	8	Ja
A.J. Michael-de Buisonjé	-5	16	Ja

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2021 6 vergaderingen met daarnaast een zelfevaluatieoverleg, gezamenlijke opleidingsbijeenkomst, bijeenkomst met alle raden van commissarissen van de Foodvalley corporaties, een strategiedag met het managementteam van Woningstichting Barneveld en een overleg met wethouders (burgemeester was verhinderd) van de gemeente Barneveld en de plaatsvervangend directeur-bestuurder.

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

- huurbeleid
- strategisch plan 2021-2025 'Thuis in wonen'
- portefeuillestrategie 2020-2030
- rooster van aftreden, bezoldiging raad van commissarissen 2022, zelfevaluatie, (gemeenschappelijke) opleiding(en) RvC, PE punten
- integriteit
- profielschets directeur-bestuurder, werving, selectie en benoeming directeur-bestuurder
- organisatieontwikkeling (waaronder cultuur, ziekteverzuim, verloop en organisatieontwikkeling),
- evaluatie en invulling functie intern controller
- samenwerking in Foodvalley verband met collega corporaties (o.a. opgave en middelen, auditing)
- bod op de Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' en prestatieafspraken met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld 2022 - 2025
- accountantsverslag en managementletter 2020
- evaluatie accountant, start nieuwe accountant
- jaarverslag en jaarrekening 2020
- begroting 2022 en meerjarenprognose 2023-2026
- herziening investeringsstatuut, investeringsnormenkader
- financieel beleid
- financieringsstrategie
- herziening procuratieregeling
- extern toezicht, beoordelingsbrief Aw 2021 en overleg met de Aw
- vastgoedprojecten
- coronavirus

- strategisch programma van het WSW
- leningenruil Vestia
- benchmark
- auditplan
- voortgangsrapportages
- risicomangement en frauderisico's
- actualisatie treasury- en beleggingsstatuut
- treasuryjaarplan
- statutenwijziging en wijziging bijbehorende reglementen
- actualisatie procuratieregeling

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

- investeringsstatuut goedgekeurd
- herziene procuratieregeling goedgekeurd
- portefeuillestrategie 2020 – 2030 goedgekeurd
- geactualiseerde visie op toezicht en besturen goedgekeurd
- goedkeuren voornemen tot verkoop Johan de Wittlaan (openbare verkoop)
- strategisch plan 2021-2025 'Thuis in wonen' goedgekeurd
- financieringsstrategie goedgekeurd
- geactualiseerd treasury- en beleggingsstatuut goedgekeurd
- bod van Woningstichting Barneveld op de Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' goedgekeurd
- implementatie WSW strategisch programma goedgekeurd
- leningenruil ten behoeve van de sectorbrede ondersteuning van Stichting Vestia goedgekeurd
- voorgenomen bestuursbesluiten inzake projectfasedocumenten goedgekeurd, waaronder Studentenhuisvesting Aeres, Het Voorthuis, Paulus Potterstraat en Frans Halsstraat, verduurzaming De Wheem, verplaatsing Lijsterhof en de Woudse Erven
- beëindiging invulling rol van directeur-bestuurder door de heer H.R. (Ronald) Camstra
- benoeming de heer J.W.M. (John) van Maastricht, manager Bedrijfsvoering, tijdelijk tot directeur-bestuurder per 12 februari 2021
- benoeming van mevrouw M. Peek-Marlet tot statutair bestuurder per 1 november 2021
- herbenoeming twee commissarissen (mevrouw M.T.G. van der Ploeg en de heer J.M. Kooistra)
- beloning waarneming en inzet bij afwezigheid directeur-bestuurder goedgekeurd
- treasuryjaarplan 2022 goedgekeurd
- aantrekken transactievoorstellen TV2021 01 en 02 goedgekeurd
- prestatieafspraken 2022-2025 tussen Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld goedgekeurd
- onder de opschortende voorwaarden van de goedkeuring door de Aw de statuten (en reglementen) goedgekeurd
- bezoldiging leden van de raad van commissarissen vastgesteld
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2020 en décharge directeur-bestuurder
- goedkeuring auditplan 2022
- (in 2020) goedkeuren aanstelling accountant Baker Tilly voor boekjaren 2021, 2022 en 2023
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2021
- goedkeuren begroting 2022 en kennisnemen van de bijbehorende meerjarenprognose
- procuratieregeling goedgekeurd

Jaarlijks wordt een strategiedag georganiseerd waarbij de raad van commissarissen, directeur-bestuurder, het managementteam en de bestuurssecretaris aanwezig zijn. De thema-onderwerpen van de strategiedag op 31 maart 2021 waren het strategisch plan, de portefeuillestrategie en de strategische risico's. Afhankelijk van de

onderwerpen worden naast het managementteam ook medewerkers uitgenodigd om een presentatie te geven. Dit jaar was dat de adviseur strategie & beleid.

Op 6 oktober 2021 vond in Deelgoed-verband (Foodvalley-corporaties) de gezamenlijke bijeenkomst van de raden van commissarissen plaats. De thema's die centraal stonden waren 'Opgaven en Middelen' en de Regionale energietransitie. Naast Woningstichting Barneveld waren commissarissen, bestuurders en bestuurssecretarissen aanwezig van Woonstede, Patrimonium, De Woningstichting, Idealis, Rhenam Wonen, Plicht Getrouw en de Veenendaalse Woningstichting.

Tijdens het overleg met de wethouders van de gemeente Barneveld op 15 juni 2021 besprak de raad van commissarissen samen met de bestuurder informeel (zonder verslaglegging) de actualiteiten rondom verschillende projecten en bestuurlijke zaken.

Door onder meer corona en persoonlijke omstandigheden bij de Huurdersvereniging Barneveld hadden de twee huurders-commissarissen dit jaar zeer beperkt persoonlijk 'live' contact met het bestuur van de huurdersvereniging. Op 26 mei 2021 was er digitaal overleg. Tevens bezochten diverse commissarissen de algemene ledenvergadering van de huurdersvereniging op 30 september 2021 in de schouwburg in Barneveld. Contacten met het bestuur van de huurdersvereniging vonden verder vooral via mail en telefonisch plaats.

Op 12 februari 2021 deelde de raad van commissarissen mee dat de directeur-bestuurder van de woningstichting, de heer H.R. (Ronald) Camstra, per direct zijn rol neerlegde. 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. In gezamenlijk overleg werd besloten de arbeidsovereenkomst met wederzijds goedvinden te beëindigen per 1 juli 2021. De raad van commissarissen stelde de heer J.W.M. (John) van Maastricht, manager Bedrijfsvoering, tijdelijk aan als bestuurder tot de komst van de nieuwe bestuurder. Per 1 november 2021 is mevrouw M.T. (Marieta) Peek-Marlet benoemd als statutair bestuurder van Woningstichting Barneveld.

De raad van commissarissen heeft twee commissies: 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 2021 wijzigde de samenstelling van de auditcommissie niet. Beide leden van de auditcommissie hebben relevante kennis van en ervaring met financiële bedrijfsvoering (financiële expertise).

De auditcommissie hield in 2021 zes vergaderingen. De vergaderingen zijn bijgewoond door de manager Bedrijfsvoering en de directeur-bestuurder. De rol van intern controller is in 2020 overgenomen door een intern controller a.i. en is voor 2021 overgedragen aan Ebben & partners, een externe adviseur.

De auditcommissie hield zich in 2021 met de volgende zaken bezig:

- managementletter 2020
- investeringsstatuut en aanpassing normenkader
- WSW strategisch programma
- het jaarverslag 2020
- de jaarrekening en het accountantsverslag
- de evaluatie van de accountant
- het pre-audit gesprek met de accountant
- de begroting 2022 met meerjarenperspectief
- de invulling van de rol van de interne controller
- het controleplan van de accountant
- het auditplan 2022

- de aanpassing van het treasury- en beleggingsstatuut
- treasuryjaarplan
- bod op de woonvisie
- coronavirus
- herziening procuratieregeling
- risicomangementstatuut
- financieringsstrategie
- management control framework en interne compliance scan

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 auditcommissie hield zich in 2021 met de volgende zaken bezig:

- plannings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder
- eindejaargesprek met de bestuurder
- advisering en voorbereiding beëindiging invulling rol van directeur-bestuurder door de heer H.R. (Ronald) Camstra
- advisering en voorbereiding benoeming de heer J.W.M. (John) van Maastricht, manager Bedrijfsvoering, tijdelijk tot directeur-bestuurder per 12 februari 2021
- voorbereiding bureauselectie werving & selectie bestuurder
- werving & selectie bestuurder
- advisering en voorbereiding benoeming van mevrouw M. Peek-Marlet tot statutair bestuurder per 1 november 2021
- regulier overleg met de ondernemingsraad
- voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad van commissarissen

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 2021 zijn geen wijzigingen op de Governancecode doorgevoerd

De leden van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderschrijven de Governancecode woningcorporaties, 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 2021 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 2022 met de meerjarenprognose 2023-2026 zijn op 7 december 2021 vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2020 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 bestuurder in het kader van de HR-cyclus. Er is afscheid genomen van een bestuurder en met ingang van 1 november 2021 is een nieuwe bestuurder benoemd.

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 januari 2022 voerde de raad van commissarissen de zelfevaluatie 2021 uit met behulp van de VTW online zelfevaluatie tool. In december 2021 werden de online vragenlijsten ter voorbereiding ingevuld. De uitkomsten hiervan werden besproken en na afloop gedeeld met de bestuurder.

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 2021 samen met de directeur-bestuurder informeel overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld, de burgemeester kon hier helaas niet bij aanwezig zijn. De commissarissen die op voordracht van de huurdersvereniging zijn benoemd, hadden in 2021 zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting overleg met het bestuur van de huurdersvereniging. In 2021 vond een strategiedag plaats, waarbij de volledige raad, de directeur-bestuurder, het managementteam en enkele functionarissen aanwezig waren.

Een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen nam in 2021 deel aan een bijeenkomst met commissarissen en bestuurders van de samenwerkende corporaties in Regio Foodvalley.

Elk jaar heeft de raad van commissarissen ook een overleg met de raden van toezicht van zorgpartijen in Barneveld. Dit vond door Covid-19 in 2021 niet plaats. De raad van commissarissen hecht veel waarde aan dit overleg en belegt dit overleg zodra dit weer kan in 2022. Op 17 mei 2021 vond een digitale meeting 'Ergenshuizen' met stakeholders plaats met als onderwerp opgaven en middelen. Bestuur en een lid van de raad van commissarissen namen daaraan deel.

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. Eind 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 2020, zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting, met de controlerend accountant. In 2021 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 2021 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 J.M. Kooistra als commissaris en lid van de auditcommissie en mevrouw M.T.G. van der Ploeg als commissaris en voorzitter van de remuneratiecommissie. De statutaire herbenoemingsperiode bedraagt maximaal vier jaar en loopt van 1 januari 2022 tot uiterlijk 1 januari 2026.

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 € 153.000. 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).

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 ingaande 1 januari 2021 akkoord met de door de Algemene ledenvergadering van VTW op 24 november 2021 voorgestelde verhoging van de bezoldiging van de leden van de RvC voor 2021, waarbij het maximum binnen de Beroepsregel 2021 blijft. Deze Beroepsregel ligt 10% tot 15% onder het WNT-bezoldigingsmaximum. In september 2021 is besloten dat de leden van de raad van commissarissen voor 2021 alle facturen zonder btw indienen met terugwerkende kracht vanaf het eerste kwartaal van 2021 en dat er voor 2019 en 2020 geen correctie/ suppletie wordt opgesteld.

Regeling	Klasse E
Lid raad van commissarissen volgens WNT 2021	€ 15.300
Lid raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2021	€ 11.800
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2021	€ 22.950
Voorzitter raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2021	€ 17.650

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 2021 in totaal € 64.850 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 2020, voorafgaand aan de vaststelling op 10 mei 2021, overleg met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder of andere functionarissen van Woningstichting Barneveld. De jaarstukken van het boekjaar 2020 zijn op 10 mei 2021 definitief vastgesteld.

Met ingang van het boekjaar 2011 is BDO Audit & Assurance B.V. benoemd tot accountant voor Woningstichting Barneveld. In de Governancecode woningcorporaties is bepaald dat een corporatie maximaal 10 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 2021 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 Baker Tilly (Netherlands) N.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 Baker Tilly (Netherlands) N.V. De raad stelde, conform de wet- en regelgeving, de voorliggende jaarrekening 2021 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het positief resultaat na belastingen over het verslagjaar 2021 bedraagt € 93,3 miljoen.

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 2021 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 20 juni 2022

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 2021

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2021	31-12-2020
	Ref.	x € 1	x € 1
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen [1]			
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	673.893.035	573.643.322
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	61.515.529	55.409.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	51.490.499	45.290.004
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	1.337.084	975.248
		788.236.147	675.317.820
Materiele vaste activa [2]			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	2.346.091	2.874.129
Financiële vaste activa [3]			
Latente belastingvorderingen	[3.1]	57.580	443.581
Som der vaste activa		790.639.818	678.635.530
Vlottende activa			
Vorraden [4]			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	0	1.133.697
Overige voorraden	[4.2]	103.912	109.335
		103.912	1.243.032
Vorderingen [5]			
Huurdebiteuren	[5.1]	129.421	151.307
Overheid	[5.2]	0	405.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	481.413	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	872.419	320.361
Overlopende activa	[5.5]	207.426	108.644
		1.690.679	1.162.928
Liquide middelen [6]		2.383.201	4.689.877
Som der vlottende activa		4.177.792	7.095.837
Totaal ACTIVA		794.817.610	685.731.367

Passiva		31-12-2021	31-12-2020
(voor resultaatverdeling)			
	Ref.	x € 1	x € 1
Eigen vermogen [7]			
Herwaarderingsreserves	[7.1]	454.852.720	348.201.968
Overige reserves	[7.2]	57.856.135	136.310.653
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	93.263.179	28.196.234
		605.972.034	512.708.855
Vorzieningen [8]			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	15.251.448	4.721.689
Overige voorzieningen	[8.2]	119.592	153.631
		15.371.040	4.875.320
Langlopende schulden [9]			
Schulden aan banken	[9.1]	110.456.575	104.655.687
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	49.036.536	43.905.366
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		159.507.207	148.575.149
Kortlopende schulden [10]			
Schulden aan banken	[10.1]	9.064.010	9.063.468
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.533.785	386.650
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensio	[10.3]	1.006.496	8.141.061
Overlopende passiva	[10.4]	2.363.038	1.980.864
		13.967.329	19.572.043
Totaal PASSIVA		794.817.610	685.731.367

3.2 Winst- en verliesrekening over 2021

		2021	2020
	Ref.	x € 1	x € 1
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	30.246.104	29.905.341
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.190.458	1.128.879
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.152.778	-1.176.704
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.347.986	-2.678.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.004.260	-8.443.023
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-5.218.527	-5.167.732
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.713.011	13.568.385
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	4.265.743	2.507.806
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-74.845	-86.245
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-3.008.631	-1.745.919
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.182.267	675.642
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	[14.1]	-20.155.763	-3.954.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	106.874.973	30.521.258
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.101.361	827.227
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		87.820.571	27.393.518
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	99.382	140.774
Netto resultaat overige activiteiten		99.382	140.774
Overige organisatiekosten	[16]	-3.526.744	-1.463.867
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]	-296.856	-268.648
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	727	507
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-1.885.684	-2.359.942
Saldo financiële baten en lasten		-1.884.957	-2.359.435
Resultaat voor belastingen		96.106.674	37.686.369
Belastingen	[19]	-2.843.495	-9.490.135
Resultaat na belastingen		93.263.179	28.196.234

3.3 Kasstroomoverzicht

	2021	2020
enkelvoudig	x € 1	x € 1
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	30.350.136	30.003.414
Vergoedingen	1.194.697	1.226.262
Overige bedrijfsontvangsten	99.724	70.587
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	31.644.557	31.300.263
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	3.380.282	3.609.452
Onderhoudsuitgaven	7.069.508	5.579.742
Overige bedrijfsuitgaven	5.548.332	6.179.285
Betaalde interest	2.159.630	2.738.277
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	22.098	33.525
Verhuurderheffing	4.149.250	4.120.307
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	16.317	35.507
Vennootschapsbelasting	10.077.502	4.965.198
Saldo uitgaande kasstromen	32.422.919	27.261.293
Kasstroom uit operationele activiteiten	-778.362	4.038.970
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.538.569	2.460.762
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	1.275.566	1.119.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	4.814.135	3.579.762
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	5.099.287	2.065.536
Verbeteruitgaven	3.185.029	3.736.975
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	178.750	380.148
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.362.573	2.804.495
Sloopuitgaven	11.492	55.436
Investerings overig	229.710	208.573
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	10.066.841	9.251.163
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.252.706	-5.671.401
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.252.706	-5.671.401
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.834.487	16.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-17.110.095	-16.062.905
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.724.392	-62.905
Mutatie van geldmiddelen	-2.306.676	-1.695.336
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.689.877	6.385.213
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.383.201	4.689.877
Mutatie van geldmiddelen	-2.306.676	-1.695.336

3.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1.000)	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste Activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	673.893	-	-	673.893	573.643	-	-	573.643
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	61.516	-	61.516	-	55.409	-	55.409
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.794	27.696	-	51.490	21.449	23.841	-	45.290
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.337	-	-	1.337	975	-	-	975
	699.024	89.212	-	788.236	596.067	79.250	-	675.317
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.346	-	-	2.346	2.874	-	-	2.874
	2.346	-	-	2.346	2.874	-	-	2.874
Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	64.644	-	-64.644	-	67.477	-	-67.477	-
Latente belastingvorderingen	0	58	-	58	389	55	-	444
	64.644	58	-64.644	58	67.866	55	-67.477	444
Som der vaste activa	766.014	89.270	-64.644	790.640	666.807	79.305	-67.477	678.635
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	-	-	1.134	-	1.134
Overige voorraden	-	104	-	104	-	109	-	109
	-	104	-	104	-	1.243	-	1.243
Vorderingen								
Huurdebiteuren	128	1	-	129	160	-9	-	151
Overheid	-	-	-	-	405	-	-	405
Belastingen en premies sociale verzekeringen	230	251	-	481	165	13	-	178
Overige vorderingen	873	-	-	873	320	-	-	320
Overlopende activa	198	10	-	208	106	3	-	109
	1.429	262	-	1.691	1.156	7	-	1.163
Liquide middelen								
Banken	21	2.362	-	2.383	-6.417	11.107	-	4.690
	21	2.362	-	2.383	-6.417	11.107	-	4.690
Som der vlottende activa	1.450	2.728	-	4.178	-5.261	12.357	-	7.096
Totaal ACTIVA	767.464	91.998	-64.644	794.818	661.546	91.662	-67.477	685.731

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2021				31-12-2020				
	(x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen									
Herwaarderingsreserves	454.853	40.191	-40.191	454.853	348.202	30.635	-30.635	348.202	
Overige reserves	57.856	15.286	-15.286	57.856	136.311	32.871	-32.871	136.311	
Resultaat na belastingen boekjaar	93.263	9.167	-9.167	93.263	28.196	3.971	-3.971	28.196	
	605.972	64.644	-64.644	605.972	512.709	67.477	-67.477	512.709	
Voorzieningen									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.001	250	-	15.251	4.719	3	-	4.722	
Overige voorzieningen	111	9	-	120	142	11	-	153	
	15.112	259	-	15.371	4.861	14	-	4.875	
Langlopende schulden									
Schulden aan banken	110.457	-	-	110.457	104.656	-	-	104.656	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	22.717	26.320	-	49.037	20.848	23.057	-	43.905	
Overige schulden	-	14	-	14	-	14	-	14	
	133.174	26.334	-	159.508	125.504	23.071	-	148.575	
Kortlopende schulden									
Schulden aan banken	9.064	-	-	9.064	9.063	-	-	9.063	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	863	671	-	1.534	308	79	-	387	
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	989	17	-	1.006	7.160	981	-	8.141	
Overlopende passiva	2.290	73	-	2.363	1.941	40	-	1.981	
	13.206	761	-	13.967	18.472	1.100	-	19.572	
Totaal PASSIVA	767.464	91.998	-64.644	794.818	661.546	91.662	-67.477	685.731	

Winst- en verliesrekening

	2021				2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	(x € 1.000)							
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	27.520	2.726	-	30.246	27.193	2.712	-	29.905
Opbrengsten servicecontracten	1.105	85	-	1.190	1.050	79	-	1.129
Lasten servicecontracten	-1.127	-26	-	-1.153	-1.152	-25	-	-1.177
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.192	-156	-	-2.348	-2.494	-184	-	-2.678
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.748	-256	-	-10.004	-8.060	-383	-	-8.443
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.972	-246	-	-5.218	-4.919	-249	-	-5.168
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.586	2.127	-	12.713	11.618	1.950	-	13.568
Verkoop vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.316	1.950	-	4.266	304	2.204	-	2.508
Toegerekende organisatiekosten	-9	-66	-	-75	-5	-81	-	-86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.628	-1.381	-	-3.009	-138	-1.608	-	-1.746
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	679	503	-	1.182	161	515	-	676
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-19.836	-320	-	-20.156	-4.012	57	-	-3.955
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	99.629	7.246	-	106.875	28.326	2.195	-	30.521
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	478	624	-	1.102	241	586	-	827
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.271	7.550	-	87.821	24.555	2.838	-	27.393
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	99	-0	-	99	138	3	-	141
Kosten overige activiteiten	-0	-0	-	-0	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	99	-0	-	99	138	3	-	141
Overige organisatiekosten	-3.428	-98	-	-3.526	-1.464	-	-	-1.464
Kosten omtrent leefbaarheid	-297	-	-	-297	-269	-	-	-269
Financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	-	-	1	1	-	-	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.886	-0	-	-1.886	-2.360	-	-	-2.360
Saldo financiële baten en lasten	-1.885	-0	-	-1.885	-2.359	-	-	-2.359
Resultaat voor belastingen	86.025	10.082	-	96.107	32.380	5.306	-	37.686
Belastingen	-1.929	-915	-	-2.844	-8.155	-1.335	-	-9.490
Resultaat uit deelnemingen	9.167	-	-9.167	-	3.971	-	-3.971	-
Resultaat na belastingen	93.263	9.167	-9.167	93.263	28.196	3.971	-3.971	28.196

Kasstroomoverzicht

	2021				2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
x € 1.000								
(A) Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	27.615	2.735	-	30.350	27.282	2.721	-	30.003
Vergoedingen	1.109	86	-	1.195	1.140	86	-	1.226
Overige bedrijfsontvangsten	100	-0	-	100	69	2	-	71
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	28.824	2.821	-	31.645	28.491	2.809	-	31.300
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	3.140	240	-	3.380	3.346	263	-	3.609
Onderhoudsuitgaven	6.962	108	-	7.070	5.402	178	-	5.580
Overige bedrijfsuitgaven	5.198	350	-	5.548	5.966	213	-	6.179
Betaalde interest	2.156	4	-	2.160	2.738	-	-	2.738
Sectorspecifieke heffing (onafhankelijk van resultaat)	22	0	-	22	32	2	-	34
Verhuurderheffing	3.986	163	-	4.149	3.955	165	-	4.120
Leefbaarheid externe uitgaven (niet investeringsgebonden)	16	-	-	16	36	-	-	36
Vennootschapsbelasting	8.768	1.310	-	10.078	4.146	819	-	4.965
Saldo uitgaande kasstromen	30.248	2.175	-	32.423	25.621	1.640	-	27.261
Kasstroom uit operationele activiteiten	-1.424	646	-	-778	2.870	1.169	-	4.039
(B) (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.622	2.145	-228	3.539	309	2.152	-	2.461
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	1.275	-	1.275	203	1.119	-203	1.119
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	1.622	3.420	-228	4.814	512	3.271	-203	3.580
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	5.099	-	-	5.099	2.077	-11	-	2.066
Verbeteruitgaven	3.163	22	-	3.185	3.737	-0	-	3.737
Aankoop woon- & niet woongelegenheden	407	-	-228	179	380	203	-203	380
Nieuwbouw verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	574	789	-	1.363	-	2.804	-	2.804
Sloopuitgaven	11	-	-	11	55	-	-	55
Investerings overig	230	-	-	230	209	-	-	209
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	9.484	811	-228	10.067	6.458	2.996	-203	9.251
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.862	2.609	-	-5.253	-5.946	275	-	-5.671
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	12.000	-	-12.000	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-12.000	12.000	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	12.000	-12.000	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	4.138	-9.391	-	-5.253	-5.946	275	-	-5.671
(C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	20.834	-	-	20.834	16.000	-	-	16.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-17.110	-	-	-17.110	-16.063	-	-	-16.063
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.724	-	-	3.724	-63	-	-	-63
Mutatie van geldmiddelen	6.438	-8.745	-	-2.307	-3.139	1.444	-	-1.695
Geldmiddelen begin van de periode	-6.417	11.107	-	4.690	-3.278	9.663	-	6.385
Geldmiddelen einde van de periode	21	2.362	-	2.383	-6.417	11.107	-	4.690
Mutatie van geldmiddelen	6.438	-8.745	-	-2.307	-3.139	1.444	-	-1.695

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 18 februari 2022.

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 2021.

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 Burgerlijk 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.

Stelselwijziging

In de jaarrekening 2020 zijn renovatieprojecten/duurzaamheidsprojecten gepresenteerd onder de post Vastgoed in exploitatie. Naar aanleiding van nadere duidingen in RJ645.212 dienen deze geheel verwerkt te worden als uitgaven na eerste waardering als onderdeel van het (niet-)DAEB-vastgoed in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. Deze stelselwijziging heeft € 87.529 impact op vermogen en resultaat.

De stelselwijziging heeft de volgende effecten op de cijfers ultimo 2020;

- DAEB-vastgoed in exploitatie geen wijziging op totaalniveau;
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie geen wijziging op totaalniveau;
- Overige reserves + € 3.580.724;
- Herwaarderingsreserve -€ 3.580.724;

- Resultaat na belastingen van het boekjaar -€ 87.529;
- Voorziening onrendabele investering € 87.529.

Presentatiewijzigingen

In 2020 werd de voorziening onrendabele investeringen gesaldeerd weergegeven met het vastgoed in exploitatie. In het verlengde van de stelselwijzigingen salderen we niet langer de voorziening onrendabele investeringen met het vastgoed in exploitatie maar nemen we deze op onder de voorzieningen. We hebben de vergelijkende cijfers hierop aangepast, de voorziening en het DAEB-vastgoed in exploitatie aangepast met respectievelijk € 1.425.238. Vanuit de stelselwijziging is hier nog € 87.529 bijgekomen.

Met ingang van 2021 is vanuit de overige reserve een herwaarderingsreserve voor de VoV-portefeuille zichtbaar gemaakt ten bedrage van € 13.848.089 voor de ongerealiseerde waardestijging van de VoV-portefeuille. Dit gebeurt overeenkomstig de herwaarderingsreserve voor DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Voor de vergelijkbaarheid is in 2020 ook een bedrag van € 7.835.894 van de overige reserve naar de herwaarderingsreserve verplaatst.

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 twifelen 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 2020 met uitzondering van de hierboven benoemde en hieronder beschreven stelselwijziging. 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 (**d**iensten van **a**lgemeen **e**conomisch **b**elang) in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2021: € 752,33), 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 2021 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 (2021: € 752,33) 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 heeft 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 slechts 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:

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

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

Woningstichting Barneveld hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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.

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 2021' peildatum 31 december 2021, 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 cashflow 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). In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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. 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 cashflow ('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 doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario 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 woningwaarderingssstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen.

De veronderstelling van doorexploteeren 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 doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario 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 in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15^e jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze 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: 2022: 1,8%, 2023: 1,9%, 2024: 1,9%, 2025: 1,9%, 2026: 2,0%, 2027 e.v.: 2,0%
- loonkostenstijging: 2022: 2,2%, 2023: 2,1%, 2024: 2,3%, 2025: 2,3%, 2026: 2,4%, 2027 e.v.: 2,5%
- bouwkostenstijging: 2022: 3,2%, 2023: 2,1%, 2024: 2,3%, 2025: 2,3%, 2026: 2,4%, 2027 e.v.: 2,5%
- leegwaardestijging: parameters Gelderland 2021: 14,3%, 2022: 8,2%, 2023 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren eengezinswoningen (EGW) tussen: € 1.302 en € 1.806 (2020: tussen € 1.282 en € 1.810)
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren meergezinswoningen (MGW) tussen: € 1.104 en € 1.918 (2020: tussen € 1.091 en € 1.747)
- beheerkosten EGW: € 467 (2020: € 458)
- beheerkosten MGW: € 459 (2020: € 450)
- 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): 0,07% (2020: 0,08%)

- verhuurderheffing als % van de WOZ-waarde: 2022: 0,485%, 2023 en verder: 0,485%
- boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden: 2022: 1,0%, 2023: 1,0%, 2024: 1,0%, 2025 e.v.: 0,5%; voor onzelfstandige eenheden: 2022 e.v.: 0%
- huurdering als % van de huursom: 1,0% (2020: idem)
- mutatiekans bij doorexpluiten 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% (2020: idem)
- disconteringsvoet doorexpluiten gemiddeld 5,80%, uitponden gemiddeld 6,42%
- mutatiekans bij uitponden: bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten, bij niet aangebroken complexen het eerste jaar 2,0% en hoger, jaar 2 tot en met jaar 15 gelijk aan de mutatiekans bij doorexpluiten (2020: jaar 1 2% en hoger, jaar 2 tot en met jaar 5: idem, jaar 6 tot en met jaar 15 gelijk aan 70% van de mutatiekans bij doorexpluiten)
- verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde: 1,2% (2020: 1,3%)
- vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid € 225.241 (2020: € 204.840)

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Parkeergelegenheden

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

- prijsinflatie: 2022: 1,8%, 2023: 1,9%, 2024: 1,9%, 2025: 1,9%, 2026: 2,0%, 2027 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud: € 187 (2020: € 179)
- beheerkosten: € 40 (2020: € 39)
- 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): 0,22% (2020: 0,23%)
- disconteringsvoet gemiddeld van 6,70% (2020: 7,02%)
- contract huur gemiddeld per maand € 70,20 (2020: € 69)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 555,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed

Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is op 22 februari 2022 (waarde peildatum 31 december 2021) 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 2021” heeft de taxateur beperkte vrijheden in de bepaling van parameters binnen het door de taxateur gehanteerde rekenmodel. Per waarderingscomplex 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 2021:

- 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 5,5% - 9,1%.

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 2021 bedraagt de basis-IRS -0,38% (2020: -0,18%).
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 6,34% (2020: 6,14%).
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 eind 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 uitponden 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'.

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 4 onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, worden de volgende aanpassingen gehanteerd:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur. De streefhuur is afgeleid van het woningwaarderingstelsel en per verhuureenheid bepaald. Deze is vastgesteld op 71% van maximaal redelijk. In de beleidswaarde is geen boveninflatoire huurverhoging ingerekend.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op een 15-jarig gemiddelde uit de vastgestelde begroting 2022.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, gebaseerd op een 15-jarig gemiddelde uit de vastgestelde begroting 2022.

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.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer de actuele waarde per woning de boekwaarde overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). 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'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

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.

Vorraden

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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan

de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'. 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 2021 bedraagt 1,56% (2020: 2,17%). 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 als 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 (25,8%).

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 1,16% gehanteerd (2020: 1,63%).

Saldering van latenties vindt plaats als 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 verrekenbaar 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.

Vestia-leningruil

In 2021 heeft Woningstichting Barneveld deelgenomen aan de zogenaamde "leningruil Vestia". Hiermee is een volkshuisvestelijke bijdrage geleverd ter verbetering van de financiële positie van Vestia. De volkshuisvestelijke bijdrage is bepaald op € 2.073.539 en wordt verwerkt onder de overige bedrijfslasten. De fiscale verwerking vindt plaats overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst. De volkshuisvestelijke bijdrage komt in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek. Daardoor ontstaat in deze twee jaren een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen en resultaat. Voor het tijdelijke verschil van nominaal € 1.036.770 wordt in de jaarrekening 2021 een (actieve) latentie gevormd en gewaardeerd op contante waarde.

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 al 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, om 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 2021'.

De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten, enzovoort). 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 jaarlijkse huurverhoging DAEB voor 2021 is 0%.

In 2021 mochten corporaties, in tegenstelling tot 2020, de huur niet afhankelijk van het inkomen verhogen.

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 beheeractiviteiten 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.

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 aangeane 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 doorgestaan 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

Opbrengst 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 voor 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 verlaagd 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 termijnschuld 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, als 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 belastingvorderingen 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 met de kostenverdeelstaat.

Pensioenen

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling met een gemiddelde dekkingsgraad over de afgelopen 12 maanden 118,8% (december 2021). 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 126,8% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 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.

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 2021", 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 cashflow 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 over toekomstige herstructurerings, 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 als de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

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 2021

Activa

Vaste activa

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	673.893.035	573.643.322
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	61.515.529	55.409.246
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	51.490.499	45.290.004
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	1.337.084	975.248
		788.236.147	675.317.820

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		270.389.033	249.596.934
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-3.529.319	0
Herwaardering per 1 januari		306.783.608	283.579.501
Boekwaarde per 1 januari		573.643.322	533.176.435
Mutaties:			
Investeringen		3.567.340	4.048.326
Desinvesteringen		-827.734	-866.456
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		162.095	12.488.017
Overheveling Daeb/Niet Daeb		227.877	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-2.508.500	-3.529.319
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		99.628.635	28.326.319
		100.249.713	40.466.887
Boekwaarde per 31 december		673.893.035	573.643.322
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		274.031.004	270.389.033
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-5.945.326	-3.529.319
Herwaardering per 31 december		405.807.357	306.783.608
Boekwaarde 31 december		673.893.035	573.643.322

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2021	31-12-2020
Zelfstandige woningen		3.710	3.704
Onzelfstandige woningen		16	30
Intramuraal zorgvastgoed		66	66
Maatschappelijk onroerend goed		11	9
Totaal eenheden DAEB		3.803	3.809

De desinvesteringen DAEB hebben voornamelijk betrekking op verkoop.

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		29.543.214	29.627.871
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-465	-
Herwaardering per 1 januari		25.866.497	24.219.082
Boekwaarde per 1 januari		55.409.246	53.846.953
Mutaties:			
Investeringen		60.600	235.228
Desinvesteringen		-906.013	-865.140
Nieuwbouw marktwaaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		-	-2.734
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-227.877	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-66.765	-
Waardeverandering		7.246.338	2.194.939
		6.106.283	1.562.293
Boekwaarde per 31 december		61.515.529	55.409.246
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		29.015.273	29.543.214
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-67.230	-465
Herwaardering per 31 december		32.567.486	25.866.497
Boekwaarde per 31 december		61.515.529	55.409.246
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)		735.408.564	629.052.568
Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:		31-12-2021	31-12-2020
Bedrijfsmatig onroerend goed		10	10
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		274	280
Parkeervoorzieningen		85	85
Totaal aantal eenheden niet-DAEB		369	375
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)		4.172	4.184

De desinvesteringen niet-DAEB hebben voornamelijk betrekking op verkopen. De verhuureenheden niet-DAEB zitten grotendeels in complexen met gemengd bezit en dragen bij aan de diversiteit in de wijken. Er is één woning van niet-DAEB naar DAEB verkocht.

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 waarderen marktwaarde'). Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op marktcomplexniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is grotendeels 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 kosten koper in verhuurde staat.

WOZ-waarde

De waarde van de materiële vaste activa volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2020) en bedraagt gemiddeld € 208.054 per verhuureenheid (2020: € 193.390). De totale WOZ-waarde bedraagt € 868.001.000 (2020: € 809.142.000); een stijging van 7,3%.

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	2021	2020
Disconteringsvoet conform marktwaardering	6,24%	6,36%
Streefhuur per woning per maand	€ 661	€ 635
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 2.970	€ 3.001

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	31-12-2021	31-12-2020
x € 1.000		
Marktwaarde in verhuurde staat	735.409	629.053
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-55.075	-70.309
Betaalbaarheid (huren)	-240.729	-194.189
Kwaliteit (onderhoud)	-90.560	-69.916
Beheer (beheerkosten)	-4.739	-1.764
	-391.103	-336.178
Beleidswaarde	344.306	292.875

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2020 zijn als volgt te verklaren:

- Betaalbaarheid: de markthuurontwikkeling is hoger dan de potentiële huurontwikkeling in onze streefhuren, waarbij onze contracthuren zijn geremd door de 0% huurverhoging.
- Kwaliteit: de hogere lasten in onze meerjarenonderhoudsbegroting leiden tot een hogere onderhoudsnorm en dus hogere afslag op de marktwaarde. De onderhoudsnorm is met 4,38% gestegen ten opzichte van 2020.
- Beheer: onze interne beheernorm is met 2,98% gestegen.

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 x € 1.000	Effect	Relatief effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	12.487	lager	-3,6%
Lasten onderhoud	€ 100 lager	12.487	hoger	+3,6%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	19.050	hoger	+5,5%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	18.020	lager	-5,2%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	12.368	lager	-3,6%
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	12.368	hoger	+3,6%

[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]	2021 x € 1	2020 x € 1
Verkrijgingsprijs		37.454.110	38.783.398
Herwaardering		7.835.894	4.994.114
Boekwaarde per 1 januari		45.290.004	43.777.512
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		6.276.330	3.392.296
Verkopen onder voorwaarden		671.250	146.250
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-482.950	-1.475.538
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-264.135	-550.516
		6.200.495	1.512.492
Verkrijgingsprijs		37.642.410	37.454.110
Herwaardering		13.848.089	7.835.894
Boekwaarde per 31 december		51.490.499	45.290.004

Per ultimo 2021 zijn 253 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2020: 254). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% - 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,1 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 253 woningen zijn 118 woningen (€ 23,8 miljoen) DAEB en 135 woningen (€ 27,7 miljoen) niet-DAEB. In 2020 waren dit 122 woningen (€ 21,5 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 23,8 miljoen) niet-DAEB.

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2021 x € 1	2020 x € 1
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 1 januari		975.248	11.498.890
Mutaties:			
Investeringen		6.610.388	3.362.437
Oplevering bestede kosten DAEB vastgoed in exploitatie		0	-17.251.128
Oplevering onrendabele top DAEB vastgoed in exploitatie		0	4.320.109
Verkopen ontwikkelrecht en grex		0	0
Subsidies		0	-1.845.000
Waardeverandering (grex en ontwikkelproject)		-18.597	-17.336
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		-13.642.456	-2.301.646
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		7.412.501	3.208.922
		361.836	-10.523.642
Cumulatieve bestede kosten		8.253.101	1.661.310
Cumulatieve waardeveranderingen		-17.537.440	-3.894.984
Naar voorziening onrendabele investeringen		10.621.423	3.208.922
Boekwaarde per 31 december		1.337.084	975.248

In het boekjaar zijn geen projecten opgeleverd. In 2021 zijn 2 nieuwe projecten opgestart, namelijk Holzenbosch voorzieningenstrook (36 onzelfstandige zorgeenheden, 34 huurappartementen en 2 MOG/BOG) en Woudse erven (22 appartementen).

[2] Materiële vaste activa

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

	[2]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	2.346.091	2.874.129
		2.346.091	2.874.129

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	2.149.192	306.313	803.439	6.171.912
Cumulatieve afschrijvingen	-1.452.656	-1.129.286	-214.978	-500.863	-3.297.783
Boekwaarde 1 januari	1.460.312	1.019.906	91.335	302.576	2.874.129
Mutaties					
Investeringen	0	250.362	-10.000	12.527	252.889
Afschrijvingen	-77.562	-634.887	-36.321	-32.157	-780.927
	-77.562	-384.525	-46.321	-19.630	-528.038
Aanschafwaarde	2.912.968	2.399.554	296.313	815.966	6.424.801
Cumulatieve afschrijvingen	-1.530.218	-1.764.173	-251.299	-533.020	-4.078.710
Boekwaarde 31 december	1.382.750	635.381	45.014	282.946	2.346.091

Afschrijvingswijze en -termijnen

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

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

[3] Financiële vaste activa

	[3]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	57.580	443.581
		57.580	443.581

[3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Saldo 1 januari		443.581	134.000
Mutaties:			
Latentie Vestia-lening		264.430	0
Latentie verkoop verlies		-669.297	0
Afschrijvingspotentieel		18.866	309.581
		-386.001	309.581
Saldo 31 december		57.580	443.581

De specificatie van de latenties is als volgt:

	[3.1]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Latentie Vestia-lening		264.430	0
Latentie verkoop verlies		-669.297	0
Afschrijvingspotentieel		462.447	443.581
		57.580	443.581

De latentie Vestia-lening is ontstaan als gevolg van de leningruil tussen Woningstichting Barneveld en Stichting Vestia. De volkshuisvestelijke bijdrage die hieruit voortvloeit wordt commercieel geheel in het huidige jaar genomen. Fiscaal wordt de afschrijving verplicht in twee jaren genomen. Voor dit tijdelijke fiscale verschil is een latentie opgenomen welke in 2022 afloopt.

Voor een complexgewijze verkoop in 2022 hebben we in 2021 een fiscaal verlies genomen. Voor dit verlies hebben we een latentie genomen welke in 2022 afloopt.

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 € 2,3 miljoen is een actieve latentie gevormd welke overwegend langer dan 1 jaar loopt

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.

Ultimo 2021 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2019 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2019. De definitieve aanslag 2019 is conform de ingediende aangifte opgelegd. Wij hebben bezwaar ingesteld tegen de aanslag in verband met de verwerking van de verleende korting op de Verhuurderheffing.

Vlottende Activa

[4] Voorraden

	[4]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	-	1.133.697
Overige voorraden	[4.2]	103.912	109.335
		103.912	1.243.032

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop

Er staan ultimo 2021 0 woningen leeg bestemd voor de verkoop met een waarde van € 0 miljoen. In 2020 betrof het zes woningen op balansdatum.

[4.2] Overige voorraden

Overige voorraden hebben betrekking op de grond Zwartebroek.

[5] Vorderingen

	[5]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	129.421	151.307
Overheid	[5.2]	0	405.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.3]	481.413	177.616
Overige vorderingen	[5.4]	872.419	320.361
Overlopende activa	[5.5]	207.426	108.644
		1.690.679	1.162.928

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Huurdebiteuren		201.421	250.307
Af: voorziening voor oninbaarheid		-72.000	-99.000
Saldo 31 december		129.421	151.307

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

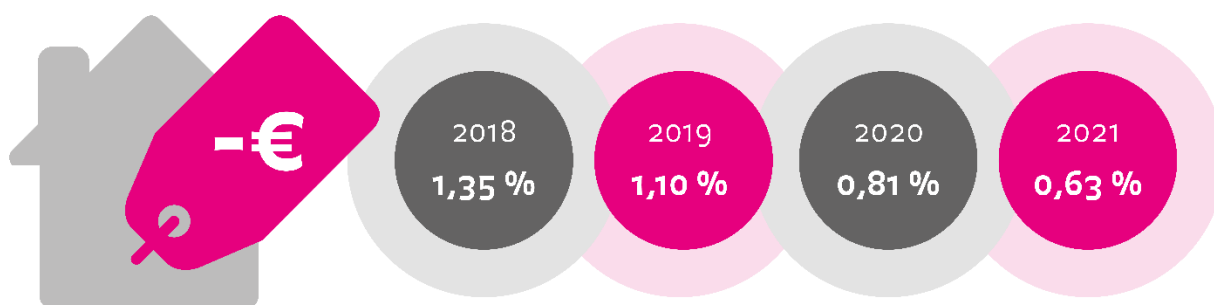
achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
tot 1 maand	99	128	35.850	42.627
tot 2 maanden	37	47	35.683	42.402
tot 3 maanden	20	22	29.468	31.898
tot 4 maanden	15	18	27.959	36.429
tot 5 maanden	9	9	26.889	24.624
tot 6 maanden en meer	13	20	45.572	72.327
totalen	193	244	201.421	250.307

Per 31 december 2021 is de incasso met betrekking tot € 128.063 aan huurachterstanden (73 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten).

De huurachterstand bedraagt ultimo 2021 0,63% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2020: 0,81%).

Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening noodzakelijk geacht van € 72.000 (2020: € 99.000).

Huurachterstand als percentage van de bruto jaarhuur



[5.2] Overheid

	[5.2]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties		-	405.000
Saldo 31 december		-	405.000

[5.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.3]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Vennootschapsbelasting		481.413	177.616
Saldo 31 december		481.413	177.616

[5.4] Overige vorderingen

	[5.4]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Overige debiteuren		909.419	344.861
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-37.000	-24.500
Saldo 31 december		872.419	320.361

[5.5] Overlopende activa

	[5.5]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		207.426	108.644
Saldo 31 december		207.426	108.644

[6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Banken	[6.1]	2.383.201	4.689.877
		2.383.201	4.689.877

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2021 zijn er 2 rollover leningen van € 5,0 miljoen per stuk. Hierop is per 31-12-2021 nog € 8 miljoen opvraagbaar.

[6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Rekening courant			
BNG		2.367.408	2.169.118
ING		1.996	1.350
Rabobank		7.060	18.996
ABN AMRO		6.637	11
		2.383.101	2.189.475
Sparen			
ING		0	302
Rabobank		100	100
ABN AMRO, zakelijk flexibel deposito		0	2.500.000
		100	2.500.402
Saldo 31 december		2.383.201	4.689.877

Passiva

[7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	454.852.720	348.201.968
Overige reserves	[7.2]	57.856.135	136.310.653
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	93.263.179	28.196.234
		605.972.034	512.708.855

[7.1] Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie is als volgt:

	[7.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Stand per 1 januari		340.366.074	315.841.779
Toevoeging vanuit overige reserves		101.651.339	25.845.937
Realisatie sloop/verkoop		-1.012.782	-1.321.642
Stand per 31 december		441.004.631	340.366.074

Het verloop van de herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

		2021 x € 1	2020 x € 1
Stand per 1 januari		7.835.894	4.994.114
Toevoeging vanuit overige reserves		6.276.330	3.392.296
Realisatie sloop/verkoop		-264.135	-550.516
Stand per 31 december		13.848.089	7.835.894
Totaal herwaarderingsreserve		454.852.720	348.201.968

[7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	[7.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Stand per 1 januari		136.310.653	135.044.046
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		28.196.234	28.632.682
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-107.927.669	-29.238.233
Realisatie sloop/verkoop		1.276.917	1.872.158
Stand per 31 december		57.856.135	136.310.653

[7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Resultaat boekjaar		93.263.179	28.196.234
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		107.927.669	29.238.233
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		-14.664.490	-1.041.999

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 € 107.927.669 toe te voegen vanuit de overige reserves. De toevoeging van de herwaarderingsreserve van de circa € 107,9 miljoen is het saldo van € 6,3 miljoen Autonome waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (zie 1.3 in de balans), de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 106,9 miljoen (zie 14.2 in de Winst- en Verliesrekening) gecorrigeerd voor de mutatie voorziening nog niet opgeleverde investeringen bestaande bouw van € 2,6 miljoen (zie 8.1 in de balans) en de waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie van - € 2,6 miljoen (zie 14.2 in de Winst- en Verliesrekening). 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 2021 is in totaal € 454,9 miljoen aan ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen begrepen. Deze bestaat voor € 441,0 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (2020: € 340,4 miljoen). De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag 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 € 391 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 markthuur 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.

De overige ongerealiseerde waardeverandering bestaat voor € 13,8 miljoen uit ongerealiseerde waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2020: € 7,8 miljoen). Deze wordt bij verkoop van de VoV-woning gerealiseerd.

[8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	15.251.448	4.721.689
Overige voorzieningen	[8.2]	119.592	153.631
		15.371.040	4.875.320

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw is als volgt:

	[8.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Saldo 1 januari		3.208.922	0
Dotatie		13.733.717	3.894.984
Vrijval		-91.261	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-6.229.955	-686.062
Saldo 31 december		10.621.423	3.208.922

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw heeft betrekking op de nieuwbouwprojecten van Woningstichting Barneveld. Het saldo betreft het verwachte onrendabele deel van de investering waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag op de voorziening in mindering te brengen.

Het saldo heeft betrekking op: 15 eengezinswoningen, 56 meergezinswoningen, 5 maatschappelijk onroerende goederen en 63 zorg onroerend goederen.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen herstructurering is als volgt;

	[8.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Saldo 1 januari		1.512.767	4.801.175
Dotatie		5.798.692	936.927
Vrijval		-106.170	-695.551
Onttrekking als gevolg van investeringen		-2.575.264	-3.529.784
Saldo 31 december		4.630.025	1.512.767
Totaal voorziening onrendabele investeringen		15.251.448	4.721.689

De voorziening onrendabele investeringen herstructurering heeft betrekking op het bestaand bezit van Woningstichting Barneveld. Het saldo betreft het verwachte onrendabele deel van de investering waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag op de voorziening in mindering te brengen. Het saldo heeft betrekking op de kosten van verbeteren van de brandveiligheid, verduurzaming en het installeren van zonnepanelen.

[8.2] Overige voorzieningen

	[8.2]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Voorziening planschade		0	49.000
Voorziening ILB		119.592	104.631
		119.592	153.631

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 2021 is de voorziening vrijgevallen.

Het verloop van de voorziening planschade is als volgt:

	[8.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Saldo 1 januari		49.000	49.000
Vrijval		-49.000	0
Dotatie		0	0
Saldo 31 december		-	49.000

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:

	[8.3]	2021 x € 1	2020 x € 1
Opgebouwde rechten per 1 januari		104.631	117.773
Opboeking budget		23.964	19.569
Opgenomen		-9.003	-32.711
Stand per 31 december		119.592	104.631

[9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	110.456.575	104.655.687
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	49.036.536	43.905.366
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		159.507.207	148.575.149

[9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2021 €	2020 €
Saldo per 1 januari		113.719.155	113.782.086
Mutaties:			
- nieuwe leningen		22.908.126	16.000.000
- aflossingen		-17.106.946	-16.062.931
Schuldrestant einde boekjaar		119.520.335	113.719.155
Aflossingen volgend boekjaar		-9.063.760	-9.063.468
Boekwaarde per 31 december		110.456.575	104.655.687

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2021 bedraagt 1,56% (2020: 2,17%). De gemiddelde rentevoet is bepaald exclusief de rente van de rollover leningen. 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 € 80,5 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 2021 is 10,5 (2020: 11,1). De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 145,7 miljoen (2020: € 141,0 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

		31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		76.000.000	70.500.000
Bank Nederlandse Gemeenten, rollover		1.000.000	0
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		35.834.587	34.500.000
Nederlandse Waterschapsbank, Agio		2.026.700	0
Nederlandse Waterschapsbank, rollover		1.000.000	5.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuitair		659.048	719.155
Aegon, fixe		3.000.000	3.000.000
		119.520.335	113.719.155

Borgstelling

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

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

	2021 x € 1	2020 x € 1
Verkrijgingsprijs	37.454.111	38.783.398
Herwaardering	6.451.255	4.448.760
Boekwaarde per 1 januari	43.905.366	43.232.158
Mutaties:		
Autonome waardeverandering	5.155.542	2.529.627
Verkopen onder voorwaarden	671.249	146.250
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)	-482.950	-1.475.537
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV	-212.671	-527.132
	5.131.170	673.208
Verkrijgingsprijs	37.642.410	37.454.111
Herwaardering	11.394.126	6.451.255
Boekwaarde per 31 december	49.036.536	43.905.366

De portefeuille bestaat uit 253 woningen (2020: 254), waarvan 118 woningen (€ 22,7 miljoen) DAEB en 135 woningen (€ 26,3 miljoen) niet-DAEB. In 2020 waren dit 122 woningen (€ 20,8 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 23,1 miljoen) niet-DAEB.

[9.3] Overige schulden

	[9.3]	2021 x € 1	2020 x € 1
Saldo per 1 januari		14.096	14.096
Mutaties in het boekjaar:		0	0
Saldo per 31 december		14.096	14.096

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

[10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	9.064.010	9.063.468
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.533.785	386.650
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensio	[10.3]	1.006.496	8.141.061
Overlopende passiva	[10.4]	2.363.038	1.980.864
		13.967.329	19.572.043

[10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		9.064.010	9.063.468
Saldo per 31 december		9.064.010	9.063.468

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Schulden aan leveranciers		1.533.785	386.650
Saldo per 31 december		1.533.785	386.650

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		122.909	109.354
Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar		0	7.316.212
Af te dragen omzetbelasting		842.398	671.421
Af te dragen pensioenpremie SPW		41.189	44.074
Saldo per 31 december		1.006.496	8.141.061

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2021 is op aangifte in januari 2022 afgedragen. Afgelopen jaar zijn er voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting betaald. We hebben een betere inschatting weten te maken van de terugname van de afwaardering van het bezit waardoor de nog te betalen positie is veranderd in een te vorderen positie.

De schuld voor pensioenen ultimo boekjaar heeft betrekking op de te betalen premie over de maand december (2020: december).

[10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2021 x € 1	31-12-2020 x € 1
Nog niet vervallen rente		782.576	995.082
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		1.960	59.323
Vooruit ontvangen huren		376.616	399.776
Overige overlopende passiva		1.201.886	526.683
Saldo per 31 december		2.363.038	1.980.864

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 € 28,0 miljoen (2020: € 1,9 miljoen). Van deze verplichtingen komt naar verwachting € 24,6 miljoen binnen 1 jaar tot afwikkeling.

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor € 0,3 miljoen aan niet uitgevoerde onderhoudscontracten.

Winstdeling verplichting

Op 10 juni 2008 heeft woningstichting Barneveld grond verworven met een meerwaardeclausule die intreedt bij het verwerven van een bouwvergunning. Het bedrag van de meerwaarde bij bouwvergunning is gemaximaliseerd op € 427.500

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.

Lease

Via Hiltermann Lease hebben wij een contract afgesloten voor één persoonsauto. Het contract loopt tot en met december 2022 voor een totaalbedrag van € 13.000.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,65% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is op dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Onderpand WSW-geborgde leningen

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 875 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2020).

In 2021 is op verzoek van het WSW een herziene volmacht afgegeven, in het kader van het strategische programma, 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.

Rechten

Suppletie btw

In 2021 hebben we een suppletie omzetbelasting ingediend ad € 0,5 miljoen. Het betreft te vorderen btw vanwege het tijdelijk verhuren van wooneenheden. We zijn in afwachting van de reactie van de belastinginspecteur op ons afstemmingsverzoek.

3.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021

De winst- en verliesrekening 2021 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De toerekening van directe en indirecte kosten en de toerekening aan de verschillende activiteiten van de winst- en verliesrekening vinden hun 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]	2021 x € 1	2020 x € 1
Lonen en salarissen		2.622.685	2.533.494
Pensioenlasten		413.153	406.167
Sociale lasten		318.941	405.024
Uitzendkrachten		1.265.563	2.070.774
Overige personeelskosten		186.392	193.490
Totaal personeelslasten		4.806.734	5.608.949

De gemiddelde bezetting over 2021 komt uit op 47,0 fte (2020: 46,7 fte).

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2021 x € 1	2020 x € 1
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	780.927	512.011
Huisvestingskosten	[b]	102.338	110.912
Raad van commissarissen	[c]	84.635	85.627
Algemene bedrijfslasten	[d]	1.681.595	1.755.879
Totaal overige bedrijfslasten		2.649.495	2.464.429
Totaal bedrijfslasten		7.456.229	8.073.378

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2021 x € 1	2020 x € 1
Vervoermiddelen		36.322	54.806
Kantoor		77.562	77.562
Inventaris/automatisering		667.043	379.643
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		780.927	512.011

De afschrijvingskosten inventaris/automatisering zijn gestegen door het afboeken van een automatiseringsmodule welke buiten gebruik is genomen.

Huisvestingskosten	[b]	2021 x € 1	2020 x € 1
Onderhoud gebouwen		23.745	18.207
Gas, water en elektra		15.980	27.592
Schoonmaken kantoorgebouw		36.462	35.677
Belasting en assurantie		7.717	6.865
Overige huisvestingskosten		18.434	22.571
Totaal huisvestingskosten		102.338	110.912

Kosten raad van commissarissen	[c]	2021 x € 1	2020 x € 1
Bezoldiging		64.850	62.150
Reis- en verblijfkosten		371	522
Overige toezichtskosten		19.414	22.955
Totaal kosten raad van commissarissen		84.635	85.627

Algemene bedrijfslasten	[d]	2021 x € 1	2020 x € 1
Kosten automatisering		840.037	770.907
Advieskosten		325.719	414.928
Bewonersblad		27.042	25.655
Drukwerk		14.999	17.632
Advertentiekosten		1.306	26.755
Telefoonkosten		46.266	57.414
Portokosten		42.258	36.050
Accountants honoraria	[Acc]	104.145	107.831
Contributies en abonnementen		31.828	37.083
Huurdersparticipatie		31.267	31.066
Contributie Aedes		31.376	30.376
Diverse overige algemene kosten		185.352	200.182
Totaal algemene bedrijfslasten		1.681.595	1.755.879
Totaal overige bedrijfslasten		2.649.495	2.464.429

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

	[Acc]	2021 x € 1	2020 x € 1
Kosten controle		78.650	107.831
Kosten aangifte vennootschapsbelasting		-	34.031
Totaal accountants honoraria		78.650	141.862
Specificatie:			
Controle van de jaarrekening		65.751	94.915
Andere controlewerkzaamheden		12.899	12.916
Fiscale advisering		-	34.031
		78.650	141.862

Voor jaarrekening 2021 treedt Baker Tilly op als controlerend accountant. Baker Tilly doet anders dan BDO niet de fiscale advisering. In de post accountants honoraria zit nog voor € 12.100 aan controlekosten gemaakt door BDO ten behoeve van jaarrekening 2020.

De totale bedrijfslasten over 2021 zijn als volgt verdeeld naar direct en indirect:

	x € 1	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Verdeelde kosten				
Toegerekende personeelskosten		4.806.734	4.806.734	0
Toegerekende afschrijvingen		780.927	0	780.927
Toegerekende huisvestingskosten		102.338	0	102.338
Toegerekende kosten raad van commissarissen		84.635	84.635	0
Toegerekende algemene bedrijfslasten		1.681.595	174.999	1.506.596
Totaal		7.456.229	5.066.368	2.389.861

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	Toegereken de organisatie-kosten (verkoop)	Waarde-verandering en vastgoed-portefeuille	Overige organisatie-kosten	Leefbaarheid
Direct verdeelde kosten:							
Toegerekende personeelskosten	4.806.734	1.471.822	1.828.001	49.990	521.050	750.331	185.540
Toegerekende kosten RvC	84.635	-	-	-	-	84.635	-
Toegerekende algemene bedrijfslasten	174.999	-	-	-	-	174.999	-
	5.066.368	1.471.822	1.828.001	49.990	521.050	1.009.965	185.540
Indirect verdeelde kosten:							
Toegegrekende afschrijvingen	780.927	239.120	296.987	8.122	84.652	121.902	30.144
Toegerekende huis vestingskosten	102.338	31.336	38.919	1.064	11.094	15.975	3.950
Toegerekende algemene bedrijfslasten	1.506.596	461.319	572.958	15.669	163.315	235.180	58.155
	2.389.861	731.775	908.864	24.855	259.061	373.057	92.249
Totaal bedrijfslasten	7.456.229	2.203.597	2.736.865	74.845	780.111	1.383.022	277.789

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]	2021 x € 1	2020 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	30.246.104	29.905.341
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.190.458	1.128.879
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.152.778	-1.176.704
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.347.986	-2.678.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.004.260	-8.443.023
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-5.218.527	-5.167.732
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.713.011	13.568.385

[11.1] Huuropbrengsten

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

	[11.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Netto huur vastgoedeenheden			
Woningen		28.130.019	27.935.885
Overige vastgoedeenheden		2.366.389	2.103.802
		30.496.408	30.039.687
Af: derving wegens leegstand		-219.923	-140.015
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		-30.381	5.669
Totaal huuropbrengsten		30.246.104	29.905.341

De hogere huuropbrengst in 2021 ten opzichte van 2020 ad € 457.000 is een gevolg van:

- € 432.000 (+) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging 2020: op 1 juli in 2021 gemiddeld 0% (2020: 2,6%)
- € 25.000 (+) a.g.v. in exploitatie genomen nieuwbouwcomplexen nieuwbouw en harmonisatie.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,72% van de te ontvangen netto huur (2020: inclusief derving projecten 0,70%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		792.753	816.526
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		285.470	263.579
Service-abonnement		194.283	175.310
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-15.469	-10.807
Af: te verrekenen met huurders		-66.579	-115.729
Totaal opbrengsten servicecontracten		1.190.458	1.128.879

De derving wegens leegstand bedraagt 1,43% van de te ontvangen vergoedingen (2020: 1,0%). 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]	2021 x € 1	2020 x € 1
Gas, water en electraverbruik		516.454	533.466
Schoonmaken algemene ruimten		240.500	234.383
Onderhoud groenvoorzieningen		99.575	106.450
Service-abonnement		220.027	209.119
Overige servicekosten		76.222	93.286
Totaal lasten servicecontracten		1.152.778	1.176.704

[11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2021 x € 1	2020 x € 1
Directe exploitatielasten		144.389	224.311
Toegerekende personeelskosten		1.471.822	1.755.601
Toegerekende overige bedrijfslasten		731.775	698.464
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.347.986	2.678.376

[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2021 x € 1	2020 x € 1
Directe onderhoudslasten:			
Reparatieonderhoud		951.130	1.026.557
Mutatieonderhoud		283.314	696.694
Cv-onderhoud/overige contracten		1.172.716	1.233.785
Bijzonder onderhoud		982.732	892.805
Planmatig onderhoud		4.160.558	1.850.183
Onderhoud via VVE-bijdragen		126.955	124.404
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-410.010	-392.143
		7.267.395	5.432.285
Toegerekende kosten			
Toegerekende personeelskosten		1.828.001	2.153.837
Toegerekende overige bedrijfslasten		908.864	856.901
		2.736.865	3.010.738
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		10.004.260	8.443.023

[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2021 x € 1	2020 x € 1
Sectorspecifieke heffingen			
Verhuurderheffing		4.149.250	4.120.326
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		12.479	24.156
Bijdrage Huurcommissie		9.619	9.369
		4.171.348	4.153.851
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen		968.237	934.908
Verzekeringen		78.942	78.973
Overige directe exploitatielasten		0	0
		1.047.179	1.013.881
		5.218.527	5.167.732
Exploitatie vastgoedportefeuille		12.713.011	13.568.385

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffingen is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2020 als in 2021 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

[12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2021 en 2020 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

[13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2021 x € 1	2020 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	4.265.743	2.507.806
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-74.845	-86.245
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-3.008.631	-1.745.919
		1.182.267	675.642

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraden. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd. In het verslagjaar zijn 12 verhuureenheden verkocht. Daarnaast zijn 6 voormalige VoV woningen in de vrije sector verkocht.

[14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2021 x € 1	2020 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-20.155.763	-3.954.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	106.874.973	30.521.258
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.101.361	827.227
		87.820.571	27.393.518

[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		-18.597	-610.985
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		-19.357.055	-2.528.574
Toegerekende personeelskosten		-521.050	-583.331
Toegerekende bedrijfslasten		-259.061	-232.077
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-20.155.763	-3.954.967

[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		104.226.602	29.375.257
Waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie		2.648.371	1.146.001
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		106.874.973	30.521.258

[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2021 x € 1	2020 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.012.194	3.387.036
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		-4.942.870	-2.547.750
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		32.037	-12.059
		1.101.361	827.227

[15] Overige activiteiten

	[15]	2021 x € 1	2020 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	99.382	140.774
		99.382	140.774

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		24.837	70.219
Beheervergoedingen		23.695	24.936
Opbrengsten onderhoud en doorbelastingen SOM		109.732	96.927
Af: afrekeningen en verrekening in de tarieven		-58.882	-51.308
Totaal opbrengsten overige activiteiten		99.382	140.774

[16] Overige organisatiekosten

	[16]	2021 x € 1	2020 x € 1
Volkshuisvestelijke bijdrage		2.073.539	0
Obligoheffing		70.183	0
Toegerekende personeelskosten (incl. kosten ondernemingsraad)		821.186	920.062
Toegerekende kosten raad van commissarissen		84.634	85.627
Toegerekende accountantscontrole		104.145	107.831
Toegerekende overige bedrijfslasten		373.057	350.347
		3.526.744	1.463.867

WSB heeft ingestemd met de volkshuisvestelijke bijdrage aan het ondersteunen van Vestia doormiddel van een leningruil. Het contant gemaakte verschil tussen de marktrente en de rente van de Vestia-leningen is contant gemaakt en verwerkt als Volkshuisvestelijke bijdrage. De hierdoor ontstane agio is verwerkt in de langlopende schulden en gesaldeerd met de nominale Vestia-lening. Zie ook de toelichting bij de langlopende schulden.

[17] Kosten omtrent leefbaarheid

	[17]	2021 x € 1	2020 x € 1
Toegerekende personeelskosten		185.540	173.877
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		19.067	25.594
Toegerekende overige bedrijfslasten		92.249	69.177
		296.856	268.648

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2021 x € 1	2020 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	727	507
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-1.885.684	-2.359.942
		-1.884.957	-2.359.435

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Rente op vorderingen		727	507
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		727	507

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2021 x € 1	2020 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		1.777.097	2.470.048
Rente over VPB-betalingen		47.623	-
Financieringskosten		31.546	29.040
Geactiveerde rente projecten		-	-152.665
Overige kosten		29.418	13.519
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		1.885.684	2.359.942
Financiële baten en lasten		1.884.957	2.359.435

De rentelast is afgelopen jaar sterk gedaald door de herfinancieringen van voorgaande jaren. In 2020 is voor € 16 miljoen geherfinancierd tegen een gemiddelde rente van 0,0%.

[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:

	[19]	2021 x € 1	2020 x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-2.546.667	-7.545.982
Verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar		89.174	-2.253.734
Latente belastingen	[19.2]	-386.002	309.581
		-2.843.495	-9.490.135

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2021

	[19.1]	2021 x € 1	2020 x € 1
Fiscale winst			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		96.106.674	37.686.369
Bijzondere waardeverminderingen		-88.622.368	-27.393.518
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-1.985.520	-1.150.391
Fiscaal hogere afschrijvingen		-400.535	-449.205
Verrekende korting verhuurderheffing (RV)		0	1.220.000
Verkoopresultaat		-1.182.267	-675.642
Tijdelijke verschillen		-92.190.690	-28.448.756
Opwaardering door WOZ-waardestijging		5.315.913	21.000.318
Berekende fiscale winst		9.231.897	30.237.931
Belastbaar bedrag			
Berekende fiscale winst		9.231.897	30.237.931
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		1.036.771	0
- Raming gemengde kosten		16.000	14.000
		<u>1.052.771</u>	<u>14.000</u>
Belastbaar bedrag		10.284.668	30.251.931
Aanwending compensabele verliezen		0	0
Belastbaar bedrag		10.284.668	30.251.931
Verschuldigde winstbelasting		-2.546.667	-7.545.982

De effectieve belastingdruk over 2021 bedraagt 2,9% (2020: 25,2%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 24,8%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door de bijzondere waardeverminderingen ter hoogte van € 88,6 miljoen welke fiscaal niet meegenomen worden in de belasting.

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 2021 € 735 miljoen; ultimo 2020 € 629 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 657 miljoen (per saldo een verschil van € 78 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]	2021 x € 1	2020 x € 1
Mutaties op actieve latenties:			
-Inzake afschrijvingspotentieel		18.865	309.581
-Inzake verkoop met verlies		-669.297	0
-Inzake Vestia lening		264.430	0
Saldo latente belastingen		-386.002	309.581

3.8 Overige informatie

3.8.1 Werknemers

Ultimo 2021 waren 53 medewerkers in dienst. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2021 uit op 47,0 (2020: 47,1).

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	4,28	12,07	15,94	14,72	47,02
Aantal FTE 31 december	3,78	13,1	15,72	14,89	47,49

3.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

WNT-verantwoording 2021

Het bezoldigingsmaximum in 2021 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 € 153.000 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 maakte de raad van commissarissen geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Woningstichting Barneveld kwam in 2021 een bedrag van € 172.158 (2020: € 232.238) 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 2021	H.R. Camstra	J.W.M. van Maastricht	M.T. Peek-Marlet
bedragen x € 1			
Functiegegevens	directeur-bestuurder	plv. directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 11/02	12/02 - 31/10	01/11 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	13.320	72.453	21.124
Beloningen betaalbaar op termijn	2.106	9.782	3.029
Bezoldiging	15.426	82.235	24.153
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	17.605	109.825	25.570
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	n.v.t.	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.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/11 - 31/12	01/01 - 19/01	-
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	-
Dienstbetrekking?	ja	ja	n.v.t.
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	-

De beloning voor de bestuurders is passend binnen de WNT-norm voor Woning stichting Barneveld.

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Gegevens 2021	E.J.J. van Beek-Bouw	
bedragen x € 1 (excl. BTW)		
Functiegegevens	directeur-bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar	n.v.t.	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?	n.v.t.	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.	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.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 153.000, zijnde € 22.950. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 153.000, zijnde € 15.300.

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 2021 een bedrag van € 64.850 (2020: € 62.150) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J. Borren	H.H. Teiken	M.T.G van der Ploeg
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	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.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J.M. Kooistra	A.J. Michael-de Buissonjé	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.800	11.800	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300	
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 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging	11.300	11.300	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2021 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

De heer H.R. Camstra is per 12 februari 2021 uit zijn functie ontheven. Bij de afwikkeling van zijn dienstverband is een uitkering wegens beëindiging dienstverband overeengekomen. De afwikkeling van deze uitkering heeft plaatsgevonden in 2021.

Gegevens 2021		bedragen x€ 1	H.R. Camstra
Functiegegevens			
Functie(s) bij beëindiging dienstverband			directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd			2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband			
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband			50.455
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum			75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband			50.455
Waarvan betaald in 2021			50.455
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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

3.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 24 februari 2022 kondigde de Russische president Poetin de Russische invasie van Oekraïne aan. Kort daarop ontploften kruisraketten in Kiev en andere steden in de Oekraïne. De beurskoersen wereldwijd schommelen sterk sinds dat moment en de olieprijsen zijn ook gestegen. Verdere gevolgen van deze invasie voor onze bedrijfsvoering en onze huurders zijn op dit moment niet te voorzien. De impact op de jaarrekening over 2021 is met name van invloed op de waardering van ons bezit. De waardering van ons bezit is gebaseerd op de verwachte inkomsten en uitgaven. De mate waarin de prijzen blijvend zullen stijgen is nu nog niet te overzien. Daarbij komt dat oplopende inflatie ook zorgt voor een stijging van onze ontvangsten.



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 € 93.263.179 toe te voegen. De herwaarderingsreserve dient met € 107.927.669 verhoogd te worden daarom wordt voorgesteld om additioneel € 14.664.490 te onttrekken aan de overige reserves.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Barneveld

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2021;
- 2 De winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 vallen. 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 op pagina 62 t/m 67. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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:

- Volkshuisvestingsverslag;
- Bestuursverslag;
- 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.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het volkshuisvestingsverslag, het bestuursverslag 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 de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.
Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Accountants



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

Zwolle, 20 juni 2022

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend

drs. E.H.J.D. Damman RA

Bezoek / Post

Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

Telefoon / E-mail

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

K.v.K. / BTW

KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B01

Bank

IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G

Internet

 wstg-barneveld.nl
 @wstgbarneveld
 wstgbarneveld