



# Jaarverslag

2022

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Deel 1 Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag	5
A Goede woningen	6
A1 Wensportefeuille	6
A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop	7
A3 Verduurzaming en verbetering	8
A4 Onderhoud	9
A5 Huurbeleid	10
A6 Toewijzing	10
A7 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	14
B Tevreden klanten	15
B1 Klantvisie	15
B2 Relatiemanagement: het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	15
B3 Klanttevredenheid en klachtenmanagement	16
B4 Betaalbaarheid	17
B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen	19
B6 Leefbaarheid	19
B7 Verenging van eigenaren (VvE)	21
C Gezonde bedrijfsvoering	22
C1 ICT-optimalisatie	22
C2 Organisatie en strategische personeelsplanning	22
C3 Procesoptimalisatie	25
C4 Samenwerkingsverbanden	28
C5 Financieel beleid en beheer	29
C6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	33
C7 Ontwikkelingen na balansdatum	36
D Governance	37
D1 Bestuur	37
D2 Raad van commissarissen	39
D2.1 Informatie over de raad van commissarissen	39
D2.2 Goed ondernemingsbestuur	44
D2.3 Remuneratierapport	46
D2.4 Controle van de financiële vastlegging	47
D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen	47
D3 Ondernemingsraad	48
D4 Deelnemingen	48
D5 Verklaring van het bestuur	49

<b>Deel 2 Jaarrekening</b>	<b>51</b>
2.1 Balans per 31 december 2022	52
2.2 Winst- en verliesrekening over 2022	54
2.3 Kasstroomoverzicht	55
2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden	56
2.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering	60
2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2022	79
2.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	95
2.8 Overige informatie	104
2.8.1 Werknemers	104
2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)	104
2.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum	107
<b>Deel 3 Overige gegevens</b>	<b>108</b>
3.1 Resultaatbestemming	109
3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	110
3.3 Statutaire rechten	118

## Voorwoord

Vanuit onze missie “Samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst” bieden wij mensen in de gemeente Barneveld - die het om wat voor reden niet lukt om zelfstandig in een woning te voorzien - een helpende hand. We richten ons hierbij op de lagere inkomens en op bijzondere doelgroepen zoals statushouders, mensen met een zorgbehoefte (wonen met zorg) en cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Daarbij zetten we ons optimaal in voor goede woningen (voldoende, betaalbare en duurzame sociale huurwoningen), tevreden klanten en een gezonde bedrijfsvoering. Een woning is meer dan een dak boven je hoofd. Het is een thuis. Maar lang niet iedereen heeft op dit moment een huis en daarmee een thuis. Er is helaas sprake van een wooncrisis. Niet alleen op het wonen maar ook op vele andere terreinen is sprake van onzekerheid en onrust. Terugkijkend op het afgelopen jaar is er om ons heen veel gebeurd; de blijvende impact van het coronavirus en oorlog in Oekraïne hebben grote gevolgen. De inflatie is hoog en daarmee is voor iedereen het leven in korte tijd fors duurder geworden. Stijgende prijzen in het algemeen en van energie in het bijzonder, stikstofproblematiek, leveringsproblemen van materialen en capaciteit bij leveranciers, waardoor we ook vertragingen oplopen bij oplevering van projecten. Krapte op de arbeidsmarkt waardoor het een grotere uitdaging is om vacatures in te vullen en medewerkers te behouden. Kortom we leven in turbulente tijden.

## Gezamenlijke opgaven

De opgaven zijn nog steeds dezelfde als voorheen: nieuwbouw, betaalbaar wonen, verduurzaming en inzet op leefbaarheid. Maar er moet een tandje bij. En dat gaan we doen, maar dat kunnen we niet alleen. Dat moeten we echt samen doen. Daarvan zijn alle partijen zich meer dan ooit bewust.

De landelijke overheid voert meer regie op de volkshuisvesting. De minister heeft hiervoor de nationale prestatieafspraken in het leven geroepen. Daar staan de opgaven in op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en huisvesting van de verschillende doelgroepen. Alle betrokken partijen (de Woonbond, gemeenten, corporaties en het ministerie) hebben deze afspraken getekend. Dat is uniek in de geschiedenis van de volkshuisvesting. Het ministerie laat hiermee zien hoe essentieel deze samenwerking is. En hoe belangrijk het is deze wooncrisis met elkaar aan te pakken. De landelijke afspraken zijn vertaald in regionale prestatieafspraken voor de Regio Foodvalley. Onze lokale prestatieafspraken zijn daar weer van afgeleid. Deze maken wij al jaren samen met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld. In 2022 scherpten we de lopende afspraken en daarmee onze ambities aan: meer sociale huurwoningen in de nieuwbouw, continueren van verduurzamen van onze bestaande woningen met prioriteit voor de laagste energielabels en intensivering van de samenwerking op het gebied van huurachterstand en (energie)armoede.

De opgaven zijn duidelijk en onze organisatie is er klaar voor. We zijn financieel gezond, onze organisatie is qua capaciteit op orde, net als onze governance. Dat laatste is nog eens bevestigd door een positieve beoordeling van onze externe toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties. Intern is sprake van stabiliteit en daarmee zijn we een betrouwbare samenwerkingspartner, maar extern blijft er veel onzekerheid.

De opgaven zijn fors en we willen daarom graag versnellen, meer doen. De vraag is wel: hoe realistisch is dat? We kunnen niet alles tegelijk en niet elke hobbel is op dit moment op te lossen. Met elkaar moeten we daarvoor geduld blijven opbrengen. Laten we begrip hebben voor elkaar en voor wat er om ons heen gebeurt, zodat we met elkaar verbonden blijven. Samen groeien we verder.

## 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. Zoals gezegd kunnen wij dat niet alleen. Wij werken daarbij samen met vele partijen, waaronder onze huurdersvereniging, de gemeente, diverse welzijn- en zorgorganisaties, politie en wijkpartners. Samen zetten wij ons in voor al die opgaven. Langs deze weg spreek ik mijn waardering uit voor al deze bevoegen inzet en verbondenheid.

W.G.

Marieta Peek-Marlet  
directeur-bestuurder



## Deel 1

# Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag

In dit onderdeel van het jaarverslag is het bestuursverslag verwerkt en geven wij inzicht in onze resultaten op volkshuisvestelijk gebied, getoetst aan ons strategisch plan 2021-2025. Daarnaast is het verslag van de raad van commissarissen opgenomen.

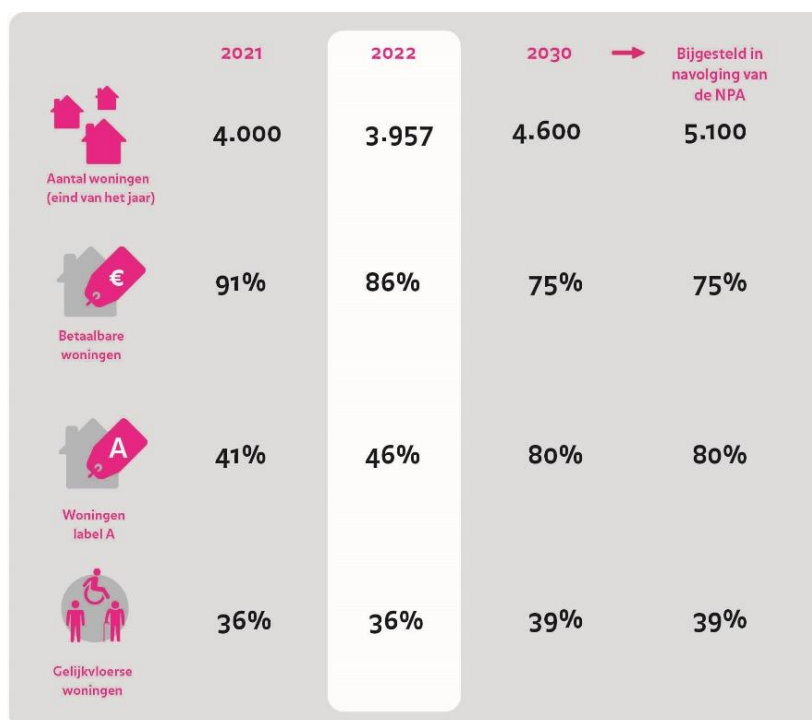
## A Goede woningen

Wij zijn de trotse eigenaar van bijna 4.000 huurwoningen in gemeente Barneveld. Onze ambitie is om flink te groeien in het aantal woningen in 2030. Wij vinden het belangrijk dat onze woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Daarbij streven wij naar een goede balans tussen prijs en kwaliteit. Al onze woningen zijn kwalitatief goed op orde en dat houden we zo. Wij doen dat zo veel mogelijk en doorlopend via gepland onderhoud. Met name aan de binnenzijde van onze woningen weten wij niet altijd vooraf wanneer iets niet meer naar behoren functioneert. In dat geval reageren we adequaat op meldingen van onze huurders. Ook hebben we een ambitie in duurzaamheid. Wij zien het immers als onderdeel van onze maatschappelijke opgave om waar mogelijk bij te dragen aan een beter milieu. Energetische maatregelen aan onze woningen verbeteren het wooncomfort voor de huurder en verlagen de energielasten. Dit draagt bij aan betaalbaarheid.

### A1 Wensportefeuille

De volkshuisvestelijke opgaven zoals die staan in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van juni 2022, vertalen we naar onze lokale opgave: voldoende betaalbare woningen, verduurzaming van gebouwde omgeving en leefbare wijken en buurten. In navolging van de NPA hebben we in ons bod op de woonvisie de ambitie ten aanzien van beschikbaarheid naar boven bijgesteld. Begin 2023 actualiseren we onze wensportefeuille ten aanzien van beschikbaarheid. Zie de grafiek hieronder voor onze opgave op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De ambities ten aanzien van betaalbaarheid en kwaliteit blijven ongewijzigd, deze passen goed binnen de NPA. In de nieuwbouw leggen we het accent op kleine en toegankelijke woningen. We blijven ons volop inzetten om het bestaande bezit te verduurzamen. In 2022 heeft 46% van onze woningen al een label A. De ambitie is om dat aandeel te laten groeien (door nieuwbouw en verduurzaming) naar 80% in 2030.

We zetten ons in voor voldoende, betaalbare huurwoningen. In 2022 pasten we een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 1,8% toe. Dat was lager dan de wettelijk toegestane 2,3%. Zo kregen huurders van een woning met een label E, F of G op voorstel van Huurdersvereniging Barneveld geen huurverhoging. Met de huurverhoging van 2022 blijft het aandeel huurwoningen in de betaalbare prijsklasse (huur <€678,66) ruim boven de 75%.



## Verkoop van woningen

Eind 2021 hadden wij geen voorraadpositie van nieuw te verkopen woningen onder voorwaarden (VoV). In 2022 kochten we 7 woningen, die in het verleden verkocht werden met een koopgarantregeling, terug. Al deze woningen verkochten we opnieuw onder voorwaarden. Ook eind 2022 is er geen voorraadpositie te verkopen VoV-woningen.

Om de voorraad VoV-woningen te verminderen, wijzen we een beperkt aantal woningen aan die we na de terugkoop weer verkopen met VoV. De 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. In 2022 hebben we aan kopers van VoV-woningen aangeboden om de terugkoopverplichting af te kopen en de waardestijging met Woningstichting Barneveld te verrekenen. Hier hebben 10 kopers van VoV-woningen gebruik van gemaakt. Eind 2022 stonden 243 VoV-woningen op de balans, waarvoor Woningstichting Barneveld nog een terugkoopplicht heeft.

Verder verkochten we in 2022 uit de bestaande voorraad 7 huurwoningen op de vrije markt. Daarnaast verkochten wij via een openbare verkoop 54 woningen en 1 BOG-pand gelegen in het complex J. de Wittlaan. Bij de verkoop is geborgd dat de woningen beschikbaar blijven voor de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Barneveld.

## A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop

### Nieuwbouwrealisatie

In 2022 leverden we de volgende projecten op:

- 15 woningen aan de Paulus Potterstraat (Barneveld)
- 30 eenheden voor De Rozelaar (Amersfoortsestraat - Barneveld)
- 22 woningen Bloemendal (verplaatsing Lijsterhof - Barneveld)
- 6 woningen Kromme Akker Zuid (Voorthuizen)

Dit zijn in totaal 73 verhuureenheden.

16 woningen, die wel waren opgenomen in onze begroting, werden door ons uiteindelijk niet afgenomen omwille van de prijs.

In de praktijk ervaren we knelpunten in de markt voor installatieonderdelen en bouwmaterialen. Dit gaf vertraging in realisatie van projecten. Van de volgende projecten is de oplevering opgeschoven van 2022 naar 2023:

- 22 appartementen Woudse Erven (Barneveld)
- 8 gestapelde woningen Kromme Akker Zuid (Voorthuizen)
- 6 woningen Bloemendal (Barneveld)

### Nieuwbouw in ontwikkeling

Om aan onze nieuwbouwpoging te voldoen, zijn we naast bovengenoemde projecten ook continu bezig met (het voorbereiden van) nieuwe ontwikkelingen. In totaal hebben we eind 2022 de bouw van ongeveer 345 verhuurbare eenheden in voorbereiding. Het betreft onder andere:

- Herontwikkeling en verdichting aan de HC Bosstraat in Garderen
- Afname van sociale huurwoningen bij ontwikkelaars in Schooneng (Voorthuizen), Terschuur, Kootwijkerbroek en Stroe
- Ontwikkeling van sociale huurwoningen in Bloemendal en Lijsterstraat (Barneveld)
- Eenheden voor studenten van AERES Mbo (Barneveld)

### Gesloopte woningen

In 2022 sloopten we geen woningen. Wel verplaatsten we de 22 woningen aan de Lijsterhof in Barneveld naar de wijk Bloemendal in Barneveld.

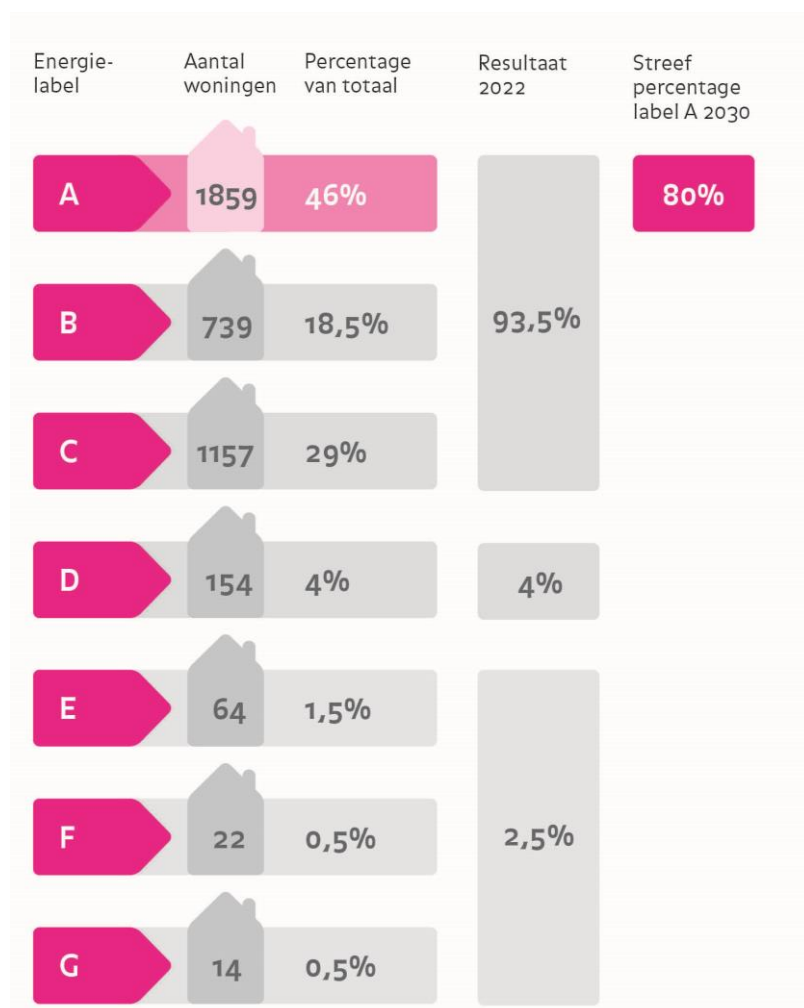
### A3 Verduurzaming en verbetering

In 2022 ronden we het project Valkhof in Barneveld af. Dat betekent dat alle 124 woningen en 24 beneden- en bovenwoningen zijn voorzien van kruipruimte-, dak- en spouwmuurisolatie, een pv-installatie en HR++glas. De deelnamebereidheid tijdens de uitvoering was groter dan verwacht op basis van het aantal akkoordverklaringen bij aanvang van het project.

Om meer huurders een goed geïsoleerde en comfortabele woning te bieden, ronden we in oktober 2022 de verduurzaming van 127 eengezinswoningen in de wijk de Wheem in Voorthuizen af. Bij de verduurzaming van deze woningen kozen we er - in samenspraak met de klankbordgroep en de huurdersvereniging - voor om een geheel nieuw geïsoleerd dak inclusief pv-panelen aan te brengen, de spouw en kruipruimtes te isoleren en de voor- en achterdeur te vervangen. Bij de woningen waar nog geen HR++ isolatieglas aanwezig was, is dit aangebracht. Dat geldt ook voor de mechanische ventilatie.

In oktober zijn we ook gestart met de voorbereiding voor de verduurzaming van 79 jaren '50 woningen in de Oude Bloemenbuurt in de wijk Oldenbarneveld in Barneveld. Hier gaan we dezelfde verduurzamingswerkzaamheden uitvoeren. Afhankelijk van de deelname van de bewoners (minimaal 70%) starten we hier naar verwachting halverwege 2023.

In navolging van het pilotproject aan de Kleinmansbeek, waarbij we huurders van gestapelde woningen (appartementen, galerijwoningen, et cetera) ook willen laten profiteren van zonne-energie, boden we de huurders van 9 complexen de mogelijkheid om minimaal 4 en maximaal 8 pv-panelen af te nemen. Met een percentage van 83% was de deelname onder de bewoners weer hoog. Door de beperkte installatiecapaciteit van onze installateur zijn 2 van de 9 complexen van pv-panelen voorzien. De overige 7 worden in 2023 in uitvoering genomen.





## Warmtevisie gemeente Barneveld

Eind 2021 is de warmtevisie van de gemeente Barneveld vastgesteld. In 2022 hebben we in overleg met gemeente en netbeheerder de eerste stappen gezet in de prioritering van gebieden ter voorbereiding op wijkuitvoeringsplannen. In die prioritering weegt het voorkomen van energiarmede mee. Onze inzet is dat we de buurten waar Woningstichting Barneveld relatief veel bezit heeft met lagere labels zo hoog mogelijk plaatsen in de prioritering van de wijkuitvoeringsplannen. Zodat we samen met gemeente en netbeheerder de wijk toekomstklaar kunnen maken.

In het vierde kwartaal van 2022 is het eerste verkennende onderzoek naar collectieve oplossingen voor warmte in de kern Barneveld gestart. Daar werken wij aan mee. De eerste resultaten worden begin 2023 verwacht.

## A4 Onderhoud

In 2022 bleven we met de kosten voor onderhoud niet helemaal binnen de begroting. Het totale begrote bedrag aan kosten (niet kasstroom) voor onderhoud was € 8,5 miljoen, terwijl de werkelijke kosten aan onderhoud totaal € 8,75 miljoen bedroeg (€ 8,58 miljoen onderhoud plus € 0,17 miljoen serviceonderhoud dit is inclusief € 0,41 miljoen kosten interne dienst). Dit geeft een beperkte overschrijding van € 0,25 miljoen (2,9%).

## Reparatiekosten

In 2022 voerden we 4.493 reparatieverzoeken uit voor in totaal € 1.160.000. De gemiddelde kosten voor een reparatie waren € 269. De totale overschrijding voor reparatieverzoeken was € 204.000 (21%). Dit is te wijten aan een post koeling in Project Norschoten (woon-zorgcomplex met appartementen), het vervangen van een carport en het impregneren van gevels (vochtdoorslag).

## Mutatiekosten

In 2022 boekten we op 214 mutatiewoningen mutatiekosten voor een totaal van € 279.000. De gemiddelde kosten per woning waren € 1.325. Er was begroot op 292 mutatiewoningen met een gemiddeld bedrag van € 1.805 inclusief btw met een totaal van € 527.000. Dit verklaart waarom er een onderschrijding van 47,0% is. Daarnaast hadden we een flink aantal woningen waar nagekomen planmatige werkzaamheden uitgevoerd moesten worden naast de reguliere mutatiwerkzaamheden. Deze kosten zien we terug onder het kopje 'Bijzonder onderhoud'.

## Bijzonder onderhoud

De post 'Bijzonder onderhoud' is bestemd voor het uitvoeren van werkzaamheden bij mutatiwoningen 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. Voor deze post begrootten wij € 1.225.000 en besteedden wij € 1.664.000. Dit is een overschrijding van ruim 35%. Dit komt enerzijds omdat het aantal woningen hoger lag dan begroot, anderzijds omdat het aantal werkzaamheden per woning meer was dan van tevoren gedacht. In 96 woningen voerden wij bijzonder onderhoud uit. Het verwijderen van asbest bij mutatie of reparatie valt ook onder het bijzonder onderhoud. De totale kosten voor het verwijderen van asbest waren in 2022 € 295.490.

## Planmatig onderhoud

Dit jaar realiseerden we alle planmatige onderhoudswerkzaamheden. Totaal begroot € 4.234.000 en werkelijk uitgegeven € 4.146.112. Dit is een beperkte onderschrijding van 2,08%. Ook in het planmatig werk hebben we te maken met uitdagingen als tekorten op materialen en arbeid. Gedurende het jaar is hier in samenwerking met alle uitvoerende partijen, met succes, op ingezet. Daardoor zijn alle werkzaamheden binnen het jaar tot stand gekomen. De posten schilderwerk/houtrotherstel en keukenblokkenvervanging kwamen qua prijs boven de begroting. De posten badkamer- en toiletrenovatie en het vervangen/aanbrengen van rookmelders bleven onder de begroting.

### Cv- onderhoud/overige contracten.

Dit jaar gaven we € 1.332.000 aan contracten uit we hadden hier € 1.358.000 voor begroot. Een onderscheiding van 2%.

### Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud bleek eerder niet kostendekkend. De bijdrage per woning wordt jaarlijks geïndexeerd.

De inkomsten voor het serviceabonnement zijn in 2022 € 199.000. De kosten zijn iets lager, namelijk € 185.590.

### A5 Huurbeleid

#### Huurprijsbeleid

We realiseren betaalbaarheid door voldoende woningen aan te bieden in de diverse huurprijsklassen. De netto huur van onze sociale huurwoningen verhoogden we per 1 juli 2022 met maximaal 2,3%. De woningen in de vrije sector mochten verhoogd worden met het inflatiepercentage (2,3%) plus een verhoging van 1%.

Afhankelijk van de huur van de zittende huurder, verhoogden we de huur tussen de 0,0% en 3,3%. Voor het overige vastgoed dat wij in beheer hebben, voerden we een aangepaste huurverhoging door. Veelal is contractueel opgenomen dat de jaarlijkse huurverhoging gebaseerd wordt op het prijsindexcijfer van het CBS. Dat viel zo hoog uit (9,7% en soms zelfs 10,7%) dat we besloten om de huurverhoging vast te stellen op 3,3%.

#### Huurontwikkeling

Ook in 2022 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. De huurprijswijziging na mutatie en de eenmalige huurverlaging is ook onderdeel van de huursombenadering. Uiteindelijk was de gemiddelde huursomstijging per saldo in 2022 1,8%.

#### Huurharmonisatie

Met ingang van 1 januari 2022 voerden we de nieuwe systematiek van huurprijsbepaling in. Hiermee is het tweehurenbeleid niet meer van toepassing. Dit nieuwe huurbeleid is gebaseerd op het aantal punten van het woningwaarderingssysteem (wws). In de wws-punten komt ook het energielabel tot uiting.

Wanneer de huur van een woning wordt opgezegd, bieden we de woning met de streefhuur aan in het woonruimteverdeelsysteem 'huiswaarts.nu'. Onze streefhuren liggen nu voor het merendeel van de woningen op 71% van de maximaal redelijke huurprijs. We passen de huurprijs bij mutatie niet meer aan op basis van het inkomen van de geselecteerde kandidaat. Afhankelijk van de huurprijs waarmee geadverteerd wordt, moet de kandidaat een bepaald maximaal of minimaal inkomen hebben.

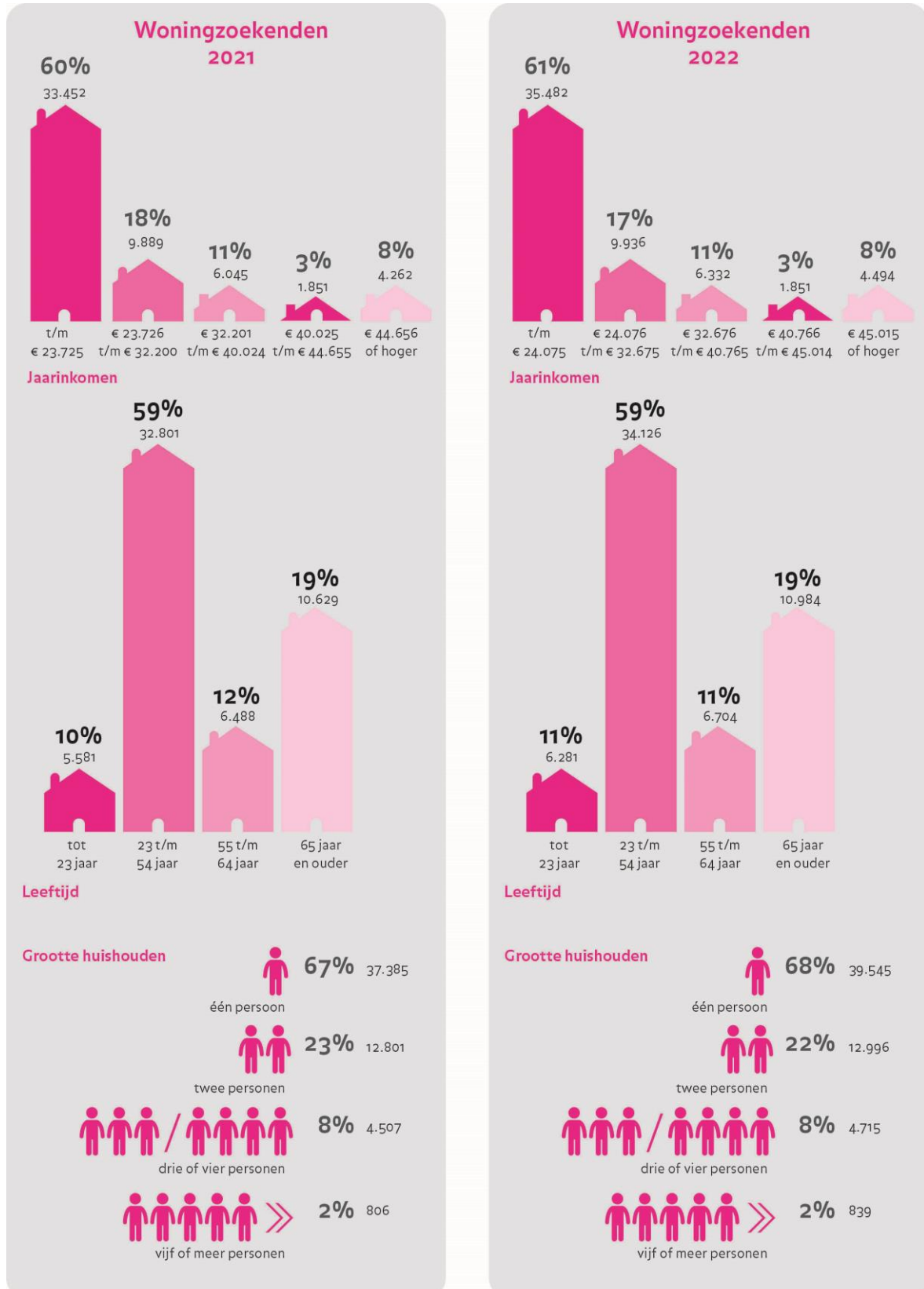
### A6 Toewijzing

#### Inschrijvingen en woningzoekenden

Om voor een huurwoning van Woningstichting Barneveld in aanmerking te komen, moet de woningzoekende zich inschrijven op de website 'huiswaarts.nu'. Dit is een woningzoekendenregistratie- en woonruimteverdeelsysteem van 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 bepaalde groepen woningzoekenden voorrang hebben zoals bijvoorbeeld voorrang voor 55-plussers bij een seniorenwoning.

Op 31 december 2022 stonden in de gehele Regio Foodvalley in totaal 58.095 woningzoekenden ingeschreven op 'huiswaarts.nu'. Een stijging van 4,5% ten opzichte van eind 2021. Het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Barneveld nam in een jaar tijd toe met 4,2% ten opzichte van 2021.

### Overzicht woningzoekenden in Regio Foodvalley naar inkomen, leeftijd en huishoudsamenstelling



## Overzicht aantal woningzoekenden uit Barneveld

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
Aantal woningzoekenden	6.202	5.951	5.713	5.304	5.028

De gemiddelde inschrijftijd om voor een woning van Woningstichting Barneveld in aanmerking te komen, bedroeg in 2022 8,0 jaar. Vergeleken met de andere corporaties in de regio heeft alleen de gemeente Scherpenzeel een langere inschrijftijd (8,9 jaar). Bij de andere corporaties ligt de gemiddelde inschrijftijd tussen de 5,6 jaar (Utrechtse Heuvelrug) en 6,9 jaar (Ede). De gemiddelde zoektijd, voordat een woningzoekende in aanmerking komt voor een woning van Woningstichting Barneveld, is 2,6 jaar. Wageningen heeft de langste zoektijd met 3,6 jaar. De zoektijd wordt berekend aan de hand van de eerste reactiedatum van een woningzoekende tot aan de einde publicatiedatum van een geaccepteerde woning. In de Regio Foodvalley nam de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd toe ten opzichte van 2021.

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

### Toewijzing en woonruimteverdeling regulier

#### Wet- en regelgeving passend toewijzen

Ook in 2022 moesten woningcorporaties vrijkomende woningen 'passend toewijzen'. Dat betekent dat we ten minste 92,5% van onze woningen toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen tot en met € 40.765 (éénpersoonshuishoudens) en € 45.014 (meerpersoonshuishoudens).

Ook moeten wij bij ten minste 95% van de woningen die wij toewijzen aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) een kale huurprijs aanbieden onder de zogenoemde aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2022 € 633,25, voor drie- en meerpersoonshuishoudens was dat € 678,66. We voldoen aan deze wet- en regelgeving. Beide doelstellingen realiseerden we in 2022 ruimschoots.

Verder wijzen we de woningen toe volgens de afspraken in de Huisvestingsverordening van de gemeente Barneveld. In de verordening zijn criteria en rangordebepalingen opgenomen.

#### Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

huishoudgrootte	inkomen	aantal verhuringen	% verhuringen	% toegestaan
1-pers. h.h.	≤ € 40.765	117	49,58%	92,50%
meerpers. h.h.	≤ € 45.014	112	47,46%	92,50%
1-pers. h.h.	> € 40.765	1	0,42%	7,50%
meerpers. h.h.	> € 45.014	6	2,54%	7,50%
<b>totaal</b>		<b>236</b>	<b>100,00%</b>	

In 2022 verhuurden we 236 zelfstandige woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 763,47). Van de 236 verhuurde woningen zijn er 4 doormiddel van intermediaire verhuring verhuurd. Daarnaast verhuurden we 4 kamers (onzelfstandig) aan het Schaapsveld in Barneveld en 1 woning via intermediaire verhuur.

### Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 442,46	> € 442,46 en <= € 633,25	> € 633,25 en <= € 763,47
<= AOW	<= € 24.075	9	45	0
<= AOW	> € 24.075	0	14	8
>= AOW	<= € 23.975	0	22	2*
>= AOW	> € 23.975	0	11	7
<b>totaal</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>92</b>	<b>17</b>

\*Sinds 2022 mogen AOW-gerechtigden met een inkomen onder de voor hen geldende inkomensgrens een woning huren met een aanvangshuur boven de aftoppingsgrens als zij een vermogen hebben van meer dan €120.000. Beide woningen zijn dan ook passend toegewezen.

### Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 en <= € 633,25	> € 633,25 en <= € 763,47
<= AOW	<=€ 32.675	0	27	0
<= AOW	>€ 32.675	0	3	25
>= AOW	<= € 32.550	0	9	0
>=AOW	> € 32.550	0	3	5
<b>totaal</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>30</b>

### 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 <= 763,47
<= AOW	<=€ 32.675	0	30	0
<= AOW	>€ 32.675	0	6	10
>= AOW	<= € 32.550	0	0	0
>= AOW	> € 32.550	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>10</b>

### Afwijzingen en weigeringen

In 2022 trokken we 134 keer een aanbieding in omdat de reactietermijn was verlopen. Daarnaast weigerden ook woningzoekenden zelf een aangeboden woning. Dit gebeurde in 2022 138 keer. De meest genoemde redenen waren 'Woning bevat niet' (42 keer) en 'Persoonlijke omstandigheden' (37 keer).

### Verhuur vrijesectorwoningen

In 2022 verhuurden we 5 woningen met een huurprijs hoger dan € 763,47 per maand. Deze woningen adverteerden we net als onze sociale huurwoningen op 'huiswaarts.nu'. Echter, voor deze woningen hoeven woningzoekenden niet ingeschreven te staan.

### Mutatiewoningen

De mutatiegraad over 2022 kwam uit op 5,7% (DAEB\* 5,4% en niet-DAEB 0,3%). Dit is het laagste percentage in jaren.



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

#### A7 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

Dit jaar vond geen aankoop plaats in ons MOG- of BOG-bezit. Wel verkochten we in 2022 uit de bestaande voorraad 1 BOG-pand gelegen in het complex J. de Wittlaan aan de zorgorganisatie Neboplus. Dit maakte onderdeel uit van een totale verkoop inclusief 54 woningen.

## B Tevreden klanten

Klanttevredenheid bereiken wij door de verwachtingen aan te laten sluiten bij de ervaringen. Daarbij is betrokkenheid een belangrijke voorwaarde. Zijn wij in staat te luisteren naar wat de ander (van ons) verwacht, nodig heeft en feitelijk ervaren heeft? Zijn wij ervan overtuigd dat wij als individu en als organisatie beter worden door te luisteren naar onze omgeving? En onze omgeving helder uit te leggen wat we wel en niet kunnen bieden? Dát goed vormgeven is onze basis voor tevreden klanten en relaties.

### B1 Klantvisie

In 2022 maakten we een start met het beschrijven van onze klantvisie. In de klantvisie omschrijven wij onze ambitie en speerpunten met betrekking tot onze dagelijkse dienstverlening. Met een klantvisie ontstaat een gezamenlijk afwegingskader voor alle keuzes en maatregelen die we (dagelijks) nemen. Dat toetsingskader bepaalt wie wij zijn als organisatie, hoe we gezien willen worden en wat we willen betekenen voor onze klant. De klantvisie zorgt voor een verbinding tussen de missie en visie van Woningstichting Barneveld, de inrichting van de dienstverlening en het gedrag en dagelijks handelen van de medewerkers. Begin 2023 hopen we deze klantvisie af te ronden en vast te stellen.

### B2 Relatiemanagement: het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer

#### Huurdersvereniging Barneveld (HvB)

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

Huurdersvereniging Barneveld gaf in 2022 positief advies over ons verkoopbeleid, ook namen zij kennis van de planmatig onderhoudsplannen 2022 en kwamen de landelijke, regionale en lokale prestatieafspraken, servicekostenbeleid en begroting 2023 aan de orde. Gezien de stijging van de energieprijzen in 2022 is er veel aandacht geweest voor betaalbaarheid in de verschillende overleggen. De jaarlijkse huurverhoging 2022 is uitgebreid en intensief besproken waarbij het advies voor huurdifferentiatie gekoppeld aan energielabels ook in 2023 verder wordt besproken en uitgewerkt. Daarnaast bespraken we het bod op de woonvisie, welke in gezamenlijkheid met de gemeente werd uitgewerkt in de actualisatie prestatieafspraken voor 2023. De huurdersvereniging voerde in 2022 vijfmaal een bestuurlijk overleg met de woningstichting en had daarnaast overleg en contact met de leden van de raad van commissarissen die huurderszetels bekleeden.

#### 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, Duurzaamheid. Daarbij sluit Huurdersvereniging Barneveld regelmatig aan ten behoeve van de invulling van de prestatieafspraken. In deze overleggen bespraken we onze strategische koers, onze portefeuillestrategie evenals de woonvisie van de gemeente. De nadruk lag op samenwerking en het streven naar 30% sociale huurwoningen in de nieuwbouw zoals is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Ook de versnelling van sociale woningbouw was onderwerp van gesprek. De voortgangsbewaking van de prestatieafspraken (lokaal, regionaal en landelijk) was een standaardagendapunt.

Daarnaast nemen wij deel aan het bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn. Veel bestuurders van organisaties komen in dit domein samen. 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 september 2022 vond de jaarlijkse ontmoeting plaats tussen het college van de gemeente Barneveld, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van de woningstichting.

## Prestatieafspraken

In 2022 startten we met de uitvoering van het eerste jaar van de prestatieafspraken 2022-2025. In het voorjaar stelden we gezamenlijk een monitor prestatieafspraken op, om zo met elkaar de voortgang bij te houden.

Hierbij kwam naar voren dat door de snel oplopende energieprijzen het thema energiearmoede meer nadruk moest krijgen in de prestatieafspraken. We hebben de samenwerking met gemeente (inclusief het energieloket) en de Huurdersvereniging Barneveld geïntensiveerd. Zo hebben we onze informatie op elkaar afgestemd en huurders actief benaderd voor energieadviesgesprekken.

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. We gingen zowel lokaal als regionaal aan de slag om die opgaven te vertalen in ons bod op de woonvisie. Hierin is nog meer nadruk op meer betaalbare huurwoningen opgenomen. We streven naar realisatie van 30% sociale huur in de nieuwbouwwontwikkelingen. Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met de snel oplopende energieprijzen is van nog groter belang om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden. We volgen de Nationale Prestatieafspraken en passen vanaf 2023 geen huurverhoging toe bij isolatie.

Om deze nieuwe ontwikkelingen te borgen in onze samenwerking, ondertekenden we eind 2022 een geactualiseerde versie van de prestatieafspraken.

## B3 Klanttevredenheid en klachtenmanagement

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

- Algemene waardering: hiervoor worden huurders benaderd die via een steekproef uit het volledig huurdersbestand worden geselecteerd. Dit gebeurt twee keer per jaar.
- Nieuwe huurders: hiervoor worden maandelijks alle kandidaten benaderd, die in een kalendermaand een woning zochten.
- Vertrokken huurders: hiervoor worden alle huurders benaderd, van wie we in een kalendermaand een huuropzegging ontvingen.
- Reparaties: na gereed melding van een reparatie wordt een deel van de huurders via een steekproef benaderd.
- Onderhoud: hiervoor worden huurders benaderd die via een steekproef worden geselecteerd uit het volledige huurdersbestand waar we planmatig onderhoud uitvoerden.

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. Per 2022 deed KWH een aanpassing in het monitoren van de cijfers. De cijfers voor woningzoekenden en nieuwe woning zijn samengevoegd. Ook is het cijfer algemene dienstverlening vervangen voor algemene waardering. Dit cijfer wordt, in tegenstelling tot de maandelijkse monitoring van de overige onderwerpen, twee keer per jaar uitgevraagd.

## KWH-meting overzichten

KWH-meting verleden	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
KWH-meting				2022
Cijfer totaal				7,8
Cijfer meting algemene waardering				7,3
Cijfer meting nieuwe huurders				7,5
Cijfer meting vertrokken huurders				8,1
Cijfer meting reparaties				8,1
Cijfer meting onderhoud				7,6



De aanpassingen in ons beleid van voorgaande jaren, werpen hun vruchten af. We zien een stijging bij de meeste metingen. De aanpassingen en aanscherpingen in het beleid en werkprocessen in 2022 en eerder, zijn eigen gemaakt en dit zien we terug in de positieve resultaten.

### Klachten

Van huurders ontvingen we in 2022 135 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.

Met de registratie bewaken we de voortgang van klachten en krijgen we inzicht in verbeterpunten in onze dienstverlening. We streven ernaar dat de huurdersvereniging de huurders faciliteert en motiveert om zelf hun klacht bij ons in te dienen.

### 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)
- Veenvesters (Veenendaal)
- Woonstede (Ede)
- Woningcorporatie Plicht Getrouw (Bennekom)
- De Woningstichting (Wageningen)
- Rhenam Wonen (Rhenen)
- 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 2022 werden in totaal 33 geschillen aangemeld bij de GWV (in 2021 waren dit er 32). Hiervan werden uiteindelijk 15 geschillen in behandeling genomen. Er zijn in 2022 3 klachten ingediend voor Woningstichting Barneveld (in 2021 waren dit er 4). Eén klacht is in behandeling genomen. De GWV vond deze klacht deels gegrond. De andere twee klachten waren niet ontvankelijk.

### B4 Betaalbaarheid

#### Betalingsachterstanden

De achterstanden liepen in de loop van 2022 iets op. In december 2021 was het percentage 0,63% van de huursom, eind 2022 was dit 0,70%. Het aantal huishoudens met betalingsproblemen liep daarbij ook iets op van 193 in december 2021 naar 231 in december 2022. De werkwijze waarbij we in een vroeg stadium persoonlijk contact opnemen met een huurder is alleen maar belangrijker geworden. Hoe eerder we een afspraak kunnen maken over de betaling, hoe beter. We merken dat huurders zich ervan bewust zijn dat we bij een betalingsachterstand snel contact met hen opnemen.

## Overzicht betalingsachterstand

Jaar	Percentage 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
2022	0,70%	231	€ 227.350	65	€ 135.010	34	€ 74.177	15	€ 37.373
2021	0,63%	193	€ 201.421	73	€ 128.063	39	€ 65.450	14	€ 38.313

\* WSNP: Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

We gaan mee in de veranderingen om ons heen. De verwachting was dan ook dat de huurachterstanden in 2022 fors zouden oplopen, onder andere vanwege de energiearmoede. We zien een stijging in het percentage huurachterstand, maar dit ligt lager dan we hadden verwacht. Wel gaan we flexibeler om met het afspreken van een betalingsregeling. Dan is er in ieder geval contact met de huurder en kunnen we samenwerken aan een oplossing voor de betalingsproblemen.

In 2022 is de overeenkomst behorend bij het landelijk convenant Vroegsignalering getekend. Dit maakt mogelijk dat we onze meldingen doen in het landelijke digitale systeem. Wij hebben in 2022 87 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 2022 zijn 6 ontruimingen aangezegd. Er is opnieuw géén ontruiming daadwerkelijk tot uitvoering gebracht, net als vorig jaar. Er is eind december 2021 een vonnis uitgesproken met betrekking tot een combinatie van overlast en huurachterstand. De ontruiming zou in januari 2022 plaatsvinden, maar is geannuleerd omdat de huurder zelf de sleutels inleverde.

### 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. In 2022 stonden 222 woningen die weer verhuurd konden worden één of meerdere dagen leeg. Hiervan stonden 4 woningen leeg vanwege verduurzaming. Deze woningen zijn direct meegenomen in het project van verduurzaming, of werden ingezet ten behoeve van het project, bijvoorbeeld als proefwoning of als huiskamer-/douchewoning.

Daarnaast stonden ook 27 vhe's (22 woningen waarvan 5 opgesplitst in kamers) leeg aan de Lijsterhof in Barneveld. In april 2022 zijn deze woningen uit exploitatie gehaald en verplaatst naar de A.J. vd Wielstraat in Barneveld. De gemiddelde leegstand betrof hier 189 werkdagen. Leegstand in woningen waar minimale mutatiewerkzaamheden uitgevoerd moesten worden, kwam 126 keer voor. De gemiddelde leegstand betrof hier 2 werkdagen.

De woningen waar meer dan reguliere mutatiewerkzaamheden werden uitgevoerd, stonden gemiddeld 29 werkdagen leeg. Woningen die na mutatie verduurzaamd en/of gerenoveerd moesten worden, stonden gemiddeld 75 werkdagen leeg.

Verder hebben we onszelf als doel gesteld dat we gemiddeld één dag leegstand accepteren nadat de woning technisch gereed is. Deze doelstelling is voor 2022 gehaald.

## B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

### Statushouders

In 2022 verhuurden we 31 woningen aan in totaal 87 statushouders. Daarmee haalden we de taakstelling voor 2022.

### Urgent woningzoekenden

Op 31 december 2021 stonden nog 5 huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst. Deze 5 huishoudens kregen in 2022 een woning toegewezen.

In 2022 kregen 9 huishoudens een urgentieverklaring na een gesprek met de gemeente Barneveld naar aanleiding van hun urgentie-aanvraag. Van deze 9 huishoudens kregen er 7 in 2022 daadwerkelijk een woning toegewezen. Eén gezin zag toch af van huisvesting via urgentie en vond een eigen oplossing voor hun woonprobleem. Op 31 december 2022 stonden nog 2 huishoudens met een urgentieverklaring op de wachtlijst. Daarvan is er één uitstroom uit de maatschappelijke opvang.

### Overzicht urgentieverklaringen

Urgentiecategorieën	Aantal
Urgentiebeschikking na MDO van de gemeente	9
Uitstroom uit maatschappelijke opvang	1

### Standplaatsen woonwag

Woningstichting Barneveld is eigenaar van 5 standplaatsen in Barneveld en 5 standplaatsen in Voorthuizen. Ook is de woningstichting eigenaar van een woonwag die op 1 van de 5 standplaatsen in Voorthuizen staat. In 2022 heeft de huurder van de woonwag aangegeven deze graag te willen kopen. De woonwag is begin 2023 aan de huurder verkocht.

## B6 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 vaker en langer zelfstandig, vaak met ambulante begeleiding. De zorg- en overlastdossiers die we behandelen, worden daardoor complexer. Daarnaast signaleren we dat het draagvlak en/of draagkracht van de buurt afneemt. We doen vaker een beroep op professionele hulporganisaties met expertise op een bepaald gebied om de complexe overlastsituatie gezamenlijk aan te pakken.

### 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. Vanaf 2022 biedt de Woningwet weer meer ruimte om bij te dragen aan activiteiten die gericht zijn op sociale samenhang. We droegen bij aan Buurtbemiddeling en Stichting Present, zoals we afspraken in de prestatieafspraken en vastlegden in de bijbehorende convenanten.

We hebben in 2022 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. Hij vraagt dan naar de eerste ervaringen van de huurder in de nieuwe woning en woonomgeving en eventuele opleverpunten en hij heeft aandacht voor energiebesparing, contacten met burens en het leren kennen van de wijk. Ook wijst hij de huurder op zijn verantwoordelijkheden met betrekking tot het onderhouden van de woning

en de tuin. Op die manier investeren we in de relatie huurder – verhuurder en verlagen we de drempel om contact te zoeken.

Ook in 2022 was er een aantal huurders dat al 50 jaar in hun woning woonde. Deze ‘gouden huurders’ verrasten we eind van het jaar met een bezoekje en een presentje. Met dit contactmoment schonken we aandacht aan het feit dat wij waarderen dat zij trouwe huurders zijn.

### 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 al voldoende zijn. In 2022 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel 63 meldingen in behandeling, tegen 64 meldingen in 2021. Van de meldingen in 2022 hadden er 31 betrekking op bewoners van een huurwoning van Woningstichting Barneveld, tegen 26 meldingen in 2021.

### Meldingen buurtbemiddeling over huurwoningen Woningstichting Barneveld 2022

Status	Aantal
Succesvol afgerond	19
Bemiddeling loopt nog (niet afgerond)	6
Eén van beide partijen heeft bemiddeling geweigerd	3
Beide partijen hebben bemiddeling geweigerd	0
Niet bemiddelbaar	1

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 2023 weer constructief samen met Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel.

### Stichting Present

Vanuit het convenant met Stichting Present voerden zij in 2022 37 projecten uit. De samenwerking is gericht op het uitvoeren van activiteiten bij huurders die praktische ondersteuning nodig hebben en geen beroep kunnen doen op hun eigen netwerk. De activiteiten leveren een bijdrage aan een schone, hele, veilige en prettige woonomgeving voor onze huurders. In 2022 konden er weer veel projecten uitgevoerd worden, in tegenstelling tot het jaar ervoor toen corona een grote rol speelde. Gebaseerd op het aantal huurders dat zij helpt, krijgt Stichting Present een financiële tegemoetkoming. In 2023 zetten we de prettige samenwerking onder het convenant voort.

### 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 2022 maakten 48 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 toiletpot. Ook

huurders met een medische indicatie kunnen bij ons terecht voor dit soort kleine aanpassingen aan hun woning.

### B7 Verenigingen van eigenaren (VvE)

Er vonden in 2022 geen mutaties plaats in het aantal VvE's. De woningstichting neemt deel in totaal 9 VvE's. Uitgestelde bestuursvergaderingen en algemene ledenvergaderingen konden vanwege de afschaffing van de coronaregels dit jaar weer plaatsvinden.

Naast de reguliere zaken in de VvE's was er een aantal punten dat extra aandacht vergde zoals de prijsontwikkeling van onderhoud in relatie tot de meerjarenonderhoudsbegroting, de verplichting van het plaatsen van rookmelders, maar ook het verduurzamen van de complexen zijn onderwerpen die regelmatig aan de orde kwamen.

## C Gezonde bedrijfsvoering

We zijn een kleine corporatie (in de Aedes-benchmark categorie "S"). Dit heeft effect op onze bedrijfsvoering. Door slim samenwerken hoeven we niet alle expertise zelf in huis te hebben. Samenwerking zoeken met andere corporaties, gebruik maken van good practices van andere corporaties en via Aedes zijn vormen hiervan.

De afgelopen jaren hebben we al belangrijke stappen gezet in de bedrijfsvoering. De komende jaren bouwen we verder aan een stabiele organisatie. Dit doen we op drie onderdelen: ICT-optimalisatie, strategische personeelsplanning en procesoptimalisatie.

### C1 ICT-optimalisatie

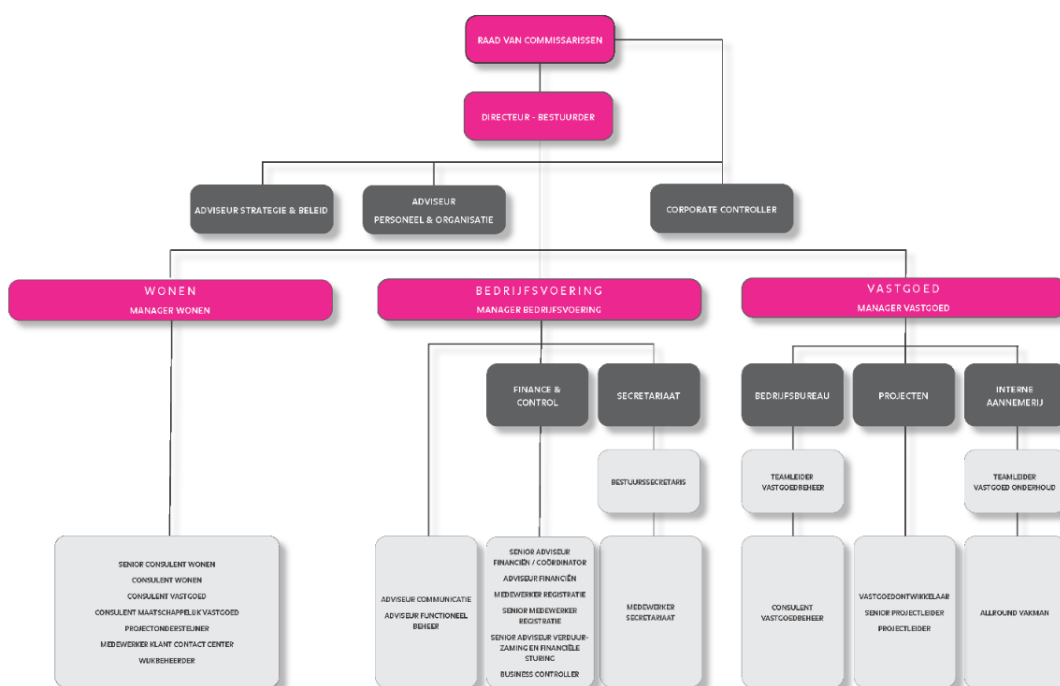
Het ICT-landschap van Woningstichting Barneveld is behoorlijk uitgebreid de afgelopen jaren, om onze processen zo goed mogelijk te ondersteunen en te digitaliseren. Om hierin de juiste focus aan te brengen hebben we in 2022 de ICT-visie herzien en vastgesteld. De komende jaren willen we toe naar een toekomstbestendig en wendbaar applicatielandschap en een grotere bijdrage van ICT aan de informatievoorziening. Als eerste project uit de roadmap om onze doelstellingen te bereiken, zijn we begonnen aan de beschrijving van de ICT-beheerorganisatie (rollen, processen, overleggen). Dit ronden we in 2023 af.

In 2022 realiseerden we ook diverse verbeteringen in de gehele ICT-omgeving, zoals digitalisering van het mutatieproces (digitaal ondertekenen nieuwe huurcontracten en digitale opnames bij mutaties), implementatie van verdere verbeteringen van de digitale facturatie, nadere afspraken over datakwaliteit voor vastgoeddata en verdere implementatie van een nieuwe applicatie voor het vastleggen van vastgoeddata inclusief 2D- en 3D-tekeningen.

Daarnaast is een Informatiebeveiligingsbeleid beschreven en vastgesteld en hebben we een 0-meting laten uitvoeren. De resultaten van de 0-meting en het plan van aanpak bespreken we begin 2023. De eerste conclusies laten zien dat we al veel hebben geregeld de basis op orde is..

### C2 Organisatie en strategische personeelsplanning

Organogram per 31 december 2022



## Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is een hulpmiddel om te komen tot een optimale inzet van mensen nu en in de toekomst. In 2022 hebben we verschillende sessies gehad om te komen tot een gemeenschappelijk toekomstbeeld op basis van ons strategisch plan en de externe en interne ontwikkelingen. Aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve analyses van ons medewerkersbestand hebben we inzichtelijk gemaakt hoe toekomstbestendig we zijn. Vervolgens hebben we de speerpunten geformuleerd die nodig zijn om nog beter toekomstbestendig te worden en te blijven. Het accent ligt op klantgerichtheid (vanuit de bedoeling), het integraal samenwerken (intern en extern), het vergroten van persoonlijk leiderschap, werving en behoud van medewerkers en het up-to-date houden van digitale vaardigheden.

SPP hebben we ingericht als een continu proces. We evalueren en monitoren jaarlijks om tijdig te kunnen bijsturen. SPP vormt hiermee één van de pijlers van onze HR-strategie en daarmee ons HR-beleid. Andere pijlers zijn ons strategisch plan, de sturingsfilosofie en het medewerkerstevredenheidsonderzoek. De strategische doelen van HR zijn op basis van deze pijlers in 2022 als volgt geformuleerd:

1. We hebben en houden onze personele bezetting op orde met de juiste persoon op de juiste plek.
2. We hebben en houden tevreden en gemotiveerde medewerkers.
3. We ontwikkelen naar een netwerkorganisatie en werken integraal samen, zowel intern als extern.
4. We ontwikkelen en vergroten ons persoonlijk leiderschap.

De strategische HR-doelen worden vervolgens vertaald naar ons HR-beleid. We onderscheiden de volgende thema's: werving & selectie, duurzame inzetbaarheid, performancebeleid en welzijn/vitaliteit.

## Werving & selectie

Aan het begin van 2022 stonden nog 7 vacatures open vanuit 2021. In 2022 hebben we hiervan 5 vacatures kunnen invullen, waarvan 1 is ingevuld door een collegiale samenwerking met 2 andere corporaties. Door vertrek van medewerkers ontstonden er in 2022 7 vacatures. Hiervan zijn er in 2022 2 ingevuld met nieuwe medewerkers en 2 door doorstroming van medewerkers. 2 vacatures zijn voor langere tijd ingevuld door de inzet van inhuurmedewerkers. Dit betreft vacatures op de afdeling Vastgoed waarvoor de arbeidsmarkt al langdurig zeer krap is. Eind 2022 staan nog 3 vacatures open.

De arbeidsmarkt bleef ook in 2022 zeer krap, vooral op het gebied van IT, Projectleiding en Techniek. Om ons bereik te vergroten, lanceerden we gezamenlijk met de corporaties in Foodvalley een vacaturewebsite: [Jouwwoonbaan.nl](http://Jouwwoonbaan.nl). De website ging eind 2022 live en leverde al een aantal goede reacties op.

Bij de afdeling Vastgoed bleven we werken met inhuurmedewerkers. Voor de openstaande vacatures voerden we gesprekken met kandidaten, maar dit leidde niet tot een vaste invulling van de vacatures. In 2022 legden we daarom opnieuw voor langere tijd de afspraken vast met inhuurmedewerkers om de continuïteit en stabiliteit voor deze afdeling en de organisatie als geheel te waarborgen.

Door het vertrek van de manager Wonen in 2022 ontstond er, naast de vacature van manager Vastgoed, nog een vacature in het MT. Een procedure voor de invulling van manager Vastgoed leverde geen goede kandidaat op, waarna eerst is ingezet op de werving van een manager Wonen. Met ingang van september 2022 is deze vacature succesvol ingevuld. Voor de stabiliteit en continuïteit van het MT is geen nieuwe werving voor de manager Vastgoed opgestart. Met de interimmanager Vastgoed zijn voor een periode van 2 jaar afspraken gemaakt voor het continueren van haar inzet op interimbasis.

## Duurzame inzetbaarheid

In 2022 lieten we een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitvoeren door de Monitorgroep. Om de resultaten met de onderzoeken uit 2019 en 2020 te kunnen vergelijken, zijn dezelfde vragen gesteld aan onze medewerkers, aangevuld met vragen over werkdruk en ongewenst en grensoverschrijdend gedrag. De meting leverde het mooie cijfer van 7,8 op. Een significante verbetering (+0,7) ten opzichte van de vorige meting. Verbeterpunten waren de doorgroeimogelijkheden, werkomstandigheden (uitstraling en akoestiek kantoor) en de samenwerking tussen de afdelingen.

In 2022 lieten we de klassieke HR-gesprekcyclus (plannings-, voortgangs-, en beoordelingsgesprek) los. Naar aanleiding van een afstudeeronderzoek van een HRM-student zetten we in op de continue dialoog tussen leidinggevende en medewerker. Aan de hand van een aantal gespreksonderwerpen (Gesprek, Reflectie, Ontwikkeling, Energie en Inzetbaarheid, tezamen GROEI) blijven medewerker en leidinggevende met elkaar in gesprek. De medewerker is zelf verantwoordelijk en mag van de leidinggevende hierin een coachende rol verwachten. Hiermee ondersteunen we het vergroten van het persoonlijk leiderschap.

Om de duurzame inzetbaarheid en ontwikkelings- en doorgroeimogelijkheden van medewerkers te stimuleren en te vergroten, zijn de eerste stappen gezet om te komen tot een doorontwikkeling van het functiehuis. Het huidige functiehuis ondersteunt onvoldoende ontwikkeling van medewerkers, competenties en vaardigheden en de huidige functieomschrijvingen passen minder goed bij de speerpunten benoemd in het SPP. In 2023 gaan we hier mee verder.

### Performancebeleid

Door de invoering van de continue dialoog voeren we geen traditioneel beoordelingsgesprek meer. Een koppeling tussen beoordeling en jaarlijkse salarisgroei was niet langer mogelijk en wenselijk. Passend bij onze HR-visie besloten we in 2022, na instemming van de ondernemingsraad, om met ingang van 1 januari 2023 over te gaan naar een andere systematiek, namelijk het jaarlijks toekennen van een vaste periodiek bij voldoende functioneren, een en ander conform de CAO Woondiensten. In plaats van het inzetten van het beoordelingsinstrument, gaat onze aandacht uit naar het aannemen van de juiste mensen, coaching van medewerkers (continue dialoog) en het tijdig ingrijpen bij niet functioneren.

Woningstichting Barneveld wil een goed pakket aan arbeidsvoorwaarden bieden aan haar medewerkers. Voor wat betreft het primaire salaris is de CAO Woondiensten leidend. Met onze secundaire arbeidsvoorwaarden willen we waar mogelijk keuzevrijheid (cafetarieregeling, thuiswerkbeleid) en enkele aanvullende voorwaarden bieden binnen de wettelijke en fiscale mogelijkheden. In 2022 is onder medewerkers gepeild waar behoefte aan is en de ondernemingsraad is gevraagd hierin mee te denken en suggesties te doen. Een definitief vast te stellen beloningsbeleid wordt in 2023 verwacht.

### Welzijn/vitaliteit

#### Arbo

Na een uitvoerig selectietraject sloten we per 1 juli 2022 een overeenkomst met Perspectief als nieuwe Arbodienst. Belangrijk selectie criterium was een goede samenwerking en communicatie rondom verzuim tussen de Arbodienst (bedrijfsarts en verzuimconsultant), de medewerker en de leidinggevende.

De rol van de vertrouwenspersoon is extern belegd via Arbo Unie. De afspraken en de gegevens van de vertrouwenspersoon zijn opnieuw gecommuniceerd. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon. Ook hebben we aangeboden een budgetcoach in te schakelen, mochten medewerkers financieel in de knel komen te zitten als gevolg van de stijgende inflatie. Deze dienstverlening wordt afgenomen via onze Arbodienst. Daarnaast hebben we aangeboden om mee te denken in maatwerkoplossingen.

#### Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim nam verder af. Het 12-maandsgemiddelde ziekteverzuim tot en met december 2022 kwam uit op 4,6%. Een afname van 45% ten opzichte van 2021. Het aandeel langdurig zieken bedroeg 3,0%. Door een toename van griep- en coronagevallen in het laatste kwartaal was het kortdurend verzuim 1,6%.



## Sociale kengetallen

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
Aantal medewerkers gemiddeld	54	58	52
Aantal fte gemiddeld	48,8	55,5	47,0
Aantal medewerkers 31 december	50	63	53
Aantal fte 31 december	45,2	57,7	47,5
Bruto salariskosten in €	2.686.338	3.217.000	2.622.685
Inleenkosten in €	1.053.013	505.000	1.693.457
Opleidingskosten in €	78.920	163.000	62.276

## Personeel in loondienst in 2022

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	4,1	13,4	17,1	14,1	48,7
Aantal FTE 31 december	4,8	12,4	16,2	11,8	45,2

## Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw op 31 december 2022 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2022	Gemiddelde leeftijd in 2021	Gemiddelde leeftijd in 2020
2	3	10	21	14	48,1	47,0	47,1

## In- en uitstroom

In totaal verlieten in 2022 9 medewerkers onze organisatie. 2 medewerkers gingen met pensioen en 2 medewerkers vertrokken mede op ons initiatief. Het totale verlooppercentage bedraagt 16,7%. Wanneer we alleen ongewenst verloop berekenen, komen we uit op een verloopcijfer van 9,3%. We mochten 6 nieuwe medewerkers verwelkomen in 2022.

## C3 Procesoptimalisatie

### Fraude- en risicobeheersing

In de tweede helft van 2021 stelde Woningstichting Barneveld een concept risicomanagementstatuut op. Het risicomanagementstatuut is 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 is dit onder andere vastgelegd.

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

Strategisch risico	Bruto risico scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico scores (restrisico)
Politiek risico: Overheidsbeleid nationaal, regionaal, lokaal.	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijhouden overzicht van belangrijkste wetgeving en (opvolging van eventuele) wijzigingen</li> <li>Wijzigingen doorrekenen met scenario's (best case / worst case), waarbij wordt voldaan aan de externe normen van Aw/</li> <li>WSW</li> </ul>	Hoog

Strategisch risico	Bruto risico scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico scores (restrisico)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Stakeholdermanagement: Aedes, overleg met gemeente, Foodvalley, zorg- en welzijnspartijen, leveranciers, etc.</li> </ul>	
Financieringsrisico: Uitvoering portefeuillestrategie (Nieuwbouw en verduurzaming) financieel niet haalbaar	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>De MJP toetsen aan de interne en externe normen van de financiële indicatoren van Aw/WSW.</li> <li>Wijzigingen doorrekenen met scenario's (doelscenario's), waarbij wordt voldaan aan de externe normen van Aw/ WSW</li> <li>Zorgdragen voor een jaarlijkse toereikende informatieverschaffing voor borgingsplafond WSW (dPi)</li> <li>Uitvoeren stappen investeringsstatuut</li> </ul>	Midden
Financieel risico: Op lange termijn geen sluitend verdienmodel	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervisie met andere corporaties voor feedback op indicatoren</li> <li>Werken met een realistische begroting (alleen harde projecten) naast ambities verwerkt in scenario's voor de Toekomst</li> <li>De MJP toetsen aan de interne en externe normen van de financiële indicatoren van Aw/WSW</li> <li>Zorgdragen voor een jaarlijkse toereikende informatieverschaffing voor borgingsplafond WSW (dPi)</li> </ul>	Laag
Woningmarktrisico: Een mismatch tussen vraag en aanbod van woningen (type en betaalbaar) voor de doelgroep.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Woningmarktonderzoek in Barneveld (1x 2-3 jaar), afstemming met Woonvisie gemeente Barneveld (1x / 5 jaar), jaarlijkse analyse rapportage woonruimteverdeling</li> <li>Portefeuillestrategie actualiseren (1x / 4 jaar of zo veel eerder als nodig is) en wensportefeuille opstellen</li> <li>Monitor de voortgang op de realisatie van de portefeuillestrategie</li> <li>Bespreken voortgang realisatie portefeuillestrategie met gemeente i.h.k.v. prestatieafspraken (2x per jaar)</li> <li>Huurbeleid actueel houden</li> </ul>	Laag
Organisatierisico: De samenstelling van bestuur, management en medewerkers (kwantitatief en kwalitatief) sluit onvoldoende aan bij de toekomstige behoefte.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Periodiek medewerkerstevredenheidsonderzoek uitvoeren</li> <li>SPP elke 2 jaar uitvoeren (inzicht in vraag en aanbod van kennis en competenties)</li> <li>Organiseren van een flexibele schil om tijdelijke pieken of extra vraag op te kunnen vangen (inhuur externe deskundigen)</li> <li>Actueel personeelsbeleid (waaronder opleidingsbeleid, moderne HR-gesprekscyclus en sturen op hard- en softcontrols)</li> </ul>	Laag
Organisatierisico: Ontevreden klanten waardoor risico op imagoschade en afhankelijkheid belangrijkste stakeholders.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concrete afspraken in prestatieafspraken vastleggen en monitoren</li> <li>Klantvisie opstellen en implementeren</li> <li>Stakeholdersmanagement</li> <li>Visitatie uitvoeren</li> <li>2-jaarlijks verslag van voortgang doelstellingen</li> <li>KWH metingen uitvoeren</li> <li>Klachtenmanagement optimaal ingezet</li> </ul>	Laag
Organisatierisico: Afhangelijkheid leveranciers (organisatie breed)	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleggen van een leverancierslijst waaraan opdrachten mogen worden uitbesteed</li> <li>Inkoop- en aanbestedingsbeleid (inclusief kredietwaardigheidstoets en periodieke leveranciersbeoordeling)</li> <li>Nieuwe leveranciers benaderen in het kader van de marktverkenning</li> <li>Procuratieregeling</li> </ul>	Laag
Organisatierisico: Onvoldoende in control (met risico op bewuste en onbewuste fouten)	Midden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen en uitvoeren van controleplan / auditplan</li> <li>Jaarlijks evalueren van risicomangement.</li> <li>Elke 4 maanden monitoren realisatie jaarplan</li> <li>Monitoren voortgang implementatie Fully in Control</li> <li>Continu aandacht voor risicobewustzijn</li> <li>Monitoring BSC</li> </ul>	Laag

Binnen Woningstichting Barneveld is het drie lijnsmodel geïmplementeerd, hoewel de wettelijke controller (binnen Woningstichting Barneveld corporate controller genoemd) niet verplicht is gezien haar omvang. In 2022 hebben de corporate en business controller de strategische risico's besproken met het managementteam. Begin 2023 is een risicosessie gehouden met de voltallige raad van commissarissen. In

beide sessies is ook specifiek aandacht besteed aan risicobereidheid en risicotolerantie. Op basis van deze besprekingen en sessies wordt in 2023 het risicomanagementstatuut geactualiseerd. Een van de toevoegingen is het frauderisico.

Het voorkomen van fraude is ingebed in de processen van Woningstichting Barneveld. Alle processen kennen beheersmaatregelen om risico's, waaronder fraude, te voorkomen. Integriteit, waar fraude ook onderdeel van is, is een onderwerp welke met regelmaat op de agenda staat in interne communicatie- en medewerkersbijeentkomsten.

De accountant besteedt in de jaarlijkse interim- en jaarrekeningcontrole aandacht aan fraude. Binnen Woningstichting Barneveld zijn geen fraudegevallen bekend.

Fraudegevoelige processen monitoren we. Een belangrijk aandachtsgebied vormt bijvoorbeeld opdrachtverstrekking aan leveranciers, met name bij onderhoud en bij projectontwikkeling. Daarbij helpen niet alleen de hard controls (inkoopprocedures, functiescheiding, procuratiematrix) ons, maar we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding, de soft controls. Ook ten aanzien van het betalingsverkeer volgen we strikte procedures, waarbij we facturen via het vier ogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgedwongen processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

Een al langer bestaand risico dat in 2022 veelvuldig in het nieuws was, betreft cybersecurity. Deze wordt ook toegevoegd als strategisch risico in het risicomanagementstatuut. Het gedrag en bewustzijn van de medewerkers is hierin een risicofactor. Daarom wordt hier binnen onze organisatie regelmatig aandacht aan besteed, bijvoorbeeld door middel van een geplande actie phishingmail. Vanaf 2023 wordt 'cyber awareness' van medewerkers doorlopend getraind om risico's te mitigeren. Om het frauderisico verder te concretiseren voeren wij in 2023 een frauderisicoanalyse uit, en stellen wij een Incident Respons Plan en een Bedrijfscontinuïteitsplan op. Daarnaast implementeren wij een stappenplan om bij vermoeden van fraude snel en juist te reageren.

Binnen Woningstichting Barneveld wordt jaarlijks een auditplan opgesteld en uitgevoerd door de corporate en business controller. Dit auditplan bestaat voor een deel ook uit audits welke door alle corporaties in het samenwerkingsverband van de Regio Foodvalley worden uitgevoerd met als doel de best practices te delen. Zowel soft controls als frauderisico's zijn onderdeel van de audits. De uitkomsten van de audits helpen de organisaties processen te verbeteren en eventuele risico's te mitigeren. Uit de audits komt naar voren dat medewerkers zich bewust zijn van de risico's en daar ook op acteren.

In 2021 zijn we gestart met het vastleggen van onze processen in een systeem (Fully in Control), waarin ook risico's, beheersmaatregelen en audits worden gekoppeld aan de processen. Hier zijn 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 is het systeem verder gevuld met verschillende procesbeschrijvingen en zijn de eerste procesbeschrijvingen geactualiseerd. De volgende stap is de audits via het systeem te plannen en uit te voeren. Het systeem kan dan hierover rapporteren.

Onze toezichthouders Aw en WSW hebben in 2022 hun oordeel over Woningstichting Barneveld bijgesteld.

Naar aanleiding van voorgaande beoordelingen heeft de Aw naast het jaarlijks reguliere basisonderzoek, in 2022 ook een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de onderdelen die de kwalificatie verhoogd risico hadden. Dit onderzoek is gedaan als sluitstuk van een periode van intensiever toezicht om te bepalen of de Governance van Woningstichting Barneveld inmiddels voldoende op orde is. De conclusie van de Aw is dat de Governance van WsB op orde is en het toezicht is genormaliseerd. Woningstichting Barneveld valt per 1

januari 2023 onder het reguliere toezicht. De aandachtspunten van de afgelopen jaren (governance vanwege de bestuurs- en managementwisselingen van de afgelopen jaren en risicomanagement) zijn voldoende opgepakt en ingebed.

Het oordeel van WSW is laag / midden gebleven. WSW constateert in haar oordeelsbrief van begin 2023, dat Woningstichting Barneveld met de governance (met een inmiddels stabiele organisatie) en een consistente beleidslijn (met een strategisch plan, portefeuillestrategie, facetbeleid en een actueel risicomanagement-statuut) haar zaken op orde heeft. Daarmee is dit voor ons, gezien onze omvang, de hoogst mogelijke classificatie.

### Management control framework

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 stelden we het management control framework definitief vast.

De reguliere planning- en controlcyclus is doorlopen, waarbij maandelijks een sturingsrapportage is opgesteld en besproken in de vergadering van het managementteam. In 2022 vond ook een herziening van de KPI's plaats. De KPI's zijn op strategisch, tactisch en operationeel niveau bepaald en qua definitie, rapportagefrequentie en inhoud aangescherpt. Iedere vier maanden is een managementrapportage opgesteld, waarbij met name over (de afwijkingen van) de strategische KPI's is gerapporteerd. Deze is besproken in de vergadering van het managementteam en vervolgens met de raad van commissarissen. Onderdeel van de managementrapportage 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 2023 vast en dienden we de dPi in. De prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zijn gedurende het jaar twee keer gemonitord met alle betrokkenen op de voortgang en geactualiseerd, met name naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken. We ondertekenden de prestatieafspraken begin december 2022 samen met gemeente Barneveld en de Huurdersvereniging Barneveld.

Naast de reguliere planning- en controlcyclus voor 2022 zijn ook diverse beleidsstukken opgesteld danwel geactualiseerd. Deze zijn opgesomd in het verslag van het bestuur (onderdeel D1).

Eind 2022 is het management control framework weer geactualiseerd met de planning- en controlcyclus voor 2023.

## C4 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 2022 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. De corporaties in de regio werken samen in het samenwerkingsverband Foodvalley, voorheen Deelgoed genoemd. Dit zijn Woonstede (Ede), Veenvesters (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.

Naar aanleiding van en in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, stond het samenwerkingsverband Foodvalley in 2022 vooral in het teken van het maken van de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken naar een opgave voor de regio Foodvalley. Dit leidde tot het uitbrengen van een gezamenlijk aanbod Regio Foodvalley (tot 2040 12.000 huizen en 1.200 studenteneenheden en in 2030 is minimaal 30% van de bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd bovenop het deel van de woningvoorraad dat nu al goed is geïsoleerd).

## C5 Financieel beleid en beheer

### 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 om te voldoen aan, de grotere groep woningzoekenden die een beroep doet op onze sociale huurwoningen, 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 leningen afgesloten met lage rentes en aflossing van relatief dure leningen uit het verleden. Ook zien we een verbetering van de operationele kasstromen door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Om te kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken en de opgave in de regio, moeten we de financiële positie blijven volgen. Jaarlijks werken wij scenario's uit voor de ontwikkeling van de financiële positie bij verandering in huurbeleid, 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. Wij willen ook kunnen blijven investeren voor de periode na de Nationale Prestatieafspraken.

### Winst- en verliesrekening

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

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.491	12.713
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	498	1.182
Nettoresultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	11.847	87.821
Nettoresultaat overige activiteiten	128	99
Overige organisatiekosten	-1.403	-3.526
Kosten voor leefbaarheid	-477	-297
Saldo financiële baten en lasten	-1.908	-1.885
Vennootschapsbelasting	-865	-2.844
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23.311</b>	<b>93.263</b>

Het resultaat over 2022 komt uit op € 23,3 miljoen positief (2021: ruim € 93,3 miljoen positief).

## Kasstroomen

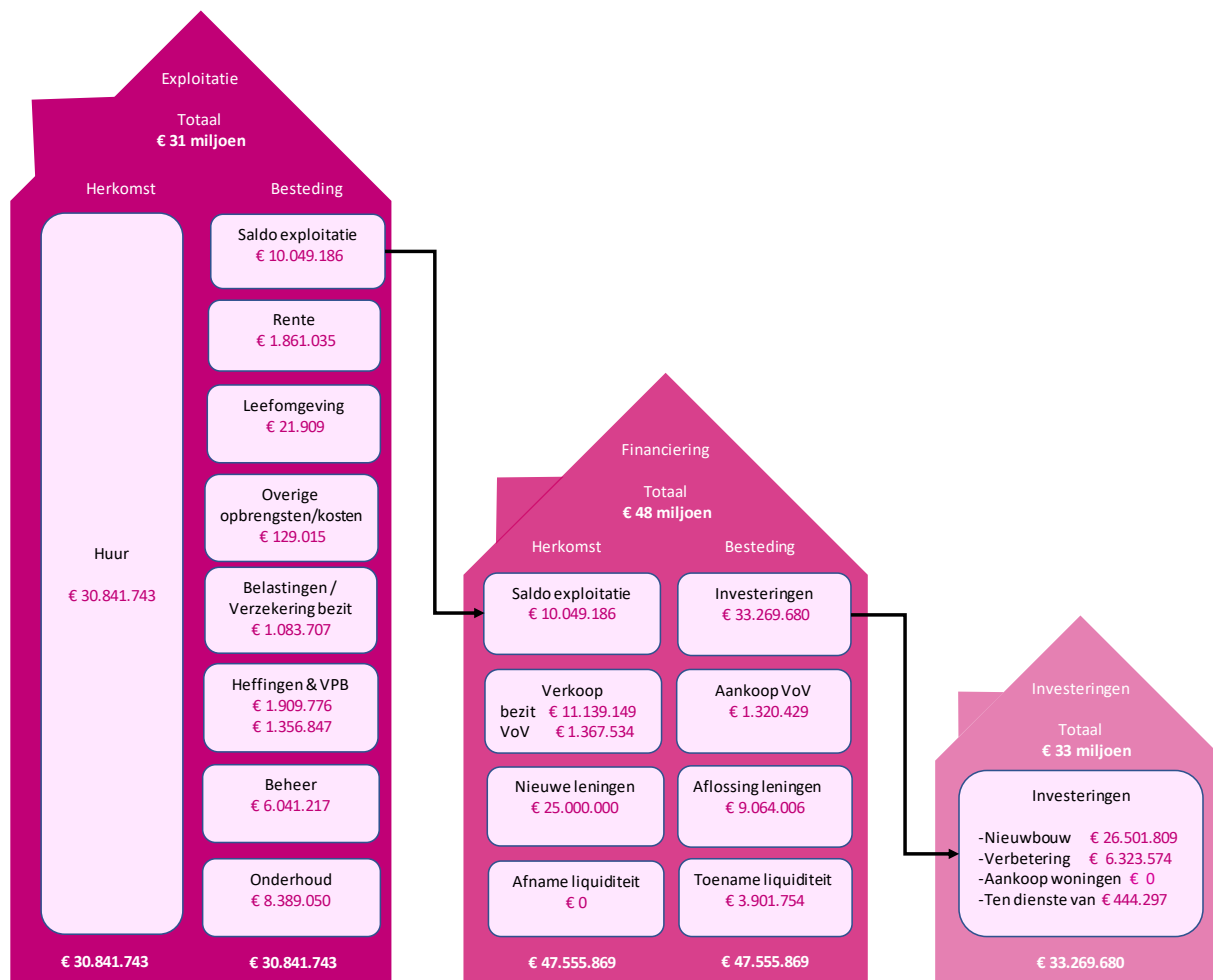
De balans en de winst- en verliesrekening worden bepaald aan de hand van waarderingsgrondslagen. Deze grondslagen zijn subjectief en leiden in de afgelopen jaren tot substantiële wijzigingen in balans- en resultatenposities. Kasstroomen zijn objectiever te bepalen. Woningstichting Barneveld kiest er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

Operationele kasstroom enkelvoudig	2022 x€ 1.000	2021 x€ 1.000
Ontvangsten:		
Huur	30.842	30.350
Uitgaven:		
Onderhoud	8.389	7.070
Beheerkosten	6.170	6.586
Sanerings- verhuurderheffing	1.910	4.149
Vennootschapsbelasting	1.357	10.078
Belasting en verzekeringen	1.084	1.069
Leefbaarheid	22	16
Rente	1.861	2.160
Totaal uitgaven:	20.793	31.128
<b>Cashflow operationele activiteiten</b>	<b>10.049</b>	<b>-778</b>

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2022 circa € 10,0 miljoen positief (2021: circa € 0,8 miljoen negatief). De stijging van de operationele kasstroom ten opzichte van 2021 wordt vooral veroorzaakt door de lagere betaling van vennootschapsbelasting ter hoogte van € 8,7 miljoen. De daling van de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt doordat in 2021 de in het verleden genomen afwaarderingen van het vastgoed werden teruggenomen en toen tot een eenmalige stijging van de uitgaven voor vennootschapsbelasting leidde.

## Kasstroomen 2022

De kasstroomen 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 kasstroomen 2022 tot het volgende overzicht:



### Financiële positie ultimo 2022

De toezichthouders van Woningstichting Barneveld Aw en WSW 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. De beoordeling is gericht op twee onderdelen: continuïteit (liquiditeit en vermogen) en discontinuïteit (onderpand). Dit 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 signaleringswaarde.

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

De LTV is een vermogensratio en maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. Hierbij wordt als waarde (value) de beleidswaarde (marktwaarde in verhuurde staat waarbij rekening is gehouden met 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*	2022					2021
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Totaal
ICR (liquiditeit)	5,74	>1,4	0%	>1,8	6,40	0,64
Solvabiliteit (vermogen)	79,6%	>15%	72,9%	>40%	77,1%	76,2%
Loan to Value (vermogen)	40,3%	<85%	0,0%	<75%	35,5%	34,7%
Dekkingsratio	18,7%	<70%	0,0%	<70%	17,2%	21,6%

\*niet-Daeb heeft geen leningen en daardoor ook geen ratio's ICR, loan to value en dekkingsratio.

De ICR ligt weer boven de norm van 1,4 na een tijdelijke daling onder de norm van 1,4 in 2021. Door de stijging van de WOZ-waarde 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.

### Financiële continuïteit

Eind 2022 is de begroting 2023 vastgesteld en de meerjarenprognose 2024 tot en met 2027 goedgekeurd. In de doorrekeningen hielden we rekening met de parameters die de Aw heeft voorgeschreven.

Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken en het daarvan afgeleide regionale bod vanuit de Regio Foodvalley wordt de opgave voor Woningstichting Barneveld groter, met name voor nieuwbouw. In de vorige jaarrekening spraken we nog van het bouwen van bijna 600 nieuwe woningen voor de periode tot 2026. Nu houden we rekening met het bouwen van 1.395 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. Om te kunnen sturen op de realisatiegraad en om de financiële haalbaarheid ten opzichte van de ratio's van de externe toezichthouders te kunnen volgen, hebben we verschillende scenario's gedefinieerd:

- Begroting basisscenario (bijna alleen "harde" projecten) – aangeleverd voor de dPi
- Opgavescenario's nieuwbouw en CO2-neutraal ("zachte" projecten)
  - Woonvisiescenario: het basisscenario plus gemiddeld 100 woningen extra per jaar
  - Woonvisie-plus-scenario: het woonvisiescenario plus vanaf 2026 45 woningen extra per jaar
  - Woonvisie-plus-scenario inclusief CO2-neutraal investeringen vanaf 2031

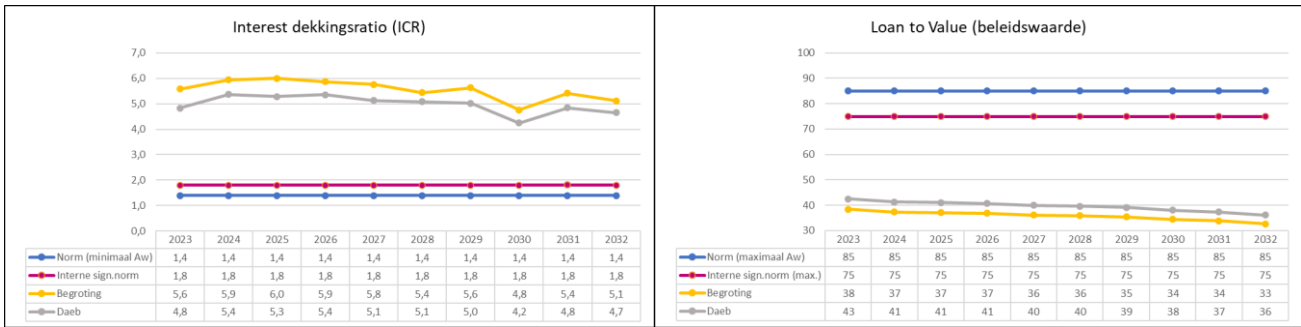
In het basisscenario hebben we voor 2023 een huurbefriazing (0% gemiddelde huurstijging) ingerekend om rekening te houden met de maatregelen in de huren (beefriazing aantal woningen met een huur van € 550 prijspeil 2020, huurverlagingen), vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Ook zitten in het basisscenario de ambities in verduurzaming en verbetering ingerekend, aangezien we zo snel mogelijk de huidige huurders een geïsoleerde en comfortabele woning willen bieden, mede gezien de gestegen energieprijzen.

Dit leidt tot het volgende overzicht voor het basisscenario:

Begroting 2023 / meerjarenprognose	2023	2024	2025	2026	2027
	x € 1.000				
Operationele kasstroom	9.385	10.712	11.061	11.079	11.384
Kasstroom (des-)investeringen	-25.412	-7.817	-11.596	-11.602	-9.286
Financieringskasstroom	11.157	-2.567	767	248	-2.041
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-4.870</b>	<b>328</b>	<b>232</b>	<b>-279</b>	<b>57</b>



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. De afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023 levert een verbetering van de operationele kasstroom op. Daarnaast is in bovenstaande tabel en grafieken "slechts" het basisscenario weergegeven. Voor de andere scenario's zien we dat de LtV vanaf 2030 door de norm van de externe toezichthouders gaat. Maar hiervoor hebben we voldoende tijd om bij te sturen. Het uitgangspunt voor het opstellen van de verschillende scenario's is sturen op de realisatiegraad (met het basisscenario) en daarnaast sturen op de totale opgave en op de continuïteit en investeringsruimte voor de jaren daarna met de overige scenario's. Uit de gesprekken met de toezichthouders WSW en Aw, maar ook met de gemeente Barneveld en de huurdersvereniging is gebleken dat deze aanpak tot het gewenste inzicht in de totale opgave leidt (inclusief financiële mogelijkheden), maar ook inzicht in wat er nog nodig is om dat te realiseren. Deze opzet van de begroting en meerjarenprognose met meerdere scenario's wordt in 2023 geëvalueerd en, zoals het er nu naar uit ziet, ook gecontinueerd.

### Reglement financieel beleid en beheer

Per 1 januari 2022 is de herziene Woningwet van kracht. Dit heeft ook gevolgen voor het Reglement financieel beleid en beheer. Op basis van een standaard sjabloon van Aedes is het bestaande Reglement van Woningstichting Barneveld herzien. Gezien de geringe wijzigingen in de Woningwet, was de impact voor Woningstichting Barneveld beperkt.

### Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut van Woningstichting Barneveld is begin 2021 in zijn geheel herzien. Gedurende 2021 is ervaring opgedaan en is op basis hiervan het investeringsstatuut in 2022 geactualiseerd. Procesbeschrijvingen zijn uit de herziene versie weggelaten en de typologieën van de referentiewoningen zijn aangesloten bij de wensportefeuille. De financiële kengetallen zijn opnieuw vastgesteld en doorgerekend met behulp van een gecertificeerde rekentool. Hiermee zijn de financiële kengetallen ook bruikbaar voor het inrekenen van de opgave in de verschillende scenario's van de begroting en meerjarenprognose, waar de projecten nog niet concreet zijn en nog geen financiële doorrekening kennen.

### C6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

#### Beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Net als in voorgaande jaren stond de woningmarkt in 2022 weer enorm onder druk. Zowel in de huur- als de koopmarkt was de vraag groot. 2022 werd gekenmerkt door prijs- en energiestijgingen, gevolgd door rentestijgingen later het jaar, dit mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne. De waarde van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Barneveld steeg met € 12 miljoen.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling:	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
---------------------------------------	------	-----------	--------

x € 1.000			
<b>Marktwaaarde 2021</b>	<b>673.893</b>	<b>61.516</b>	<b>735.409</b>
Af: marktwaaarde niet-woningen	-29.452	-3.339	-32.791
<b>Marktwaaarde woningen</b>	<b>644.441</b>	<b>58.177</b>	<b>702.618</b>
Voorraadmutaties woningen	-1.251	-651	-1.902
Mutatie vastgoedgegevens	49.040	4.390	53.430
Methodische wijzigingen handboek	5.737	561	6.298
Validatie handboek	72.864	7.185	80.049
Marktontwikkelingen	-119.124	-11.077	-130.201
Mutatie marktwaaarde in woningen	7.266	408	7.674
<b>Marktwaaarde woningen</b>	<b>651.707</b>	<b>58.585</b>	<b>710.292</b>
Bij: marktwaaarde Niet-woningen	33.977	3.491	37.468
<b>Marktwaaarde 2022</b>	<b>685.684</b>	<b>62.076</b>	<b>747.760</b>

Deze positieve waardeontwikkeling is in hoofdlijnen het gevolg van onderstaande punten waarbij per punt alleen de grootste mutaties zijn genoemd:

- voorraadmutaties (verkoop, sloop, oplevering nieuwbouw): +€ 2,9 miljoen (inclusief MOG).
- mutaties vastgoedgegevens: Bij de mutaties vastgoedgegevens wordt de stijging met name verklaard door de stijging van de WOZ-waarde (+ € 46,7 miljoen; +6,4%) en door de stijging van de gemiddelde contract huur van € 587,88 naar € 600,50 per VHE; (+€ 6,0 miljoen; +0,8%).
- parameteraanpassingen validatie handboek: Door de validatie van het Handboek is de disconteringsvoet aangepast, wat leidt tot een stijging van de marktwaaarde van € 78,9 miljoen (+13,9%).
- parameteraanpassingen marktontwikkelingen: Zo leidt afschaffing van de verhuurderheffing tot een waardestijging van € 31,4 miljoen, maar daar staat een daling van de marktwaaarde tegenover door aanpassing van de disconteringsvoet door marktomstandigheden (-€ 41,1 miljoen; -6,1%). Door de marktontwikkelingen is de gemiddelde markthuur gestegen van € 949,63 naar € 1.018,0, wat een marktwaardestijging van € 11,9 miljoen (+1,6%) oplevert. Aanpassing van instandhoudings- en mutatieonderhoud leidt tot een daling in de marktwaaarde van € 12,3 miljoen (-1,7%). Het achterblijven van de leegwaardestijging met de voor afgelopen jaar verwachte stijging zorgt voor een daling van € 63,5 miljoen (-8,6%). De toekomstige leegwaardestijging wordt nu lager ingeschat. Dit zorgt voor een daling € 47,6 miljoen (-6,5%).

### Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt heeft.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaaarde 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 € 344 miljoen in 2021 naar € 389 miljoen in 2022. Een stijging van 13,1%. Bij de beleidswaarde zien we grotendeels dezelfde oorzaken als bij de marktwaarde.

De specificatie op hoofdlijnen van het verloop in de beleidswaarde van 2021 naar 2022 is als volgt:

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Beleidswaarde 2021</b>	<b>297.879</b>	<b>46.427</b>	<b>344.306</b>
Af: beleidswaarde niet-woningen	-29.452	-3.339	-32.791
<b>Beleidswaarde woningen</b>	<b>268.427</b>	<b>43.088</b>	<b>311.515</b>
Voorraadmutaties woningen	-435	-454	-889
Mutatie vastgoedgegevens	-936	540	-396
Methodische wijzigingen handboek	8.293	1.084	9.377
Validatie handboek	44.174	6.600	50.774
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	60.214	-1.497	58.717
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-77.197	-7.507	-84.704
Mutatie beleidswaarde in woningen	34.113	-1.234	32.879
<b>Beleidswaarde woningen</b>	<b>302.540</b>	<b>41.854</b>	<b>344.394</b>
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	33.977	3.491	37.468
<b>Beleidswaarde 2022</b>	<b>336.517</b>	<b>45.345</b>	<b>381.862</b>

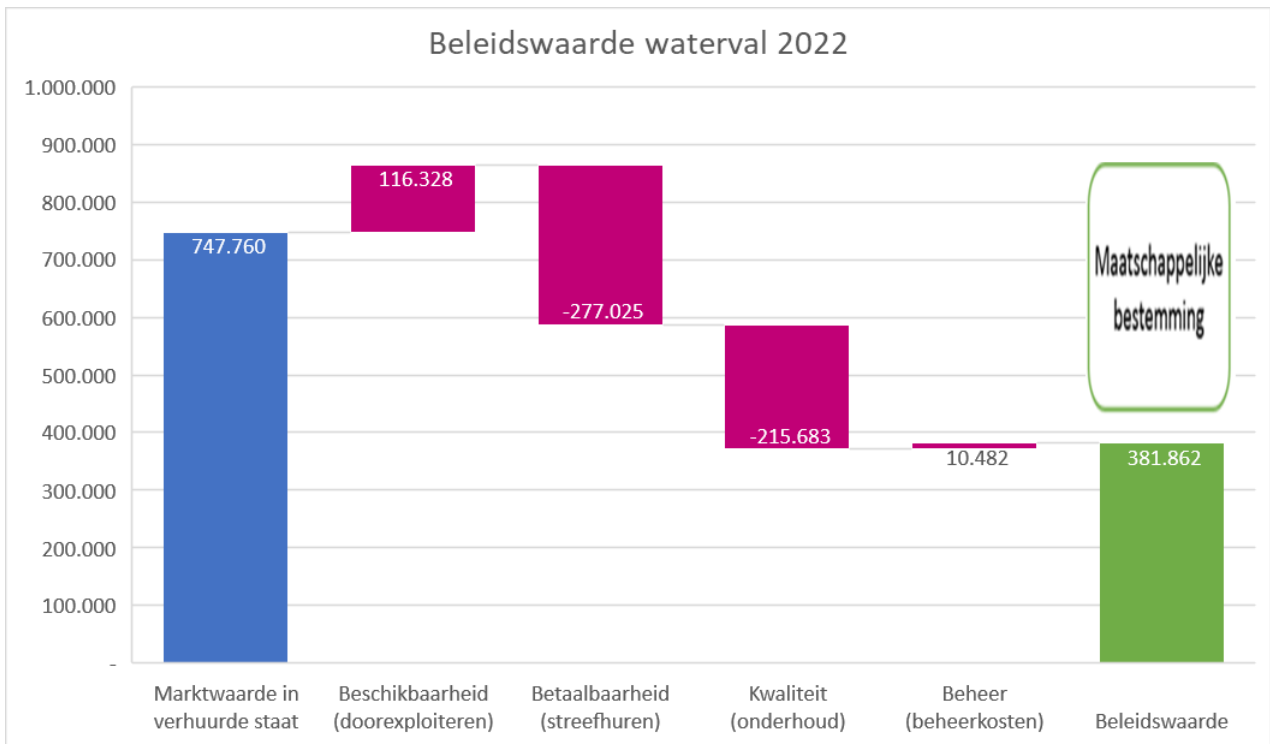
Deze positieve waardeontwikkeling is in hoofdlijnen het gevolg van bovenstaande punten waarbij per punt alleen de grootste mutaties zijn genoemd:

- mutaties vastgoedgegevens: Stijging contractuur met 1,9% (€ 6,5 miljoen) en de stijging van de WOZ-waarde waardoor de verhuurdersheffing (fictief) stijgt en de beleidswaarde daalt (-€ 7,7 miljoen; -2,3%)
- wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde: De macro-economische parameters zorgen voor een daling van € 9,8 miljoen (-2,8%). De stijging van de disconteringsvoet zorgt voor een verdere daling van € 21,3 miljoen (-6,2%). De afschaffing van de verhuurdersheffing zorgt uiteindelijk voor een stijging van € 90,1 miljoen (+26,2%)
- wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde
  - De beleidshuur is gestegen van gemiddeld € 637 naar € 680 (stijging € 39,4 miljoen; +11,4%)
  - De beheernorm is gedaald van € 799 naar € 722 (stijging € 11,0 miljoen; +3,2%)
  - Door het inrekenen van warmtepompen in de meerjarenonderhoudsbegroting is de norm voor onderhoudskosten gestegen van € 2.323 naar € 3.306. (daling € 139,8 miljoen; -40,6%)

Het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing is relatief gezien groter bij de beleidswaarde dan bij de marktwaarde, doordat bij de beleidswaarde doorexpluiten wordt verondersteld.

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

In deel 2 van dit jaarverslag (Jaarrekening) is de beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen.



#### C7 Ontwikkelingen na balansdatum

Op het moment van schrijven van deze jaarrekening waren er geen ontwikkelingen die van invloed zijn op de weergave van de jaarrekening op 31 december 2022.

## D Governance

### D1 Bestuur

Het bestuur van Woningstichting Barneveld berust bij de bestuurder die tevens directeur is. Deze functie van bestuurder wordt sinds 1 november 2021 vervuld door mevrouw M.T. Peek-Marlet.

### Nevenfuncties

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

### Permanente educatie (PE)

Met ingang van 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties in een aaneengesloten periode van drie jaar 108 PE-punten behalen. Mevrouw M.T. Peek-Marlet behaalde in de peridode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 46,5 PE-punten en voldoet hiermee aan de Governancecode woningcorporaties .

### 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 bestuurssecretaris is aanwezig en verzorgt tevens de verslaglegging. 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 2022 zijn 60 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- vaststellen actualisatie strategisch plan 2021 – 2025 ‘Thuis in wonen’
- vaststellen strategisch communicatieplan 2021-2025
- vaststellen Management Control Framework (MCF)
- actualisatie jaarlijkse huurverhoging, streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- actualisatie investeringsstatuut
- actualisatie Regeling financieel beleid en beheer
- actualisatie overzicht ‘Referentie-investeringen nieuwbouw’
- decharge verleend aan projectleiders voor verschillende projecten
- goedkeuren ICT-verbeteringen en -implementaties
- besluit genomen conform verschillende (nieuw)bouwfasedocumenten en verduurzamingfasedocumenten
- zonnepanelen
- jaarplan 2022
- vaststellen nieuwe functies, gewijzigde functies en bijbehorende profielschetsen
- vaststellen geactualiseerde HR-visie
- vaststellen sturingsfilosofie
- invoeren nieuwe manier van beoordelen en GROEI-methode (Gesprek, Reflectie, Ontwikkeling, Energie en Inzetbaarheid)
- opdracht uitvoering medewerkerstevredenheidsonderzoek
- go-live Fully in Control
- vaststellen verkoopbeleid
- vaststellen fiscaal statuut
- vaststellen actualisatie managementrapportages en KPI's
- goedkeuren verkoop woningen (o.a. Johan de Wittlaan)
- actualisatie procuratieregeling
- vaststellen bod op de woonvisie gemeente Barneveld
- vaststellen risicomangementstatuut

- vaststellen actualisatie verbindingenstatuut
- vaststellen audit- en controlplan 2023
- vaststellen treasuryjaarplan 2023 en actualisatie treasurystatuut
- vaststellen begroting 2023 en meerjarenprognose 2024-2027
- vaststellen actualisatie prestatieafspraken 2022-2025 met gemeente en huurdersvereniging
- actualisatie visie op toezicht en besturen samen met raad van commissarissen
- vaststellen statuten en reglementen

### Statuten en reglementen

In 2021 is de Woningwet gewijzigd met ingangsdatum 1 januari 2022. Deze wijzigingen in de Woningwet leidden tot actualisatie van de statuten en reglementen. De akte van statutenwijziging is op 18 februari 2022 gepasseerd.

Jaarlijks bezien we of ons privacybeleid en onze privacyverklaring nog voldoen. In 2022 was er geen reden voor actualisatie van beide documenten. Ook voor de gedrags- en integriteitscode, opgesteld in 2020, was geen actualisatie nodig.

Barneveld, 12 juni 2023  
namens Woningstichting Barneveld

W.G.  
Marieta Peek-Marlet  
directeur-bestuurder

## D2 Raad van commissarissen

### D2.1 Informatie over de raad van commissarissen

#### Samenstelling raad van commissarissen

#### Vanaf januari 2022 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 kerkenraad van de gereformeerde PKN kerk te Voorthuizen.
H.H. (Erik) Teiken  voorzitter auditcommissie	m	1961	Eerste benoeming 01-10-2016 Herbenoemd 01-10-2020	01-10-2024	Interim-treasurer (Teiken Consultancy BV); Lid Ledenraad Nederlandse vereniging van Commissarissen en Directeuren (NCD) t/m 13-5-2022; Lid AuditCie en VoordrachtsCie van de NCD; interim-treasurer Bejo Finance BV; Gastdocent Auditing voor de Governance University.
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 Frion te Zwolle tot 1-7-2022; 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 t/m 31-12-2022; Lid Raad van Advies bij Team Rockstars IT vanaf 1-12-2022. Partner/ Head of ESG advisory Nederland bij KPMG vanaf 1-1-2023.
A.J. (Amida) Michael-de Buissonjé  op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld	v	1962	Eerste benoeming 01-01-2019 Herbenoemd 01-01-2023	01-01-2027	Freelancer voor de publieke zaak via Amida Transitie management en Strategisch Advies; Secretaris Stichting Management Leergang Amsterdam-XIII; Lid van de Ledenraad en Commissie van Gedelegeerden van de Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking B.A. te Amsterdam; Associé bij Wagenaar Hoes organisatieadvies.

					Tot 17-11-2022 opdracht bij de Belastingdienst, Uitvoeringsorganisatie Herstel Toeslagen.
D. (Dirk) de Kruif Lid en beoogd voorzitter	m	1958	Eerste benoeming 01-09-2022	01-09-2026	Lid raad van bestuur St. Antonius Ziekenhuis t/m 31-12-2022; Lid bestuurs-adviescommissie Informatiebeleid Ned. Vereniging van Ziekenhuizen t/m 31-12-2022; Lid stuurgroep Regionaal Zorgnetwerk Antibioticaresistentie Utrecht t/m 31-12-2022; Lid Raad van Commissarissen Antonius Apotheek BV t/m 31-12-2022; Lid raad van toezicht Longfonds vanaf 1-4-2022; Voorzitter raad van toezicht Zaans Medisch Centrum vanaf 1-1-2023.

### 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 2022	Voldaan
J. Borren	4	13	Ja
H.H. Teiken	5	15	Ja
M.T.G. van der Ploeg	5	18	Ja
J.M. Kooistra	3	7	Ja
A.J. Michael-de Buisonjé	9	9	Ja
D. de Kruif	-	5	Ja

### Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2022 6 reguliere vergaderingen met daarnaast de volgende verschillende andere bijeenkomsten.

#### Strategiedag

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 16 mei 2022 waren het 'Duurzaam businessmodel van Woningstichting Barneveld' en verduurzaming- en nieuwbouwprojecten. Afhankelijk van de onderwerpen worden naast het managementteam ook medewerkers uitgenodigd aanwezig te zijn. Dit jaar waren dat de adviseur strategie & beleid, controllers, projectleiders duurzaamheid en nieuwbouw, woonconsulent sociaal beheer en teamleider vastgoed. Daarnaast waren er gastsprekers van Finance Ideas aanwezig.



### *Themabijeenkomst*

Op 12 september 2022 is een themabijeenkomst georganiseerd waar de onderwerpen Governance, transformatie-monitor (stand van zaken portefeuillestrategie) en het jaarplan 2023 waren geagendeerd. Naast een gastpreker van AKD-advocaten waren de bestuurder, bestuurssecretaris, adviseur strategie & beleid, intern controller en het managementteam aanwezig.

### *Burgemeester en wethouders*

Tijdens het overleg met de wethouders van de gemeente Barneveld op 20 september 2022 besprak de raad van commissarissen samen met de bestuurder informeel (zonder verslaglegging) de actualiteiten rondom de prestatieafspraken, verschillende projecten en bestuurlijke zaken.

### *Regio Foodvalley bijeenkomst*

Op 10 oktober 2022 vond de gezamenlijke bijeenkomst van de Foodvalley raden van commissarissen plaats. De thema's die centraal stonden waren de Nationale Prestatieafspraken (NPA), de regionale prestatieafspraken en het bod op wonen van de Foodvalley corporaties aan de regio Foodvalley. Naast Woningstichting Barneveld waren commissarissen, bestuurders en bestuurssecretarissen aanwezig van Woonstede (Ede), Veenvesters (Veenendaal), De Woningstichting (Wageningen), Idealis (Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen) en Woningstichting Nijkerk (Nijkerk).

### *Huurdersvereniging Barneveld*

De twee huurders-commissarissen zijn in april en november te gast geweest op het bestuurlijk overleg van de Huurdersvereniging Barneveld om met het bestuur in gesprek te gaan. Tevens bezochten drie commissarissen de algemene ledenvergadering van de huurdersvereniging op 29 september 2022 in het Schaffelaartheater in Barneveld. Contacten met het bestuur van de huurdersvereniging vonden daarnaast via mail en telefonisch plaats.

### *Reguliere vergaderingen*

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

- strategisch plan 'Thuis in wonen'
- portefeuillestrategie 2020-2030
- actualisatie visie op toezicht en besturen samen met bestuurder
- Nationale Prestatieafspraken (NPA)
- rooster van aftreden, bezoldiging raad van commissarissen 2023, zelfevaluatie, (gemeenschappelijke) opleiding(en) RvC, PE punten
- integriteit
- managementrapportages
- strategische personeelsplanning en medewerkerstevredenheidonderzoek
- klantvisie
- profielschets voorzitter raad van commissarissen, werving, selectie en benoeming beoogd voorzitter, introductieprogramma nieuwe commissaris
- herbenoeming lid
- organisatieontwikkeling (waaronder cultuur, ziekteverzuim, verloop en organisatieontwikkeling),
- evaluatie en invulling functie corporate controller
- samenwerking in Foodvalley-verband met collegacorporaties (o.a. opgave en middelen, auditing, verstedelijkingsstrategie en gezamenlijk aanbod wonen)
- 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 2021
- jaarverslag en jaarrekening 2021
- begroting 2023 en meerjarenprognose 2024-2027

- herziening investeringsstatuut, investeringsnormenkader
- financieel beleid en financieringsstrategie
- fiscaalstatuut
- actualisatie procuratieregeling
- extern toezicht, overleg met de Aw en verdiepend onderzoek Aw (voorheen Governance inspectie)
- WSW borgingsplafond en risicoprofiel
- verschillende vastgoedprojecten en grondruil
- coronavirus
- benchmark Aedes
- audit- en controlplan 2023
- risicomanagement en frauderisico's
- verkoopbeleid
- actualisatie treasurystatuut en treasuryjaarplan
- actualisatie procuratieregeling
- selectie visitatiebureau en opdracht verstrekt voor Visitatie 2019-2022 aan Ecorys

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

- actualisatie strategisch plan 2021-2025 'Thuis in wonen' goedkeuren
- benoeming Corporate controller goedkeuren
- herzien reglement financieel beleid en beheer goedgekeurd
- risicomanagementstatuut goedgekeurd
- audit- en controlplan 2022 en 2023 goedgekeurd
- actualisatie investeringsstatuut goedgekeurd
- functieprofiel voorzitter raad van commissarissen goedgekeurd
- geactualiseerd strategisch plan 'Thuis in wonen' goedgekeurd
- herziene procuratieregeling goedgekeurd
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2021 en décharge directeur-bestuurder
- bod op de woonvisie 2023 (Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud') goedgekeurd
- fiscaal statuut goedgekeurd
- verkoop Johan de Wittlaan 14-130 goedgekeurd
- benoeming lid en beoogd voorzitter raad van commissarissen (de heer D. de Kruif)
- verkoopbeleid goedgekeurd
- grondruil Garderen goedgekeurd
- visie op bestuur en toezicht inclusief toetsingskader samen met bestuurder vastgesteld
- herbenoeming lid raad van commissarissen (mevrouw A. Michael)
- begroting 2023 goedgekeurd en kennisgenomen van meerjarenprognose en opgavescenario's op het gebied van nieuwbouw en CO2 neutraal
- treasuryjaarplan 2023 goedgekeurd
- verbindingsstatuut goedgekeurd
- actualisatie 2023 van de prestatieafspraken 2022-2025 goedgekeurd tussen Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld
- bezoldiging leden van de raad van commissarissen vastgesteld
- bezoldiging bestuurder vastgesteld
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2022

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 2022 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 2022 zes vergaderingen. De vergaderingen worden standaard bijgewoond door de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Als de onderwerpen daarom vragen, zijn de corporate controller en directeur-bestuurder aanwezig. De rol van corporate controller werd in 2021 ingevuld door extern adviseur Ebben & partners. De auditcommissie heeft geadviseerd een controller in loondienst te zoeken. In januari 2022 heeft de auditcommissie een positief advies aan de raad van commissarissen gegeven over de aanstelling van Martijn Rijskamp als Intern Controller (corporate controller) bij Woningstichting Barneveld. De Corporate controller wordt gedeeld met twee andere corporaties (Bo-Ex en Gooi en Omstreken).

De auditcommissie hield zich in 2022 met de volgende zaken bezig:

- invulling en benoeming (van de rol) van corporate controller
- managementletter 2021
- Reglement financieel beleid en beheer
- risicomanagement, fraude en risicomanagementstatuut
- risicobereidheid
- IT en informatiebeveiliging
- audit- en controlplan
- investeringsstatuut en aanpassing normenkader
- WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling risicoprofiel
- benchmark treasury (Thesor)
- procuratieregeling
- het jaarverslag 2021
- de jaarrekening en het accountantsverslag
- fiscaal statuut
- de begroting 2023 met meerjarenperspectief
- het controleplan van de accountant
- opdracht accountant en evaluatie kosten accountant
- de aanpassing van het treasurystatuut
- treasuryjaarplan
- verbindingenstatuut
- coronavirus
- herziening procuratieregeling
- financieringsstrategie
- management control framework

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden, die de raad van commissarissen uit zijn midden heeft benoemd. Beide leden van de remuneratiecommissie beschikken gezamenlijk over relevante kennis van en ervaring met governance, juridische zaken en HRM.

De remuneratiecommissie hield zich in 2022 met de volgende zaken bezig:

- plannings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder
- eindejaargesprek met de bestuurder
- advisering en voorbereiding werving, selectie en benoeming voorzitter raad van commissarissen
- herbenoeming lid raad van commissarissen
- regulier overleg met de ondernemingsraad
- voorbereiding en verslaglegging zelfevaluatie raad van commissarissen

- advisering en voorbereiding visitatie over de jaren 2019 tot en met 2022 en voorbereiding selectie visitatiebureau

## D2.2 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 2022 is de code aangepast. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit (2.2) en de bepaling over permanente educatie (3.11) is aangepast i.v.m. de aangepaste PE-systematiek voor bestuurders. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023.

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. 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 2022 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. In 2022 hebben alle commissarissen het formulier 'gedragscode' ondertekend waarbij de gedrags- en integriteitscode is besproken.

Bestuur en RvC hebben gezamenlijk de visie op besturen en toezicht herzien en deze eind 2022 vastgesteld. In 2023 wordt er een verdiepingsslag gemaakt om deze visie te doorleven.

2. *Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.*

Het strategisch plan 'Thuis in Wonen' is continu onder de aandacht, net als de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersvereniging.

De begroting 2023 met de meerjarenprognose 2024-2027 zijn op 5 december 2022 vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2021 met de jaarrekening is vóór 1 juli 2021 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. Met ingang van 1 november 2021 is mevrouw Peek-Marlet als bestuurder benoemd.

In de wet, de statuten en de reglementen staat beschreven wat de taken en bevoegdheden van de bestuurder en de raad van commissarissen zijn. 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.

De raad van commissarissen bestaat in 2022 met het aantrekken van een beoogd voorzitter per 1 september 2022 tijdelijk uit zes personen. Dit is een bewuste keuze om de overgang van de huidige voorzitter naar de beoogde voorzitter zo soepel mogelijk te laten verlopen en voldoende tijd te hebben voor een inwerkperiode. In 2022 is een lid van de raad van commissarissen herbenoemd voor de

periode van vier jaar. De input van de ondernemingsraad en huurdersvereniging is betrokken bij de benoemingen.

In januari 2022 heeft de raad van commissarissen de eind 2021 gehouden digitale zelfevaluatie 2021 van de VTW besproken en gedeeld met de bestuurder.

In het voorjaar van 2023 voerde de raad van commissarissen de zelfevaluatie 2022 uit onder leiding van externe adviseurs van de Governance University. De uitkomsten hiervan werden in maart 2023 besproken met begeleiding vanuit de Governance University 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, prestatieafspraken, 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 2022 samen met de directeur-bestuurder informeel overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld. De commissarissen die op voordracht van de huurdersvereniging zijn benoemd, hadden in 2022 zonder de directeur-bestuurder of andere functionarissen van de woningstichting overleg met het bestuur van de huurdersvereniging. Een delegatie van de raad van commissarissen was aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging. In 2022 vond een strategiedag en themabijeenkomst plaats, waarbij de volledige raad, de directeur-bestuurder, het managementteam en enkele medewerkers aanwezig waren.

Een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen nam in 2022 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 en 2022 niet plaats. De raad van commissarissen hecht veel waarde aan dit overleg en belegt dit overleg zodra dit weer kan.

Leden van de raad van commissarissen zijn in 2022 samen met huurders en andere belanghebbenden aanwezig geweest bij opleveringen van (nieuwbouw)projecten.

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 de auditcommissie is in 2022 een extra sessie risicomanagement en risicobereidheid georganiseerd die in 2023 met de voltallige raad van commissarissen een vervolg krijgt. In 2022 zijn een business controller en corporate controller (corporate controller) aangesteld in loondienst die de werkzaamheden van extern adviseur Ebben & Partners hebben overgenomen eind 2021 en begin 2022 betreffende de controletaken en het vervullen van de interne controlefunctie.

De raad van commissarissen sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2021, zonder de directeur-bestuurder of andere medewerkers van de woningstichting, met de controlerend accountant. In 2022 stelde de raad van commissarissen de opdracht voor de accountant voor de controlewerkzaamheden over het boekjaar 2021 vast. Woningstichting Barneveld benoemde in 2020 een nieuwe accountant voor de boekjaren 2021, 2022 en 2023. De accountantsselectie en beoordeling functioneren van de externe accountant eens in de vier jaar vindt uiterlijk in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024 plaats.

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden bestuur en raad van commissarissen in haar vergaderingen aandacht aan soft controls en is er aandacht voor fraude, integriteit en IT-risico's.

In 2022 is conform de Governancecode woningcorporaties gehandeld.

## D2.3 Remuneratierapport

De raad van commissarissen herbenoemde, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en positief advies van de ondernemingsraad en huurdersvereniging mevrouw A. Michael-de Buisonjé als commissaris en benoemde de heer D. de Kruijff als lid en beoogd voorzitter van de raad van commissarissen.

### 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 werd de bestuurder in 2022 ingedeeld in klasse E met een maximale bezoldiging van € 158.000. 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 2022 akkoord met de door de Algemene ledenvergadering van VTW op 23 november 2021 voorgestelde verhoging van de bezoldiging van de leden van de RvC voor 2022, 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 vanaf 2021 alle facturen zonder btw indienen.

Regeling	Klasse E
Lid raad van commissarissen volgens WNT 2022	€ 15.800
Lid raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2022	€ 12.640
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2022	€ 23.700
Voorzitter raad van commissarissen volgens Beroepsregel 2022	€ 18.960

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 2022 in totaal € 73.733 exclusief btw.

## D2.4 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 2021, voorafgaand aan de vaststelling op 20 juni 2022, overleg met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder of andere functionarissen van Woningstichting Barneveld. De jaarstukken van het boekjaar 2021 zijn op 20 juni 2022 definitief vastgesteld.

Op 23 juni 2020 stemde de raad van commissarissen in met het advies van de auditcommissie om een contract voor drie jaar (2021, 2022 en 2023) aan te gaan met Baker Tilly als accountant voor het controleren van de jaarrekening en het toetsen van het jaarverslag en 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. BDO blijft als fiscaal adviseur aangesteld.

## D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen

Het jaarverslag 2022 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 3.2 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 2022 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het positief resultaat na belastingen over het verslagjaar 2022 bedraagt € 23 miljoen. De raad van commissarissen spreekt haar waardering uit voor de directeur-bestuurder, het management, de medewerkers, de ondernemingsraad en Huurdersvereniging Barneveld voor hun bijdragen in 2022 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 12 juni 2023

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)
w.g. de heer D. de Kruif	(lid/ beoogd voorzitter)

### D3 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 2022 had de OR driemaal regulier overleg met de directeur-bestuurder en de adviseur P&O en tweemaal overleg over een specifiek thema waarbij ook de manager Bedrijfsvoering aanwezig was: een toelichting op de jaarrekening 2021 en een toelichting op de begroting 2023. De heer Polhout is herkozen na het uitschrijven van verkiezingen voor nieuwe leden.

Daarnaast voerde de OR haar jaarlijks overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen. En hield eenmaal overleg met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen.

Verder was de OR betrokken bij het aantrekken van een nieuwe lid en beoogd voorzitter voor de raad van commissarissen (formele benoeming per 15 juni 2023). Zij voerde een kennismakingsgesprek en bracht advies uit.

De belangrijkste vergaderpunten waren in willekeurige volgorde:

- jaarverslag en jaarrekening 2021
- begroting 2023
- HR-gesprekscyclus
- Arbojaarplan en risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
- Arbodienst
- CAO Woondiensten
- voorstel collectief verplichte vrije dagen 2023
- coronamaatregelen en thuiswerkbeleid
- strategische personeelsplanning (SPP)
- planning OR-vergaderingen met bestuurder 2023
- secundaire arbeidsvoorwaarden

In 2022 bracht de OR-adviezen uit over en gaf instemming op de volgende onderwerpen (in willekeurige volgorde):

#### *Adviezen*

- benoeming beoogd voorzitter van de raad van commissarissen

#### *Instemming*

- overgang naar nieuwe arbodienst Perspectief
- voorstel collectief verplichte vrije dagen 2023

### D4 Deelnemingen

In 2022 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

Desondanks heeft Woningstichting Barneveld een verbindingsstatuut opgesteld in 2022, naar aanleiding van de herziene Woningwet per 1 januari 2022. In het verbindingsstatuut staat beschreven hoe Woningstichting Barneveld omgaat met het (eventueel) aangaan en onderhouden van verbindings.



## D5 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, 12 juni 2023

W.G.

Marieta Peek-Marlet  
directeur-bestuurder





## Deel 2

# Jaarrekening

## 2.1 Balans per 31 december 2022

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2022	31-12-2021
	Ref.	x € 1	x € 1
<b>Vaste Activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	[1]		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	685.685.148	673.893.035
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	62.074.831	61.515.529
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	47.545.125	51.490.499
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	10.461.927	1.337.084
		<b>805.767.031</b>	<b>788.236.147</b>
<b>Materiele vaste activa</b>	[2]		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	<b>2.321.861</b>	<b>2.346.091</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	[3]		
Latente belastingvorderingen	[3.1]	<b>183.415</b>	<b>57.580</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>808.272.307</b>	<b>790.639.818</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>	[4]		
Overige voorraden	[4.1]	157.661	103.912
		<b>157.661</b>	<b>103.912</b>
<b>Vorderingen</b>	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	126.350	129.421
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	847.612	481.413
Overige vorderingen	[5.3]	328.753	872.419
Overlopende activa	[5.4]	148.724	207.426
		<b>1.451.439</b>	<b>1.690.679</b>
<b>Liquide middelen</b>	[6]	<b>6.284.955</b>	<b>2.383.201</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>7.894.055</b>	<b>4.177.792</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>		<b>816.166.362</b>	<b>794.817.610</b>

<b>Passiva</b> (voor resultaatverdeling)		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	Ref.	x € 1	x € 1
<b>Eigen vermogen</b>	<b>[7]</b>		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	449.943.592	454.852.720
Overige reserves	[7.2]	156.028.442	57.856.135
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	23.310.775	93.263.179
		<b>629.282.809</b>	<b>605.972.034</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>[8]</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	228.153	15.251.448
Overige voorzieningen	[8.2]	122.852	119.592
		<b>351.005</b>	<b>15.371.040</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>[9]</b>		
Schulden aan banken	[9.1]	121.892.019	110.456.575
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	45.445.731	49.036.536
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		<b>167.351.846</b>	<b>159.507.207</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>[10]</b>		
Schulden aan banken	[10.1]	13.564.556	9.064.010
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.376.625	1.533.785
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	[10.3]	1.537.511	1.006.496
Overlopende passiva	[10.4]	2.702.010	2.363.038
		<b>19.180.702</b>	<b>13.967.329</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>		<b>816.166.362</b>	<b>794.817.610</b>

## 2.2 Winst- en verliesrekening over 2022

		2022	2021
	Ref.	x € 1	x € 1
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>[11]</b>		
Huuropbrengsten	[11.1]	30.656.534	30.246.104
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.260.490	1.190.458
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.208.060	-1.152.778
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-1.736.295	-2.347.986
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.489.083	-10.004.260
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-2.993.482	-5.218.527
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>15.490.104</b>	<b>12.713.011</b>
<b>Verkoop vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>[12]</b>		
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>[13]</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	10.434.295	4.265.743
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-89.596	-74.845
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-9.846.143	-3.008.631
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>498.556</b>	<b>1.182.267</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>[14]</b>		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	[14.1]	1.647.179	-20.155.763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	10.511.885	106.874.973
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	-312.527	1.101.361
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>11.846.537</b>	<b>87.820.571</b>
<b>Overige activiteiten</b>	<b>[15]</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	128.240	99.382
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>128.240</b>	<b>99.382</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>[16]</b>	<b>-1.402.521</b>	<b>-3.526.744</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>[17]</b>	<b>-477.294</b>	<b>-296.856</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>[18]</b>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	382	727
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-1.908.306	-1.885.684
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.907.924</b>	<b>-1.884.957</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>24.175.698</b>	<b>96.106.674</b>
<b>Belastingen</b>	<b>[19]</b>	<b>-864.923</b>	<b>-2.843.495</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>23.310.775</b>	<b>93.263.179</b>

## 2.3 Kasstroomoverzicht

	2022	2021
enkeltvoudig	x € 1	x € 1
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	30.841.743	30.350.136
Vergoedingen	1.268.105	1.194.697
Overige bedrijfsontvangsten	129.015	99.724
Ontvangen interest	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>32.238.863</b>	<b>31.644.557</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Betalingen aan werknemers	3.588.596	3.380.282
Onderhoudsuitgaven	8.389.050	7.069.508
Overige bedrijfsuitgaven	5.029.492	5.548.332
Betaalde interest	1.861.035	2.159.630
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	32.972	22.098
Verhuurderheffing	1.909.776	4.149.250
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	21.909	16.317
Vennootschapsbelasting	1.356.847	10.077.502
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>22.189.677</b>	<b>32.422.919</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.049.186</b>	<b>-778.362</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.139.149	3.538.569
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	1.367.534	1.275.566
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>12.506.683</b>	<b>4.814.135</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	26.026.465	5.099.287
Verbeteruitgaven	6.323.574	3.185.029
Aankoop	-	178.750
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.320.429	1.362.573
Sloopuitgaven	475.344	11.492
Investerings overig	444.297	229.710
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>34.590.109</b>	<b>10.066.841</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-22.083.426</b>	<b>-5.252.706</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-22.083.426</b>	<b>-5.252.706</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	<b>25.000.000</b>	<b>20.834.487</b>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	<b>-9.064.006</b>	<b>-17.110.095</b>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>15.935.994</b>	<b>3.724.392</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.901.754</b>	<b>-2.306.676</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.383.201	4.689.877
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.284.955	2.383.201
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>3.901.754</b>	<b>-2.306.676</b>

## 2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

### Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling)  (x € 1.000)	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Vaste Activa</b>								
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	685.685	-	-	685.685	673.893	-	-	673.893
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	62.075	-	62.075	-	61.516	-	61.516
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.485	26.060	-	47.545	23.794	27.696	-	51.490
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.462	-	-	10.462	1.337	-	-	1.337
	<b>717.632</b>	<b>88.135</b>	<b>-</b>	<b>805.767</b>	<b>699.024</b>	<b>89.212</b>	<b>-</b>	<b>788.236</b>
<b>Materiele vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.322	-	-	2.322	2.346	-	-	2.346
	<b>2.322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.322</b>	<b>2.346</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.346</b>
<b>Financiële vaste activa</b>								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	68.249	-	-68.249	-	64.644	-	-64.644	-
Latente belastingvorderingen	195	-12	-	183	0	58	-	58
	<b>68.444</b>	<b>-12</b>	<b>-68.249</b>	<b>183</b>	<b>64.644</b>	<b>58</b>	<b>-64.644</b>	<b>58</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>788.398</b>	<b>88.123</b>	<b>-68.249</b>	<b>808.272</b>	<b>766.014</b>	<b>89.270</b>	<b>-64.644</b>	<b>790.640</b>
<b>Vlottende activa</b>								
<b>Voorraden</b>								
Overige voorraden	-	158	-	158	-	104	-	104
	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>-</b>	<b>104</b>
<b>Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	115	11	-	126	128	1	-	129
Belastingen en premies sociale verzekeringen	671	177	-	848	230	251	-	481
Overige vorderingen	329	-	-	329	873	-	-	873
Overlopende activa	137	12	-	149	198	10	-	208
	<b>1.252</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>1.452</b>	<b>1.429</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>1.691</b>
<b>Liquide middelen</b>								
Liquide middelen	1.113	5.172	-	6.285	21	2.362	-	2.383
	<b>1.113</b>	<b>5.172</b>	<b>-</b>	<b>6.285</b>	<b>21</b>	<b>2.362</b>	<b>-</b>	<b>2.383</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>2.365</b>	<b>5.530</b>	<b>-</b>	<b>7.895</b>	<b>1.450</b>	<b>2.728</b>	<b>-</b>	<b>4.178</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>790.763</b>	<b>93.653</b>	<b>-68.249</b>	<b>816.167</b>	<b>767.464</b>	<b>91.998</b>	<b>-64.644</b>	<b>794.818</b>



PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2022				31-12-2021				
	(x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>									
Herwaarderingsreserves	449.944	32.820	-32.820	449.944	454.853	40.191	-40.191	454.853	
Overige reserves	156.028	31.824	-31.824	156.028	57.856	15.286	-15.286	57.856	
Resultaat na belastingen boekjaar	23.311	3.605	-3.605	23.311	93.263	9.167	-9.167	93.263	
	<b>629.283</b>	<b>68.249</b>	<b>-68.249</b>	<b>629.283</b>	<b>605.972</b>	<b>64.644</b>	<b>-64.644</b>	<b>605.972</b>	
<b>Vorzieningen</b>									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	228	-	-	228	15.001	250	-	15.251	
Overige voorzieningen	113	10	-	123	111	9	-	120	
	<b>341</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>351</b>	<b>15.112</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>15.371</b>	
<b>Langlopende schulden</b>									
Schulden aan banken	121.892	-	-	121.892	110.457	-	-	110.457	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	20.385	25.061	-	45.446	22.717	26.320	-	49.037	
Overige schulden	-	14	-	14	-	14	-	14	
	<b>142.277</b>	<b>25.075</b>	<b>-</b>	<b>167.352</b>	<b>133.174</b>	<b>26.334</b>	<b>-</b>	<b>159.508</b>	
<b>Kortlopende schulden</b>									
Schulden aan banken	13.565	-	-	13.565	9.064	-	-	9.064	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.266	110	-	1.376	863	671	-	1.534	
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.377	161	-	1.538	989	17	-	1.006	
Overlopende passiva	2.654	48	-	2.702	2.290	73	-	2.363	
	<b>18.862</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>19.181</b>	<b>13.206</b>	<b>761</b>	<b>-</b>	<b>13.967</b>	
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>790.763</b>	<b>93.653</b>	<b>-68.249</b>	<b>816.167</b>	<b>767.464</b>	<b>91.998</b>	<b>-64.644</b>	<b>794.818</b>	

## Winst- en verliesrekening

	2022				2021				
	(x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>									
Huuropbrengsten	27.929	2.728	-	30.657	27.520	2.726	-	30.246	
Opbrengsten servicecontracten	1.170	91	-	1.261	1.105	85	-	1.190	
Lasten servicecontracten	-1.124	-84	-	-1.208	-1.127	-26	-	-1.153	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.608	-128	-	-1.736	-2.192	-156	-	-2.348	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.199	-290	-	-10.489	-9.748	-256	-	-10.004	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.828	-166	-	-2.994	-4.972	-246	-	-5.218	
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>13.340</b>	<b>2.151</b>	<b>-</b>	<b>15.491</b>	<b>10.586</b>	<b>2.127</b>	<b>-</b>	<b>12.713</b>	
<b>Verkoop vastgoed in ontwikkeling</b>									
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>									
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.654	1.780	-	10.434	2.316	1.950	-	4.266	
Toegerekende organisatiekosten vastgoedportefeuille	-74	-16	-	-90	-9	-66	-	-75	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-9.090	-756	-	-9.846	-1.628	-1.381	-	-3.009	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-510</b>	<b>1.008</b>	<b>-</b>	<b>498</b>	<b>679</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>1.182</b>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>									
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	1.647	0	-	1.647	-19.836	-320	-	-20.156	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.319	1.193	-	10.512	99.629	7.246	-	106.875	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	27	-339	-	-312	478	624	-	1.102	
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.993</b>	<b>854</b>	<b>-</b>	<b>11.847</b>	<b>80.271</b>	<b>7.550</b>	<b>-</b>	<b>87.821</b>	
<b>Overige activiteiten</b>									
Opbrengsten overige activiteiten	121	7	-	128	99	-	-	99	
Kosten overige activiteiten	-0	-	-	-0	-	-	-	-	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>121</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>128</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>99</b>	
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.290</b>	<b>-113</b>	<b>-</b>	<b>-1.403</b>	<b>-3.428</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>	<b>-3.526</b>	
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-477</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-477</b>	<b>-297</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-297</b>	
<b>Financiële baten en lasten</b>									
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	-	-	0	1	-	-	1	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.908	-	-	-1.908	-1.886	-	-	-1.886	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.908</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1.908</b>	<b>-1.885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1.885</b>	
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>20.269</b>	<b>3.907</b>	<b>-</b>	<b>24.176</b>	<b>86.025</b>	<b>10.082</b>	<b>-</b>	<b>96.107</b>	
<b>Belastingen</b>	<b>-563</b>	<b>-302</b>	<b>-</b>	<b>-865</b>	<b>-1.929</b>	<b>-915</b>	<b>-</b>	<b>-2.844</b>	
Resultaat uit deelnemingen	3.605	-	-3.605	-	9.167	-	-9.167	-	
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23.311</b>	<b>3.605</b>	<b>-3.605</b>	<b>23.311</b>	<b>93.263</b>	<b>9.167</b>	<b>-9.167</b>	<b>93.263</b>	

	2022				2021			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
x € 1.000								
<b>(A) Operationele activiteiten</b>								
<b>Ontvangsten:</b>								
Huurontvangsten	28.098	2.744	-	30.842	27.615	2.735	-	30.350
Vergoedingen	1.178	90	-	1.268	1.109	86	-	1.195
Overige bedrijfsontvangsten	121	8	-	129	100	-0	-	100
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>29.397</b>	<b>2.842</b>	<b>-</b>	<b>32.239</b>	<b>28.824</b>	<b>2.821</b>	<b>-</b>	<b>31.645</b>
<b>Uitgaven:</b>								
Betalingen aan werknemers	3.302	287	-	3.589	3.140	240	-	3.380
Onderhouds uitgaven	8.280	109	-	8.389	6.962	108	-	7.070
Overige bedrijfs uitgaven	4.681	348	-	5.029	5.198	350	-	5.548
Betaalde interest	1.861	-	-	1.861	2.156	4	-	2.160
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31	2	-	33	22	0	-	22
Verhuurderheffing	1.831	79	-	1.910	3.986	163	-	4.149
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	22	-	-	22	16	-	-	16
Vennootschapsbelasting	577	780	-	1.357	8.768	1.310	-	10.078
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>20.585</b>	<b>1.605</b>	<b>-</b>	<b>22.190</b>	<b>30.248</b>	<b>2.175</b>	<b>-</b>	<b>32.423</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.812	1.237	-	10.049	-1.424	646	-	-778
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.358	1.781	-	11.139	1.622	2.145	-228	3.539
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	1.368	-	1.368	-	1.275	-	1.275
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>9.358</b>	<b>3.149</b>	<b>-</b>	<b>12.507</b>	<b>1.622</b>	<b>3.420</b>	<b>-228</b>	<b>4.814</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	26.027	-	-	26.027	5.099	-	-	5.099
Verbeteruitgaven	6.068	256	-	6.324	3.163	22	-	3.185
Aankoop	-	-	-	-	407	-	-228	179
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	1.320	-	1.320	574	789	-	1.363
Sloopuitgaven	475	-	-	475	11	-	-	11
Investerings overig	444	-	-	444	230	-	-	230
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>33.014</b>	<b>1.576</b>	<b>-</b>	<b>34.590</b>	<b>9.484</b>	<b>811</b>	<b>-228</b>	<b>10.067</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-23.656</b>	<b>1.573</b>	<b>-</b>	<b>-22.083</b>	<b>-7.862</b>	<b>2.609</b>	<b>-</b>	<b>-5.253</b>
<b>FVA</b>								
Ontvangsten overig	-	-	-	-	12.000	-	-12.000	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-12.000	12.000	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.000</b>	<b>-12.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-23.656	1.573	-	-22.083	4.138	-9.391	-	-5.253
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>								
<b>Ingaand</b>								
Nieuwe te borgen leningen	25.000	-	-	25.000	20.834	-	-	20.834
<b>Uitgaand</b>								
Aflossing geborgde leningen	-9.064	-	-	-9.064	-17.110	-	-	-17.110
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.936	-	-	15.936	3.724	-	-	3.724
Toename (afname) van geldmiddelen	1.092	2.810	-	3.902	6.438	-8.745	-	-2.307
Geldmiddelen aan het begin van de periode	21	2.362	-	2.383	-6.417	11.107	-	4.690
Geldmiddelen einde van de periode	1.113	5.172	-	6.285	21	2.362	-	2.383
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>1.092</b>	<b>2.810</b>	<b>-</b>	<b>3.902</b>	<b>6.438</b>	<b>-8.745</b>	<b>-</b>	<b>-2.307</b>

## Kasstroomoverzicht

## 2.5 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 2022.

### Continuïteit

Het eigen vermogen van Woningstichting Barneveld bedraagt per 31 december 2022 € 629 miljoen positief (2021 € 606 miljoen positief). De financiering hiervan vindt geheel plaats met kortlopende/langlopende schulden, waaronder door banken verstrekte leningen, etc. De continuïteit van de instelling hangt in algemene zin voor de sector in hoge mate af van de bereidheid van de banken deze financiering te continueren. Hierdoor bestaat er enige onzekerheid over de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van Woningstichting Barneveld.

Wij verwachten dat de kasstroom zich over de komende boekjaren positief ontwikkelt als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing en de volgende maatregelen die wij inmiddels hebben getroffen en plannen die we hebben gemaakt:

- Bij het opstellen van de begroting en meerjarenprognose hanteren we verschillende scenario's met een basisscenario waarin bijna alle "harde" projecten zijn ingerekend en alternatieve scenario's waarin gestapeld onze ambities worden doorgerekend. Hiermee kunnen we de financiële haalbaarheid monitoren vanuit het basisscenario en per project de impact op het basisscenario doorrekenen bij besluitvorming.
- We rekenen stress-scenario's door om de impact van grote schommelingen in rente-, prijs-, en/of bouwkostenstijgingen in te kunnen schatten. Hiermee bepalen wij de bandbreedte van deze wijzigingen en kunnen we bijsturen als we de grenzen van de normen van de ratio's van de toezichthouders naderen.
- We hebben bijsturingsmaatregelen benoemd en gecommuniceerd met stakeholders, die we kunnen inzetten als we de grenzen van de normen van de ratio's van de toezichthouders naderen.

Op basis van de gesprekken die zijn gevoerd met de toezichthouders over onze maatregelen verwachten wij dat de geborgde financiering wordt gecontinueerd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woningstichting Barneveld.

### 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 toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de

Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 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 2022) bij deze regeling.

In 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 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2022'.

### Corona

Ook in 2022 heeft Nederland te maken gehad met het coronavirus. Gedurende het jaar zijn de beperkende maatregelen afgebouwd. Medewerkers gingen steeds meer op kantoor werken, in lijn met de afbouw van de door de overheid voorgestelde of opgelegde maatregelen. Slechts in een enkel geval benaderden onze huurders ons voor betalingsregelingen als gevolg van de crisis. Het voldoen aan de coronamaatregelen leidde ook in 2022 niet tot substantieel hogere kosten. De gevolgen van de coronacrisis voor Woningstichting Barneveld zijn derhalve beperkt.

### Oorlog in Oekraïne en gevolgen daarvan

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. Gedurende 2022 zijn met name de energiekosten, maar ook de kosten voor materialen gestegen. De stijging van de energieprijzen hebben voor Woningstichting Barneveld een beperkte invloed op de bedrijfsvoering, aangezien wij gebruik maken van een warmtepomp en zonnepanelen. De gestegen prijzen voor energie leidden tot gestegen materiaalprijzen en leveringsproblemen. Dit raakt de bedrijfsvoering van Woningstichting Barneveld wel. Investerings voor nieuwbouw en renovatie zijn duurder geworden of projecten zijn vertraagd door leveringsproblemen en/of discussies over prijzen met leveranciers. Gestegen materiaal- en onderhoudskosten en duurdere investeringen kunnen we nu nog opvangen, maar kan wel betekenen dat wij op totaal minder kunnen investeren. Dit monitoren we via de verschillende scenario's.

Maar voor onze huurders zijn de gestegen energieprijzen wel een groter probleem. In 2022 voerden we meer gesprekken dan voorheen met huurders over betalingsregelingen.

### Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bleven ongewijzigd ten opzichte van 2021. 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 huidig boekjaar mogelijk te maken.

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

DAEB-vastgoed (diensten van algemeen economisch belang) in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47), 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 2022 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 (2022: € 763,47) 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 2022 gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten op voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak.

### Verbonden partijen

Woningstichting Barneveld identificeerde in het boekjaar enkele natuurlijke personen en entiteiten die kwalificeren als verbonden partij op grond van BW2 titel 9 (vorig jaar idem). In het verslagjaar vonden uitsluitend zakelijke transacties plaats 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 is;
- 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

Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022. 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.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaarde-waardering ultimo 2021. In de COROP-regio Veluwe waarin Woningstichting Barneveld actief is, was de waardering hiermee o.b.v. het onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/N1/1.0 circa 10,0% te laag. Dit effect is onderdeel van de

niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 80 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart 2023 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 waarden marktwaarde 2022, 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 waarden marktwaarde 2022 voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de flexibele woonruimte voor statushouders en woonwag(stand)plaatsen). 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 2022 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 doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

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

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde in het uitpondscenario is gebaseerd op het verder uitponden van de, aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar, nog niet verkochte woongelegenheden. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15<sup>e</sup> 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: 2023: 2,6%, 2024: 2,3%, 2025 e.v.: 2,0%
- loonkostenstijging: 2023: 3,7%, 2024: 3,3%, 2025: 3,3%, 2026: 3,3%, 2027: 3,3%, 2028 e.v.: 2,5%
- bouwkostenstijging: 2023: 3,7%, 2024: 3,3%, 2025: 3,3%, 2026: 3,3%, 2027: 3,3%, 2028 e.v.: 2,5%
- leegwaardestijging: parameters Gelderland 2022: -4,15%, 2023: -2,50%, 2024 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren eengezinswoningen (EGW) tussen: € 1.426 en € 2.066 (2021: tussen € 1.302 en € 1.806)
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren meergezinswoningen (MGW) tussen: € 1.199 en € 2.189 (2021: tussen € 1.104 en € 1.918)
- beheerkosten EGW: € 481 (2021: € 467)
- beheerkosten MGW: € 472 (2021: € 459)
- 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% (2021: 0,07%)
- verhuurderheffing als % van de WOZ-waarde: 2023 en verder: 0%
- boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden: 2023: 0%, 2024: 0%, 2025: 0%, 2026 e.v.: 0,5%; voor onzelfstandige eenheden: 2023: 1%, 2024 e.v.: 0%.
- huurderiving als % van de huursom: 1,0% (2021: 1,0%)
- 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% (2021: 4%)
- disconteringsvoet doorexpluiten gemiddeld 5,47% (2021: 5,80%), uitponden gemiddeld 6,29% (2021: 6,42%)
- mutatiekans bij uitponden: bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexpluiten, bij niet aangebroken complexen het eerste jaar 2%, vanaf jaar 2 en verder: gelijk aan de mutatiekans bij doorexpluiten (2021: jaar 2% en hoger, jaar 2 tot en met jaar 15: idem)
- verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde: 1,0% (2021: 1,2%)
- vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid € 274.657 (2021: € 225.241)

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 modelmatig waarderen marktwaarde 2022 is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2021: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

## Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waarde peildatum 31 december 2022 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: 2023: 2,6%, 2024: 2,3%, 2025 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud: € 202 (2021: € 187)
- beheerkosten: € 41 (2021: € 40)
- belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven, uitgedrukt in een percentage van de WOZ- waarde): 0,23% (2021: 0,22%)
- disconteringsvoet gemiddeld van 7,14% (2021: 6,70%)
- contract huur gemiddeld per maand € 71,20 (2021: € 70,20)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 (2021: € 555) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

## Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed

Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is op 2 maart 2023 (waarde peildatum 31 december 2022) volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)).

## Vrijheidsgraden

Vanuit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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 2022:

- Ten opzichte van de voorgeschreven parameters van het Handboek zijn slechts in beperkte gevallen vrijheidsgraden toegepast per object. Disconteringsvoet standaard met 0,25% verhoogd voor marktontwikkeling. De bandbreedte van de gehanteerde disconteringsvoet is 6,0% - 8,75%.

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 Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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 2022 bedraagt de basis-IRS 0,09% (2021: -0,38%).
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% (2021 herwaardering: 6,34%).
3. De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

### Exit Yield

Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF-periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in een Exit Yield na 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. 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 marktwaarde 2022. 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 2023.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, gebaseerd op een 15-jarig gemiddelde uit de vastgestelde begroting 2023.

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 op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waarderverminderingen).

#### 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 complexniveau 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 de 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 kostenequalisatie.

## 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 naast twee rollover leningen volledig uit fixe-leningen. De gemiddelde rentevoet ultimo 2022 bedraagt 1,51% (2021: 1,56%). 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 verantwoorde bedragen zijn opgenomen tegen reële waarde.

### **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 wordt 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 1,12% gehanteerd (2021: 1,16%).

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 20% van de fiscale winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en op- en afwaarderingen (EBITDA), met een ondergrens van € 1 miljoen. De rente die in enig jaar niet in aftrek is genomen, kan bij een afname van de rentelast en/of een toename van het fiscaal resultaat in de toekomst mogelijk alsnog fiscaal verrekend worden. De niet in aftrek genomen rente is onbeperkt verrekenbaar. Op



grond van de actuele meerjarenbegroting is het niet waarschijnlijk dat Woningstichting Barneveld de komende tien jaar te maken krijgt met een beperking van de renteaftrek.

### **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 verslagjaar 2022’ (geen wijzigingen ten opzichte van de handleiding 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 de 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 2022 is maximaal 2,3%.

### **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 doorgegaan opgenomen onder deze activiteit.

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (VoV)**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

### **Overige activiteiten**

#### **Opbrengst en kosten overige activiteiten**

Dit betreffen 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 verlaagt op een wijze die zonder de inzet van de instrumenten niet mogelijk is. Woningstichting Barneveld maakt geen gebruik van financiële en/of rente-instrumenten.

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

Het vigerende treasury- en beleggingsstatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien procent van de uitstaande lange 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

aftekbare, 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 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. Wij hebben geen verplichting, behalve de betaling van premies, 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 2022, 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 herstructureringen, toekomstige nieuwbouwprojecten en renovaties. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als

de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### **Verwerking fiscaliteit**

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

### **Kasstroomoverzicht**

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

### **Operationele activiteiten**

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

### **(Des)investeringsactiviteiten**

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

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

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

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

### **Financieringsactiviteiten**

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

## 2.6 Toelichting op de balans per 31 december 2022

### Activa

#### Vaste activa

##### [1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	685.685.148	673.893.035
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	62.074.831	61.515.529
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	47.545.125	51.490.499
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	10.461.927	1.337.084
		<b>805.767.031</b>	<b>788.236.147</b>

##### [1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
Historische kostprijs per 1 januari		274.031.004	270.389.033
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-5.945.326	-3.529.319
Herwaardering per 1 januari		405.807.357	306.783.608
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		<b>673.893.035</b>	<b>573.643.322</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen		6.133.099	3.567.340
Desinvesteringen		-10.418.686	-827.734
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		11.340.758	162.095
Overheveling Daeb/Niet Daeb		0	227.877
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-4.514.345	-2.508.500
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		9.251.287	99.628.635
		<b>11.792.113</b>	<b>100.249.713</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>685.685.148</b>	<b>673.893.035</b>
<b>De boekwaarde is als volgt samengesteld:</b>			
Historische kostprijs per 31 december		288.706.180	274.031.004
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-134.804	-5.945.326
Herwaardering per 31 december		397.113.772	405.807.357
<b>Boekwaarde 31 december</b>		<b>685.685.148</b>	<b>673.893.035</b>

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2022	31-12-2021
Zelfstandige woningen		3.680	3.710
Onzelfstandige woningen		6	16
Intramuraal zorgvastgoed		93	66
Maatschappelijk onroerend goed		12	11
<b>Totaal eenheden DAEB</b>		<b>3.791</b>	<b>3.803</b>

De desinvesteringen DAEB hebben voornamelijk betrekking op verkoop en de verplaatsing van de tijdelijke woningen van complex Lijsterhof in Barneveld naar een permanente locatie in Voorthuizen.

## [1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		29.015.273	29.543.214
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-67.230	-465
Herwaardering per 1 januari		32.567.486	25.866.497
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		<b>61.515.529</b>	<b>55.409.246</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen		311.250	60.600
Desinvesteringen		-761.004	-906.013
Nieuwbouw marktwaaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		-	-
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-227.877
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-251.541	-66.765
Waardeverandering		1.260.597	7.246.338
		<b>559.302</b>	<b>6.106.283</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>62.074.831</b>	<b>61.515.529</b>
<b>De boekwaarde is als volgt samengesteld:</b>			
Historische kostprijs		29.127.518	29.015.273
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-1.028	-67.230
Herwaardering per 31 december		32.948.341	32.567.486
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>62.074.831</b>	<b>61.515.529</b>
<b>Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)</b>		<b>747.759.979</b>	<b>735.408.564</b>

<b>Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:</b>		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Bedrijfsmatig onroerend goed		9	10
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		271	274
Parkeervoorzieningen		85	85
<b>Totaal aantal eenheden niet-DAEB</b>		<b>365</b>	<b>369</b>
<b>Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)</b>		<b>4.156</b>	<b>4.172</b>

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.

### 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 2022. 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 2021) en bedraagt gemiddeld € 227.821 per verhuureenheid (2021: € 208.054). De totale WOZ-waarde bedraagt € 946.822.000 (2021: € 868.001.000); een stijging van 9,1%.

### Beleidswaarde

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

Uitgangspunten	2022	2021
Disconteringsvoet conform marktwaardering	5,67%	6,24%
Streefhuur per woning per maand	€ 699	€ 661
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 3.899	€ 2.970

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	31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000		
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>747.760</b>	<b>735.409</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	116.328	-55.075
Betaalbaarheid (huren)	-277.025	-240.729
Kwaliteit (onderhoud)	-215.683	-90.560
Beheer (beheerkosten)	10.482	-4.739
	<b>-365.898</b>	<b>-391.103</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>381.862</b>	<b>344.306</b>

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2021 zijn als volgt te verklaren:

- Beschikbaarheid: de beleidswaarde kent een toename door de afschaffing van de verhuurderheffing.
- Betaalbaarheid: door een daling van de disconteringsvoet en toename van de contracturen is de afslag voor betaalbaarheid gestegen.
- Kwaliteit: de hogere lasten in onze meerjarenonderhoudsbegroting leiden tot een hogere onderhoudsnorm en dus hogere afslag op de marktwaarde. De onderhoudsnorm is met 31,3% gestegen ten opzichte van 2021. Met ingang van 2022 rekenen we met hybride warmtepompen in plaats van c.v.-ketels. Deze laatste wijziging zorgt met name voor de verhoging van de afslag kwaliteit.
- Beheer: onze interne beheernorm is met 9,7% gedaald.

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	14.377	lager	-3,77%
Lasten onderhoud	€ 100 lager	14.377	hoger	+3,77%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	19.099	hoger	5,0%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	19.839	lager	-5,2%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	14.378	lager	-3,77%
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	14.377	hoger	+3,76%

### [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]	2022 x € 1	2021 x € 1
Verkrijgingsprijs		37.642.410	37.454.110
Herwaardering		13.848.089	7.835.894
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		<b>51.490.499</b>	<b>45.290.004</b>
<b>Mutaties:</b>			
Autonome waardeverandering		-2.067.467	6.276.330
Verkopen onder voorwaarden		0	671.250
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-968.344	-482.950
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-909.563	-264.135
		<b>-3.945.374</b>	<b>6.200.495</b>
Verkrijgingsprijs		36.674.066	37.642.410
Herwaardering		10.871.059	13.848.089
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>47.545.125</b>	<b>51.490.499</b>

Per ultimo 2022 zijn 243 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2021: 253). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% - 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 243 woningen zijn 111 woningen (€ 21,5 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 26,0 miljoen) niet-DAEB.

In 2021 waren dit 118 woningen (€ 23,8 miljoen) DAEB en 135 woningen (€ 27,7 miljoen) niet-DAEB.

De daling wordt veroorzaakt door het afkopen van de VOV-verplichting bij 10 woningen. Verder zijn er in 2022 7 VOV-woningen teruggekocht en weer verkocht als VOV-woningen.

#### [1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2022 x € 1	2021 x € 1
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
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		<b>1.337.084</b>	<b>975.248</b>
<b>Mutaties:</b>			
Investeringen		28.114.289	6.610.388
Desinvestering		-221.487	0
Oplevering bestede kosten DAEB vastgoed in exploitatie		-15.259.604	0
Oplevering onrendabele top DAEB vastgoed in exploitatie		4.839.568	0
Waardeverandering (ontwikkelpoort)		-397.874	-18.597
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		2.671.374	-13.642.456
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-10.621.423	7.412.501
		<b>9.124.843</b>	<b>361.836</b>
Cumulatieve bestede kosten		20.886.299	8.253.101
Cumulatieve waardeveranderingen		-10.424.372	-17.537.440
Naar voorziening onrendabele investeringen		0	10.621.423
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>10.461.927</b>	<b>1.337.084</b>

In het boekjaar zijn 4 projecten opgeleverd met in totaal 70 woon- en 3 MOG-eenheden. In 2021 zijn 0 nieuwe projecten opgeleverd. Twee projecten die in 2021 zijn opgestart zijn nog in uitvoering. In 2022 zijn 4 nieuwe projecten opgestart met 26 wooneenheden.

#### [2] Materiële vaste activa

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

	[2]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	2.321.861	2.346.091
		<b>2.321.861</b>	<b>2.346.091</b>

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	2.399.554	296.313	815.966	6.424.801
Cumulatieve afschrijvingen	-1.530.218	-1.764.173	-251.299	-533.020	-4.078.710
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.382.750</b>	<b>635.381</b>	<b>45.014</b>	<b>282.946</b>	<b>2.346.091</b>
<b>Mutaties</b>					
Investeringen	41.694	381.161	0	7.865	430.720
Desinvesteringen aanschafwaarde	0	-123.517	-25.176	0	-148.693
Des investering afschrijving	0	123.517	25.176	0	148.693
Afschrijvingen	-77.562	-309.255	-33.988	-34.145	-454.950
	<b>-35.868</b>	<b>71.906</b>	<b>-33.988</b>	<b>-26.280</b>	<b>-24.230</b>
Aanschafwaarde	2.954.662	2.657.198	271.137	823.831	6.706.828
Cumulatieve afschrijvingen	-1.607.780	-1.949.911	-260.111	-567.165	-4.384.967
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>1.346.882</b>	<b>707.287</b>	<b>11.026</b>	<b>256.666</b>	<b>2.321.861</b>

### 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]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	183.415	57.580
		183.415	57.580

### [3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Saldo 1 januari</b>		<b>57.580</b>	<b>443.581</b>
<b>Mutaties:</b>			
Latentie Vestia-lening		-264.430	264.430
Latentie verkoop verlies		669.297	-669.297
Afschrijvingspotentieel		-279.032	18.866
		<b>125.835</b>	<b>-386.001</b>
<b>Saldo 31 december</b>		<b>183.415</b>	<b>57.580</b>

De specificatie van de latenties is als volgt:

	[3.1]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Latentie Vestia-lening		0	264.430
Latentie verkoop verlies		0	-669.297
Afschrijvingspotentieel		183.415	462.447
		<b>183.415</b>	<b>57.580</b>

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 werd geheel in het afgelopen 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, daar de verkoop van het complex in 2022 heeft plaatsgevonden.

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 € 8,3 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 2022 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2020 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2020. De definitieve aanslag 2020 is conform de ingediende aangifte opgelegd. Primo 2023 is het bezwaar 2019 gehonoreerd en terugbetaald. Deze laatste post is transitair verwerkt in de jaarrekening.

## Vlottende Activa

### [4] Voorraden

	[4]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Overige voorraden	[4.1]	157.661	103.912
		<b>157.661</b>	<b>103.912</b>

### [4.1] Overige voorraden

Overige voorraden hebben betrekking op grond in de plaatsen Zwartebroek en sinds 2022 ook Barneveld .

### [5] Vorderingen

	[5]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	126.350	129.421
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	847.612	481.413
Overige vorderingen	[5.3]	328.753	872.419
Overlopende activa	[5.4]	148.724	207.426
		<b>1.451.439</b>	<b>1.690.679</b>

### [5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Huurdebiteuren		227.350	201.421
Af: voorziening voor oninbaarheid		-101.000	-72.000
<b>Saldo 31 december</b>		<b>126.350</b>	<b>129.421</b>

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

achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
tot 1 maand	142	99	52.646	35.850
tot 2 maanden	31	37	32.176	35.683
tot 3 maanden	26	20	40.095	29.468
tot 4 maanden	16	15	34.997	27.959
tot 5 maanden	5	9	15.367	26.889
tot 6 maanden en meer	11	13	52.069	45.572
<b>totalen</b>	<b>231</b>	<b>193</b>	<b>227.350</b>	<b>201.421</b>

Per 31 december 2022 is de incasso met betrekking tot € 135.010 aan huurachterstanden (65 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten).

De huurachterstand bedraagt ultimo 2022 0,70% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2021: 0,63%).

Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening noodzakelijk geacht van € 101.000 (2021: € 72.000).

#### [5.2] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.2]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Vennootschapsbelasting		847.612	481.413
<b>Saldo 31 december</b>		<b>847.612</b>	<b>481.413</b>

#### [5.3] Overige vorderingen

	[5.3]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Overige debiteuren		365.753	909.419
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-37.000	-37.000
<b>Saldo 31 december</b>		<b>328.753</b>	<b>872.419</b>

De daling van de overige vorderingen wordt veroorzaakt door de levering van een complex op jaareinde 2021 waardoor de afrekening van de notaris 2-1-2022 werd ontvangen.

#### [5.4] Overlopende activa

	[5.5]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		148.724	207.426
<b>Saldo 31 december</b>		<b>148.724</b>	<b>207.426</b>

## [6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Banken	[6.1]	6.284.955	2.383.201
		<b>6.284.955</b>	<b>2.383.201</b>

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2022 zijn er 2 rollover-leningen van € 5,0 miljoen per stuk. Hierop is per 31-12-2022 nog € 8 miljoen opvraagbaar. Per eind augustus 2022 is een lening afgesloten (storing eind december 2022) voor aflossing op een bestaande lening per begin 2023.

### [6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
<b>Rekening courant</b>			
BNG		6.275.871	2.367.408
ING		0	1.996
Rabobank		3.118	7.060
ABN AMRO		5.866	6.637
		<b>6.284.855</b>	<b>2.383.101</b>
<b>Sparen</b>			
ING		0	0
Rabobank		100	100
ABN AMRO, zakelijk flexibel deposito		0	0
		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Saldo 31 december</b>		<b>6.284.955</b>	<b>2.383.201</b>

## Passiva

### [7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	449.943.592	454.852.720
Overige reserves	[7.2]	156.028.442	57.856.135
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	23.310.775	93.263.179
		<b>629.282.809</b>	<b>605.972.034</b>

#### [7.1] Herwaarderingsreserve

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

	[7.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Stand per 1 januari</b>		<b>441.004.631</b>	<b>340.366.074</b>
Toevoeging vanuit overige reserves		4.178.573	101.651.339
Realisatie sloop/verkoop		-6.110.670	-1.012.782
<b>Stand per 31 december</b>		<b>439.072.534</b>	<b>441.004.631</b>

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

	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>13.848.089</b>	<b>7.835.894</b>
Toevoeging vanuit overige reserves	-2.067.467	6.276.330
Realisatie sloop/verkoop	-909.564	-264.135
<b>Stand per 31 december</b>	<b>10.871.058</b>	<b>13.848.089</b>
<b>Totaal herwaarderingsreserve</b>	<b>449.943.592</b>	<b>454.852.720</b>

## [7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	[7.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Stand per 1 januari</b>		<b>57.856.135</b>	<b>136.310.653</b>
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		93.263.179	28.196.234
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-2.111.106	-107.927.669
Realisatie sloop/verkoop		7.020.234	1.276.917
<b>Stand per 31 december</b>		<b>156.028.442</b>	<b>57.856.135</b>

## [7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
<b>Resultaat boekjaar</b>		<b>23.310.775</b>	<b>93.263.179</b>
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		<i>2.111.106</i>	<i>107.927.669</i>
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		<i>21.199.669</i>	<i>-14.664.490</i>

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 € 2.111.106 toe te voegen vanuit de overige reserves. De toevoeging van de herwaarderingsreserve van de circa € 2,1 miljoen is het saldo van -€ 2,1 miljoen Autonome waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (zie 1.3 in de balans), de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 10,5 miljoen (zie 14.2 in de Winst- en Verliesrekening) gecorrigeerd voor de mutatie voorziening nog niet opgeleverde investeringen bestaande bouw van -€ 4,7 miljoen (zie 8.1 in de balans) en de waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie van -€ 1,6 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 2022 is in totaal € 449,9 miljoen aan ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen begrepen. Deze bestaat voor € 439,1 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (2021: € 441,0 miljoen). De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022' 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 herwaarderingsreserve 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 € 366 miljoen (DAEB- en niet-DAEB-bezit).

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 € 10,9 miljoen uit ongerealiseerde waardeverhoging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2021: € 13,8 miljoen). Deze wordt bij verkoop van de VoV-woning gerealiseerd.

#### [8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	228.153	15.251.448
Overige voorzieningen	[8.2]	122.852	119.592
		<b>351.005</b>	<b>15.371.040</b>

#### [8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	[8.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Saldo 1 januari</b>		<b>10.621.423</b>	<b>3.208.922</b>
Dotatie		1.238.328	13.733.717
Vrijval		-3.909.702	-91.261
Onttrekking als gevolg van investeringen		-7.950.049	-6.229.955
<b>Saldo 31 december</b>		<b>-</b>	<b>10.621.423</b>

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. De voorziening is in zijn geheel gesaldeerd met de gemaakte kosten.

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

	[8.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Saldo 1 januari</b>		<b>4.630.025</b>	<b>1.512.767</b>
Dotatie		285.190	5.798.692
Vrijval		0	-106.170
Onttrekking als gevolg van investeringen		-4.687.062	-2.575.264
<b>Saldo 31 december</b>		<b>228.153</b>	<b>4.630.025</b>
<b>Totaal voorziening onrendabele investeringen</b>		<b>228.153</b>	<b>15.251.448</b>

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 het installeren van zonnepanelen.

#### [8.2] Overige voorzieningen

	[8.2]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Voorziening planschade		0	0
Voorziening ILB		122.852	119.592
		<b>122.852</b>	<b>119.592</b>

#### 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. Wij hebben voor de huidige projecten nog geen voorziening getroffen.

Het verloop van de voorziening planschade is als volgt:

	[8.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Saldo 1 januari</b>		<b>0</b>	<b>49.000</b>
Vrijval		0	-49.000
Dotatie		0	0
<b>Saldo 31 december</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Opgebouwde rechten per 1 januari</b>		<b>119.592</b>	<b>104.631</b>
Opboeking budget		28.702	23.964
Opgenomen		-25.442	-9.003
<b>Stand per 31 december</b>		<b>122.852</b>	<b>119.592</b>

#### [9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	121.892.019	110.456.575
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	45.445.731	49.036.536
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		<b>167.351.846</b>	<b>159.507.207</b>

## [9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2022 €	2021 €
<b>Saldo per 1 januari</b>		<b>119.520.335</b>	<b>113.719.155</b>
<b>Mutaties:</b>			
- nieuwe leningen		25.000.000	22.908.126
- aflossingen		-9.064.010	-17.106.946
<b>Schuldrestant einde boekjaar</b>		<b>135.456.325</b>	<b>119.520.335</b>
Aflossingen volgend boekjaar		-13.564.306	-9.063.760
Boekwaarde per 31 december		<b>121.892.019</b>	<b>110.456.575</b>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2022 bedraagt 1,51% (2021: 1,56%). 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 € 103,4 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 2022 is 10,0 (2021: 10,5). De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 128,3 miljoen (2021: € 145,7 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

		31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		92.000.000	76.000.000
Bank Nederlandse Gemeenten, rollover		2.000.000	1.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		35.834.587	35.834.587
Nederlandse Waterschapsbank, Agio		2.026.661	2.026.700
Nederlandse Waterschapsbank, rollover		0	1.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuitair		595.077	659.048
Aegon, fixe		3.000.000	3.000.000
		<b>135.456.325</b>	<b>119.520.335</b>

### Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borgstelling verleend. In de leningen zit ter zake van de zogenaamde Vestia lening een agio gesaldeerd van € 2.026.912.

## [9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

		2022 x € 1	2021 x € 1
Verkrijgingsprijs		37.642.410	37.454.111
Herwaardering		11.394.126	6.451.255
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		<b>49.036.536</b>	<b>43.905.366</b>
<b>Mutaties:</b>			
Autonome waardeverandering		-1.887.690	5.155.542
Verkopen onder voorwaarden		0	671.249
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-968.345	-482.950
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-734.770	-212.671
		<b>-3.590.805</b>	<b>5.131.170</b>
Verkrijgingsprijs		36.674.065	37.642.410
Herwaardering		8.771.666	11.394.126
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>45.445.731</b>	<b>49.036.536</b>

De portefeuille bestaat uit 243 woningen (2021: 253), waarvan 111 woningen (€ 20,4 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 25,0 miljoen) niet-DAEB. In 2021 waren dit 118 woningen (€ 22,7 miljoen) DAEB en 135 woningen (€ 26,3 miljoen) niet-DAEB.

## [9.3] Overige schulden

	[9.3]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Saldo per 1 januari</b>		<b>14.096</b>	<b>14.096</b>
Mutaties in het boekjaar:		0	0
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>14.096</b>	<b>14.096</b>

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

## [10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	13.564.556	9.064.010
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.376.625	1.533.785
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen	[10.3]	1.537.511	1.006.496
Overlopende passiva	[10.4]	2.702.010	2.363.038
		<b>19.180.702</b>	<b>13.967.329</b>

### [10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		13.564.556	9.064.010
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>13.564.556</b>	<b>9.064.010</b>

#### [10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Schulden aan leveranciers		1.376.625	1.533.785
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>1.376.625</b>	<b>1.533.785</b>

#### [10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		95.489	122.909
Verschuldigde vennootschapsbelasting boekjaar		0	0
Af te dragen omzetbelasting		1.403.055	842.398
Af te dragen pensioenpremie SPW		38.967	41.189
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>1.537.511</b>	<b>1.006.496</b>

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2022 is op aangifte in januari 2023 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 betalen positie.

De schuld voor pensioenen ultimo boekjaar heeft betrekking op de te betalen premie over de maand december (2021: december).

#### [10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2022 x € 1	31-12-2021 x € 1
Nog niet vervallen rente		828.471	782.576
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		1.010.671	1.960
Vooruit ontvangen huren		356.384	376.616
Overige overlopende passiva		506.484	1.201.886
<b>Saldo per 31 december</b>		<b>2.702.010</b>	<b>2.363.038</b>

#### 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 € 4,4 miljoen (2021: € 28,0 miljoen). Van deze verplichtingen komt naar verwachting € 4,4 miljoen binnen 1 jaar tot afwikkeling.

##### 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 € 296.000.

## **Lease**

Via Hiltermann Lease hebben wij een contract afgesloten voor één personenauto. Het contract loopt tot en met februari 2025 voor een totaalbedrag van € 26.000.

## Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

### **Obligolening**

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid2 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 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. 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 € 877 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2021).

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

Er zijn geen rechten die niet benoemd zijn in de jaarrekening.

## 2.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

De winst- en verliesrekening 2022 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]	2022 x € 1	2021 x € 1
Lonen en salarissen		2.686.338	2.622.685
Sociale lasten		436.445	413.153
Pensioenlasten		356.653	318.941
Uitzendkrachten		692.345	1.265.563
Overige personeelskosten		214.103	186.392
<b>Totaal personeelslasten</b>		<b>4.385.884</b>	<b>4.806.734</b>

De gemiddelde bezetting over 2022 komt uit op 48,8 fte (2021: 47,0 fte).

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2022 x € 1	2021 x € 1
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	454.950	780.927
Huisvestingskosten	[b]	156.711	102.338
Raad van commissarissen	[c]	98.228	84.635
Algemene bedrijfslasten	[d]	1.618.491	1.681.595
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>		<b>2.328.380</b>	<b>2.649.495</b>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>		<b>6.714.264</b>	<b>7.456.229</b>

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2022 x € 1	2021 x € 1
Vervoermiddelen		33.988	36.322
Kantoor		77.562	77.562
Inventaris/automatisering		343.400	667.043
<b>Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>		<b>454.950</b>	<b>780.927</b>

De afschrijvingskosten inventaris/automatisering zijn in 2021 eenmalig gestegen door het afboeken van een automatiseringsmodule welke buiten gebruik is genomen.

Huisvestingskosten	[b]	2022 x € 1	2021 x € 1
Onderhoud gebouwen		54.748	23.745
Gas, water en elektra		36.670	15.980
Schoonmaken kantoorgebouw		37.294	36.462
Belasting en assurantie		6.614	7.717
Overige huisvestingskosten		21.385	18.434
<b>Totaal huisvestingskosten</b>		<b>156.711</b>	<b>102.338</b>

Kosten raad van commissarissen	[c]	2022 x € 1	2021 x € 1
Bezoldiging		73.733	64.850
Reis- en verblijfkosten		1.031	371
Overige toezichtskosten		23.464	19.414
<b>Totaal kosten raad van commissarissen</b>		<b>98.228</b>	<b>84.635</b>

Algemene bedrijfslasten	[d]	2022 x € 1	2021 x € 1
Kosten automatisering		754.651	840.037
Advieskosten		270.061	325.719
Bewonersblad		14.806	27.042
Drukwerk		8.185	14.999
Advertentiekosten		2.137	1.306
Telefoonkosten		47.027	46.266
Portokosten		57.717	42.258
Accountants honoraria	[Acc]	98.745	104.145
Contributies en abonnementen		35.151	31.828
Huurdersparticipatie		31.528	31.267
Contributie Aedes		33.296	31.376
Diverse overige algemene kosten		265.187	185.352
<b>Totaal algemene bedrijfslasten</b>		<b>1.618.491</b>	<b>1.681.595</b>
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>		<b>2.328.380</b>	<b>2.649.495</b>

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

	[Acc]	2022 x € 1	2021 x € 1
Kosten controle		98.745	78.650
Kosten aangifte vennootschapsbelasting		0	0
<b>Totaal accountants honoraria</b>		<b>98.745</b>	<b>78.650</b>
<b>Specificatie:</b>			
Controle van de jaarrekening		85.027	65.751
Andere controlewerkzaamheden		13.718	12.899
Fiscale advisering		0	0
		<b>98.745</b>	<b>78.650</b>

Voor jaarrekening 2022 treedt Baker Tilly op als controlerend accountant. Baker Tilly doet niet de fiscale advisering.



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
<b>Direct verdeelde kosten:</b>							
Toegerekende personeelskosten	4.385.884	1.096.471	1.592.076	61.402	583.323	745.600	307.012
Toegerekende kosten RvC	98.228	0	0	0	0	98.228	0
Toegerekende algemene bedrijfslasten	216.345	0	0	0	0	216.345	0
	<b>4.700.457</b>	<b>1.096.471</b>	<b>1.592.076</b>	<b>61.402</b>	<b>583.323</b>	<b>1.060.173</b>	<b>307.012</b>
<b>Indirect verdeelde kosten:</b>							
Toegeegerekende afschrijvingen	454.951	113.738	165.147	6.369	60.508	77.342	31.847
Toegerekende huisvestingskosten	156.712	39.178	56.886	2.195	20.842	26.641	10.970
Toegerekende algemene bedrijfslasten	1.402.144	350.536	508.979	19.630	186.484	238.365	98.150
	<b>2.013.807</b>	<b>503.452</b>	<b>731.012</b>	<b>28.194</b>	<b>267.834</b>	<b>342.348</b>	<b>140.967</b>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>6.714.264</b>	<b>1.599.923</b>	<b>2.323.088</b>	<b>89.596</b>	<b>851.157</b>	<b>1.402.521</b>	<b>447.979</b>

Een toelichting op de toerekening aan de functies is opgenomen in paragraaf 2.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering. Ten opzichte van vorig jaar is er meer tijd besteed aan leefbaarheid en projecten. Dit is verwerkt in de verdeelsleutels welke gebruikt zijn voor de toerekening aan de activiteiten.

#### [11] Exploitatie vastgoedportefeuille

	[11]	2022 x € 1	2021 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	30.656.534	30.246.104
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.260.490	1.190.458
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.208.060	-1.152.778
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-1.736.295	-2.347.986
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.489.083	-10.004.260
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-2.993.482	-5.218.527
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>15.490.104</b>	<b>12.713.011</b>

#### [11.1] Huuropbrengsten

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

	[11.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Netto huur vastgoedeenheden</b>			
Woningen		28.371.380	28.130.019
Overige vastgoedeenheden		2.536.609	2.366.389
		<b>30.907.989</b>	<b>30.496.408</b>
Af: derving wegens leegstand		-200.288	-219.923
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		-51.167	-30.381
<b>Totaal huuropbrengsten</b>		<b>30.656.534</b>	<b>30.246.104</b>

De hogere huuropbrengst in 2022 ten opzichte van 2021 ad € 410.000 is een gevolg van:

- € 283.000 (+) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging 2022: op 1 juli in 2022 gemiddeld 1,8%
- € -35.000 (-) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging 2021 en de huurverlagingen 2021
- € 115.000 (+) a.g.v. in exploitatie genomen nieuwbouwcomplexen
- € -63.000 (-) a.g.v. verkoop
- € 110.000 (+) a.g.v. harmonisatie

De huurderwing wegens leegstand bedraagt 0,65% van de te ontvangen netto huur (2021: inclusief derving projecten 0,72%).

#### [11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		883.665	792.753
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		296.723	285.470
Service-abonnement		199.204	194.283
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-16.199	-15.469
Af: te verrekenen met huurders		-102.903	-66.579
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>		<b>1.260.490</b>	<b>1.190.458</b>

De derving wegens leegstand bedraagt 1,37% van de te ontvangen vergoedingen (2021: 1,43%). 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]	2022 x € 1	2021 x € 1
Gas, water en elektraverbruik		541.605	516.454
Schoonmaken algemene ruimten		252.325	240.500
Onderhoud groenvoorzieningen		112.977	99.575
Service-abonnement		209.315	220.027
Overige servicekosten		91.838	76.222
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>		<b>1.208.060</b>	<b>1.152.778</b>

#### [11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2022 x € 1	2021 x € 1
Directe exploitatielasten		136.372	144.389
Toegerekende personeelskosten		1.096.471	1.471.822
Toegerekende overige bedrijfslasten		503.452	731.775
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		<b>1.736.295</b>	<b>2.347.986</b>

### [11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Directe onderhoudslasten:</b>			
Reparatieonderhoud		1.159.578	951.130
Mutatieonderhoud		279.158	283.314
Cv-onderhoud/overige contracten		1.332.348	1.172.716
Bijzonder onderhoud		1.663.681	982.732
Planmatig onderhoud		4.146.112	4.287.513
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-414.882	-410.010
		<b>8.165.995</b>	<b>7.267.395</b>
<b>Toegerekende kosten</b>			
Toegerekende personeelskosten		1.592.076	1.828.001
Toegerekende overige bedrijfslasten		731.012	908.864
		<b>2.323.088</b>	<b>2.736.865</b>
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>		<b>10.489.083</b>	<b>10.004.260</b>

### [11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Sectorspecifieke heffingen</b>			
Verhuurderheffing		1.912.668	4.149.250
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		20.479	12.479
Bijdrage Huurcommissie		9.601	9.619
		<b>1.942.748</b>	<b>4.171.348</b>
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>			
Belastingen		969.932	968.237
Verzekeringen		80.802	78.942
Overige directe exploitatielasten		0	0
		<b>1.050.734</b>	<b>1.047.179</b>
		<b>2.993.482</b>	<b>5.218.527</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>15.490.104</b>	<b>12.713.011</b>

De verhuurderheffing is gedaald als gevolg van een tariefsverlaging in 2022 (0,332% in 2022 ten opzichte van 0,526% in 2021).

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffingen is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2022 als in 2021 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

### [12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2022 en 2021 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

### [13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2022 x € 1	2021 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	10.434.295	4.265.743
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-89.596	-74.845
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-9.846.143	-3.008.631
		<b>498.556</b>	<b>1.182.267</b>

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd. In het verslagjaar zijn 62 verhuureenheden verkocht waarvan 55 doormiddel van een complexgewijze verkoop. Daarnaast zijn 10 voormalige VoV-woningen in de vrije sector verkocht door middel van een afkoopsom.

	[13.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
Toegerekende personeelskosten		61.402	49.990
Toegerekende overige bedrijfslasten		28.194	24.855
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>		<b>89.596</b>	<b>74.845</b>

#### [14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2022 x € 1	2021 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	1.647.179	-20.155.763
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	10.511.885	106.874.973
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	-312.527	1.101.361
		<b>11.846.537</b>	<b>87.820.571</b>

#### [14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		-655.214	-18.597
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		3.041.639	-19.357.055
Geactiveerde kosten		111.911	0
Toegerekende personeelskosten		-583.323	-521.050
Toegerekende bedrijfslasten		-267.834	-259.061
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>1.647.179</b>	<b>-20.155.763</b>

#### [14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2022 x € 1	2021 x € 1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.944.459	104.226.602
Waardeontwikkeling vastgoed in exploitatie		1.567.426	2.648.371
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>10.511.885</b>	<b>106.874.973</b>

#### [14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2022 x € 1	2021 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-2.977.031	6.012.194
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		2.622.460	-4.942.870
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		42.044	32.037
		<b>-312.527</b>	<b>1.101.361</b>
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>11.846.537</b>	<b>87.820.571</b>

### [15] Overige activiteiten

	[15]	2022 x € 1	2021 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	128.240	99.382
		<b>128.240</b>	<b>99.382</b>

### [15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		32.592	24.837
Beheervergoedingen		27.858	23.695
Opbrengsten onderhoud en doorbelastingen SOM		115.211	109.732
Af: afrekeningen en verrekening in de tarieven		-47.421	-58.882
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>		<b>128.240</b>	<b>99.382</b>

### [16] Overige organisatiekosten

	[16]	2022 x € 1	2021 x € 1
Volkshuisvestelijke bijdrage		0	2.073.539
Obligoheffing		63.669	70.183
Toegerekende personeelskosten (incl. kosten ondernemingsraad)		863.200	821.186
Toegerekende kosten raad van commissarissen		98.228	84.634
Toegerekende accountantscontrole		98.745	104.145
Toegerekende overige bedrijfslasten		278.679	373.057
		<b>1.402.521</b>	<b>3.526.744</b>

Woningstichting Barneveld heeft ingestemd met de volkshuisvestelijke bijdrage aan het ondersteunen van Stichting Vestia doormiddel van een leningruil. Het verschil tussen de marktrente en de rente van de Vestia-leningen is contant gemaakt en verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage in het jaar van de leningruil. Dit was dus een eenmalige bijdrage in 2021. 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]	2022 x € 1	2021 x € 1
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		29.315	19.067
Toegerekende personeelskosten		307.012	185.540
Toegerekende overige bedrijfslasten		140.967	92.249
		<b>477.294</b>	<b>296.856</b>

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2022 x € 1	2021 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	382	727
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-1.908.306	-1.885.684
		<b>-1.907.924</b>	<b>-1.884.957</b>

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2.022 x € 1	2021 x € 1
Rente op vorderingen		382	727
<b>Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		<b>382</b>	<b>727</b>

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2.022 x € 1	2021 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		1.853.088	1.777.097
Rente over VPB-betalingen		0	47.623
Financieringskosten		36.063	31.546
Overige kosten		19.155	29.418
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>		<b>1.908.306</b>	<b>1.885.684</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>1.907.924</b>	<b>1.884.957</b>

In 2022 is voor € 20 miljoen geherfinancierd tegen een gemiddelde rente van 1,45%. Dit is exclusief het aflossen en opnieuw aantrekken van een rollover-lening met een minimum stortingsbedrag van € 1 miljoen en een opname mogelijkheid van additioneel € 4 miljoen.

## [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 -bete over het resultaat in de winst- en verliesrekening betreft:

	[19]	2022 x € 1	2021 x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-1.671.562	-2.564.212
Verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar		680.804	106.719
Latente belastingen	[19.2]	125.835	-386.002
		<b>-864.923</b>	<b>-2.843.495</b>

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2022

	[19.1]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Fiscale winst</b>			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		24.175.698	96.106.674
Bijzondere waardeverminderingen		-11.846.537	-88.622.368
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-2.513.296	-1.985.520
Fiscaal hogere afschrijvingen		-846.477	-400.535
Verrekenende korting verhuurderheffing (RVV)		0	0
Verkoopresultaat		-498.556	-1.182.267
Tijdelijke verschillen		-15.704.866	-92.190.690
Opwaardering door WOZ-waardedaling		155.509	5.315.913
<b>Berekende fiscale winst</b>		<b>8.626.341</b>	<b>9.231.897</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>			
Berekende fiscale winst		8.626.341	9.231.897
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		-1.036.771	1.036.771
- RVV		-956.000	0
-Correctie ATAD		0	0
- Raming gemengde kosten		10.702	16.000
		-1.982.069	1.052.771
Belastbaar bedrag		6.644.272	10.284.668
Aanwending compensabele verliezen		0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>		<b>6.644.272</b>	<b>10.284.668</b>
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>		<b>-1.671.562</b>	<b>-2.564.212</b>

De effectieve belastingdruk over 2022 bedraagt 3,6% (2021: 2,9%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 24,9%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door de bijzondere waardeverminderingen ter hoogte van € 11,8 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 2022 € 748 miljoen; ultimo 2021 € 735 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 678 miljoen (per saldo een verschil van € 70 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]	2022 x € 1	2021 x € 1
<b>Mutaties op actieve latenties:</b>			
-Inzake afschrijvingspotentieel		-279.032	18.865
-Inzake verkoop met verlies		669.297	-669.297
-Inzake Vestia lening		-264.430	264.430
<b>Saldo latente belastingen</b>		<b>125.835</b>	<b>-386.002</b>

## 2.8 Overige informatie

### 2.8.1 Werknemers

Ultimo 2022 waren 50 medewerkers in dienst. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2022 uit op 48,8 fte (2021: 47,0 fte).

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	4,1	13,4	17,1	14,1	48,7
Aantal FTE 31 december	4,8	12,4	16,2	11,8	45,2

### 2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

#### WNT-verantwoording 2022

Het bezoldigingsmaximum in 2022 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 € 158.000 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 2022 een bedrag van € 149.497 (2021: € 172.158) 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 2022					
bedragen x € 1		M.T. Peek-Marlet			
<b>Functiegegevens</b>		directeur-bestuurder			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12			
Deeltijdfactor in fte		1,0			
Dienstbetrekking?		ja			
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		130.755			
Beloningen betaalbaar op termijn		18.742			
<b>Bezoldiging</b>		<b>149.497</b>			
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		158.000			
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen		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.			
Gegevens 2021		H.R. Camstra	J.W.M. van Maastricht	M.T. Peek-Marlet	
<b>Functiegegevens</b>		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	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0	1,0	1,0	
Dienstbetrekking?		ja	ja	ja	
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		13.320	72.453	21.124	
Beloningen betaalbaar op termijn		2.106	9.782	3.029	
<b>Bezoldiging</b>		<b>15.426</b>	<b>82.235</b>	<b>24.153</b>	
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		17.605	109.825	25.570	

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

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Woningstichting Barneveld heeft geen leidinggevende topfunctionarissen in 2022 en ook niet in 2021.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 158.000, zijnde € 23.700. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 158.000, zijnde € 15.800.

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 2022 een bedrag van € 73.733 (2021: € 64.850) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2022			
	bedragen x € 1	<b>J. Borren</b>	<b>H.H. Teiken</b>
			<b>M.T.G van der Ploeg</b>
<b>Functiegegevens</b>		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
<b>Bezoldiging</b>		<b>18.960</b>	<b>12.640</b>
<b>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum</b>		<b>23.700</b>	<b>15.800</b>
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		<b>17.650</b>	<b>11.800</b>
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>		<b>22.950</b>	<b>15.300</b>

Gegevens 2022			
	bedragen x € 1	<b>J.M. Kooistra</b>	<b>A.J. Michael-de Buisonjé</b>
			<b>D. de Kruijf</b>
<b>Functiegegevens</b>		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
			01/09 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
<b>Bezoldiging</b>		<b>12.640</b>	<b>12.640</b>
<b>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum</b>		<b>15.800</b>	<b>15.800</b>
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.
<b>Gegevens 2021</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
			n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		<b>11.800</b>	<b>11.800</b>
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>		<b>15.300</b>	<b>15.300</b>

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2022 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

#### Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er is in 2022 geen uitkering wegens beëindiging dienstverband geweest. 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
<b>Functiegegevens</b>			
Functie(s) bij beëindiging dienstverband			directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd			2021
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>			
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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### 2.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Op het moment van schrijven van deze jaarrekening waren er geen ontwikkelingen die van invloed zijn op de weergave van de jaarrekening op 31 december 2022.



## Deel 3

# Overige gegevens

### 3.1 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. Waarbij aan de herwaarderingsreserve € 2.111.106 en aan de overige reserves € 21.199.669 wordt toegevoegd.

## 3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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](http://www.bakertilly.nl)

KvK: 24425560

Aan de Raad van Commissarissen van  
Woningstichting Barneveld

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Barneveld te Barneveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Barneveld op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 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.

### B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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



### **Controleaanpak frauderisico's**

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in de paragraaf C.3 'procesoptimalisatie', onderdeel 'Fraude- en risicobeheersing' de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Woningstichting Barneveld en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Barneveld die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar paragraaf C.3 'procesoptimalisatie', onderdeel 'Fraude- en risicobeheersing' van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de gedrags- en integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

#### ***Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken***

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang). Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
- Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
- Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals de gedrags- en integriteitscode en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

***Het risico dat inkoopfacturen niet in functiescheiding zijn verwerkt, waardoor ze niet nauwkeurig zijn verantwoord***

Het risico bestaat dat een functionaris die een inkoopverplichting aangaat ook de factuur goedkeurt, zonder tussenkomst van een separate prestatie-akkoordverklaarder. Door het ontbreken van controle technische functiescheiding bij een deel van het inkoopproces bestaat de gelegenheid om inkopen te doen op naam van de stichting waarvan de prestatie niet geleverd wordt aan de stichting of kunnen er onderhandse (prijs)afspraken gemaakt worden met onderaannemers. De onnauwkeurige verantwoording van inkoopfacturen kan zich uiten bij meerdere jaarrekeningposten.

Wij hebben gegevensgerichte detailcontroles verricht op de verantwoorde en betaalde inkoopfacturen die niet onder functiescheiding tot stand zijn gekomen door aan de hand van prestatiebewijzen, contracten en andere onderliggende documentatie de nauwkeurigheid van de prestatielevering en inkoopprijs vast te stellen. Daarnaast hebben wij kennis genomen van de analyses en acties die u heeft opgezet om dit risico te mitigeren.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

***Opbrengstverantwoording***

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Barneveld. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

**Controleaanpak continuïteit**

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in paragraaf C5 'Financieel beleid en beheer' onderdeel 'Financiële continuïteit' van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat voor de komende jaren de operationele kasstroom van Woningstichting Barneveld voldoende is om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit de ratio's 2022, de Meerjarenbegroting en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2027. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Barneveld geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Barneveld haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

**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 63 t/m 70. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Barneveld een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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.

### **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

### **D. 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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.

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, 15 juni 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

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

### 3.3 Statutaire rechten

Naast de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zijn er geen natuurlijke – en of rechtspersonen met statutaire rechten. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben geen bijzondere statutaire rechten anders dan hetgeen in de woningwet voorgeschreven is.

**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