



Jaarverslag

2023

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	10
A5 Huurbeleid	11
A6 Toewijzing	12
A7 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	15
B Tevreden klanten	16
B1 Klantvisie	16
B2 Relatiemanagement: het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	16
B3 Klanttevredenheid en klachtenmanagement	17
B4 Betaalbaarheid	19
B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen	20
B6 Leefbaarheid	20
B7 Vereniging van Eigenaars (VvE)	22
C Gezonde bedrijfsvoering	23
C1 ICT-optimalisatie	23
C2 Organisatie en strategische personeelsplanning	24
C3 Procesoptimalisatie	27
C4 Samenwerkingsverbanden	30
C5 Financieel beleid en beheer	31
C6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	35
C7 Ontwikkelingen na balansdatum	37
D Governance	38
D1 Bestuur	38
D2 Raad van commissarissen	40
D2.1 Informatie over de raad van commissarissen	40
D2.2 Goed ondernemingsbestuur	45
D2.3 Remuneratierapport	47
D2.4 Controle van de financiële vastlegging	48
D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen	49
D3 Ondernemingsraad	50
D4 Deelnemingen	51
D5 Verklaring van het bestuur	51
Deel 2 Jaarrekening	53
2.1 Balans per 31 december 2023	54
2.2 Winst- en verliesrekening over 2023	56
2.3 Kasstroomoverzicht	57
2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden	58

2.5	Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering	62
2.6	Toelichting op de balans per 31 december 2023	81
2.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	97
2.8	Overige informatie	105
	2.8.1 Werknemers	105
	2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)	105
	2.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum	108
	Deel 3 Overige gegevens	109
3.1	Resultaatbestemming	109
3.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	111
3.3	Statutaire rechten	118

Voorwoord

We kijken terug op een jaar vol beweging. Zowel intern als extern was er sprake van veel ontwikkelingen. Intern hebben we met elkaar belangrijke klantprocessen opnieuw ingericht, waardoor de kwaliteiten van diverse afdelingen nu optimaal worden ingezet. We hadden te maken met personele ontwikkelingen die vooral werden ingegeven door een aantal zwangerschappen tegelijkertijd, maar ook gewoon door vertrek van enkele medewerkers als gevolg van een nieuwe loopbaanstap of pensioen. Gelukkig is onze basis goed op orde en vangen we personele ontwikkelingen met elkaar - en waar nodig met inzet van tijdelijke enthousiaste medewerkers - goed op.

Het zijn de externe ontwikkelingen die het meest turbulent zijn. De oorlog in Oekraïne duurt helaas voort en een tweede oorlog speelt zich af in de Gazastrook. Er zijn stijgende prijzen op vele fronten, een tekort aan capaciteit (zowel in mensen als middelen), ingewikkelde flora- en faunaprocessen, problemen met netcongestie, stikstof en nog veel meer. Kortom roerige tijden duren voort en verandering is daarbij de enige constante.

Juist ook in deze onrustige tijden maken we ons sterk voor onze missie 'Samen gaan we voor prettig wonen nu én in de toekomst' en bieden we 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.

Op de goede koers

Ondanks de turbulente tijden liggen we als organisatie op de goede koers. Onze opgaven zijn duidelijk: nieuwbouw toevoegen, betaalbaar houden van de huren, verduurzaming van onze bestaande woningen en inzet op leefbaarheid en vitale wijken. We koersen op goede woningen, tevreden klanten en een gezonde bedrijfsvoering. Focus dus op nieuwbouw, waarbij we dit jaar in aantallen 114 stuks opleverden. Focus op verduurzaming, waarbij de Oude Bloemenbuurt in Barneveld volop in uitvoering is. Focus op betaalbaarheid waarbij nationaal veel afspraken zijn gemaakt waardoor het afgelopen jaar meer dan 30% van onze huurders een huurverlaging kreeg. Een goede focus op onze vitale wijken. En een prachtige oplevering op het gebied van wonen en zorg dit jaar was Het Voorthuis.

Dat we op de goede koers liggen, is het afgelopen jaar ook bevestigd door de visitatie. Onze organisatie kreeg positieve oordelen en feedback voor de geleverde prestaties van de afgelopen jaren.

We zijn financieel gezond en zonder de verhuurderheffing in staat om nog meer te investeren. We merken wel dat stijgende kosten (bouwkosten, inflatie en rentelasten) onze kasstromen op langere termijn onder druk zetten. Het is daarom noodzakelijk om onze huuropbrengsten zo optimaal mogelijk te houden en onze overige bedrijfslasten acceptabel. Inmiddels zitten wij met onze bedrijfslasten op het gemiddelde kostenniveau in onze sector. Dit jaar lagen onze bedrijfslasten daar zelfs onder; we scoorden een A in de Aedes benchmark.

Vanzelfsprekend volgen we de politiek op de voet. Voor onze woonopgaven kijken we uit naar een coalitie met wat meer lef en daadkracht. Als we blijven polderen - een beetje dit en een beetje dat - dan lukt het allemaal net niet. We hebben nu zoveel regelgeving die elkaar soms tegenwerkt. Daarin raken we verstrikt. We kunnen niet alles en juist daarom is het belangrijk dat we keuzes maken en prioriteren. Dat kan geen enkele organisatie alleen, dat kunnen we alleen maar samen en in verbinding met elkaar.

Waardering

Langs deze weg spreek ik mijn waardering uit voor iedereen die samen met ons de schouders onder al onze uitdagende opgaven voor de volkshuisvesting zet. Dagelijks werken onze betrokken medewerkers aan een zo goed mogelijke dienstverlening voor onze huurders en woningzoekenden. Er wordt met vele medewerkers en partners gewerkt aan nieuwbouw en verduurzaming. We zetten ons bewust in voor leefbare buurten en wijken. Partijen als onze huurdersvereniging, de gemeente, diverse zorg-, welzijns- en veiligheidspartners zijn daarbij onmisbaar. Dank voor al deze bevlogen inzet en betrokkenheid. Samen groeien we verder.

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 ruim 4.000 huurwoningen in gemeente Barneveld. Onze ambitie is om flink te groeien in het aantal woningen tot aan 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 de gebouwde omgeving en leefbare wijken en buurten. In navolging van de NPA stelden we in ons bod op de woonvisie van de gemeente Barneveld de ambitie ten aanzien van beschikbaarheid naar boven bij. In 2023 hebben we die hogere ambitie ten aanzien van beschikbaarheid ook opgenomen in onze wensportefeuille. In de nieuwbouw ligt het accent op kleine en toegankelijke woningen. De ambities ten aanzien van betaalbaarheid en kwaliteit bleven ongewijzigd. We blijven ons volop inzetten om het bestaande bezit te verduurzamen; ook om hiermee de woonlasten van onze huurders te verlagen, het wooncomfort voor hen te verhogen en een bijdrage te leveren aan het klimaat.

In 2023 hebben we weer een stap vooruitgezet in de verduurzaming: door nieuwbouw en verduurzaming stijgt het aandeel woningen met een energielabel A naar 49%. De ambitie is om dat aandeel verder te laten groeien naar 80% in 2030. We liggen hiermee op koers.

In 2023 pasten we een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 2,3% toe. In overleg met de Huurdersvereniging Barneveld werd dit een gedifferentieerde huurverhoging op basis van het energielabel van de woning. Zo kregen huurders met een energielabel D, E, F of G geen huurverhoging. Huurders met een label C kregen 1% huurverhoging en huurders met een label A of B 2,9%. Geen van de huurders kreeg daarmee de wettelijk toegestane 3,1%. Daarnaast voerden we de wettelijke huurverlaging uit. Ruim 30% van onze huurders kreeg een huurverlaging.

In 2023 steeg het aandeel huurwoningen in de betaalbare prijsklasse (huur <€ 697,07) naar 87%. Dat is ruim boven de doelstelling van 75%. We leveren daarmee een grote bijdrage aan betaalbare woningen.

	2022	2023	2030	→ Bijgesteld in navolging van de NPA
 Aantal woningen (eind van het jaar)	3.957	4.039	4.600	5.100
 Betaalbare woningen	86%	87%	75%	75%
 Woningen label A	46%	49%	80%	80%
 Gelijkvloerse woningen	36%	36%	39%	39%

Verkoop van woningen

Eind 2022 hadden wij geen voorraadpositie van nieuw te verkopen woningen onder voorwaarden (VoV-woningen). In 2023 kochten we negen woningen terug die werden verkocht met Koopgarant. Twee daarvan verkochten we opnieuw onder voorwaarden. Eind 2023 is er één voorraadpositie te verkopen VoV-woningen plus één woning in de voorraad voor vrije verkoop.

We zijn bezig met het verminderen van de VoV-portefeuille. In 2023 hebben twee eigenaren de VoV afgekocht. Eind 2023 stonden er 234 woningen op de balans waarvoor Woningstichting Barneveld nog een terugkoopverplichting heeft.

Verder verkochten we in 2023 negen woningen, waarvan vijf uit de bestaande voorraad, vier na terugkoop uit VoV.

A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop

Nieuwbouwrealisatie

In 2023 leverden we een totaal in aantallen van 114 stuks op in de volgende projecten:

- 6 woningen aan de C. Lofstraat (Barneveld – Bloemendal fase 1)
- 6 woningen aan de A.J. vd. Wielstraat (Barneveld – Bloemendal fase 1)
- 22 appartementen aan de Spelteland (Barneveld)
- 8 appartementen aan de Van Bommelstraat (Voorthuizen – Kromme Akker Zuid)
- 72 verhuureenheden aan de Goudkamp (Voorthuizen – Het Voorthuis) waarvan:
 - 36 onzelfstandige zorgeenheden voor Neboplus
 - 34 appartementen sociale huur voor WsB
 - 1 ontmoetingscentrum voor Neboplus (maatschappelijk onroerend goed)
 - 1 kinderopvang voor Bzzonder (bedrijfsmatig onroerend goed)

Het Voorthuis is vrij uniek in de omgeving. Het is ontworpen met de behoeftes van de bewoners en gebruikers in het achterhoofd. In samenwerking met Neboplus en Bzzonder is er goed nagedacht over de inrichting van het gebouw en de ruimtes. Hier komen immers verschillende generaties en leefgroepen (met of zonder

zorgvraag) samen en vormen een levendige gemeenschap. Dat was goed te zien tijdens de open dag, waar ouders met kinderen, ouderen met begeleiders en alles daartussenin op afkwamen.

Met het opleveren van Het Voorthuis voegen we overigens een groot aantal gelijkvloerse woningen toe aan ons bezit. Omdat 2023 een relatief goed jaar was in het totaal aantal opgeleverde woningen blijft het aandeel van gelijkvloerse woningen op 36% van het geheel. Daarmee houden we ons doel in zicht om uiterlijk in 2030 minstens 39% gelijkvloerse woningen in bezit te hebben.

Nieuwbouw in ontwikkeling

Om aan onze nieuwbouwpogave te voldoen, zijn we, naast bovengenoemde projecten, ook continu bezig met (het voorbereiden van) nieuwe ontwikkelingen. In totaal hebben we eind 2023 de bouw van ongeveer 413 verhuurbare eenheden in voorbereiding. Het betreft onder andere:

- ontwikkeling van sociale huurwoningen in Barneveld (Centrum, Bloemendal en De Lanen Oost);
- ontwikkeling van sociale huurwoningen in Terschuur/ Zwartebroek;
- ontwikkeling van sociale huurwoningen in Voorthuizen-Zuid (Schooneng en Vreugdenhil);
- herontwikkeling en verdichting aan de Dr. H.C. Bosstraat in Garderen.

Ten opzichte van 2022 is het aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding gegroeid ondanks het wegvallen van de 63 eenheden voor het Aeres MBO Barneveld in verband met de financiële haalbaarheid. In 2023 staken we veel energie in de organisatie en in onze stakeholders om ervoor te zorgen dat de kans van slagen van de nieuwbouwprojecten toeneemt. Wij zetten die lijn in 2024 door.

Aankoop

In woonwijk De Maat in Voorthuizen kochten we een bestaand appartementengebouw. Per 1 december 2023 zijn tien appartementen aan de Molenmakerslaan ons eigendom. De bestaande huurovereenkomsten namen we over. Met deze aankoop voegden we extra sociale huurwoningen toe aan de portefeuille van Woningstichting Barneveld. De woningen zijn geschikt voor verhuur aan kleine 1- en 2-persoonshuishoudens. De technische staat van het gebouw is goed.

Gesloopte woningen

In 2023 zijn er geen woningen gesloopt. Wel is er een sloopbesluit genomen. Voor de herontwikkeling aan de Dr. H.C. Bosstraat in Garderen moeten er verspreid over een aantal jaren in totaal twintig woningen worden gesloopt. Daarvoor komen er minimaal veertig woningen terug.

Het project in Garderen is niet eenvoudig en vereist een sterke samenwerking van de belanghebbenden. Voor de bewoners van de huurwoningen is het een ingrijpend proces. Het vraagt ook veel van hun geduld. De betrokkenheid van de bewoners is dan ook groot. Zij kwamen vrijwel allemaal naar de informatiebijeenkomsten in de Wardborg in januari en november. We halen veel energie uit de positieve geluiden uit de buurt om het project tot een goed einde te brengen. In de komende jaren kijken we vol vertrouwen uit naar de voortzetting van deze samenwerking.

A3 Verduurzaming en verbetering

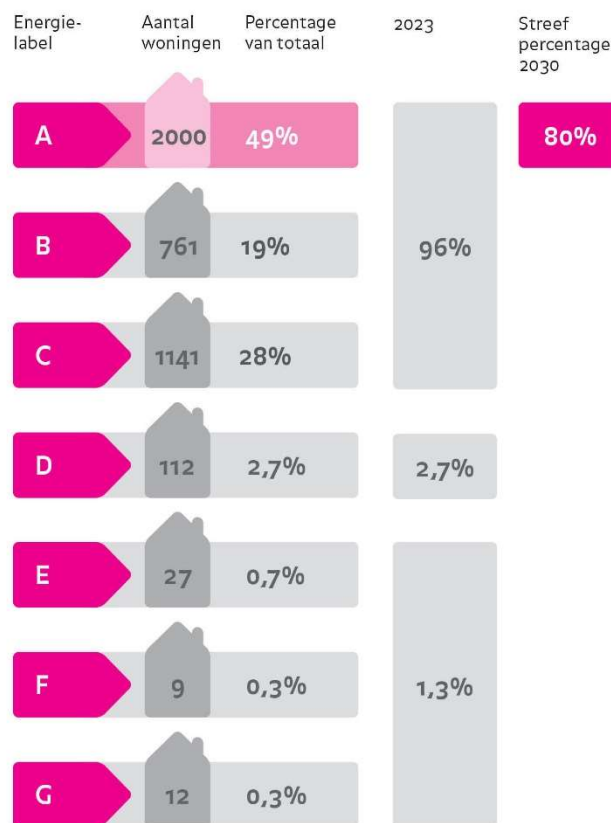
In 2023 zijn we samen met Van Wijnen gestart met het verduurzamen van 79 woningen in de Oude Bloemenbuurt in Barneveld. Met een klankbordgroep, de huurdersvereniging en Van Wijnen kwamen we tot een plan om de huurders een goed geïsoleerde en comfortabele woning te bieden. Nadat meer dan 90% van de huurders met de plannen instemde, brachten we het plan in uitvoering. De woningen worden voorzien van een geheel nieuw geïsoleerd dak met pv-panelen, het voegwerk van de gevels en bergingen wordt opnieuw gevoegd, de voordeur wordt vervangen, de spouwmuren en de kruipruimte worden na geïsoleerd,

mechanische ventilatie wordt aangebracht of vervangen en als laatste worden de cv-ketels en keukenblokken vervangen. Naar verwachting leveren we de woningen in het 2e kwartaal van 2024 op.

Met Van Wijnen legden we de intentie vast om te komen tot een ketensamenwerking. De concrete doelen voor de komende jaren leggen we vast in een samenwerkingscontract dat we in het eerste kwartaal van 2024 tekenen.

Ondertussen zijn we gestart met de voorbereidingen van het verduurzamen van 92 jaren '50 woningen in de Vogelbuurt in Barneveld. We stelden een klankbordgroep samen en namen het plan technisch in voorbereiding. Planning is dat we in 2024 starten met de uitvoering.

Al enige jaren bieden wij bewoners van gestapelde woningen (appartementen, galerijwoningen) de mogelijkheid om te profiteren van zonne-energie. We vragen aan huurders een bijdrage in de servicekosten voor deze pv-panelen, waarbij we er alert op zijn dat er financieel voordeel voor de huurder is. Met het toepassen van zonnepanelen, wekken huurders hun eigen duurzame energie op. Afgelopen jaar kregen de bewoners van 7 complexen een aanbieding. Van de 136 huurders maakten 126 huurders gebruik van dit aanbod.



De systematiek van het bepalen van de energielabels is per 1 januari 2021 aangepast naar de NTA8800. Door deze wijziging en door het verlopen van de geldigheid van labels, is er een aanvang gemaakt om nieuwe certificering voor de labels te verkrijgen. Door de veelheid van labels die zijn vervallen in combinatie met de strengere vereisten voor het toewijzen van nieuwe labels en de krapte in de markt van adviseurs is het niet altijd gelukt om ten tijde van nieuwe verhuringen een geldig label volgens de nieuwe systematiek te verstrekken. Het uiteindelijke doel van de nieuwe energielabels is een beter inzicht in de energieprestatie van onze woningen zodat wij onze duurzaamheidsingrepen hiermee beter kunnen aansturen en onze bewoners goed kunnen informeren. Voor 2024 hebben wij extra maatregelen getroffen om het traject van certificeren te versnellen.

Warmtevisie gemeente Barneveld

De gemeente Barneveld maakt de komende jaren wijk voor wijk klaar om uiteindelijk aardgasvrij te worden verwarmd. In 2023 zijn in overleg met de gemeente en de netbeheerder Liander de eerste drie wijken aangewezen waar de netbeheerder in één keer het elektriciteitsnetwerk 'toekomstklaar' maakt. Dat zijn de wijken De Lors in Barneveld en De Haarkamp en Prinsessenwijk in Voorthuizen. De voorbereidingen om het netwerk in De Lors toekomst klaar te maken zijn in 2023 gestart. De verwachting is dat Liander in 2024 de verzwaaring uitvoert. Daarnaast zijn er ook twee onderzoeken voor collectieve warmteoplossingen uitgevoerd, waarbij de uitkomst is dat collectieve warmteoplossingen niet haalbaar zijn.

A4 Onderhoud

In 2023 is het totale onderhoudsbudget licht overschreden. Het betreft een bedrag van € 0,2 miljoen (2,6%). Het totale begrote bedrag aan kosten (niet kasstroom) voor onderhoud was € 8,8 miljoen, terwijl de werkelijke kosten aan onderhoud totaal € 9 miljoen bedroegen (€ 8,83 miljoen onderhoud plus € 0,17 miljoen serviceonderhoud. Dit is inclusief € 0,41 miljoen kosten interne dienst). Dit lichten we onderstaand per onderdeel toe.

Reparatiekosten

In 2023 voerden we 4.087 reparatieverzoeken uit voor in totaal € 1.389.000. De gemiddelde kosten voor een reparatie waren € 337. De totale overschrijding op het budget voor reparatieverzoeken was € 187.000 (13,5%). Dit is vooral te wijten aan een klein aantal omvangrijke reparaties, zoals twee totale kopgevelvervangingen inclusief isolatie in verband met doorslaand vocht en een aantal kopgevels waar alleen voegwerk werd vervangen (€ 57.000). Op reparatiemelding zijn keukens vervangen voor € 39.000 en € 56.000 is besteed aan het vervangen van tegelwerk in badkamers in verband met lekkages.

Mutatiekosten

In 2023 boekten we op 228 mutatiewoningen kosten voor een totaal van € 425.000. De gemiddelde kosten per woning waren met € 1.865 hoger dan begroot (€ 1.512). Er was begroot voor 293 mutatiewoningen (totaal € 443.000). Door het lage aantal mutatiewoningen bleven we hier 4,0% onder de begroting.

Bijzonder onderhoud

De post 'bijzonder onderhoud' is bestemd voor het uitvoeren van werkzaamheden bij mutatiewoningen die we tijdens een eerder renovatieproject van dat complex - op verzoek van de huurder - niet uitvoerden of voor grotere werkzaamheden op aanvraag van de zittende huurder. Voor deze post begrootten wij € 1.215.000 en besteedden wij € 1.297.000. Dit is een overschrijding van 6,7%. Dit komt omdat het aantal mutatiewoningen waar dit moest worden uitgevoerd hoger lag dan begroot: 38 woningen werden gerenoveerd bij mutatie voor een bedrag van € 1.128.000. Dit bedrag is inclusief € 209.000 asbest verwijderen.

In 44 woningen voerden wij kleinere werkzaamheden uit in het kader van bijzonder onderhoud. Denk hierbij vooral aan vervanging van keukenblokken. Het totaalbedrag van de kleinere werkzaamheden is € 219.000.

Planmatig onderhoud

Dit jaar realiseerden we alle geplande planmatige onderhoudswerkzaamheden. Dit houdt in dat we bij ongeveer een derde van ons bezit een vorm van geplande werkzaamheden uitvoerden. Veelal betreft dit schilderwerk aan de buitenzijde van de woningen, het vervangen van cv's en vervanging van dakbedekking op gestapelde bouw. Totaal was € 3.996.826 begroot en werkelijk werd € 4.040.289 uitgegeven. Dit is een kleine overschrijding van 1,1%. De posten schilderwerk/houtrotherstel en installatiewerk kwamen qua prijs boven de begroting. De posten badkamer- en toiletrenovatie, vervangen dakbedekking en het vervangen van keukens bleven onder de begroting. Gezien de onzekerheden in de prijzen van materialen en arbeid zijn we tevreden over dit resultaat.

Contractonderhoud

Dit jaar gaven we € 1.666.000 uit aan contractonderhoud. Er zijn ruim 50 contractanten voor het onderhoud aan het vastgoed. Een belangrijke post hierin betreft het onderhoud aan cv's, waarbij ongeveer 3.800 cv-ketels om de 1,5 jaar worden nagekeken. Het totale contractonderhoud bleef bijna 4% onder de begroting.

Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud bleek eerder niet kostendekkend. De bijdrage per woning kan geïndexeerd worden. In 2023 was dit gezien de kosten niet nodig. De inkomsten voor het serviceabonnement zijn in 2023 € 208.000. De kosten zijn lager, namelijk € 176.000 inclusief btw.

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 2023 met maximaal 2,9%. De woningen in de vrije sector mochten verhoogd worden met 4,1%. Afhankelijk van het energielabel van de woning, verhoogden we de huur bij de sociale huurwoningen tussen de 0,0% en 2,9%. De woningen met energielabel A (of beter) of label B kregen een huurverhoging van 2,9%. De huurverhoging van de woningen met een energielabel C bedroeg 1,0%. Ten slotte kregen de woningen met een energielabel D, E, F of G geen huurverhoging.

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 dat we besloten om de huurverhoging vast te stellen op 4,1%, gelijk aan de verhoging van de vrije sectorwoningen.

Huurverlaging

Op 1 maart 2023 ging de Wet eenmalige huurverlaging in. Op grond van deze wet moesten corporaties een deel van de huren verlagen. Wij verlaagden per 1 juli 2023 bij circa 1.260 huurders de netto huur naar € 575,03 per maand. Daarnaast deden 59 huurders zelf een aanvraag tot huurverlaging. Bij 38 huurders kenden wij deze aanvraag tot huurverlaging toe.

Huurontwikkeling

Ook in 2023 was de huursombenadering van kracht. De huursombenadering houdt in dat de gemiddelde huursom van onze zelfstandige woningen met een gereguleerd contract in een kalenderjaar mag stijgen met een landelijk vastgesteld begrensd percentage. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 werden verhuurd. De huursomstijging voor 2023 is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Deze komt voor 2023 uit op 2,6%.

In 2023 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- Tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- Woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging kregen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum.

Uiteindelijk was de gemiddelde huursomstijging per saldo in 2023 2,2%.

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.

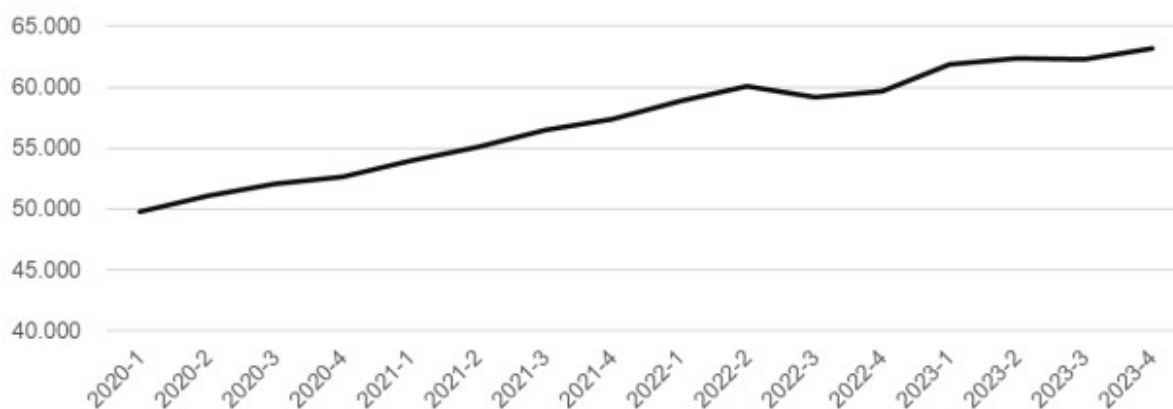
Soms wijken we af van dit streefhurenbeleid. Bijvoorbeeld bij nieuwbouw, omdat de op basis hiervan berekende huurprijs te hoog uitkomt om de doelgroep passend te kunnen bedienen. We stellen de huurprijs dan naar beneden bij.

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' (vanaf eind 2023 is dit 'huiswaarts.mijndak.nl'). Dit is een woningzoekendenregistratie- en woonruimteverdeelsysteem van 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 55-plussers bij een seniorenwoning.

Ingeschreven woningzoekenden



Bovenstaande grafiek laat zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in Regio Foodvalley een stijgende lijn laat zien. Eind 2023 stonden bijna 63.000¹ woningzoekenden ingeschreven.

¹ Aantal is nog niet exact aan te geven in verband met een bug bij WoningNet in de BI tool. Het betreft dubbeltellingen in het aantal woningzoekenden. We rapporteren daarom geen gegevens met een betrekking tot aantallen woningzoekenden naar inkomen, leeftijd en huishoudsamenstelling.

Reacties

Een groot deel van de woningen wordt gepubliceerd via het aanbodmodel. Woningzoekenden kunnen in de periode dat een woning online gepubliceerd is hierop reageren. Het gemiddeld aantal reacties op woningen geeft een indicatie van de populariteit van woningen, maar ook van de druk op de woningmarkt. Hoe meer er gereageerd wordt, hoe meer woningzoekenden in principe op zoek zijn naar een woning.

De laatste jaren is een stijgende trend zichtbaar van het gemiddeld aantal reacties in Regio Foodvalley. Waar er in 2020 nog gemiddeld 95 keer gereageerd werd op woningen via het aanbodmodel is dit in 2023 gestegen naar 168 (+77%). In Barneveld waren er gemiddeld 133 reacties op een woning. Ede had de meeste reacties op een woning, gemiddeld 222.

Inschrijfduur

Om een woning toegewezen te krijgen, is onder andere de inschrijfduur van een woningzoekende van belang. De inschrijfduur is de periode tussen de datum van inschrijving en de uiteindelijke datum waarop een woningzoekende geslaagd is en dus een woning krijgt toegewezen. De inschrijfduur is van invloed op de positie op de uiteindelijke kandidatenlijst. Een toename van de gemiddelde inschrijfduur duidt erop dat woningzoekenden steeds langer ingeschreven moeten staan om succes te hebben bij het verkrijgen van een sociale huurwoning.

Gemiddelde inschrijfduur in jaren in Barneveld

	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	8,7	11,6	8,8	13,3
Starters	4,9	5,3	6,5	6,8

Binnen Huiswaarts nam de gemiddelde inschrijfduur in 2023 verder toe. Opvallend is dat vooral doorstromers een stuk langer ingeschreven staan. Bij starters is de toename minder groot ten opzichte van 2022.

Wat opvalt is dat zowel voor doorstromers als voor starters de gemiddelde inschrijfduur in Barneveld hoger ligt dan in de rest van de gemeenten in Regio Foodvalley. Alleen Scherpenzeel heeft een hogere gemiddelde inschrijfduur.

Zoektijd

Een andere meetwaarde is de zoektijd van woningzoekenden. Voor de zoektijd geldt de periode tussen de datum waarop een woningzoekende zijn eerste reactie plaatst op het woningaanbod en de datum van toewijzing. Het geeft een indicatie van hoe lang een woningzoekende naar een woning moest zoeken voordat deze succesvol was. Voor doorstromers in Regio Foodvalley nam de zoektijd in 2023 verder toe tot gemiddeld 3,7 jaar.

Gemiddelde zoektijd in jaren in Barneveld

	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	1,9	2,3	2,5	2,8
Starters	1,7	2,0	2,5	3,2

Voor doorstromers ligt in Barneveld de gemiddelde zoektijd het laagst van alle gemeenten binnen Regio Foodvalley; 2,8 jaar in Barneveld tegen 3,7 jaar voor de hele Regio Foodvalley. Voor starters daarentegen ligt de gemiddelde zoektijd weer hoger; 3,2 jaar in Barneveld tegen 2,9 jaar voor de hele Regio Foodvalley.

Toewijzing en woonruimteverdeling regulier

Wet- en regelgeving passend toewijzen

Ook in 2023 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 € 44.035

(éénpersoonshuishoudens) en € 48.625 (meerpersoonshuishoudens). Echter, omdat wij prestatieafspraken hebben gemaakt over deze vrije toewijzingsruimte moeten wij ten minste 85% toewijzen aan de bovenstaande inkomenscategorieën.

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 2023 € 647,19, voor drie- en meerpersoonshuishoudens was dat € 693,60. We voldoen aan deze wet- en regelgeving. Beide doelstellingen realiseerden we in 2023 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. In 2023 is in samenspraak met de andere gemeentes en corporaties in Regio Foodvalley gewerkt aan een nieuwe gezamenlijke huisvestingsverordening. Op deze manier zijn de regels om voor een woning in aanmerking te komen binnen Regio Foodvalley in alle gemeenten nagenoeg hetzelfde.

Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

huishoudgrootte	inkomen	aantal verhuringen	% verhuringen	% toegestaan
1-pers. h.h.	≤ € 44.035	146	55,30%	92,50%
meerpers. h.h.	≤ € 48.625	109	41,29%	92,50%
1-pers. h.h.	> € 44.035	2	0,76%	7,50%
meerpers. h.h.	> € 48.625	7	2,65%	7,50%
Totaal		264	100,00%	

In 2023 verhuurden we 264 zelfstandige woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 808,06). Van de 264 verhuurde zelfstandige woningen zijn er drie door middel van intermediaire verhuur verhuurd. Daarnaast verhuurden we één kamer (onzelfstandig) aan het Schaapsveld in Barneveld.

Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 452,20	> € 452,20 en <= € 647,19	> € 647,19 en <= € 808,06
<= AOW	<= € 25.475	8	57	1
<= AOW	> € 25.475	0	6	25
>= AOW	<= € 25.075	0	34	2
>= AOW	> € 25.075	0	9	6
Totaal	148	8	106	34

Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<= € 452,20	> € 452,20 en <= € 647,19	> € 647,19 en <= € 808,06
<= AOW	<=€ 34.575	0	12	1
<= AOW	>€ 34.575	0	3	26
>= AOW	<= € 33.800	0	12	1
>=AOW	> € 33.800	0	8	7
Totaal	70	0	35	35

Overzicht toewijzing aan drie- of meer persoonshuishoudens per huurprijsklasse

3 pers. hh en meer	inkomen	<= 452,20	> 452,20 en <= 693,60	>693,60 en <= 808,06
<= AOW	<=€ 34.575	0	23	1
<= AOW	>€ 34.575	0	1	20
>= AOW	<= € 33.800	0	0	0
>= AOW	> € 33.800	0	0	1
Totaal	46	0	24	22

Afwijzingen en weigeringen

In 2022 trokken we 189 keer een aanbieding in omdat de reactietermijn was verlopen. Daarnaast weigerden ook woningzoekenden zelf een aangeboden woning. In 2023 gebeurde dit 135 keer. De meest genoemde redenen waren 'woning bevalt niet' (40 keer) en 'persoonlijke omstandigheden' (33 keer).

Verhuur vrijesectorwoningen

In 2023 verhuurden we zes woningen met een huurprijs hoger dan € 808,06 per maand. Deze woningen adverteerden we net als onze sociale huurwoningen op 'huiswaarts.nu'. Echter, voor deze woningen hoefden woningzoekenden niet ingeschreven te staan.

Mutatiewoningen

De mutatiegraad over 2023 kwam uit op 5,3% (DAEB* 4,9% en niet-DAEB 0,4%). Dit is lager dan in 2022.



* 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 of verkoop plaats in ons MOG- of BOG-bezit. Met de oplevering van de nieuwbouw van Het Voorthuis voegden we een MOG en BOG aan de voorraad toe. Dit betreffen een Ontmoetingscentrum voor Dementie die Neboplus van Woningstichting Barneveld huurt en een bedrijfsruimte voor kinderopvang Bzzzonder.

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 2023 stelden we de klantvisie vast. In de klantvisie omschrijven we onze ambitie en speerpunten met betrekking tot onze dagelijkse dienstverlening. Met de klantvisie ontstaat een gezamenlijk afwegingskader voor alle keuzes en maatregelen die we (dagelijks) nemen. Dat afwegingskader bepaalt wie we 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. In 2023 gingen we van start met het implementeren van de klantvisie in de organisatie. Hiermee gaan we in 2024 verder.

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 nam in 2023 kennis van onze leefbaarheidsvisie en is meegenomen in het opstellen van de klantvisie. Ook kon zij input leveren voor het op te stellen tuinenbeleid.

Samen bespraken we uitgebreid de jaarlijkse huurverhoging 2023. Daarbij pasten we het advies toe om de huurdifferentiatie te koppelen aan energielabels. Ook namen we Huurdersvereniging Barneveld mee in de huurverlaging. Voor het te actualiseren huurbeleid bespraken we de uitgangspunten met de huurdersvereniging. Daarnaast bespraken we het bod op de woonvisie, die in gezamenlijkheid met de gemeente werd uitgewerkt in de actualisatie prestatieafspraken voor 2024. Ook bespraken we de begroting 2024 met de huurdersvereniging.

De huurdersvereniging heeft een actieve bijdrage in verschillende klankbordgroepen, zoals die van de verduurzaming en de sloop/nieuwbouw in Garderen.

De huurdersvereniging voerde in 2023 viermaal een bestuurlijk overleg met de woningstichting en had daarnaast overleg en contact met de leden van de raad van commissarissen die huurderszetels bekleden.

Gemeente Barneveld

We hebben 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 voor 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 standaard agendapunt. In oktober was er een gezamenlijke presentatie van gemeente en Woningstichting Barneveld voor de gemeenteraad over de voortgang van de prestatieafspraken.

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 juni 2023 vond de jaarlijkse ontmoeting plaats tussen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld, de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van de woningstichting.

Prestatieafspraken

In 2023 startten we met de uitvoering van het tweede jaar van de prestatieafspraken 2022-2025. Tweemaal per jaar bespreken we de voortgang van de afspraken op basis van de monitor prestatieafspraken. Dit is erg waardevol. In 2023 is in regionaal verband een nieuwe huisvestingsverordening opgesteld. Hierbij zijn ook de huurdersverenigingen en corporaties betrokken. We hebben dat thema inhoudelijk met elkaar besproken. Resultaat is dat in de nieuwe verordening de regels rondom woonruimteverdeling helder en eenduidig zijn geformuleerd. We actualiseerden de prestatieafspraken op basis van de nieuwe verordening. Ook spraken we met elkaar over klimaatadaptatie; zowel de gemeente als de woningstichting is bezig daar beleid op te formuleren. Dit thema is toegevoegd aan de prestatieafspraken en werken we komend jaar verder uit.

Stakeholderbijeenkomst

Woningstichting Barneveld zorgt voor veilig en prettig wonen voor huidige en toekomstige huurders met een bescheiden inkomen. Dat doen we samen met onze stakeholders en kunnen we niet alleen. Vanuit het groeiende besef dat juist verbinding in deze uitdagende tijden essentieel is, gingen we woensdagmiddag 15 februari 2023 met ruim dertig van onze stakeholders op het gebied van wonen, zorg en welzijn 'In gesprek over wonen'. Midden in nieuwbouwwijk Kromme Akker Zuid II in Voorthuizen, op de plek waar we actief zijn. Ontmoeten, verbinden en verdiepen met onze stakeholders om gezamenlijk de volkshuisvestelijke opgave te realiseren, vinden we belangrijk.

Visitatie

De maatschappelijke visitatie is een instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Deze is eens in de vier jaar verplicht met als doel om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen, de huurders, de gemeente en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren.

In de zomer van 2023 leverde Ecorys het visitatierapport op van Woningstichting Barneveld over de periode 2019 – 2022. Voor ons was deze visitatie een belangrijk moment van reflecteren en toetsen of we op de goede weg zijn. We zijn blij dat de visitatiecommissie van mening is dat "dit zeker het geval is". Met een gemiddeld cijfer van 7,5 voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie ontvingen we als organisatie een mooie bevestiging dat we inderdaad op de goede weg zijn. Het visitatierapport is op onze website gepubliceerd en gedeeld met onze stakeholders. We blijven stakeholders ontmoeten en vanuit verbinding groeien we samen verder voor de volkshuisvesting in de gemeente Barneveld en Regio Foodvalley.

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 het huurcontract van een woning hebben getekend.

- Vertrokken huurders: hiervoor worden alle huurders benaderd, van wie we in een kalendermaand het huurcontract hebben beëindigd en die de sleutels hebben ingeleverd.
- 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 bij wie we planmatig onderhoud of renovatie 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.

KWH-meting overzichten

KWH-meting	2023	2022
Cijfer totaal	7,6	7,8
Cijfer meting algemene waardering	7,2	7,3
Cijfer meting nieuwe huurders	7,6	7,5
Cijfer meting vertrokken huurders	7,6	8,1
Cijfer meting reparaties	7,9	8,1
Cijfer meting onderhoud	7,5	7,6
Cijfer meting groot onderhoud	7,1	nvt

KWH-meting verleden	2021	2020	2019
Cijfer totaal	7,6	7,6	7,5
Cijfer meting algemene dienstverlening	7,2	7,1	7,3
Cijfer meting woningzoekenden	7,5	7,8	7,3
Cijfer meting nieuwe woning	7,5	7,6	7,2
Cijfer meting huuropzegging	7,8	7,8	7,6
Cijfer meting reparaties	8,2	8,1	7,6
Cijfer meting onderhoud	7,2	7,3	7,8

In 2023 deden we aanpassingen in onze processen verhuurmutatie en dagelijks onderhoud. De KWH-cijfers binnen deze processen (de onderdelen 'nieuwe huurders', 'vertrokken huurders' en 'reparaties') liggen (ruim) hoger dan ons ambitieniveau van een 7,5. Dat is het cijfer om in de Aedes-benchmark tot een B-score te komen. Wel zien we op sommige onderdelen een lichte teruggang. Van belang is om dit goed in de gaten te houden.

Op het onderdeel 'algemene waardering' scoren we, ondanks een kleine teruggang, iets hoger dan het landelijke cijfer (6,9). Het cijfer van 'groot onderhoud' wordt bepaald door 28 respondenten uit één project.

Klachten

Van huurders ontvingen we in 2023 73 klachten over onder andere (te) lange doorlooptijden, het niet (tijdig) terugbellen, over beleid en over uitgevoerde reparaties. De meeste klachten kwamen binnen over de doorlooptijd en kwaliteit van de reparaties. Dit aantal ligt lager dan het aantal in 2022 (135 klachten). Dit komt omdat de lage beoordelingen van huurders binnen de KWH-enquête niet meer worden geregistreerd als officiële klacht. Uiteraard worden deze signalen wel opgepakt en behandeld. Met de registratie bewaken we de voortgang van klachten en krijgen we inzicht in verbeterpunten voor onze dienstverlening.

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 Nijkerk
- Omthuis (Baarn en Leusden)
- Veenvesters (Veenendaal)
- Woonstede (Ede)
- 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 2023 werden in totaal 25 geschillen aangemeld bij de GWV (in 2022 waren dit er 33). Hiervan werden uiteindelijk elf geschillen in behandeling genomen. In 2023 zijn drie klachten ingediend over Woningstichting Barneveld (in 2022 waren dit er ook drie). Twee klachten zijn in behandeling genomen. Bij één klacht is tijdens de hoorzitting overstemming bereikt en de tweede klacht was deels gegrond. Ten slotte vond de GWV één klacht niet ontvankelijk.

B4 Betaalbaarheid

Betalingsachterstanden

De achterstanden daalden ten opzichte van 2022. Daarmee bereikten we weer bijna hetzelfde niveau als in 2021. Dit terwijl we er rekening mee hielden dat de achterstanden in 2023 verder konden oplopen, onder andere vanwege de energiearmoede. Het is wel merkbaar dat meerdere huurders moeite hebben met het op tijd betalen van de huur. We passen daarom nog meer maatwerk toe en dat werpt zijn vruchten af. We accepteren bijvoorbeeld betalingen later in de maand, na het ontvangen van de uitkering. Ook gaan we flexibeler om met het afspreken van een betalingsregeling. Dan is er in ieder geval contact met de huurder en kunnen we samen zoeken naar een oplossing voor de betalingsproblemen. Daarnaast handelen we heel snel na het ontstaan van een betalingsachterstand. We zoeken direct contact met de huurder. Hierdoor is het beter haalbaar om de achterstand in te lopen.

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
2023	0,64%	194	€ 217.503	59	€ 137.878	44	€ 104.683	5	€ 15.375
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

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 2023 zijn

twalf ontruimingen aangezegd. Er zijn twee ontruimingen uitgevoerd. In beide gevallen betrof het een huurder die met de noorderzon vertrokken was.

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 2023 stonden 228 woningen die weer verhuurd konden worden één of meerdere dagen leeg. Hiervan stonden drie 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 twee vhe's leeg aan de H.C. Bosstraat in Garderen. Deze woningen worden in de toekomst gesloopt. Als deze woningen leegkomen, worden ze in beheer gegeven aan een leegstandsbeheerder.

Leegstand in woningen waar minimale mutatiwerkzaamheden uitgevoerd moesten worden, kwam 141 keer voor. De gemiddelde leegstand betrof hier vier dagen. De woningen waar meer dan reguliere mutatiwerkzaamheden werden uitgevoerd, stonden gemiddeld 52 werkdagen leeg. Woningen die na mutatie verduurzaamd en/of gerenoveerd moesten worden, stonden gemiddeld 81 werkdagen leeg.

Verder stelden we onszelf als doel dat we minstens 80% van onze woningen aansluitend op de technisch gereeddatum verhuren. Deze doelstelling haalden we voor 2023.

B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

In 2023 verhuurden we 35 woningen aan in totaal 93 statushouders. In 2022 hadden we 18 statushouders extra van een woning voorzien. Mede door deze inzet haalde de gemeente Barneveld de taakstelling van 134 personen voor 2023.

Urgent woningzoekenden

In 2023 gaf de gemeente twintig urgentiebeschikkingen af. Van deze beschikkingen zijn er acht afgegeven voor uitstroom uit maatschappelijke opvang en twaalf naar aanleiding van een multidisciplinair overleg (MDO).

Ten opzichte van 2022 is dit een opvallende stijging. Dat jaar betrof het namelijk negen urgenties na een MDO en één uitstroom uit maatschappelijke opvang. Wat de reden is voor deze toename, is lastig vast te stellen. Over de uitstroom maatschappelijke opvang wordt niet overlegd, de gemeente geeft deze beschikking af. Uit de MDO's blijkt dat echtscheiding steeds vaker de reden is dat urgentie wordt aangevraagd.

Overzicht urgentieverklaringen

Urgentiecategorieën	Aantal
Urgentiebeschikking na MDO van de gemeente	12
Uitstroom uit maatschappelijke opvang	8

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 (steeds meer) 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 de 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.

In 2023 zijn gemeenten begonnen met het opstellen van de woonzorgvisie. De gemeente neemt het initiatief en wij zijn een belangrijke speler net als de grootste zorgorganisaties in de gemeente. Samen denken we met hen na over de toekomst van wonen en zorg.

Verduurzaming

Vanuit Sociaal Beheer gaat er veel tijd en aandacht naar de huurders van wie de woning wordt verduurzaamd. Dit zijn intensieve projecten voor de huurders en we merken dat er achter de voordeur vaak meer speelt dan van tevoren bij ons bekend is. Met veel aandacht van de woonconsulenten van de aannemer en van onze eigen collega's, gaat het meestal goed. In sommige gevallen is het nodig extra hulp in te schakelen of maatwerk toe te passen.

Doorstroming

Tijdens de verduurzamingsprojecten experimenteren we met doorstroming in het kader van 'Van groot naar beter'. We vragen huurders contact met ons op te nemen als ze vanwege hun leeftijd of lichamelijke beperkingen niet meer passend wonen in hun huidige woning. Vanuit de Bloemenbuurt hebben we twee echtparen geherhuisvest in een seniorenwoning in een nabijgelegen buurt. De gesprekken met bewoners in de Vogelbuurt lopen nog. We merken dat het daadwerkelijk herhuisvesten niet het belangrijkste resultaat is. Vooral de bewustwording van de eigen situatie en het aan het denken zetten over de toekomst is een belangrijke opbrengst van deze projecten. 'Van groot naar beter' is nog steeds een pilot maar we denken na over hoe we dit vaste vorm kunnen geven, passend binnen de huisvestingsverordening.

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 prettig of onveilig 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.

Bijdrage leefbaarheid

In 2023 gingen we regelmatig met de koffiekar op pad. In juni stonden we op de Veiligheidsdag in de Midden Nederland Hallen. Hier stonden we samen met andere (welzijns)organisaties op het plein 'Zorg en Veiligheid'. In oktober organiseerde Welzijn Barneveld de Gezondheidsbeurs. Ook hier waren we aanwezig. Deze beurs was voornamelijk gericht op ouderen, met wie we goede gesprekken voerden over langer zelfstandig thuis blijven wonen en hoe dit op een prettige manier kan. Verder waren we in 2023 bij het wijkfeest in Oldenbarneveld, de Buitenspeeldag op Valkhof, de opening van Het Voorthuis, het eindejaarsfeest op het Oldenbarneveldplein, de start van de verduurzaming in de Bloemenbuurt en bij een aantal opruimdagen die werden georganiseerd tijdens de verduurzaming. Aan het eind van het jaar is in samenwerking met de brandweer een voorlichting gehouden over brandveiligheid. Deze bijeenkomst vond plaats in Kruimelstaete.

We gaven financiële ondersteuning aan enkele initiatieven die bijdroegen aan de leefbaarheid van onze huurders en hun directe woonomgeving, zoals een buurtbarbecue. We droegen bij aan Buurtbemiddeling en Stichting Present, zoals we afspraken in de prestatieafspraken en vastlegden in de bijbehorende convenanten.

De twee wijkbeheerders hebben zich weer 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 naar de eerste ervaringen van de huurder in de nieuwe woning en woonomgeving en naar eventuele opleverpunten. Ook heeft hij aandacht voor energiebesparing, contacten met burens en het leren kennen van de wijk. Daarnaast 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.

In 2023 waren er 23 huurders die al vijftig jaar in hun woning woonden. Deze ‘gouden huurders’ verrasten we eind van het jaar met een bezoek en een presentje. Met dit contactmoment schonken we aandacht aan het feit dat wij waarderen dat zij trouwe huurders zijn.

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 over hoe je met je burens in gesprek kan komen, kan al voldoende zijn. In 2023 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel vijftig meldingen in behandeling, tegen 62 meldingen in 2022. Van de meldingen in 2023 hadden er elf betrekking op bewoners van een huurwoning van Woningstichting Barneveld, tegen 31 meldingen in 2022. Het totaal aantal meldingen laat een opvallende daling zien. De meldingen die op huurders betrekking hebben, zijn ook flink gedaald. Buurtbemiddeling kan hier geen verklaring voor geven. In de gemeente Scherpenzeel is het aantal meldingen namelijk juist toegenomen. We houden graag samen met Buurtbemiddeling de ontwikkelingen in de gaten. We zetten de prettige samenwerking in ieder geval voort in 2024.

Stichting Present

Vanuit het convenant met Stichting Present voerden zij in 2023 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. Ook Stichting Present merkt dat er steeds meer huurders zijn waar zij vaker terugkomen. In principe is dat niet de insteek, maar andere oplossingen zijn niet voor handen. We evalueren tussentijds met Stichting Present en bespreken dan ontwikkelingen die zij signaleren. Gebaseerd op het aantal huurders dat zij helpt, krijgt Stichting Present een financiële tegemoetkoming. In 2024 zetten we de samenwerking voort en vernieuwen we het convenant.

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 blijven wonen. In 2023 maakten 75 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. We zien dat huurders heel graag gebruik maken van deze mogelijkheid. Voornamelijk het monteren van de voorziening is iets wat ze vaak niet zelf kunnen regelen. Daarom wordt deze service van onze vakmensen erg gewaardeerd.

B7 Verenigingen van eigenaars (VvE)

Er vonden in 2023 geen mutaties plaats in het aantal VvE's. Woningstichting Barneveld heeft bezit in negen VvE's. Er is vastgesteld dat het beheer door de externe beheerder beter moet. Om dat voor elkaar te krijgen is externe expertise binnengehaald en is er tegelijk gestart met de professionalisering van de interne eigenaarsrol.

Geen van de VvE's heeft een E, F of G energielabel, dus er is geen noodzaak tot snellere verduurzaming.

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.

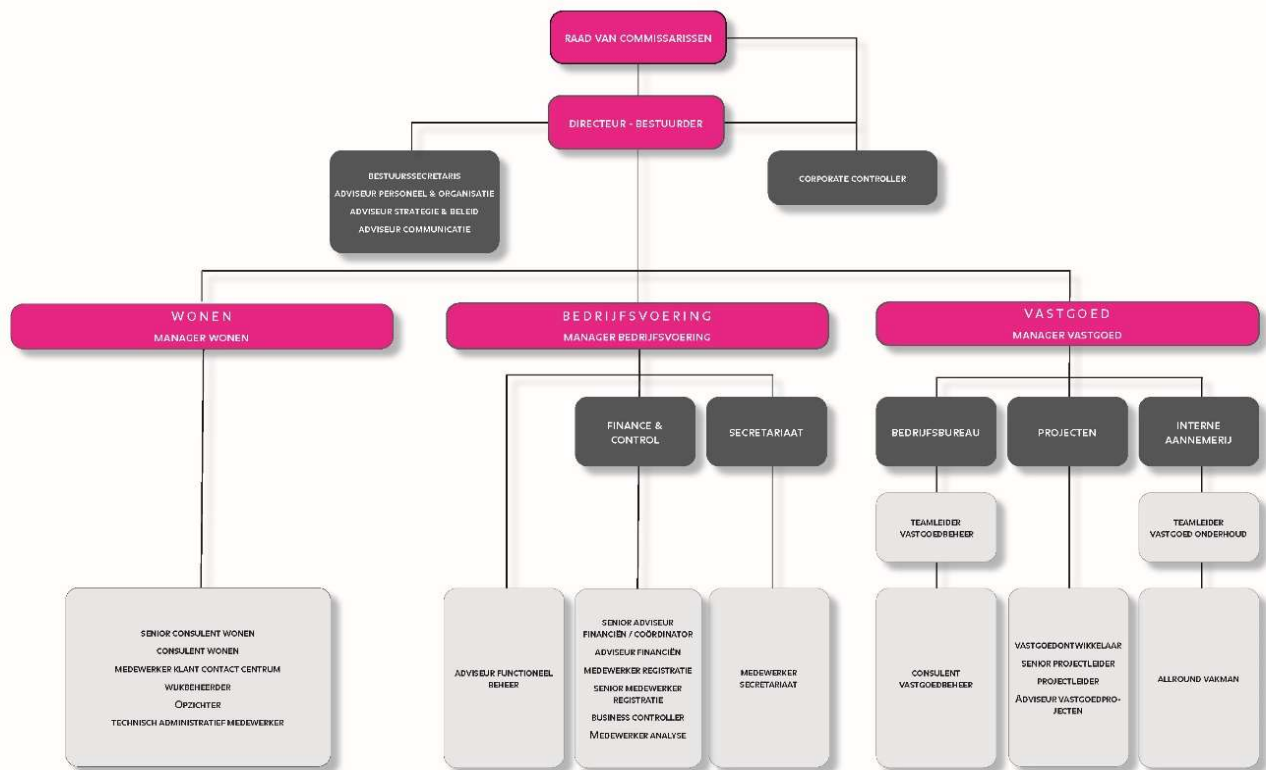
De afgelopen jaren hebben we al belangrijke stappen gezet in de bedrijfsvoering. De komende jaren bouwen we verder aan een stabiele organisatie. Dit doen we op drie onderdelen: ICT-optimalisatie, strategische personeelsplanning en procesoptimalisatie.

C1 ICT-optimalisatie

In 2023 hebben we de interne ICT-beheerorganisatie beschreven en vastgelegd. De aangescherpte rollen per applicatie en proces zijn beschreven en ingevoerd. Daarnaast begonnen we in 2022 met een rondje langs verschillende corporaties in de regio om te bespreken hoe elke corporatie de beheerorganisatie heeft ingericht. Verschillende corporaties ervaren dezelfde uitdagingen als Woningstichting Barneveld, namelijk snelle ontwikkelingen op het gebied van ICT en steeds meer uitdagingen in het vinden van geschikte ICT-medewerkers. Dit heeft ertoe geleid dat we met een aantal corporaties nadere gesprekken zijn gaan voeren over een samenwerking op het gebied van ICT-beheer. Dit leidde tot een selectie van een adviseur die ons gaat helpen bij het formuleren van een visie op ICT-samenwerking en het voorbereiden van besluitvorming voor een nieuw primair systeem. Hiervoor worden eind eerste kwartaal van 2024 documenten opgeleverd. Verder werkten we in 2023 aan het verder verbeteren van de informatiebeveiliging door een aantal bevindingen uit de 0-meting door BDO uit 2022 op te pakken. Naast de implementatie van enkele technische verbeteringen zijn we gestart met het veelal beter beschrijven en vastleggen van keuzes die we gemaakt hebben. Dit in combinatie met en in relatie tot het verbeteren van een aantal documenten op het gebied van AVG en compliance.

C2 Organisatie en strategische personeelsplanning

Organogram per 31 december 2023 Strategische personeelsplanning



Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is een hulpmiddel om te komen tot een optimale inzet van mensen nu en in de toekomst. We hebben de SPP ingericht als continu proces. In 2023 actualiseerden we de SPP. Op basis van ons strategisch plan en de externe en interne ontwikkelingen stelden we ons gezamenlijk toekomstbeeld vast. Aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve analyses van ons medewerkersbestand maakten we vervolgens inzichtelijk hoe toekomstbestendig we zijn. Daarna actualiseerden we de speerpunten die nodig zijn om nog beter toekomstbestendig te worden en te blijven. Het accent ligt op klantgerichtheid (vanuit de bedoeling), het integraal samenwerken (op organisatie-, lokaal- en regionaal niveau), het vergroten van persoonlijk leiderschap, werving en behoud van medewerkers, het up-to-date houden van digitale vaardigheden en duurzame inzetbaarheid van medewerkers (lokaal en regionaal gericht).

SPP is 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 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.

Op basis van de SPP, personele ontwikkelingen en gewenste organisatiegroei, wordt binnen het MT en met de adviseur P&O regelmatig gesproken over organisatieontwikkeling. Hieruit is een goed beeld ontstaan over de gewenste organisatie. Via natuurlijk verloop is dit binnen maximaal twee jaar te bereiken. In 2023 zijn de gewenste ontwikkelingen op hoofdlijnen beschreven en is hiermee inzicht en duidelijkheid gegeven aan medewerkers.

Werving & selectie

Aan het begin van 2023 stonden nog drie vacatures open vanuit 2022. In 2023 hebben we hiervan één vacature ingevuld. Door vertrek van medewerkers ontstond er in 2023 één vacature, deze is eind 2023 ingevuld. Twee 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 2023 staan deze twee vacatures nog open. Omdat we bij de afdeling Vastgoed voor langere tijd afspraken vastleggen met inhuurmedewerkers borgen we de continuïteit en stabiliteit voor deze afdeling en de organisatie als geheel.

De afdeling Wonen moest in 2023 een groot aantal inhuurmedewerkers werven. Door drie zwangerschapsverloven, langdurige ziekte en het inrichten van een nieuw verhuur-/mutatieproces was tijdelijke externe capaciteit nodig. Eind 2023 is een interim teamleider geworven voor KCC en Verhuur. Vanuit de gewenste organisatieontwikkeling is besloten deze functie te creëren.

Duurzame inzetbaarheid

Om de duurzame inzetbaarheid en ontwikkelings- en doorgroeimogelijkheden van medewerkers te stimuleren en te vergroten, actualiseerden we in 2023 het functiehuis. Vanuit de medewerkers kwam nadrukkelijk de wens (MTO 2022) om meer ontwikkel- en doorgroeimogelijkheden te hebben. Geconstateerd werd dat het bestaande functiehuis onvoldoende ondersteunde bij de ontwikkeling van medewerkers. Ook waren er in beperkte mate competenties en vaardigheden beschreven, terwijl deze cruciaal zijn bij het verder vormgeven van de speerpunten vanuit de SPP en sturingsfilosofie.

Met ondersteuning van Leeuwendaal, hielden we uitgebreide sessies met het MT om te komen tot up-to-date functieprofielen. Voor meerdere functies stelden we hierbij opeenvolgende functieprofielen op. Deze profielen voorzagen we van onderscheidende kenmerken, zodat inzichtelijk is voor medewerker en leidinggevende waar de ontwikkelmogelijkheden (en daarmee de doorgroeimogelijkheden) liggen.

Alle profielen zijn voorzien van drie organisatiecompetenties (samenwerken, klantgerichtheid en resultaatgerichtheid) en drie of vier functie-specifieke competenties. De competenties zijn afgeleid van de constatering en speerpunten vanuit de SPP.

Eind 2023 waardeerde Leeuwendaal alle functieprofielen opnieuw volgens het Handboek functie-indeling Woondiensten. Medewerkers ontvangen begin januari 2024 hun nieuwe functieprofiel en inschaling.

Ontwikkeling managementteam

In het kader van teamontwikkeling en leiderschap startten de bestuurder en het managementteam een coaching traject in 2023 met begeleiding van een externe adviseur. De insteek sluit aan op onze sturingsfilosofie (met nadruk op samenwerking en persoonlijk leiderschap) en onze kernwaarden (bewust, betrokken en betrouwbaar). De bestuurssecretaris en de adviseur P&O sloten halverwege aan bij het ontwikkeltraject dat doorloopt in 2024. Door teamontwikkeling draagt het management bij aan het verder ontwikkelen van de totale organisatie.

Performancebeleid

Met ingang van 2023 kennen we geen koppeling meer tussen beoordeling en jaarlijkse salarisgroei. We hanteren de systematiek vanuit de CAO Woondiensten, namelijk een medewerker voldoet of voldoet niet. Wanneer de medewerker voldoet, ontvangt de medewerker jaarlijks een vaste periodiek totdat het einde van de schaal is bereikt. Dit sluit aan bij onze HR-visie, namelijk dat wij het vertrouwen hebben dat wij deskundige en goed functionerende medewerkers hebben. In plaats van het beoordelingsinstrument in te zetten, gaat onze aandacht uit naar het werven en selecteren van de juiste medewerkers, coaching van medewerkers en het tijdig ingrijpen bij niet functioneren. We nemen de tijd om het goede gesprek met elkaar te voeren en doen dit met ingang van 2023 door middel van een continue dialoog.

Met de geactualiseerde functieprofielen en geactualiseerde inschalingen zorgen we voor een goed salaris, passend bij de functie en bij de ervaring in de functie. Hiermee is de waardering voor de functie geborgd.

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 bieden (cafetariaregeling, thuiswerkbeleid) en enkele aanvullende voorwaarden binnen de wettelijke en fiscale mogelijkheden. Nadat we in 2022 onder medewerkers peilden waaraan behoefte is, bespraken we in 2023 concrete voorstellen voor aanpassingen met elkaar. De ondernemingsraad is gevraagd hierin mee te denken en suggesties te doen. Het totale voorstel voor het beloningsbeleid kon nog niet in 2023 worden afgerond, maar volgt begin 2024.

Welzijn/vitaliteit

Arbo

In 2023 werkten we aan een nieuwe opzet van het agressieprotocol. Met input van medewerkers en leidinggevenden is een definitief voorstel gereed. Het protocol moet aansluiten bij de agressietrainingen die we organiseren voor medewerkers en wordt nog beoordeeld door de externe leverancier die de agressietrainingen verzorgt. Begin 2024 verwachten we het definitieve protocol te kunnen implementeren.

De rol van de vertrouwenspersoon is extern belegd via Arbo Unie. In 2023 is er 1 melding ontvangen bij de vertrouwenspersoon.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim is in 2023 toegenomen ten opzichte van 2022. Het 12-maandsgemiddelde ziekteverzuim tot en met december 2023 kwam uit op 6,9%. (4,6% eind 2022). De toename wordt veroorzaakt door het aandeel langdurig zieken. Fysieke en persoonlijke factoren veroorzaakten helaas langdurige uitval. Het kortdurende verzuim is relatief laag en bedroeg in 2023 1,15%.

Sociale kengetallen

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Aantal medewerkers gemiddeld	49	57	54
Aantal fte gemiddeld	44,5	51,2	48,8
Aantal medewerkers 31 december	49	59	50
Aantal fte 31 december	44,7	53,5	45,2
Bruto salariskosten in €	3.269.598	3.662.000	3.479.436
Inleenkosten in €	929.120	529.000	692.345
Overige personeelslasten (incl. opleidingskosten) in €	243.011	302.000	214.103

Personeel in loondienst in 2023

	Directie, managementteam, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	6,7	10,5	15,4	11,9	44,5
Aantal FTE 31 december	6,7	10,6	15,5	11,9	44,7

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw op 31 december 2023 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2023	Gemiddelde leeftijd in 2022	Gemiddelde leeftijd in 2021
0	5	10	20	14	48,7	48,1	47,0

In- en uitstroom

In 2023 was er weinig verloop. In totaal verlieten in 2023 drie medewerkers onze organisatie. Één medewerker ging met pensioen en twee medewerkers vertrokken op eigen initiatief. Het totale verloopercentage bedraagt 6%. Wanneer we alleen ongewenst verloop berekenen, komen we uit op een verloopcijfer van 4%.

We mochten twee nieuwe medewerkers verwelkomen in 2023.

C3 Procesoptimalisatie

Risicomanagement en fraude

In 2023 actualiseerden de directeur-bestuurder en het managementteam, samen met de beide controllers, het risicomanagementbeleid. Daarnaast namen de beide controllers de directeur-bestuurder en het managementteam mee in het uitwerken van een risicobereidheid. Dit herhaalden zij met de raad van commissarissen, directeur-bestuurder en managementteam. Ten slotte is de gemeenschappelijke risicobereidheid vastgesteld. De risicobereidheid van de strategische risico's ging - gegeven de maatschappelijke opgaven, zoals geformuleerd in de nationale prestatieafspraken - van 'neutraal' (gemiddeld) naar 'offensief' (iets hoger dan gemiddeld). Het compliance risico ging van 'avers' (laag) naar 'defensief' (lager dan gemiddeld).

Ook voerden de controllers een frauderisico-scan uit, die zij deelden met de directeur-bestuurder en managementteam en vervolgens met de raad van commissarissen. Verder hebben de controllers, samen met de directeur-bestuurder en het managementteam, de belangrijkste strategische risico's herijkt en besproken met de raad van commissarissen. Cybersecurity en fraude zijn toegevoegd aan de lijst van belangrijkste strategische risico's.

We hebben de volgende strategische risico's gedefinieerd en gekoppeld aan onze strategische doelstellingen:

Strategisch risico	Bruto risico scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico scores (restrisico)
Politiek risico: Onvoorspelbaarheid (geen consistente gedragslijn) van het overheidsbeleid (op alle lagen), met negatieve impact op het behalen van de strategische doelen	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Bijhouden overzicht van belangrijkste wetgeving en (opvolging van eventuele) wijzigingen Wijzigingen doorrekenen met scenario's (best case / worst case), bijsturingmaatregelen ('knoppen') gedefinieerd inclusief het effect van bijsturing is bekend Stakeholdermanagement: Aedes, overleg met gemeente, Regio Foodvalley, zorg- en welzijnspartijen, leveranciers, etc. 	Hoog
Cybersecurity-risico: Geen	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Professionele ICT-leverancier en beheerder geselecteerd (firewalls, MFA, back-up en recovery procedure, virusscan etc.) 	Hoog

Strategisch risico	Bruto risico scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico scores (restrisico)
of beperkte toegang tot onze ICT-omgeving en/of verlies van onze data bij een hack of ransomware aanval.		<ul style="list-style-type: none"> Actueel informatiebeveiligingsbeleid ISAE 3402 Type II rapportage van de meest relevante systemen Awareness sessies personeel 	
Financieel risico: Door stijging van kosten (bouwkosten en rente), lastenverzwaring, beperkingen in opbrengsten in combinatie met de grote opgave, bestaat het risico dat wij op de lange termijn geen sluitend verdienmodel hebben.	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Werken met een realistische begroting (alleen harde projecten) naast opgaven verwerkt in scenario's voor de toekomst Stressscenario's voor de grootste externe risico's gebruiken bij lange termijn doorrekeningen van de begroting, bijsturingsmaatregelen ('knoppen') gedefinieerd inclusief het effect van bijsturing is bekend De MJP toetsen aan de normen van de financiële ratio's van Aw/WSW Zorgdragen voor een jaarlijkse (bij dPi) en tussentijds (bij overheveling van projecten van de opgavescenario's naar de basisbegroting) toereikende informatieverstopping voor borgingsplafond WSW Intervisie met andere corporaties voor feedback op indicatoren 	Midden
Financieringsrisico: Het risico bestaat dat de uitvoering van de portefeuillestrategie (nieuwbouw en verduurzaming) financieel niet haalbaar is. Als gevolg hiervan kunnen wij niet voldoen aan de strategische doelstellingen.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> De MJP toetsen aan de normen van de financiële indicatoren van Aw/WSW Wijzigingen doorrekenen met opgavescenario's, waarbij wordt voldaan aan de normen van Aw/WSW Bijsturingsmaatregelen inzetten indien externe normen van Aw/WSW (langdurig) worden overschreden Zorgdragen voor een jaarlijkse (bij dPi) en tussentijds (bij overheveling van projecten van de opgavescenario's naar de basisbegroting) toereikende informatieverstopping voor borgingsplafond WSW Uitvoeren stappen investeringsstatuut 	Midden
Organisatie- en leveranciersrisico: Afhankelijkheid leveranciers is groot (organisatie breed). Issues bij IT-leveranciers kan gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Bij overige leveranciers heeft dit gevolgen voor het (tijdig) nakomen van afspraken.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> Inkoop- en aanbestedingsbeleid (inclusief kredietwaardigheidstoets en periodieke leveranciersbeoordeling) Nieuwe leveranciers benaderen in het kader van de marktverkenning Samenwerking in Regio Foodvalley Procuratieregeling 	Midden
Frauderisico: Het frauderisico bestaat altijd, echter door krapte op de woningmarkt en sterk gestegen prijzen is het risico op zowel in- als externe fraude vergroot. Het gevolg van zo'n fraude is - naast financieel - ook dat (onderling) vertrouwen wordt beschadigd. Dit heeft impact op de effectiviteit van de bedrijfsvoering en het imago van Woningstichting Barneveld.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> Gedrags- en integriteitscode met klokkenluidersregeling VOG opvragen bij indiensttreding Specifiek aandacht voor fraude bij inrichting proces en audits Inkoop- en aanbestedingsbeleid Procuratieregeling Awareness sessies personeel (dilemmatraining) 	Laag
Organisatie- en personeelsrisico: Het risico bestaat dat de samenstelling van bestuur, management en medewerkers (kwantitatief en kwalitatief) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> SPP jaarlijks uitvoeren (inzicht in vraag en aanbod van kennis en competenties) Organiseren van een flexibele schil om tijdelijke pieken of extra vraag op te kunnen vangen (inhuur externe deskundigen) Actueel personeelsbeleid (waaronder opleidingsbeleid, moderne HR-gesprekscyclus, modern beloningsbeleid en sturen op hard- en softcontrols) Periodiek medewerkerstevredenheidsonderzoek uitvoeren Samenwerking binnen Regio Foodvalley (instroom, doorstroom en delen van capaciteit) 	Laag
Organisatie- en procesrisico:	Midden	<ul style="list-style-type: none"> Ingericht drie lijnenmodel 	Laag

Strategisch risico	Bruto risico scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico scores (restrisico)
Het risico bestaat dat wij onvoldoende in control zijn (met risico op bewuste en onbewuste fouten), met als gevolg reputatie- en/of financiële schade		<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen en uitvoeren van controleplan/auditplan • Jaarlijks evalueren van risicomanagement • Periodiek monitoren realisatie jaarplan • Monitoren voortgang implementatie Fully in Control • Continu aandacht voor risicobewustzijn • Monitoring KPI's • Samenwerking binnen Regio Foodvalley (instroom, doorstroom en delen van capaciteit): expertise inhuren of organiseren in Regio Foodvalley 	
Woningmarktrisico: Het aantal locaties is beperkt en het aanbod van nieuwbouwwoningen door de ontwikkelaars sluit niet aan op onze vraag (type en betaalbaar). Hierdoor bestaat het risico dat wij niet voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave en dat ons aanbod niet aansluit bij de behoefte.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoek in Barneveld (1x 2-3 jaar), afstemming met woonvisie gemeente Barneveld (1x 5 jaar), jaarlijkse analyse rapportage woonruimteverdeling • Actuele portefeuillestrategie (1x 4 jaar of zo veel eerder als nodig is) en wensportefeuille • Actueel huurbeleid • Bespreken voortgang realisatie portefeuillestrategie met gemeente in het kader van prestatieafspraken (2x per jaar) • Actief benaderen van ontwikkelaars (stakeholdermanagement ontwikkelaars) • Monitoren voortgang realisatie van de portefeuillestrategie in combinatie met de prestatieafspraken 	Laag
Organisatierisico: Ontevreden klanten met risico op imagoschade en onvoldoende draagvlak bij partners waardoor strategische doelstellingen niet (tijdig) worden gehaald.	Midden	<ul style="list-style-type: none"> • Concrete prestatieafspraken vastleggen en monitoren in bestuurlijk overleg (huurdersvereniging/Gemeente) • Klantvisie • Stakeholdersmanagement ingericht • Periodieke visitatie • Tertiaalrapportage • KWH dienstverlening metingen • Klachtenmanagement proces actief • Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden in proces 	Laag

Het politieke en cybersecurity-risico liggen, ondanks de getroffen beheersmaatregelen, hoger dan gewenst. Dit wordt veroorzaakt doordat het externe risico's betreffen, waarop Woningstichting Barneveld verder weinig invloed heeft.

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 dat met regelmaat op de agenda staat in interne communicatie- en medewerkersbijeenkomsten.

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 de laatste jaren veelvuldig in het nieuws is, betreft cybersecurity. Deze is ook toegevoegd als strategisch risico. Het gedrag en bewustzijn van de medewerkers is hierin een risicofactor. Daarom besteden we hier binnen onze organisatie regelmatig aandacht aan. Vanaf 2023 trainen we 'cyber awareness' van medewerkers doorlopend om risico's te mitigeren.

Om als organisatie voldoende in control te zijn, is binnen Woningstichting Barneveld het drielijnsmodel geïmplementeerd, hoewel de wettelijke controller (binnen Woningstichting Barneveld corporate controller genoemd) niet verplicht is gezien de omvang van onze corporatie.

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 die door alle corporaties in het samenwerkingsverband van Regio Foodvalley worden uitgevoerd, met als doel de best practices te delen, om van elkaar te leren. Zowel soft controls als frauderisico's zijn onderdeel van de audits. De uitkomsten van de audits helpen de organisatie om processen te verbeteren en eventuele risico's te mitigeren, waarbij een kosten-batenafweging altijd uitgangspunt is (wat kan redelijkerwijs van een kleine organisatie worden gevraagd). Uit de audits komt naar voren dat medewerkers zich bewust zijn van de risico's en daar ook op acteren.

Woningstichting Barneveld valt per 1 januari 2023 onder het reguliere toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De conclusie van de Autoriteit woningcorporaties is dat de governance van Woningstichting Barneveld op orde is. Het toezicht is daarmee genormaliseerd.

Het oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is laag/midden gebleven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 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-statuu) haar zaken op orde heeft. Daarmee is deze classificatie voor ons - gezien onze omvang - de hoogst mogelijke classificatie.

Management control framework

In 2023 zijn de betreffende beleidsdocumenten uit het management control framework (MCF) weer herzien. Deze zijn opgesomd in het verslag van het bestuur (onderdeel D1). Tevens is de gehele planning- en controlcyclus, als onderdeel van het MCF geactualiseerd.

We doorliepen de reguliere planning- en controlcyclus, waarbij we tweemaandelijks een sturingsrapportage opstelden en bespraken in de vergadering van het managementteam. In 2023 vond ook een herijking van de Key Performance Indicatoren (KPI's) plaats. De KPI's zijn op strategisch, tactisch en operationeel niveau bepaald en qua definitie, rapportagefrequentie en inhoud aangescherpt. Iedere vier maanden stelden we een managementrapportage op, waarbij we vooral over (de afwijkingen van) de strategische KPI's rapporteerden. Deze bespraken we 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 2024 vast en dienden we de dPi in. De prestatieafspraken met de gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld zijn gedurende het jaar twee keer met alle betrokkenen gemonitord op de voortgang en geactualiseerd, met name naar aanleiding van de nationale prestatieafspraken. We ondertekenden de prestatieafspraken begin december 2023 samen met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld.

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 2023 namen we weer deel aan de Aedes-benchmark. Een aantal van onze medewerkers volgde de benchmark learningsessies.

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 portefeuillehouderoverleg Foodvalley. De voorbereiding geschiedt in het directeurenoverleg. De corporaties in de regio werken samen in het samenwerkingsverband Foodvalley. Dit zijn Woonstede (Ede), Veenvesters (Veenendaal), de Woningstichting en Idealis (beide Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen), Woningstichting Nijkerk 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, secretaresses 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.

In 2022 zijn de financieel managers begonnen om de begrotingen te vergelijken met als doel de financiële haalbaarheid van de regionale opgave te toetsen. Dit is in 2023 verder verfijnd waarbij de knelpunten bij de betreffende corporaties inzichtelijk zijn gemaakt. De volgende stap is om de hardheid van de ingerekende plannen te toetsen aan de hand van de dPi-opgaven en om de begrotingen (of een alternatief scenario) nog beter vergelijkbaar te maken. Ook wordt in 2024 nader onderzocht wat nodig is om elkaar financieel te kunnen ondersteunen, mocht dit zich binnen Regio Foodvalley voordoen.

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. Maar ook om te voldoen aan de veranderende vraag van woningzoekenden en aan 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 enerzijds een verbetering van de operationele kasstromen door de afschaffing van de verhuurderheffing en stijgende huuropbrengsten. Dit laatste is te danken aan de toevoeging van nieuwbouw aan de portefeuille. Maar we zien ook dat verduurzaming het afgelopen jaar duurder is geworden waardoor we renovatie en verduurzaming niet meer uit de operationele kasstroom kunnen financieren. Doordat we daarvoor (gedeeltelijk) moeten lenen, nemen de rentelasten toe waardoor de operationele kasstromen onder druk komen te staan. Waar in voorgaande jaren de Loan to Value de meest knellende ratio was, zien we vanaf de begroting 2024 dat de Interest Coverage Ratio als eerste de beperkende factor wordt.

Om te kunnen voldoen aan de nationale prestatieafspraken en aan 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 (waaronder huuropbrengsten), 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 met name bouwkostenstijgingen door het grote investeringsvolume. We blijven continu onze financiële positie bewaken en sturen bij waar nodig. We 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:

Winst- en verliesrekening	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.079	15.491
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.141	498
Nettoresultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	-20.500	11.847
Nettoresultaat overige activiteiten	270	128
Overige organisatiekosten	-1.518	-1.403
Kosten voor leefbaarheid	-456	-477
Saldo financiële baten en lasten	-1.931	-1.908
Vennootschapsbelasting	-1.049	-865
Resultaat na belastingen	-6.964	23.311

Het resultaat over 2023 komt uit op € 7,0 miljoen negatief (2022: € 23,3 miljoen positief).

Kasstroom

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

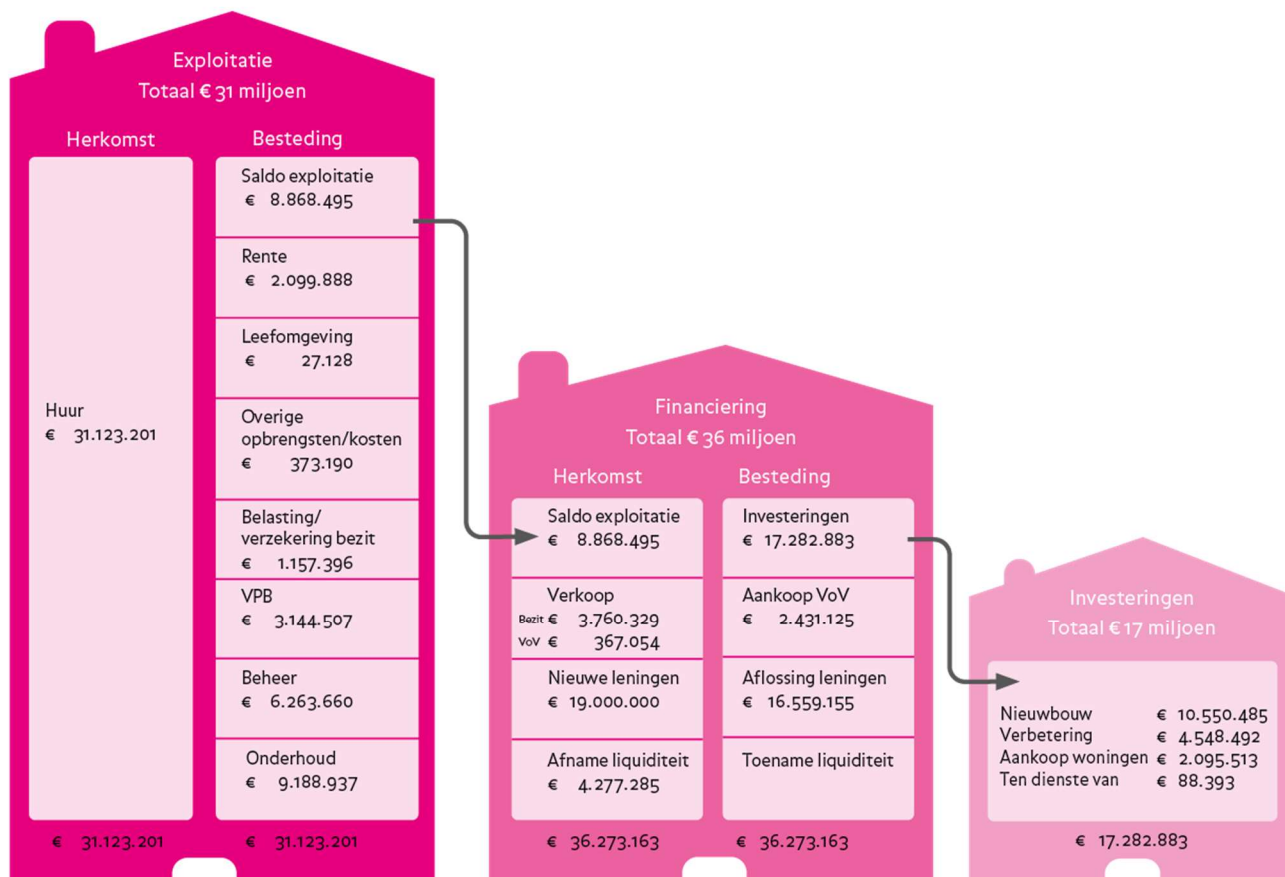
Operationele kasstroom enkelvoudig	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Ontvangsten:		
Huur	31.123	30.842
Uitgaven:		
Onderhoud	9.189	8.389
Beheerkosten	6.637	6.170
Sanerings- verhuurderheffing	0	1.910
Vennootschapsbelasting	3.145	1.357
Belasting en verzekeringen	1.157	1.084
Leefbaarheid	27	22
Rente	2.100	1.861
Totaal uitgaven:	22.255	20.793
Cashflow operationele activiteiten	8.868	10.049

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2023 circa € 8,9 miljoen positief (2022: circa € 10,0 miljoen). De daling van de operationele kasstroom ten opzichte van 2022 wordt veroorzaakt door de stijging van de onderhoudsuitgaven en de beheerkosten met respectievelijk € 0,8 en € 0,5 miljoen. De grootste stijger is echter de betaling van de vennootschapsbelasting met € 1,8 miljoen. Daartegenover staat echter de afschaffing van de verhuurdersheffing van € 1,9 miljoen. Per saldo resteert een daling van ongeveer € 1,1 miljoen in kasstroom. De huur is afgelopen jaar licht gestegen. Dit is echter voornamelijk veroorzaakt door de

nieuwe verhuringen (oplevering nieuwbouw), de huurinkomsten van het bestaande bezit zijn in totaliteit gedaald door de landelijk verplichte eenmalige huurverlaging.

Kasstroom 2023

De kasstromen uit de begroting en de jaarrekening worden in kaart gebracht in een huisjesmodel, waarbij een exploitatie-, een financierings- en een investeringshuis worden onderscheiden. Dit leidt voor de kasstromen 2023 tot het volgende overzicht:



Financiële positie ultimo 2023

De toezichthouders van Woningstichting Barneveld Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordelen of de corporatie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling is gericht op twee onderdelen: continuïteit (liquiditeit en vermogen) en discontinuïteit (onderpand). Dit beoordelingskader 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.

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

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*	2023					2022
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Totaal
ICR (liquiditeit)	4,38	>1,4	0%	>1,8	5,22	6,4
Solvabiliteit (vermogen)	59,5%	>15%	63,4%	>40%	54,0%	58,5%
Loan to Value (vermogen)	43,0%	<85%	0,0%	<75%	37,6%	35,5%
Dekkingsratio	19,8%	<70%	0,0%	<70%	18,2%	17,2%

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

Financiële continuïteit

Eind 2023 is de begroting 2024 inclusief de meerjarenprognose 2025 tot en met 2028 vastgesteld. 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 1.150 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:

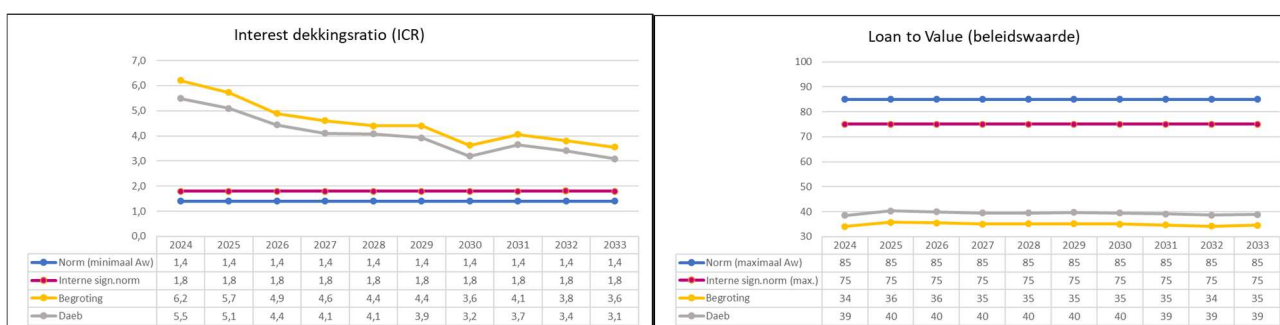
- Begroting basisscenario (bijna alleen "harde" projecten) – aangeleverd voor de dPi;
- Opgavescenario's nieuwbouw en CO2-neutraal ("zachte" projecten).

In het basisscenario hebben we voor 2024 een huursomstijging van 5,1% ingerekend. 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.

Dit leidt tot het volgende overzicht voor het basisscenario:

Begroting 2024 / meerjarenprognose	2024	2025	2026	2027	2028
x € 1.000					
Operationele kasstroom	11.599	12.685	12.378	12.696	12.393
Kasstroom (des-)investeringen	-20.676	-25.781	-14.725	-11.794	-14.119
Financieringskasstroom	8.494	13.955	2.120	-713	1.513
Mutatie geldmiddelen	-580	858	-227	191	-211

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. Daarnaast is in bovenstaande tabel en grafieken "slechts" het basisscenario weergegeven. Voor de andere scenario's zien we dat de LtV vanaf 2032 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 geeft in wat er nog nodig is om dat te realiseren. Deze opzet van de begroting en meerjarenprognose met meerdere scenario's wordt in 2024 geëvalueerd en geoptimaliseerd.

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 en 2022 is ervaring opgedaan en is op basis hiervan het investeringsstatuut in 2023 geactualiseerd. De typologieën van de referentiewoningen zijn verder 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 2023 onder druk. Zowel in de huur- als de koopmarkt was de vraag groot. De waarde van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Barneveld steeg met € 8,5 miljoen.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	685.685	62.075	747.760
Af: marktwaarde niet-woningen	-33.977	-3.490	-37.467
Marktwaarde woningen	651.708	58.585	710.293
Voorraadmutaties woningen	12.455	16	12.471
Mutatie vastgoedgegevens	50.118	3.603	53.721
Methodische wijzigingen handboek	-15.308	-1.356	-16.664
Validatie handboek	-31.391	-2.727	-34.118
Marktwontwikkelingen	-12.730	-546	-13.276
Mutatie beleidswaarde in woningen	3.144	-1.010	2.134
Marktwaarde woningen	654.852	57.575	712.427
Bij: marktwaarde Niet-woningen	38.928	4.929	43.857
Marktwaarde 2023	693.780	62.504	756.284

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): +€ 20,1 miljoen (inclusief MOG).
- Mutaties vastgoedgegevens: bij de mutaties vastgoedgegevens wordt de stijging met name verklaard door de stijging van de WOZ-waarde (+€ 57,6 miljoen; +7,7%).
- Parameteraanpassingen validatie handboek: Door de validatie van het Handboek is de markthuur aangepast, wat leidt tot een daling van de marktwaarde van € 26,7 miljoen (-3,6%). Door de rekenregelaanpassing van de overdrachtskosten is de marktwaarde met € 17,4 miljoen (-2,3%) gedaald.
- Parameteraanpassingen marktontwikkelingen: Door de marktontwikkelingen is de gemiddelde markthuur gestegen van € 971,15 naar € 1.049,81 wat een marktwaardestijging van € 17,2 miljoen (+2,3%) oplevert.
Aanpassing van de historische leegwaardestijging door de verhoogde disconteringsvoet leidt tot een daling in de marktwaarde van € 17,3 miljoen (-2,3%).

Beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

De beleidswaarde daalt van € 382 miljoen in 2022 naar € 366 miljoen in 2023. Een daling van 4,1%. Bij de beleidswaarde zien we grotendeels dezelfde oorzaken als bij de marktwaarde.

De specificatie op hoofdlijnen van het verloop in de beleidswaarde van 2022 naar 2023 is als volgt:

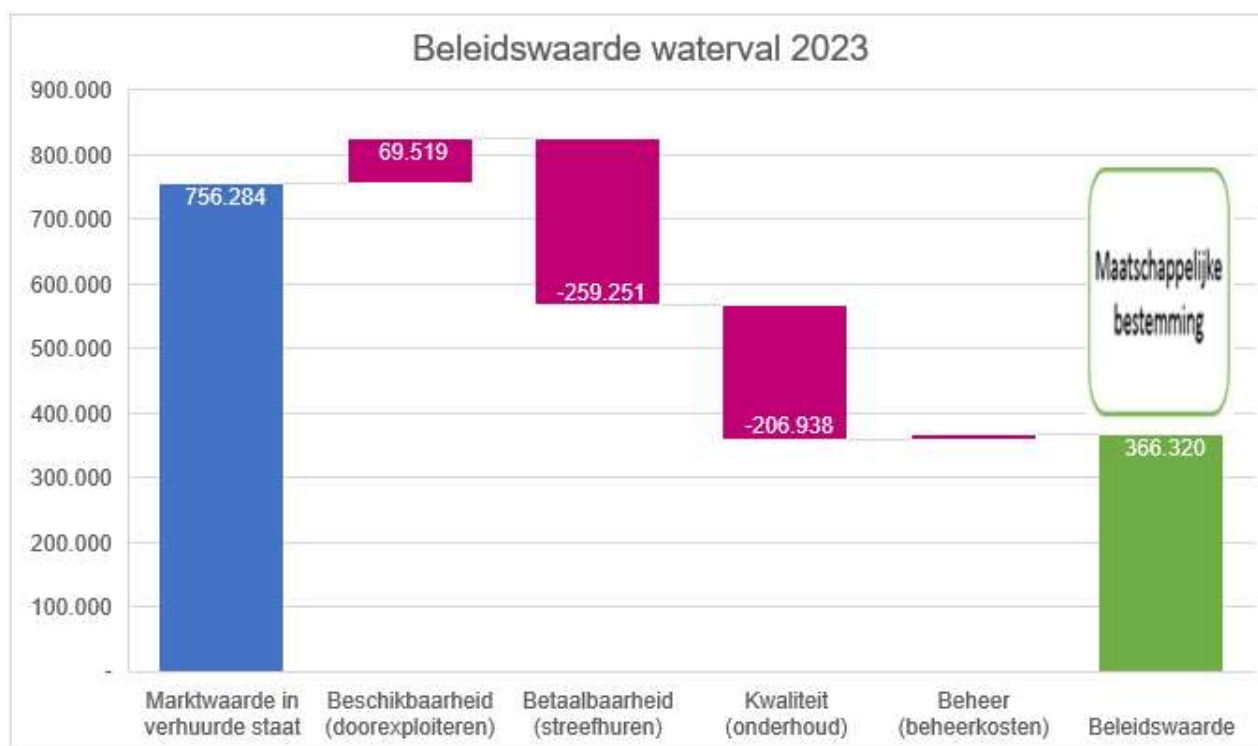
Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2022	336.517	45.345	381.862
Af: beleidswaarde niet-woningen	-33.977	-3.491	-37.468
Beleidswaarde woningen	302.540	41.854	344.394
Voorraadmutaties woningen	6.345	140	6.485
Mutatie vastgoedgegevens	-3.978	395	-3.583
Methodische wijzigingen handboek	0	0	0
Validatie handboek	-5.867	-1.077	-6.944
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	-12.550	-1.838	-14.388
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-4.913	1.412	-3.501
Mutatie beleidswaarde in woningen	-20.963	-968	-21.931
Beleidswaarde woningen	281.577	40.886	322.463
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	38.928	4.929	43.857
Beleidswaarde 2023	320.505	45.815	366.320

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

- Voorraadmutaties vastgoedgegevens: door nieuwbouw is er een stijging met 3,8% (€ 14,7 miljoen).
- Wijziging vastgoedgegevens: de gemiddelde contractuur is gedaald van € 601,36 naar € 594,89 (door de eenmalige huurverlaging), een daling van € 2,6 miljoen (-0,7%).
- Methodische wijzigingen: hier treedt een daling op van € 2,5 miljoen (-0,7%).
- Marktontwikkelingen beleidswaarde: de macro-economische parameters zorgen voor een daling van € 15,9 miljoen (-4,2%). De stijging van de disconteringsvoet zorgt voor een verdere daling van € 12,6 miljoen (-3,3%).
- Validatie : de validatie van de disconteringsvoet leidt tot een daling van € 7 miljoen (-1,8%).
- Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde:
 - De beleidshuur is gestegen van gemiddeld € 685,27 naar € 719,45 (stijging € 27,8 miljoen; +7,3%).
 - De beheernorm is gestegen van € 722 naar € 780 (daling € 7,9 miljoen; -2,1%).
 - De onderhoudsnorm is gestegen van € 3.306 naar € 3.394. (daling € 11,9 miljoen; -3,1%).

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 2023.

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)

Bestuurders van woningcorporaties moeten rekening houden met de verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te halen of 108 PE-punten over een aaneengesloten periode van drie jaar. Mevrouw M.T. Peek-Marlet behaalde in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2023 92,5 PE-punten (46 in 2023) en voldoet hiermee aan artikel 3.11 van de Governancecode Woningcorporaties en de Kaders Permanente Educatie van Aedes waarnaar in dit artikel wordt verwezen. De Kaders Permanente Educatie traden in werking met ingang van 1 januari 2023.

Bestuursbesluiten

De bestuurder neemt de bestuursbesluiten in de vergadering van het managementteam. Naast de directeur-bestuurder bestaat dit team uit de manager Bedrijfsvoering, de manager Wonen en de manager Vastgoed. De bestuurssecretaris is aanwezig en verzorgt 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 2023 zijn 55 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- vaststellen inkoop- en aanbestedingsbeleid
- actualisatie jaarlijkse huurverhoging, streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- goedkeuren ICT-verbeteringen en -implementaties
- besluiten conform verschillende (nieuw)bouwfasedocumenten, verduurzamingfase-documenten
- besluit voor groot onderhoud, herindeling en herinrichting kantoorpand WsB
- besluit om project studentenhuysvesting te stoppen
- besluit voor aankoop appartementencomplex
- vaststellen sloopbesluit
- decharge verleend aan projectmanagers voor projecten
- vaststellen vaste vergoeding voor zonnepanelen
- vaststellen klantvisie
- vaststellen bod 2024 op de woonvisie gemeente Barneveld
- actualisatie portefeuillestrategie 2020-2030 en strategisch plan 2021-2025
- vaststellen financieel beleid
- actualisatie treasury- en beleggingsstatuut
- vaststellen leefbaarheidsvisie
- actualisatie risicomanagementstatuut en herijking strategische risicomatrix
- vaststellen servicekostenbeleid
- vaststellen klokkenluiderregeling
- vaststellen audit- en controlplan 2024
- vaststellen Management Control Framework (MCF) 2023
- vaststellen kaders hulp aan medewerkers en aanpassing secundaire arbeidsvoorwaarden

- besluiten rondom organisatieontwikkeling waaronder actualiseren organisatieprocessen, actualisatie functiehuis en bijbehorende functieprofielen en functiewaarderingen en goedkeuren diverse HR voorstellen
- management development traject met managers en een aantal stafleden
- vaststellen actualisatie prestatieafspraken 2022-2025 met gemeente en huurdersvereniging
- vaststellen begroting 2024 en meerjarenprognose
- vaststellen jaarplannen 2024
- actualisatie overzicht referentiewaarden 2024 bij het investeringsstatuut
- vaststellen treasuryjaarplan 2024
- actualisatie huurincassobeleid
- evaluatie Fully in Control
- opdracht voor visitatie 2019-2022 (gezamenlijk met raad van commissarissen)

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 passeerde op 18 februari 2022. In 2023 waren er geen wijzigingen van de statuten en bijbehorende reglementen.

Jaarlijks bezien we of ons privacybeleid en onze privacyverklaring nog voldoen. In 2023 zijn we met begeleiding van externe adviseurs van Audittrail gestart met een uitgebreide review van beide documenten en verwante interne documenten. Hierbij nemen we ook de gedrags- en integriteitscode, opgesteld in 2020, mee. In aansluiting op dit review traject worden in 2024 de documenten, indien nodig, geactualiseerd en vastgesteld.

Barneveld, 17 juni 2024
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 2023 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 Aftgetreden 15-06-2023	15-06-2023	Directeur-bestuurder Berg Toys BV te Ede; Voorzitter kerkenraad van de gereformeerde PKN kerk te Voorthuizen.
D. (Dirk) de Kruif Lid en vanaf 15-06-2023 voorzitter raad van commissarissen, lid remuneratiecommissie	m	1958	Eerste benoeming 01-09-2022 Voorzitter vanaf 15-06-2023	01-09-2026	Lid raad van toezicht Longfonds vanaf 1-4-2022; Voorzitter raad van toezicht Zaans Medisch Centrum vanaf 1-1-2023; Lid raad van toezicht Ziekenhuis Gelderse Vallei vanaf 20-09-2023; Trainer in de leergang Governance Essentials Nederlandse vereniging van commissarissen & directeuren vanaf 2023.
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 AuditCie en VoordrachtsCie van de NCD tot 28-11-2023; Interim-treasurer Bejo Finance BV tot 01-10-2023; Gastdocent Auditing voor de Governance University tot 01-11-2023; Interim Treasury manager Albemalre Finance company Amsterdam vanaf 01-06-2023; Interim adviseur Zuidzorg Eindhoven vanaf 25-10-2023.
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	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	Partner en Head of ESG Advisory Nederland KPMG vanaf 1-1-2023; Lid Raad van Advies bij Team Rockstars IT vanaf 1-12-2022.
A.J. (Amida) Michael-de Buisonjé 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 TransitieManagement 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 t/m 01-09-2023; Associé bij Wagenaar Hoes organisatieadvies; Opdracht bij de Belastingdienst, Commissie werkelijke schade Toeslagen vanaf 15-06-2023;
--	--	--	--	--	---

Permanente educatie (PE)

Toeziethouders 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 studiebelastinguren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en zij moeten met inang 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 2023	Voldaan
D. de Kruif	5	19	Ja
H.H. Teiken	0	5	Ja
M.T.G. van der Ploeg	5	10	Ja
J.M. Kooistra	5	31	Ja
A.J. Michael-de Buissonjé	5	6	Ja

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2023 zes reguliere vergaderingen met daarnaast de volgende verschillende andere bijeenkomsten en activiteiten:

Themasessies

Daar waar in 2022 themabijeenkomsten als aparte bijeenkomsten waren georganiseerd, is in 2023 besloten om deze themasessies te integreren op de dag van de reguliere raad van commissarissenvergaderingen, afhankelijk van het onderwerp tijdens of voorafgaand aan de vergadering. Hierdoor is er in themasessies op een structurele manier tijd om met de bestuurder en management te klankborden en te reflecteren op een bepaald thema. In 2023 is in themasessies gesproken over risicomangement en risicobereidheid, klantvisie, ICT-ontwikkelingen, huisvesting werkorganisatie en personeel & organisatie. In themasessies worden geen besluiten genomen en afhankelijk van het onderwerp zijn deskundige medewerkers van Woningstichting Barneveld en/of externe deskundigen uitgenodigd aanwezig te zijn.

Strategiedag

Jaarlijks wordt een strategiedag georganiseerd waarbij de raad van commissarissen, directeur-bestuurder, het managementteam en de bestuurssecretaris aanwezig zijn. Het thema-onderwerp van de strategiedag op 8 mei 2023 was Wonen & Zorg. Afhankelijk van de onderwerpen worden naast het managementteam ook medewerkers uitgenodigd aanwezig te zijn. Dit jaar waren dat de adviseur strategie & beleid, de corporate controller en een projectleider nieuwbouw. Tijdens de strategiedag over Wonen & zorg zijn de thema's ouderen en wonen, verschillende woonvormen en de nieuwste trends op het gebied van wonen, zorg en welzijn besproken en is een nieuwbouwproject bezocht waarin Wonen & zorg samenkomen. Daarnaast nam een gastspreker ons mee in een inspiratiesessie over Wonen & zorg. De strategiedag vond plaats op een biologisch gemengd landbouw- en zorgbedrijf.

Stakeholderbijeenkomst

Op 15 februari 2023 was een afvaardiging van de raad van commissarissen aanwezig op de stakeholderbijeenkomst georganiseerd door Woningstichting Barneveld. Ruim dertig stakeholders op het gebied van wonen, zorg en welzijn gingen met elkaar 'In gesprek over wonen' op locatie in ons werkgebied.

Burgemeester en wethouders

Tijdens het overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op 6 juni 2023 besprak de raad van commissarissen samen met de bestuurder informeel (zonder verslaglegging) de actualiteiten rondom de prestatieafspraken, verschillende projecten en bestuurlijke zaken. Tevens werd tijdens dit overleg kennisgemaakt met de nieuwe burgemeester van Barneveld.

Management Drives (MD)

In september 2023 startte de raad van commissarissen met een gezamenlijk Management Drives traject. De Management Drives methode meet en geeft inzicht in wat een team en persoon motiveert. Het maakt gedrag bespreekbaar en geeft een handreiking om de kracht van het team en ieder individu te benutten. Eind 2023 vroeg de raad van commissarissen de bestuurder en bestuurssecretaris aan te sluiten in het team traject. Allen ontvingen in individuele gesprekken een persoonlijk terugkoppeling op het persoonlijke profiel. In teamsessies is met elkaar gereflecteerd op gedrag, cultuur en teamontwikkeling.

Regio Foodvalley bijeenkomst

Op 26 oktober 2023 vond de gezamenlijke bijeenkomst van de Foodvalley raden van commissarissen plaats. 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). Er ligt een bestuurlijke ambitie om de regionale samenwerking een stap verder te brengen omwille van de volkshuisvestelijke opgaven die er liggen in de regio. In 2023 stond de bijeenkomst dan ook in het teken van de regionale realiteit, interregionale samenwerking, solidariteit en toezichthouden binnen nieuwe wettelijke kaders.

Netwerkbijeenkomst raden van commissarissen zorgorganisaties

Nadat het sinds de COVID-19 epidemie niet meer was georganiseerd, vond op 4 oktober 2023 de jaarlijkse ontmoeting plaats tussen raden van commissarissen van diverse Barneveldse zorg- en welzijnsorganisaties. De bijeenkomst werd dit jaar georganiseerd door Stichting De Rozelaar. Doel van de bijeenkomst was ontmoeting en verdieping in het actuele thema 'Dialogoog met belanghouders'. Deelnemende organisaties waren Zorgorganisatie Norschoten, Zorggroep ENA, Neboplus, Welzijn Barneveld, Ons Bedrijf, Centrum voor Jeugd en Gezin, Stichting de Rozelaar en Woningstichting Barneveld.

Huurdersvereniging Barneveld

De twee huurderscommissarissen waren in 2023 twee keer te gast op het bestuurlijk overleg van Huurdersvereniging Barneveld om met het bestuur in gesprek te gaan. Tevens bezocht een afvaardiging van de raad van commissarissen de algemene ledenvergadering van de huurdersvereniging op 27 september 2023 in De Wardborg in Garderen. Contacten met het bestuur van de huurdersvereniging vonden daarnaast via mail en telefonisch plaats.

Autoriteit woningcorporaties

Op 6 november 2023 maakten de nieuwe inspecteurs voor Woningstichting Barneveld van de Autoriteit woningcorporaties kennis met Woningstichting Barneveld. Bij het kennismakingsgesprek waren de voorzitter van de raad van commissarissen, de bestuurder en de bestuurssecretaris aanwezig.

Visitatie

De raad van commissarissen is samen met de bestuurder opdrachtgever van de visitatie. Gezien de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het maatschappelijk presteren van de corporatie en de uitvoering van de visitatie over de jaren 2019 – 2022 nam de raad van commissarissen of een afvaardiging daarvan deel aan

verschillende bijeenkomsten gedurende het visitatietraject dat in juni 2023 is afgerond. De raad van commissarissen vindt dat Woningstichting Barneveld trots mag zijn op het visitatierapport dat op 16 juni 2023 is opgeleverd door Ecorys.

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
- maatschappelijke visitatie 2019-2022
- visie op toezicht en besturen samen met bestuurder
- vastgoedprojecten (nieuwbouw, aankoop, sloop en verduurzaming)
- huisvesting kantoorpand Woningstichting Barneveld
- nationale prestatieafspraken (NPA), regionale woondeal en regionale samenwerking
- bod op de Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud' en prestatieafspraken met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld
- rooster van aftreden, bezoldiging raad van commissarissen, zelfevaluatie, (gemeenschappelijke) opleiding(en) raad van commissarissen, PE punten
- teamontwikkeling raad van commissarissen met bestuurder en bestuurssecretaris, kennis, ervaring en competentiematrix raad van commissarissen
- profielschets voorzitter auditcommissie, werving & selectie nieuw lid en introductieprogramma nieuwe commissaris
- benoeming voorzitter
- integriteit en VTW Aedes handreiking vastgoedbezit
- klokkenluiderregeling en nieuwe wet- en regelgeving
- frauderisicoanalyse
- managementrapportages
- risicomanagement, risicobereidheid
- evaluatie externe accountant
- klantvisie
- ICT-ontwikkelingen
- organisatieontwikkeling en HRM onderwerpen
- accountantsverslag en managementletter
- jaarverslag en jaarrekening 2022
- begroting 2024 en meerjarenprognose
- Management Control Framework (MCF) en jaarplannen
- wonen en zorg
- investeringsnormenkader, investeringsstatuut overzicht referentiewaarden 2024
- financieel beleid
- extern toezicht, kennismaking met nieuwe inspecteurs van de Autoriteit woningcorporaties
- WSW borgingsplafond en risicoprofiel
- benchmark Aedes
- audit- en controlplan 2024
- actualisatie treasurystatuut en treasuryjaarplan

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

- inkoop- en aanbestedingsbeleid goedgekeurd
- verduurzamen/verbeteren woningen goedgekeurd
- bezoldiging leden van de raad van commissarissen vastgesteld
- sloopbesluit goedgekeurd

- fasebesluiten haikbaarheid nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2022 en verlenen décharge
- bod op de woonvisie 2024 (Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud') goedgekeurd
- actualisatie portefeuillestrategie en strategisch plan goedgekeurd
- financieel beleid goedgekeurd
- actualisatie treasury- en beleggingsstatuut goedgekeurd
- besluit tot de tijdelijke uitbreiding van de raad van commissarissen naar zes commissarissen in 2024 voor de periode van een half jaar om een warme overdracht te kunnen realiseren voor de functie van voorzitter van de auditcommissie (AC).
- benoeming voorzitter raad van commissarissen
- aankoop appartementencomplex goedgekeurd
- actualisatie risicomanagementstatuut en de herijkte strategische risico's goedgekeurd
- groot onderhoud, herindeling en herinrichting kantoorpand van Woningstichting Barneveld goedgekeurd
- klokkenluideregeling goedgekeurd (naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving)
- begroting 2024 goedgekeurd en kennisgenomen van meerjarenprognose en opgavescenario's op het gebied van nieuwbouw en CO2 neutraal
- audit- en controlplan 2024 goedgekeurd
- actualisatie 2024 goedgekeurd van de prestatieafspraken 2022-2025 tussen Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld
- treasuryjaarplan 2024 goedgekeurd
- bezoldiging bestuurder vastgesteld
- planning & procedure werving & selectie voorzitter auditcommissie vastgesteld
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2023
- verlenging contract met externe accountant voor een periode van drie jaar

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 2023 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 2023 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 corporate controller wordt gedeeld met twee andere corporaties (Bo-Ex en Gooi en Omstreken).

De auditcommissie hield zich in 2023 met de volgende zaken bezig:

- managementletter 2022
- inkoop- en aanbestedingsbeleid
- risicomanagement en risicobereidheid, actualisatie risicomanagementstatuut en strategische risico's
- fraude (fraude risicoanalyse), integriteit en handreiking Vastgoed van Aedes en de VTW
- financieel beleid
- informatie technologie en informatiebeveiliging
- ICT-ontwikkelingen en vervanging primair systeem
- audit- en control jaarplan
- managementrapportage
- investeringsstatuut overzicht referentiewaarden 2024

- WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling risicoprofiel
- benchmark treasury (Thesor)
- jaarverslag, jaarrekening, jaarverslag geschillencommissie en accountantsverslag
- parameters, scenario's en kostenverdeelstaat
- de begroting 2024 met meerjarenperspectief
- het controleplan van de accountant
- opdracht accountant, evaluatie en verlenging externe accountant
- de aanpassing van het treasury- en beleggingsstatuut
- treasuryjaarplan
- Management Control Framework (MCF)
- marktontwikkelingen accountantsorganisaties, OOB-status
- waardering woningbezit en landelijke ontwikkelingen beleids- en marktwaarde

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 2023 met de volgende zaken bezig:

- plannings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder
- eindejaars- en beoordelingsgesprek met de bestuurder
- advisering en voorbereiding werving, selectie en benoeming lid raad van commissarissen en beoogd voorzitter auditcommissie
- aftreden voorzitter door einde zittingstermijn (de heer Borren) en benoemen voorzitter raad van commissarissen (de heer De Kruif)
- regulier overleg met de ondernemingsraad
- bespreking en monitoren follow-up begeleide zelfevaluatie raad van commissarissen 2022-2023
- voorbereiding en verslaglegging digitale zelfevaluatie raad van commissarissen 2023-2024
- visitatie over de jaren 2019 tot en met 2022
- opstellen voorzet actualisatie toezichtvisie raad van commissarissen (in het kader van gezamenlijk doorleven van de visie)
- teamontwikkeling

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 in verband met 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 2023 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.

In 2022 hebben alle commissarissen het formulier 'gedragscode' ondertekend waarbij de gedrags- en integriteitscode is besproken. Bestuur en raad van commissarissen hebben gezamenlijk de visie op besturen en toezicht herzien en deze eind 2022 vastgesteld. In 2023 is een verdiepingsslag gemaakt om deze visie te doorleven. Begin 2024 wordt dit verder uitgewerkt en vastgelegd in de visie. Naar aanleiding van een onderzoek van de gezamenlijke onderzoeksredactie van de NOS en Nieuwsuur hebben de VTW en Aedes aangegeven dat de integriteit binnen de corporatiesector niet ter discussie mag staan en zijn ze in 2023 gekomen met een Handreiking vastgoedbezit. Deze handreiking is een interpretatie van de Governancecode over vastgoedbezit. De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van deze handreiking, is erover in gesprek gegaan met elkaar en heeft de conclusie getrokken dat er bij bestuur en raad van commissarissen van Woningstichting Barneveld geen sprake is van vastgoedbezit zoals omschreven in de handreiking.

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 de huurdersvereniging. Er is structureel contact met stakeholders.

De begroting 2024 met de meerjarenprognose is vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2022 met de jaarrekening is vóór 1 juli 2023 vastgesteld, ingediend en gepubliceerd. Op 16 juni 2023 is het visitatierapport over de periode 2019 – 2022 opgeleverd.

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. 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 eenderde 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 bestond in 2023 met het aantrekken van een beoogd voorzitter per 1 september 2022 tijdelijk uit zes personen tot 15 juni 2023. Dit is een bewuste keuze om de overdracht en wisseling van de voorzitter zo soepel mogelijk te laten verlopen en om voldoende tijd te hebben voor een inwerkperiode. Na het aftreden van de heer Borren is de heer De Kruif met ingang van 15 juni 2023 benoemd als voorzitter. De input van de ondernemingsraad en de huurdersvereniging is betrokken bij de benoeming.

In het voorjaar van 2023 voerde de raad van commissarissen de zelfevaluatie 2022 uit onder leiding van externe adviseurs van de Governance University. Bij deze zelfevaluatie is ook de input van de bestuurder en bestuurssecretaris betrokken. De uitkomsten van de zelfevaluatie 2022 werden in maart 2023 besproken met begeleiding vanuit de Governance University en na afloop gedeeld met de bestuurder. Ook is er middels de Management Drives methode gewerkt aan teamontwikkeling waarbij directeur-bestuurder en bestuurssecretaris zijn betrokken.

Voor de zelfevaluatie over het jaar 2023 wordt gebruik gemaakt van de methode 'VTW Zelfevaluatie Online'. De uitkomsten van de zelfevaluatie worden begin 2024 besproken en na afloop gedeeld met de bestuurder.

4. *Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen.*

De directeur-bestuurder voert periodiek bestuurlijk overleg met alle belanghebbenden. Daarnaast overleggen diverse functionarissen van de woningstichting functioneel met belanghebbenden. Met de

gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld bespreken zij in ieder geval het bod op de woonvisie, 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 2023 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 2023 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 2023 vonden 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 2023 deel aan een bijeenkomst met commissarissen en bestuurders van de samenwerkende corporaties in Regio Foodvalley en aan een overleg met de raden van toezicht van zorgpartijen in Barneveld. Leden van de raad van commissarissen waren in 2023 samen met huurders en andere belanghebbenden aanwezig bij opleveringen van (nieuwbouw)projecten en de stakeholdersbijeenkomst.

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 kreeg. In 2022 zijn een business controller en corporate controller (intern controller) aangesteld in loondienst betreffende de controletaken en het vervullen van de interne controlefunctie zoals omschreven in de reglementen.

De raad van commissarissen sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2022, zonder de directeur-bestuurder, met de controlerend accountant. In 2022 stelde de raad van commissarissen de opdracht voor de accountant voor de controlewerkzaamheden over het boekjaar 2022 vast. Woningstichting Barneveld benoemde in 2020 een nieuwe accountant voor de boekjaren 2021, 2022 en 2023. De accountantsselectie en de vierjaarlijkse beoordeling van het functioneren van de externe accountant vonden plaats in de zomer van 2023. In aansluiting hierop is het contract met externe accountant verlengd voor een periode van drie jaar voor de boekjaren 2024, 2025 en 2026.

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. Ook was de frauderisico-analyse opgesteld door de controllers onderwerp van gesprek in 2023.

In 2023 is conform de Governancecode Woningcorporaties gehandeld.

D2.3 Remuneratierapport

De raad van commissarissen benoemde, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en positief advies van de ondernemingsraad en huurdersvereniging, de heer D. de Kruif als 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 2023 ingedeeld in klasse E met een maximale bezoldiging van € 163.000. 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 bestuurder 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 2023 akkoord met de door de algemene ledenvergadering van VTW op 22 november 2022 voorgestelde verhoging van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen voor 2022, waarbij het maximum binnen de beroepsregel 2023 blijft. Deze beroepsregel ligt 8% 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 2023	€ 16.300
Lid raad van commissarissen volgens beroepsregel 2023	€ 13.040
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2023	€ 24.450
Voorzitter raad van commissarissen volgens beroepsregel 2023	€ 19.560

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 2023 in totaal € 77.675,75 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 2022, voorafgaand aan de vaststelling op 12 juni 2023, overleg met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder of andere functionarissen van Woningstichting Barneveld. De jaarstukken van het boekjaar 2022 zijn op 12 juni 2023 definitief vastgesteld, waarbij de raad kennis heeft genomen van de door de accountant af te geven controleverklaring die aan de jaarrekening is toegevoegd.

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. Op 11 september 2023 heeft de raad van commissarissen na kennis te hebben genomen van de evaluatie, ingestemd met een

contractverlenging van drie jaar (boekjaar 2024, 2025 en 2026) van Baker Tilly als externe accountant. BDO blijft als fiscaal adviseur aangesteld.

D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen

Het jaarverslag 2023 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, het accountantsverslag en de accountantsverklaring met de verantwoordelijk partner van Baker Tilly (Netherlands) N.V. De raad stelde hierna, conform de wet- en regelgeving, de voorliggende jaarrekening 2023 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het negatief resultaat na belastingen over het verslagjaar 2023 bedraagt €7,0 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 2023 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 17 juni 2024

w.g. de heer D. de Kruif (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)

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 2023

Per 31 december 2023 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Naam	Functie	Jaar van aftreden (januari)
Y. de Munck (staf)	voorzitter	2024
W. Polhout (afdeling Wonen)	secretaris	2027
L. Keijzer (afdeling Wonen)	lid	2028

In 2023 had de OR in totaal viermaal overleg met de directeur-bestuurder en de adviseur P&O, waarvan tweemaal regulier overleg, eenmaal informeel overleg en eenmaal over een specifiek thema toegelicht door de bestuurder: de begroting 2024.

Sinds 2023 kwam een apart overleg over een toelichting op de jaarrekening te vervallen. In plaats daarvan wordt de jaarrekening als agendapunt opgenomen voor het regulier overleg en vooraf gedeeld met de OR.

Wanneer er om toelichting wordt gevraagd, wordt deze gegeven.

Daarnaast voerde de OR haar jaarlijks informeel overleg met de voorzitter van de raad van commissarissen.

Ook hield de OR eenmaal overleg met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Gezien de overgang naar een nieuwe voorzitter, was het overleg dit keer met beide voorzitters.

De zittingstermijn van Linda Keijzer liep in het verslagjaar af. Zij stelde zich opnieuw verkiesbaar als OR-lid. Er meldden zich geen andere kandidaten. Linda blijft haar rol vervullen voor nog eens vier jaar tot 2028.

Daarnaast loopt de termijn van de voorzitter, Yvette de Munck, af per januari 2024. Er is een procedure opgestart voor een vervanger, waarvoor zich op het moment van schrijven één kandidaat heeft aangemeld.

Verder hield de OR onder medewerkers een enquête en een inloopspreekuur om ideeën en wensen over waarderen en belonen op te halen. Deze zijn gedeeld met P&O en binnen het MT, met als doel te komen tot een voorstel voor aanvulling op de secundaire arbeidsvoorwaarden. Als belangrijke punten werden ingebracht: vitaliteit, waaronder bijdragen aan een sportabonnement of andere sportactiviteiten, alsook het opnieuw beoordelen van de huidige fietsregeling. Een voorstel is gedeeld met de OR. In 2024 wordt het afgerond.

De belangrijkste punten die zijn besproken tijdens de overlegvergaderingen, danwel onderling zijn gedeeld en afgestemd met ruimte voor feedback, waren in willekeurige volgorde:

- jaarverslag en jaarrekening 2022
- begroting 2024
- beloningsbeleid
- nieuw HR- en salarispakket
- samenwerking Foodvalley op ICT-gebied
- einde zittingstermijn voorzitter OR
- verbouwing kantoor
- procesinrichting verhuurmutatie
- functiehuis
- arbojaarplan en risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
- CAO Woondiensten
- secundaire arbeidsvoorwaarden
- bijdrage visitatie
- werksfeer/-druk
- ervaringen nieuwe Arbodienst

- rollen voor functioneel en hiërarchisch leidinggeven (inzet van teamleiders en coördinatoren per afdeling)

In 2023 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

- implementatie van Visma.net voor de HR- en salarisadministratie en het verwerken van personeelsgegevens in deze applicatie per 1 januari 2024
- voorstel collectief verplichte vrije dagen 2024
- actualisatie klokkenluidersregeling

D4 Deelnemingen

In 2023 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

Desondanks stelde Woningstichting Barneveld een verbindingsstatuut op 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 verbindingen.

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, 17 juni 2024

W.G.

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder



Deel 2

Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2023

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2023	31-12-2022
	Ref.	x € 1	x € 1
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen [1]			
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	693.780.183	685.685.148
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	62.503.873	62.074.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	55.298.645	47.545.125
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	0	10.461.927
		811.582.701	805.767.031
Materiele vaste activa [2]			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	2.009.418	2.321.861
Financiële vaste activa [3]			
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.141.986	183.415
Som der vaste activa		814.734.105	808.272.307
Vlottende activa			
Vorraden [4]			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	480.521	0
Overige voorraden	[4.1]	207.701	157.661
		688.222	157.661
Vorderingen [5]			
Huurdebiteuren	[5.1]	135.503	126.350
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	1.984.270	847.612
Overige vorderingen	[5.3]	412.552	328.753
Overlopende activa	[5.4]	587.093	148.724
		3.119.418	1.451.439
Liquide middelen	[6]	2.007.670	6.284.955
Som der vlottende activa		5.815.310	7.894.055
Totaal ACTIVA		820.549.415	816.166.362

Passiva (voor resultaatverdeling)		31-12-2023	31-12-2022
	Ref.	x € 1	x € 1
Eigen vermogen	[7]		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	442.914.924	449.943.592
Overige reserves	[7.2]	186.367.885	156.028.442
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	-6.964.395	23.310.775
		622.318.414	629.282.809
Vorzieningen	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	3.482.749	228.153
Overige voorzieningen	[8.2]	135.517	122.852
		3.618.266	351.005
Langlopende schulden	[9]		
Schulden aan banken	[9.1]	132.732.657	121.892.019
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	51.435.674	45.445.731
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		184.182.427	167.351.846
Kortlopende schulden	[10]		
Schulden aan banken	[10.1]	5.112.485	13.564.556
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.186.760	1.376.625
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	[10.3]	902.786	1.537.511
Overlopende passiva	[10.4]	3.228.277	2.702.010
		10.430.308	19.180.702
Totaal PASSIVA		820.549.415	816.166.362

2.2 Winst- en verliesrekening over 2023

		2.023	2022
	Ref.	x € 1	x € 1
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	31.277.562	30.656.534
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.299.144	1.260.490
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.319.978	-1.208.060
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.121.536	-1.736.295
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.899.084	-10.489.083
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.157.397	-2.993.482
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.078.711	15.490.104
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	3.598.977	10.434.295
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-79.538	-89.596
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-2.378.138	-9.846.143
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.141.301	498.556
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	[14.1]	-10.050.694	1.647.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	-12.216.739	10.511.885
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.767.338	-312.527
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-20.500.095	11.846.537
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	269.694	128.240
Netto resultaat overige activiteiten		269.694	128.240
Overige organisatiekosten	[16]	-1.517.884	-1.402.521
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]	-456.184	-477.294
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	152.386	382
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.083.146	-1.908.306
Saldo financiële baten en lasten		-1.930.760	-1.907.924
Resultaat voor belastingen		-5.915.217	24.175.698
Belastingen	[19]	-1.049.178	-864.923
Resultaat na belastingen		-6.964.395	23.310.775

2.3 Kasstroomoverzicht

	2023	2022
enkeltvoudig	x € 1	x € 1
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	31.123.201	30.841.743
Vergoedingen	1.292.383	1.268.105
Overige bedrijfsontvangsten	268.174	129.015
Ontvangen interest	105.015	-
Saldo ingaande kasstromen	32.788.773	32.238.863
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	3.376.505	3.588.596
Onderhoudsuitgaven	9.188.937	8.389.050
Overige bedrijfsuitgaven	5.849.490	5.029.492
Betaalde interest	2.099.888	1.861.035
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	233.823	32.972
Verhuurderheffing	-	1.909.776
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27.128	21.909
Vennootschapsbelasting	3.144.507	1.356.847
Saldo uitgaande kasstromen	23.920.278	22.189.677
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.868.495	10.049.186
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.760.329	11.139.149
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	367.054	1.367.534
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	4.127.383	12.506.683
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.550.485	26.026.465
Verbeteruitgaven	4.548.492	6.323.574
Aankoop	2.095.513	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	2.431.125	1.320.429
Sloopuitgaven	-	475.344
Investeringen overig	88.393	444.297
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	19.714.008	34.590.109
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.586.625	-22.083.426
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.586.625	-22.083.426
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	19.000.000	25.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-16.559.155	-9.064.006
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.440.845	15.935.994
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.277.285	3.901.754
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.284.955	2.383.201
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.007.670	6.284.955
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.277.285	3.901.754

2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1.000)	31-12-2023				31-12-2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste Activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	693.780	-	-	693.780	685.685	-	-	685.685
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	62.504	-	62.504	-	62.075	-	62.075
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.582	30.717	-	55.299	21.485	26.060	-	47.545
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-	-	10.462	-	-	10.462
	718.362	93.221	-	811.583	717.632	88.135	-	805.767
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.009	-	-	2.009	2.322	-	-	2.322
	2.009	-	-	2.009	2.322	-	-	2.322
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	66.941	-	-66.941	-	68.249	-	-68.249	-
Latente belastingvorderingen	1.111	31	-	1.142	195	-12	-	183
	68.052	31	-66.941	1.142	68.444	-12	-68.249	183
Som der vaste activa	788.423	93.252	-66.941	814.734	788.398	88.123	-68.249	808.272
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	480	-	480	-	-	-	-
Overige voorraden	-	208	-	208	-	158	-	158
	-	688	-	688	-	158	-	158
Vorderingen								
Huurdebiteuren	124	12	-	136	115	11	-	126
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.984	-	-	1.984	671	177	-	848
Overige vorderingen	413	-	-	413	329	-	-	329
Overlopende activa	544	42	-	586	137	12	-	149
	3.065	54	-	3.119	1.252	200	-	1.452
Liquide middelen								
Liquide middelen	48	1.960	-	2.008	1.113	5.172	-	6.285
	48	1.960	-	2.008	1.113	5.172	-	6.285
Som der vlottende activa	3.112	2.703	-	5.815	2.365	5.530	-	7.895
Totaal ACTIVA	791.535	95.955	-66.941	820.549	790.763	93.653	-68.249	816.167

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2023				31-12-2022				
	(x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen									
Herwaarderingsreserves	442.914	42.181	-42.181	442.914	449.944	32.820	-32.820	449.944	
Overige reserves	186.368	23.184	-23.184	186.368	156.028	31.824	-31.824	156.028	
Resultaat na belastingen boekjaar	-6.964	1.576	-1.576	-6.964	23.311	3.605	-3.605	23.311	
	622.318	66.941	-66.941	622.318	629.283	68.249	-68.249	629.283	
Voorzieningen									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.447	36	-	3.483	228	-	-	228	
Overige voorzieningen	123	12	-	135	113	10	-	123	
	3.570	48	-	3.618	341	10	-	351	
Langlopende schulden									
Schulden aan banken	132.733	-	-	132.733	121.892	-	-	121.892	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	22.625	28.811	-	51.436	20.385	25.061	-	45.446	
Overige schulden	-	14	-	14	-	14	-	14	
	155.358	28.825	-	184.183	142.277	25.075	-	167.352	
Kortlopende schulden									
Schulden aan banken	5.112	-	-	5.112	13.565	-	-	13.565	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.084	103	-	1.187	1.266	110	-	1.376	
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	903	-	-	903	1.377	161	-	1.538	
Overlopende passiva	3.190	38	-	3.228	2.654	48	-	2.702	
	10.289	141	-	10.430	18.862	319	-	19.181	
Totaal PASSIVA	791.535	95.955	-66.941	820.549	790.763	93.653	-68.249	816.167	

Winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2023				2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	28.509	2.769	-	31.278	27.929	2.728	-	30.657
Opbrengsten servicecontracten	1.210	89	-	1.299	1.170	91	-	1.261
Lasten servicecontracten	-1.230	-90	-	-1.320	-1.124	-84	-	-1.208
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.959	-163	-	-2.122	-1.608	-128	-	-1.736
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.499	-400	-	-10.899	-10.199	-290	-	-10.489
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.070	-87	-	-1.157	-2.828	-166	-	-2.994
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.961	2.118	-	17.079	13.340	2.151	-	15.491
Verkoop vastgoed in ontwikkeling								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.568	1.031	-	3.599	8.654	1.780	-	10.434
Toegerekende organisatiekosten vastgoedportefeuille	-53	-27	-	-80	-74	-16	-	-90
	-1.739	-639	-	-2.378	-9.090	-756	-	-9.846
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	776	365	-	1.141	-510	1.008	-	498
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-9.525	-526	-	-10.051	1.647	-	-	1.647
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.293	-924	-	-12.217	9.319	1.193	-	10.512
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	854	914	-	1.768	27	-339	-	-312
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.964	-536	-	-20.500	10.993	854	-	11.847
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	255	15	-	270	121	7	-	128
Netto resultaat overige activiteiten	255	15	-	270	121	7	-	128
Overige organisatiekosten	-1.403	-115	-	-1.518	-1.290	-113	-	-1.403
Kosten omtrent leefbaarheid	-456	-	-	-456	-477	-	-	-477
Financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	-	-	152	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.078	-5	-	-2.083	-1.908	-	-	-1.908
Saldo financiële baten en lasten	-1.926	-5	-	-1.931	-1.908	-	-	-1.908
Resultaat voor belastingen	-7.757	1.842	-	-5.915	20.269	3.907	-	24.176
Belastingen	-783	-266	-	-1.049	-563	-302	-	-865
Resultaat uit deelnemingen	1.576	-	-1.576	-	3.605	-	-3.605	-
Resultaat na belastingen	-6.964	1.576	-1.576	-6.964	23.311	3.605	-3.605	23.311

Kasstroomoverzicht

	2023				2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
x € 1.000								
(A) Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	28.368	2.755	-	31.123	28.098	2.744	-	30.842
Vergoedingen	1.204	88	-	1.292	1.178	90	-	1.268
Overige bedrijfsontvangsten	253	15	-	268	121	8	-	129
Ontvangen interest	105	-	-	105	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	29.930	2.858	-	32.788	29.397	2.842	-	32.239
Uitgaven:								
Betalingen aan werknemers	3.083	294	-	3.377	3.302	287	-	3.589
Onderhoudsuitgaven	8.975	214	-	9.189	8.280	109	-	8.389
Overige bedrijfsuitgaven	5.436	413	-	5.849	4.681	348	-	5.029
Betaalde interest	2.100	-	-	2.100	1.861	-	-	1.861
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	232	2	-	234	31	2	-	33
Verhuurderheffing	-	-	-	-	1.831	79	-	1.910
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27	-	-	27	22	-	-	22
Vennootschapsbelasting	2.973	171	-	3.144	577	780	-	1.357
Saldo uitgaande kasstromen	22.826	1.094	-	23.920	20.585	1.605	-	22.190
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.104	1.764	-	8.868	8.812	1.237	-	10.049
(B) (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.953	808	-	3.761	9.358	1.781	-	11.139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	367	-	367	-	1.368	-	1.368
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.953	1.175	-	4.128	9.358	3.149	-	12.507
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	9.064	1.486	-	10.550	26.027	-	-	26.027
Verbeteruitgaven	4.530	19	-	4.549	6.068	256	-	6.324
Aankoop	1.433	663	-	2.096	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.332	1.099	-	2.431	-	1.320	-	1.320
Sloopuitgaven	-	-	-	-	475	-	-	475
Investerings overig	88	-	-	88	444	-	-	444
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	16.447	3.267	-	19.714	33.014	1.576	-	34.590
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.494	-2.092	-	-15.586	-23.656	1.573	-	-22.083
FVA								
Ontvangsten verbindingen	2.883	-	-	2.883	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-2.883	-	-2.883	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.883	-2.883	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.611	-4.975	-	-15.586	-23.656	1.573	-	-22.083
(C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	19.000	-	-	19.000	25.000	-	-	25.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-16.559	-	-	-16.559	-9.064	-	-	-9.064
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.441	-	-	2.441	15.936	-	-	15.936
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.066	-3.211	-	-4.277	1.092	2.810	-	3.902
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.113	5.172	-	6.285	21	2.362	-	2.383
Geldmiddelen einde van de periode	49	1.959	-	2.008	1.113	5.172	-	6.285
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.066	-3.211	-	-4.277	1.092	2.810	-	3.902

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 2023.

Continuïteit

Het eigen vermogen van Woningstichting Barneveld bedraagt per 31 december 2023 € 622 miljoen positief (2022 € 629 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 operationele kasstroom zich over de komende boekjaren negatief ontwikkelt als gevolg van stijgende rentekosten door de opgave in nieuwbouw, maar ook omdat renovatie en verbetering niet (volledig) uit de operationele kasstroom gefinancierd kan worden. Dat ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing en stijgende huuropbrengsten door oplevering van nieuwbouw. Wij hebben de volgende maatregelen 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

topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 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 2023) 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 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 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 2023'.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bleven ongewijzigd ten opzichte van 2022. 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 (2023: € 808,06), 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 contractuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

In de jaarrekening 2023 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 (2023: € 808,06) 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 2023 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 2023. 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.

Eind maart 2023 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 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 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).

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 2023 voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de flexibele woonruimte voor stathouders en woonwag(en)standplaats(en). 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 waarden marktwaarde 2023 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 markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen.

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

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtkosten 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^e jaar, nog niet verkochte woonegelegenheden. De kasstromen van de dan nog verhuurde woonegelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15^e jaar is dan weer gelijk aan al deze kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

Parameters

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

Woningportefeuille

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

- prijsinflatie: 2023: 3,9%, 2024: 3,8%, 2025 2,4%, 2026 e.v.: 2,0%
- loonkostenstijging: 2023: 5,8%, 2024: 5,6%, 2025: 4,1%, 2026: 4,1%, 2027: 4,1%, 2028 3,3%, 2029 e.v.: 2,5%
- bouwkostenstijging: 2023: 5,8%, 2024: 5,6%, 2025: 4,1%, 2026: 4,1%, 2027: 4,1%, 2028 3,3%, 2029 e.v.: 2,5%
- leegwaardestijging: parameters Veluwe 2023: -4,15%, 2023: 4,70%, 2024 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren eengezinswoningen (EGW) tussen: € 1.467 en € 2.205 (2022: tussen € 1.426 en € 2.066)
- instandhoudingsonderhoud door exploiteren meergezinswoningen (MGW) tussen: € 1.254 en € 2.315 (2022: tussen € 1.199 en € 2.189)
- beheerkosten EGW: € 508,90 (2022: € 481)
- beheerkosten MGW: € 499,38 (2022: € 472)
- 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% (2022: 0,07%)
- boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden: 2023: 0%, 2024: 0%, 2025: 0%, 2026 e.v.:
- huurdering als % van de huursom: 1,0% (2022: 1,0%)
- mutatiekans bij doorexploiteren per waarderingscomplex op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren, complexen die minder dan 5 jaar in exploitatie zijn op basis van het gemiddelde van hetzelfde type in hetzelfde postcodegebied met een minimum van 4% (2022: 4%)
- disconteringsvoet doorexploiteren gemiddeld 5,79% (2022: 5,47%), uitponden gemiddeld 6,55% (2022: 6,29%)

- mutatiekans bij uitponden: bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren, bij niet aangebroken complexen het eerste jaar 2%, vanaf jaar 2 en verder: gelijk aan de mutatiekans bij doorexploiteren (2022: jaar 2% en hoger, jaar 2 tot en met jaar 15: idem)
- verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde: 1,0% (2022: 1,0%)
- vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid € 267.028. (2022: € 228.652.)

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan - of gelijk is aan – de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en maximaal de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571) per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex, of een deel daarvan op de waarde peildatum 31 december 2023 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:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
3. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
4. 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: 3,9%, 2024: 3,8%, 2025: 2,4%. 2026 e.v.: 2,0%
- instandhoudingsonderhoud: € 213,72 (2022: € 202)
- beheerkosten: € 43,38 (2022: € 41)
- 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% (2022: 0,23%)

- disconteringsvoet gemiddeld van 7,78% (2022: 7,14%)
- contract huur gemiddeld per maand € 72,20 (2022: € 71,20)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604,12 (2022: € 571) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed

Het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed is per einde boekjaar getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Vrijheidsgraden

Vanuit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 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 2023:

- Ten opzichte van de voorgeschreven parameters van het Handboek zijn slechts in beperkte gevallen vrijheidsgraden toegepast per object. 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 2023 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 2023 bedraagt de basis-IRS 1,48% (2022: 0,09%).
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 5,59% (2022 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 uitpanden en een Exit Yield na doorexploiteren.

Uitgaven na eerste verwerking

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

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 waarderen marktwaarde 2023. 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 2024.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, gebaseerd op een 15-jarig gemiddelde uit de vastgestelde begroting 2024.

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 waardeverminderingen).

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 ter zake 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 kostenegalisatie.

Langlopende schulden

Schulden aan banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de waardering na eerste verwerking geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten. De leningenportefeuille bestaat naast twee rollover leningen volledig uit fixe-leningen. De gemiddelde rentevoet ultimo 2023 bedraagt 1,60% (2022: 1,51%). 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 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 1,19% gehanteerd (2022:1,12%).

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. In 2023 verwachten we geen ATAD-beperking te hebben.

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.

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 2023' (geen wijzigingen ten opzichte van de handleiding 2022).

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 2023 is maximaal 3,1%.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derwing. 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 aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

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

Ook worden projectkosten van projecten die niet zijn doorgedaan 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 aftrekbare, kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Overige toelichtingen

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Barneveld is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

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 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de geldende fiscale faciliteiten.

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 2023

Activa

Vaste activa

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	693.780.183	685.685.148
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	62.503.873	62.074.831
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	55.298.645	47.545.125
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	0	10.461.927
		811.582.701	805.767.031

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Historische kostprijs per 1 januari		288.706.180	274.031.004
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-134.804	-5.945.326
Herwaardering per 1 januari		397.113.772	405.807.357
Boekwaarde per 1 januari		685.685.148	673.893.035
Mutaties:			
Investeringen		4.809.292	6.133.099
Desinvesteringen		-686.477	-10.418.686
Aankoop bestaande woningen		1.432.676	-
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		17.943.422	11.340.758
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-4.056.521	-4.514.345
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		-11.347.357	9.251.287
		8.095.035	11.792.113
Boekwaarde per 31 december		693.780.183	685.685.148
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs per 31 december		323.713.902	288.706.180
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-3.908.572	-134.804
Herwaardering per 31 december		373.974.853	397.113.772
Boekwaarde 31 december		693.780.183	685.685.148

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2023	31-12-2022
Zelfstandige woningen		3.761	3.680
Onzelfstandige woningen		6	6
Intramuraal zorgvastgoed		95	93
Maatschappelijk onroerend goed		11	12
Totaal eenheden DAEB		3.873	3.791

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2023 x € 1	2022 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		29.127.518	29.015.273
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-1.028	-67.230
Herwaardering per 1 januari		32.948.341	32.567.486
Boekwaarde per 1 januari		62.074.831	61.515.529
Mutaties:			
Investeringen		67.857	311.250
Desinvesteringen		-374.599	-761.004
Aankoop bestaande woningen		662.766	-
Nieuwbouw marktwaaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		990.884	-
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-48.484	-251.541
Waardeverandering		-869.382	1.260.597
		429.042	559.302
Boekwaarde per 31 december		62.503.873	62.074.831
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		31.328.840	29.127.518
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-47.105	-1.028
Herwaardering per 31 december		31.222.138	32.948.341
Boekwaarde per 31 december		62.503.873	62.074.831
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)		756.284.056	747.759.979

Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:		31-12-2023	31-12-2022
Bedrijfsmatig onroerend goed		10	9
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		272	271
Parkeervoorzieningen		85	85
Totaal aantal eenheden niet-DAEB		367	365
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)		4.240	4.156

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 2023. 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 2022) en bedraagt gemiddeld € 265.529 per verhuureenheid (2022: € 227.821); een stijging van 16,6%. De totale WOZ-waarde bedraagt € 1.125.841.000 (2022: € 946.822.000).

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	2023	2022
Disconteringsvoet conform marktwaardering	6,46%	5,67%
Streefhuur per woning per maand	€ 747	€ 699
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 4.056	€ 3.899

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	31-12-2023	31-12-2022
x € 1.000		
Marktwaarde in verhuurde staat	756.284	747.760
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	69.519	116.328
Betaalbaarheid (huren)	-259.251	-277.025
Kwaliteit (onderhoud)	-206.938	-215.683
Beheer (beheerkosten)	6.706	10.482
	-389.964	-365.898
Beleidswaarde	366.320	381.862

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2022 zijn als volgt te verklaren (% uitgedrukt in verandering tussen beleidswaarde 2022 en 2023):

- Beschikbaarheid: Door mutaties in de marktwaarde staan meer complexen op uitponden. Hierdoor stijgt de potentie voor afwaardering door de verplichte doorexplotatie. Er is nu dan ook een kleinere opslag ontstaan voor Beschikbaarheid.
- Betaalbaarheid: De huurstijging geeft dit jaar een daling van 3% (2022 +1,4%). Door o.a. de effecten van de gestegen liberalisatiegrens kan beleidsmatig een hogere huur gevraagd worden.
- Kwaliteit: Het verschil tussen het commercieel gehanteerde onderhoudsniveau en het door ons ingerekende onderhoudsniveau is naar elkaar toegegroeid.
- Beheer: onze interne beheernorm is met 8,1% gestegen.

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Nominaal effect op de beleidswaarde x € 1.000	Effect	Relatief effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	13.822	lager	-3,77%
Lasten onderhoud	€ 100 lager	13.822	hoger	+3,77%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	16.181	hoger	4,4%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	17.001	lager	-4,6%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	13.822	lager	-3,77%
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	13.823	hoger	+3,77%

[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]	2023 x € 1	2022 x € 1
Verkrijgingsprijs		36.674.066	37.642.410
Herwaardering		10.871.059	13.848.089
Boekwaarde per 1 januari		47.545.125	51.490.499
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		9.473.685	-2.067.467
Verkopen onder voorwaarden		0	0
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-1.223.625	-968.344
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-496.540	-909.563
		7.753.520	-3.945.374
Boekwaarde per 31 december		55.298.645	47.545.125
Verkrijgingsprijs		35.450.441	36.674.066
Herwaardering		19.848.204	10.871.059
Boekwaarde per 31 december		55.298.645	47.545.125

Per ultimo 2023 zijn 234 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2022: 243). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% - 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 234 woningen zijn 105 woningen (€ 24,6 miljoen) DAEB en 129 woningen (€ 30,7 miljoen) niet-DAEB.

In 2022 waren dit 111 woningen (€ 21,5 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 26,0 miljoen) niet-DAEB.

De daling van 9 VoV woningen wordt veroorzaakt door het afkopen van de VoV-verplichting bij 2 woningen, de reguliere verkoop van 5 woningen en het op voorraad nemen van 2 woningen onder de post voorraad vastgoed bestemd voor verkoop.

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2023 x € 1	2022 x € 1
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
Boekwaarde per 1 januari		10.461.927	1.337.084
Mutaties:			
Investeringen		10.583.835	28.114.289
Desinvestering		-169.816	-221.487
Oplevering bestede kosten DAEB vastgoed in exploitatie		-30.394.883	-15.259.604
Oplevering onrendabele top DAEB vastgoed in exploitatie		10.026.498	4.839.568
Waardeverandering (ontwikkelpoject)		-230.741	-397.874
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		-946.498	2.671.374
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		669.678	-10.621.423
		-10.461.927	9.124.843
Boekwaarde per 31 december		0	10.461.927
Cumulatieve bestede kosten		905.435	20.886.299
Cumulatieve waardeveranderingen		-1.575.113	-10.424.372
Naar voorziening onrendabele investeringen		669.678	0
Boekwaarde per 31 december		0	10.461.927

In het boekjaar zijn 5 projecten opgeleverd met 79 verhuureenheden; 1 verhuureenheid bestaat uit 36 onzelfstandige zorgeenheden ten behoeve van een zorgpartij, 1 verhuureenheid is ingericht als ontmoetingsruimte, 1 verhuureenheid is ingericht als kinderdagverblijf, de overige 76 eenheden betreffen woonruimte. In totaal zijn er hiermee 114 eenheden opgeleverd. In 2023 is 1 nieuw project opgestart met 17 wooneenheden.

[2] Materiële vaste activa

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

	[2]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	2.009.418	2.321.861
		2.009.418	2.321.861

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

x € 1	Kantoor gebouwen	Automatisering	Vervoermiddelen	Inventaris	Totaal
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
Boekwaarde 1 januari	1.346.882	707.287	11.026	256.666	2.321.861
Mutaties					
Investerings	0	83.725	0	6.197	89.922
Desinvesteringen aanschafwaarde	0	-546.380	-25.166	0	-571.546
Des investering afschrijving	0	546.380	25.166	0	571.546
Afschrijvingen	-77.563	-280.907	-8.400	-35.495	-402.365
	-77.563	-197.182	-8.400	-29.298	-312.443
Boekwaarde 31 december	1.269.319	510.105	2.626	227.368	2.009.418
Aanschafwaarde	2.954.662	2.194.543	245.971	830.028	6.225.204
Cumulatieve afschrijvingen	-1.685.343	-1.684.438	-243.345	-602.660	-4.215.786
Boekwaarde 31 december	1.269.319	510.105	2.626	227.368	2.009.418

Afschrijvingswijze en -termijnen

Kantoorgebouwen	lineair	19 – 30 jaar
Inventaris	lineair	5 – 50 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 - 7 jaar

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

[3] Financiële vaste activa

	[3]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.141.986	183.415
		1.141.986	183.415

[3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Saldo 1 januari		183.415	57.580
Mutaties:			
Latentie Vestia-lening		0	-264.430
Latentie verkoop verlies		0	669.297
Afschrijvingspotentieel		958.571	-279.032
		958.571	125.835
Saldo 31 december		1.141.986	183.415

De specificatie van de latenties is als volgt:

	[3.1]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Afschrijvingspotentieel		1.141.986	183.415
		1.141.986	183.415

De stijging van het afschrijvingspotentieel wordt grotendeels verklaard door de nieuw opgeleverde woningen.

Voor de projecten die sinds 1 januari 2008 zijn opgeleverd geldt dat er de komende vijf jaar mogelijkheden zijn om fiscaal afschrijvingen te plegen terwijl dit vennootschappelijk niet gebeurt. Voor dit zogenaamde tijdelijke afschrijvingspotentieel van maximaal € 7,0 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 2023 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2021. De definitieve aanslag 2021 is conform de ingediende aangifte opgelegd.

Vlottende Activa

[4] Voorraden

	[4]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	480.521	-
Overige voorraden	[4.1]	207.701	157.661
		688.222	157.661

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Het vastgoed bestemd voor de verkoop zijn twee teruggekochte VOV-woningen. Overige voorraden hebben betrekking op grond in de plaatsen Zwartebroek en Barneveld.

[5] Vorderingen

	[5]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	135.503	126.350
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	1.984.270	847.612
Overige vorderingen	[5.3]	412.552	328.753
Overlopende activa	[5.4]	587.093	148.724
		3.119.418	1.451.439

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Huurdebiteuren		217.503	227.350
Af: voorziening voor oninbaarheid		-82.000	-101.000
Saldo 31 december		135.503	126.350

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

achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
tot 1 maand	108	142	40.556	52.646
tot 2 maanden	33	31	31.380	32.176
tot 3 maanden	21	26	32.782	40.095
tot 4 maanden	9	16	20.684	34.997
tot 5 maanden	9	5	25.946	15.367
tot 6 maanden en meer	14	11	66.155	52.069
totalen	194	231	217.503	227.350

Per 31 december 2023 is de incasso met betrekking tot € 137.878 aan huurachterstanden (59 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten).

De huurachterstand bedraagt ultimo 2023 0,64% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2022: 0,70%).

Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt een voorziening noodzakelijk geacht van € 82.000 (2022: € 101.000).

[5.2] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.2]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Vennootschapsbelasting		1.984.270	847.612
Saldo 31 december		1.984.270	847.612

[5.3] Overige vorderingen

	[5.3]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Overige debiteuren		430.552	365.753
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-18.000	-37.000
Saldo 31 december		412.552	328.753

[5.4] Overlopende activa

	[5.4]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		293.833	148.724
Te ontvangen subsidies		293.260	-
Saldo 31 december		587.093	148.724

Afgelopen jaar hebben we een beschikking gekregen voor een subsidie ter tegemoetkoming van blokverwarming. Deze regeling is in het leven geroepen in verband met de hoge energiekosten. Een bewoner van een woning met individuele meter krijgt deze rechtstreeks via de energiemaatschappij. Voor woningen die blokverwarming hebben dragen wij zorg voor het verstrekken van de subsidie.

[6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Banken	[6.1]	2.007.670	6.284.955
		2.007.670	6.284.955

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2023 heeft Woningstichting Barneveld 2 rollover-leningen van € 5,0 miljoen per stuk. Hierop is per eind 2023 nog € 6 miljoen opvraagbaar (eind 2022 2 rollover-leningen met een opvraagbaar saldo van € 8 miljoen).

[6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Rekening courant			
BNG		1.997.477	6.275.871
Rabobank		4.602	3.118
ABN AMRO		5.491	5.866
		2.007.570	6.284.855
Sparen			
Rabobank		100	100
ABN AMRO, zakelijk flexibel deposito		0	0
		100	100
Saldo 31 december		2.007.670	6.284.955

Passiva

[7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	442.914.924	449.943.592
Overige reserves	[7.2]	186.367.885	156.028.442
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	-6.964.395	23.310.775
		622.318.414	629.282.809

[7.1] Herwaarderingsreserve

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

	[7.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Stand per 1 januari		439.072.534	441.004.631
Toevoeging vanuit overige reserves		-15.055.769	4.178.573
Realisatie verkoop		-950.044	-6.110.670
Stand per 31 december		423.066.721	439.072.534

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

		2023 x € 1	2022 x € 1
Stand per 1 januari		10.871.058	13.848.089
Toevoeging vanuit overige reserves		9.473.685	-2.067.467
Realisatie verkoop		-496.540	-909.564
Stand per 31 december		19.848.203	10.871.058
Totaal herwaarderingsreserve		442.914.924	449.943.592

[7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	[7.2]	2023 x € 1	2022 x € 1
Stand per 1 januari		156.028.442	57.856.135
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		23.310.775	93.263.179
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		5.582.084	-2.111.106
Realisatie verkoop		1.446.584	7.020.234
Stand per 31 december		186.367.885	156.028.442

[7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Resultaat boekjaar		-6.964.395	23.310.775
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		<i>-5.582.084</i>	<i>2.111.106</i>
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		<i>-1.382.311</i>	<i>21.199.669</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 van het eigen vermogen te onttrekken en van de herwaarderingsreserve € 5.582.084 te onttrekken uit de overige reserves. De onttrekking van de herwaarderingsreserve van circa € 5,6 miljoen is het saldo van -€ 9,5 miljoen Autonome waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (zie 1.3 in de balans), de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille -€ 12,2 miljoen (zie 14.2 in de Winst- en Verliesrekening) gecorrigeerd voor de mutatie voorziening nog niet opgeleverde investeringen bestaande bouw van -€ 4,2 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 2023 is in totaal € 442,9 miljoen aan ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen begrepen. Deze bestaat voor € 423,1 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van

de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (2022: € 439,1 miljoen). De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld.

Het beleidseffect komt tot uitdrukking in de waardering van het bezit tegen beleidswaarde. De basis voor deze waardering is de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de beleidseffecten op door exploiteren, huurbeleid, onderhoudsbeleid en beheerkosten worden doorgerekend (zie paragraaf Vastgoedbeleggingen). Dit beleidseffect resulteert voor Woningstichting Barneveld in een afslag op de marktwaarde in verhuurde staat van € 390 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 zeer sterk 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 en betaalbare 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 kwaliteit en beheersituatie van de corporatie af van de inrekening in de marktwaarde. Dit betekent dat slechts een beperkt 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 € 19,8 miljoen uit ongerealiseerde waardestijging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2022: € 10,8 miljoen). Deze wordt bij verkoop van de VoV-woning gerealiseerd.

[8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	3.482.749	228.153
Overige voorzieningen	[8.2]	135.517	122.852
		3.618.266	351.005

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	[8.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Saldo 1 januari		0	10.621.423
Dotatie		946.498	1.238.328
Vrijval		0	-3.909.702
Onttrekking als gevolg van investeringen		-276.821	-7.950.049
Saldo 31 december		669.677	0

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]	2023 x € 1	2022 x € 1
Saldo 1 januari		228.153	4.630.025
Dotatie		6.689.924	285.190
Vrijval		0	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-4.105.005	-4.687.062
Saldo 31 december		2.813.072	228.153
Totaal voorziening onrendabele investeringen		3.482.749	228.153

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 het verduurzamingsproject complex 107 en diverse complexen zonnepanelen.

[8.2] Overige voorzieningen

	[8.2]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Voorziening planschade		0	0
Voorziening ILB		135.517	122.852
		135.517	122.852

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: de afgelopen twee jaar zijn er geen mutaties geweest en is het saldo 0.

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; naar rato van het aantal contracturen.

Het verloop van de voorziening ILB is als volgt:

	[8.3]	2023 x € 1	2022 x € 1
Opgebouwde rechten per 1 januari		122.852	119.592
Opboeking budget		24.177	28.702
Opgenomen		-11.512	-25.442
Stand per 31 december		135.517	122.852

[9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	132.732.657	121.892.019
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	51.435.674	45.445.731
Overige schulden	[9.3]	14.096	14.096
		184.182.427	167.351.846

[9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2023 €	2022 €
Saldo per 1 januari		135.456.325	119.520.335
Mutaties:			
- nieuwe leningen		19.000.000	25.000.000
- aflossingen		-16.611.684	-9.064.010
Schuldrestant einde boekjaar		137.844.641	135.456.325
Aflossingen volgend boekjaar		-5.111.984	-13.564.306
Boekwaarde per 31 december		132.732.657	121.892.019

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2023 bedraagt 1,60% (2022: 1,51%). 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 € 105,8 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 2023 is 12,0 (2022: 10,0). De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 137,6 miljoen (2022: € 128,3 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

		31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		82.500.000	92.000.000
Bank Nederlandse Gemeenten, rollover		4.000.000	2.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		39.834.587	35.834.587
Nederlandse Waterschapsbank, Agio		1.979.533	2.026.661
Pens bouwnijverheid, fixe		6.000.000	0
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuïtair		530.521	595.077
Aegon, fixe		3.000.000	3.000.000
		137.844.641	135.456.325

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 € 1.979.534.

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

De portefeuille bestaat uit 234 woningen (2022: 243), waarvan 105 woningen (€ 22,6 miljoen) DAEB en 129 woningen (€ 28,8 miljoen) niet-DAEB. In 2022 waren dit 111 woningen (€ 20,4 miljoen) DAEB en 132 woningen (€ 25,0 miljoen) niet-DAEB.

		2023 x € 1	2022 x € 1
Verkrijgingsprijs		36.674.065	37.642.410
Herwaardering		8.771.666	11.394.126
Boekwaarde per 1 januari		45.445.731	49.036.536
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		7.627.352	-1.887.690
Verkopen onder voorwaarden		0	0
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-1.223.625	-968.345
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-413.784	-734.770
		5.989.943	-3.590.805
Boekwaarde per 31 december		51.435.674	45.445.731
Verkrijgingsprijs		35.450.440	36.674.065
Herwaardering		15.985.234	8.771.666
Boekwaarde per 31 december		51.435.674	45.445.731

[9.3] Overige schulden

	[9.3]	2023 x € 1	2022 x € 1
Saldo per 1 januari		14.096	14.096
Mutaties in het boekjaar:		0	0
Saldo per 31 december		14.096	14.096

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

[10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	5.112.485	13.564.556
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.186.760	1.376.625
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen	[10.3]	902.786	1.537.511
Overlopende passiva	[10.4]	3.228.277	2.702.010
		10.430.308	19.180.702

[10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		5.112.485	13.564.556
Saldo per 31 december		5.112.485	13.564.556

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Schulden aan leveranciers		1.186.760	1.376.625
Saldo per 31 december		1.186.760	1.376.625

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		88.266	95.489
Af te dragen omzetbelasting		775.834	1.403.055
Af te dragen pensioenpremie SPW		38.686	38.967
Saldo per 31 december		902.786	1.537.511

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2023 is op aangifte in januari 2023 afgedragen.

De af te dragen loonbelasting en sociale lasten en schuld voor pensioenen ultimo boekjaar hebben betrekking op de te betalen premie over de maand december (2022: december).

[10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2023 x € 1	31-12-2022 x € 1
Nog niet vervallen rente		809.348	828.471
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		1.522.088	1.010.671
Vooruit ontvangen huren		351.534	356.384
Overige overlopende passiva		545.307	506.484
Saldo per 31 december		3.228.277	2.702.010

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 € 6,3 miljoen (2022: € 4,4 miljoen). Van deze verplichtingen komt naar verwachting € 6,3 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 € 342.000.

Lease

Via Hiltermann Lease hebben wij een contract afgesloten voor één personenauto. Het contract loopt tot en met februari 2025 voor een totaalbedrag van € 14.600.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Obligolening

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. 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 € 1.043 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2022).

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 2023

De winst- en verliesrekening 2023 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]	2023 x € 1	2022 x € 1
Lonen en salarissen		2.540.202	2.686.338
Sociale lasten		411.196	436.445
Pensioenlasten		318.200	356.653
Uitzendkrachten		929.120	692.345
Overige personeelskosten		273.011	214.103
Totaal personeelslasten		4.471.729	4.385.884

De gemiddelde bezetting over 2023 komt uit op 44,5 fte (2022: 48,8 fte).

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2023 x € 1	2022 x € 1
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	402.365	454.950
Huisvestingskosten	[b]	162.118	156.711
Raad van commissarissen	[c]	98.213	98.228
Algemene bedrijfslasten	[d]	1.898.095	1.682.160
Totaal overige bedrijfslasten		2.560.791	2.392.049
Totaal bedrijfslasten		7.032.520	6.777.933

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2023 x € 1	2022 x € 1
Vervoermiddelen		8.400	33.988
Kantoor		77.562	77.562
Inventaris		316.403	343.400
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		402.365	454.950

De afschrijvingskosten vervoermiddelen zijn in 2023 gedaald doordat de meeste vervoermiddelen volledig afgeschreven zijn.

Huisvestingskosten	[b]	2023 x € 1	2022 x € 1
Onderhoud gebouwen		59.224	54.748
Gas, water en elektra		34.835	36.670
Schoonmaken kantoorgebouw		40.158	37.294
Belasting en assurantie		7.649	6.614
Overige huisvestingskosten		20.252	21.385
Totaal huisvestingskosten		162.118	156.711

Kosten raad van commissarissen	[c]	2023 x € 1	2022 x € 1
Bezoldiging		77.676	73.733
Reis- en verblijfkosten		3.263	1.031
Overige toezichtskosten		17.274	23.464
Totaal kosten raad van commissarissen		98.213	98.228

Algemene bedrijfslasten	[d]	2023 x € 1	2022 x € 1
Kosten automatisering		894.836	754.651
Advieskosten		286.252	270.061
Bewonersblad		25.987	14.806
Drukwerk		6.225	8.185
Advertentiekosten		1.103	2.137
Telefoonkosten		47.974	47.027
Portokosten		65.185	57.717
Accountantshonoraria	[Acc]	96.430	98.745
Contributies en abonnementen		49.029	35.151
Huurdersparticipatie		22.058	31.528
Contributie Aedes		34.422	33.296
Obligo heffing		195.604	63.669
Diverse overige algemene kosten		172.990	265.187
Totaal algemene bedrijfslasten		1.898.095	1.682.160
Totaal overige bedrijfslasten		2.560.791	2.392.049

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

	[Acc]	2023 x € 1	2022 x € 1
Kosten controle		96.430	98.745
Totaal accountantshonoraria		96.430	98.745
Specificatie:			
Controle van de jaarrekening		80.257	85.027
Andere controlewerkzaamheden		16.173	13.718
		96.430	98.745

Voor jaarrekening 2023 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 100%	Lasten verhuur en beheer- activiteiten 28,3%	Lasten onderhouds- activiteiten 37,7%	Toegereken- de organisatie- kosten (verkoop) 1,2%	Waarde- verandering en vastgoed portefeuille 9,5%	Overige organisatie- kosten 16,8%	Leefbaarheid 6,5%
Toegerekende personeelskosten	4.471.728	1.265.499	1.685.842	53.661	424.814	751.250	290.662
Toegerekende kosten RvC	98.213	0	0	0	0	98.213	0
Toegerekende kosten accountant	96.430	0	0	0	0	96.430	0
Toegerekende algemene bedrijfslasten	209.710	0	0	0	0	209.710	0
Toegegerede afschrijvingen	402.365	113.869	151.692	4.828	38.225	67.597	26.154
Toegerekende huisvestingskosten	162.118	45.880	61.118	1.946	15.400	27.236	10.538
Toegerekende algemene bedrijfslasten	1.591.956	450.526	600.166	19.103	151.236	267.448	103.477
Totaal bedrijfslasten	7.032.520	1.875.774	2.498.818	79.538	629.675	1.517.884	430.831

Een toelichting op de toerekening aan de functies is opgenomen in paragraaf 2.5 Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering.

[11] Exploitatie vastgoedportefeuille

	[11]	2023 x € 1	2022 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	31.277.562	30.656.534
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.299.144	1.260.490
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.319.978	-1.208.060
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.121.536	-1.736.295
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-10.899.084	-10.489.083
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.157.397	-2.993.482
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.078.711	15.490.104

[11.1] Huuropbrengsten

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

	[11.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Netto huur vastgoedeenheden			
Woningen		28.615.906	28.371.380
Overige vastgoedeenheden		2.837.099	2.536.609
		31.453.005	30.907.989
Af: derving wegens leegstand		-129.718	-200.288
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		-45.725	-51.167
Totaal huuropbrengsten		31.277.562	30.656.534

De hogere huuropbrengst in 2023 ten opzichte van 2022 ad € 424.000 is een gevolg van:

- € 185.000 (-) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging 2023: op 1 juli in 2023 gemiddeld -1,0%
Als gevolg van de maatregelen van verplichte huurverlaging is er per saldo sprake van een huurverlaging.
- € 283.000 (+) a.g.v. na-ijleffect jaarlijkse huurverhoging 2022
- € 717.000 (+) a.g.v. in exploitatie genomen nieuwbouwcomplexen
- € 407.000 (-) a.g.v. verkoop
- € 16.000 (+) a.g.v. harmonisatie

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,41% van de te ontvangen netto huur (2022: inclusief derving projecten 0,65%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2023 x € 1	2022 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		901.798	883.665
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		268.999	296.723
Service-abonnement		207.908	199.204
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-3.577	-16.199
Af: te verrekenen met huurders		-75.984	-102.903
Totaal opbrengsten servicecontracten		1.299.144	1.260.490

De derving wegens leegstand bedraagt 0,31% van de te ontvangen vergoedingen (2022: 1,37%). 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]	2023 x € 1	2022 x € 1
Gas, water en electraverbruik		606.298	541.605
Schoonmaken algemene ruimten		268.518	252.325
Onderhoud groenvoorzieningen		115.140	112.977
Service-abonnement		176.125	185.590
Overige servicekosten		153.897	115.563
Totaal lasten servicecontracten		1.319.978	1.208.060

[11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2023 x € 1	2022 x € 1
Directe exploitatielasten		245.762	136.372
Toegerekende personeelskosten		1.265.499	1.096.471
Toegerekende overige bedrijfslasten		610.275	503.452
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.121.536	1.736.295

[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2023 x € 1	2022 x € 1
Directe onderhoudslasten:			
Reparatieonderhoud		1.388.575	1.159.578
Mutatieonderhoud		425.122	279.158
Cv-onderhoud/overige contracten		1.666.243	1.332.348
Bijzonder onderhoud		1.296.662	1.663.681
Planmatig onderhoud		4.040.289	4.146.112
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-416.625	-414.882
		8.400.266	8.165.995
Toegerekende kosten			
Toegerekende personeelskosten		1.685.842	1.592.076
Toegerekende overige bedrijfslasten		812.976	731.012
		2.498.818	2.323.088
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		10.899.084	10.489.083

[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2023 x € 1	2022 x € 1
Sectorspecifieke heffingen			
Verhuurderheffing		0	1.912.668
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		23.448	20.479
Bijdrage Huurcommissie		14.771	9.601
		38.219	1.942.748
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen		1.023.034	969.932
Verzekeringen		96.144	80.802
Overige directe exploitatielasten		0	0
		1.119.178	1.050.734
		1.157.397	2.993.482
Exploitatie vastgoedportefeuille		17.078.711	15.490.104

De verhuurderheffing is in 2023 afgeschafd.

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffingen is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2023 als in 2022 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

[12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2023 en 2022 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

[13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2023 x € 1	2022 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	3.598.977	10.434.295
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-79.538	-89.596
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-2.378.138	-9.846.143
		1.141.301	498.556

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd. In het verslagjaar zijn 5 verhuureenheden verkocht. Daarnaast zijn 7 voormalige VoV-woningen in de vrije sector verkocht waarvan 2 door middel van een afkoopsom.

	[13.2]	2023 x € 1	2022 x € 1
Toegerekende personeelskosten		53.661	61.402
Toegerekende overige bedrijfslasten		25.877	28.194
Totaal toegerekende organisatiekosten		79.538	89.596

[14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2023 x € 1	2022 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-10.050.694	1.647.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	-12.216.739	10.511.885
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.767.338	-312.527
		-20.500.095	11.846.537

[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		-473.902	-655.214
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		-8.947.117	3.041.639
Geactiveerde kosten		0	111.911
Toegerekende personeelskosten		-424.814	-583.323
Toegerekende bedrijfslasten		-204.861	-267.834
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.050.694	1.647.179

[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2023 x € 1	2022 x € 1
Autonome waardemutatie DAEB		-11.347.357	9.251.287
Autonome waardemutatie Niet-DAEB		-869.382	1.260.598
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-12.216.739	10.511.885

[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2023 x € 1	2022 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.977.145	-2.977.031
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		-7.213.568	2.622.460
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		3.761	42.044
		1.767.338	-312.527
Exploitatie vastgoedportefeuille		-20.500.095	11.846.537

[15] Overige activiteiten

	[15]	2023 x € 1	2022 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	269.694	128.240
		269.694	128.240

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		47.150	32.592
Beheervergoedingen		25.044	27.858
Overige opbrengsten		197.500	115.211
Af: afrekeningen en verrekening in de tarieven		0	-47.421
Totaal opbrengsten overige activiteiten		269.694	128.240

[16] Overige organisatiekosten

	[16]	2023 x € 1	2022 x € 1
Obligoheffing		195.604	63.669
Toegerekende personeelskosten (incl. kosten ondernemingsraad)		960.960	863.200
Toegerekende kosten raad van commissarissen		98.213	98.228
Toegerekende accountantscontrole		96.430	98.745
Toegerekende personeelskosten (indirect)		0	0
Toegerekende overige bedrijfslasten		166.677	278.679
		1.517.884	1.402.521

[17] Kosten omtrent leefbaarheid

	[17]	2023 x € 1	2022 x € 1
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		25.353	29.315
Toegerekende personeelskosten		290.662	307.012
Toegerekende overige bedrijfslasten		140.169	140.967
		456.184	477.294

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2023 x € 1	2022 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	152.386	382
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.083.146	-1.908.306
		-1.930.760	-1.907.924

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2.022 x € 1	2022 x € 1
Rente op vorderingen		152.386	382
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		152.386	382

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2.022 x € 1	2022 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		1.986.482	1.853.088
Rente over VPB-betalingen		54.046	0
Financieringskosten		42.618	36.063
Overige kosten		0	19.155
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		2.083.146	1.908.306
Financiële baten en lasten		1.930.760	1.907.924

In 2023 is voor € 14 miljoen geherfinancierd tegen een gemiddelde rente van 3,34%. Dit is exclusief het aflossen en opnieuw aantrekken van een rollover-lening met een minimum stortingsbedrag van € 1 miljoen en een opnamemogelijkheid van additioneel € 4 miljoen.

[19] Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De afspraken met de belastingdienst (VSO I en II) zijn eenzijdig door de belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. De toepassing van deze en regels en de overgang naar de situatie na opzegging is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor interpretatie vatbaar. Deze onderwerpen betreffen onder meer het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen. En ook de inschatting van het te verrekenen deel van de compensabele fiscale verliezen op basis van de gehanteerde fiscale winstplanning. Eerst bij vaststelling van de aangiften zal blijken of en in hoeverre de Belastingdienst de door de woningstichting gevolgde standpunten zal overnemen. Om deze reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	[19]	2023 x € 1	2022 x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-2.273.685	-1.671.562
Verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar		265.936	680.804
Latente belastingen	[19.2]	958.571	125.835
		-1.049.178	-864.923

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2023

	[19.1]	2023 x € 1	2022 x € 1
Fiscale winst			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		-5.915.217	24.175.698
Bijzondere waardeverminderingen		19.870.421	-11.846.537
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-3.145.761	-2.513.296
Fiscaal hogere afschrijvingen		-863.830	-846.477
Verrekende korting verhuurderheffing (RVV)		0	0
Verkoopresultaat		-923.488	-498.556
Tijdelijke verschillen		14.937.342	-15.704.866
Opwaardering door WOZ-waardedaling		65.500	155.509
Berekende fiscale winst		9.087.625	8.626.341
Belastbaar bedrag			
Berekende fiscale winst		9.087.625	8.626.341
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		0	-1.036.771
- RVV		0	-956.000
-Correctie ATAD		-232.924	0
- Raming gemengde kosten		10.745	10.702
		-222.179	-1.982.069
Belastbaar bedrag		8.865.446	6.644.272
Aanwending compensabele verliezen		0	0
Belastbaar bedrag		8.865.446	6.644.272
Verschuldigde winstbelasting		-2.273.685	-1.671.562

De effectieve belastingdruk over 2023 bedraagt -38,4% (2022: 3,6%), het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,6%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door de bijzondere waardeverminderingen ter hoogte van € 19,9 miljoen welke fiscaal niet meegenomen worden in de belasting. De (concept) fiscale aangifte 2022 wijkt af van de berekende acute belastingen over 2022. Het verschil in verschuldigde winstbelasting is verwerkt in de regel verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar.

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 2023 € 756 miljoen; ultimo 2022 € 748 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 694 miljoen (per saldo een verschil van € 62 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]	2023 x € 1	2022 x € 1
Mutaties op actieve latenties:			
-Inzake afschrijvingspotentieel		958.571	-279.032
-Inzake verkoop met verlies		0	669.297
-Inzake Vestia lening		0	-264.430
Saldo latente belastingen		958.571	125.835

2.8 Overige informatie

2.8.1 Werknemers

Ultimo 2023 waren 49 medewerkers in dienst. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2023 uit op 44,5 fte (2022: 48,8 fte).

	Directie, adviseurs en control	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal FTE	4,7	11,5	16,5	11,9	44,5
Aantal FTE 31 december	4,7	11,6	16,5	11,9	44,7

2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

WNT-verantwoording 2023

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor WsB is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse E. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 163.000 per jaar. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het

dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor leden van de RvC: dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder maakten wij geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurders van Woningstichting Barneveld kwam in 2023 een bedrag van € 158.061 (2022: € 149.497) 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 2023	M.T. Peek-Marlet
bedragen x € 1	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	137.016
Beloningen betaalbaar op termijn	21.045
Bezoldiging	158.061
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	163.000
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 2022	M.T. Peek-Marlet
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	130.755
Beloningen betaalbaar op termijn	18.742
Bezoldiging	149.497
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	158.000

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

b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking (tot 12 maanden)

Woningstichting Barneveld heeft geen leidinggevende topfunctionarissen in 2023 en ook niet in 2022.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximum norm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 163.000, zijnde € 24.450. De maximum norm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 163.000, zijnde € 16.300.

Woningstichting Barneveld hanteert voor de bepaling van de beloningen de richtlijnen van de VTW, welke lager liggen dan de maximale WNT-norm. De bezoldiging is niet gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is eveneens niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Barneveld. Voor de bezoldiging van het toezichthoudende orgaan van Woningstichting Barneveld kwam in 2023 een bedrag van € 77.676 (2022: € 73.733) ten laste van de woningcorporatie.

Gegevens 2023			
	bedragen x € 1	J. Borren	H.H. Teiken
Functiegegevens		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 15/06	01/01 - 31/12
			M.T.G van der Ploeg
			Lid
			01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		8.965	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		11.120	16.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		18.960	12.640
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		23.700	15.800

Gegevens 2023			
	bedragen x € 1	J.M. Kooistra	A.J. Michael-de Buissonjé
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
			D. de Kruijff
			Lid
			01/01 - 14/06
Bezoldiging			
Bezoldiging		13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		16.300	16.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
			01/09-31/12
Bezoldiging		12.640	12.640
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		15.800	15.800
			4.213
			5.281

Gegevens 2023		D. de Kruif
	bedragen x € 1	
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023		15/06 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		10.532
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum		13.397
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.
Gegevens 2022		
Aanvang en einde functievervulling in 2022		n.v.t.
Bezoldiging		0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		0

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2023 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er is in 2023 geen uitkering wegens beëindiging dienstverband geweest.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 2023.



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 te onttrekken, waarbij aan de herwaarderingsreserve € 5.582.084 en aan de overige reserves € 1.382.311 wordt onttrokken.

3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Barneveld

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

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Barneveld te Barneveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Barneveld op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. De winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 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

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 uitvoert, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 'C3 Procesoptimalisatie', onderdeel 'Risicomanagement en fraude', 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 memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende de voorziening onrendabele top en beleidswaarde. 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;
 - Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.
- 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, 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.

Wij hebben 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 bestaat dat inkoopfacturen onnauwkeurig zijn (projectkosten en andere kosten) doordat deze door één persoon zijn geautoriseerd.

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.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

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 hoofdstuk 'C5 Financieel beleid en beheer' onderdeel 'Financiële continuïteit' in het jaarverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat Woningstichting Barneveld de komende vijf jaren aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet. Hierdoor kan de continuïteit voldoende worden gewaarborgd. Dit blijkt tevens uit de Meerjarenprognose tot en met 2028 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. De directeur-bestuurder heeft benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden en tijdig bij te sturen indien nodig.

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 2028. 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 bevindingen 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 in paragraaf 2.5 onderdeel 'DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie'. 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 2023 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.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, 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, 18 juni 2024

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](https://twitter.com/wstgbarneveld)
 [wstgbarneveld](https://www.facebook.com/wstgbarneveld)