



Jaarverslag

2024

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Deel 1 Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag	5
A Goede woningen	6
A1 Wensportefeuille	6
A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop	7
A3 Verduurzaming en verbetering	8
A4 Onderhoud	9
A5 Huurbeleid	10
A6 Toewijzing	12
A7 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	16
B Tevreden klanten	17
B1 Klantvisie	17
B2 Relatiemanagement: het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	17
B3 Klanttevredenheid en klachtenmanagement	19
B4 Betaalbaarheid	20
B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen	21
B6 Leefbaarheid	22
B7 Vereniging van Eigenaars (VvE)	25
C Gezonde bedrijfsvoering	26
C1 ICT-optimalisatie	26
C2 Organisatie en strategische personeelsplanning	27
C3 Procesoptimalisatie	30
C4 Samenwerkingsverbanden	34
C5 Financieel beleid en beheer	34
C6 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	39
C7 Ontwikkelingen na balansdatum	42
D Governance	43
D1 Bestuur	43
D2 Raad van commissarissen	45
D2.1 Informatie over de raad van commissarissen	45
D2.2 Goed ondernemingsbestuur	51
D2.3 Remuneratierapport	53
D2.4 Controle van de financiële vastlegging	54
D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen	54
D3 Ondernemingsraad	55
D4 Deelnemingen	55
D5 Verklaring van het bestuur	56
Deel 2 Jaarrekening	57
2.1 Balans	58
2.2 Winst- en verliesrekening	60
2.3 Kasstroomoverzicht	61
2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden	62

2.5	Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering	66
2.6	Toelichting op de balans per 31 december 2024	85
2.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	102
2.8	Overige informatie	110
	2.8.1 Werknemers	110
	2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)	113
	2.8.3 Gebeurtenissen na balansdatum	113
	Deel 3 Overige gegevens	114
3.1	Resultaatbestemming	115
3.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	116
3.3	Statutaire rechten	127

Voorwoord

Een dak boven je hoofd, een veilige en prettige woonomgeving. Dat dit eerste levensbehoefte zijn weten we allemaal. Met de grote woningtekorten is dat de laatste jaren alleen maar zichtbaarder geworden. Gelukkig is onze nieuwe regering, die halverwege 2024 begon, ook doordrongen van het woningtekort. Eind 2024 organiseerde het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een Woontop waar het Rijk, medeoverheden, marktpartijen en woningcorporaties landelijke afspraken maakten om de woningbouw te versnellen. We willen versnellen, maar we kwamen ook afgelopen jaar veel vertragende factoren tegen: bezwaarprocedures, flora- en faunaregels, et cetera. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen bleef daardoor helaas achter. Wij blijven ons tot het uiterste inspannen, met al onze woonpartners in de gemeente Barneveld en Regio Foodvalley, om de benodigde aantallen te realiseren.

Positief en trots

Ook in 2024 werkten wij gestaag verder met onze samenwerkingspartners aan onze opgaven: nieuwbouw toevoegen, huren betaalbaar houden, verduurzaming van onze bestaande woningen en inzet op leefbaarheid en vitale wijken. Met trots vierden we in 2024 de start bouw van 51 sociale huurappartementen in Barneveld en de verhuur van 17 nieuwbouwwoningen in Kootwijkerbroek. De verduurzaming van onze woningen is al jaren volop bezig. Afgelopen jaar ronden we 79 woningen in de Oude Bloemenbuurt af en startten we de uitvoering van 92 woningen in de Vogelbuurt. 97% van onze woningen heeft inmiddels een groen label (A, B of C) wat positief bijdraagt aan de woonlasten van onze huurders. Ons eigen kantoor kreeg in 2024 groot onderhoud. Onze dienstverlening hebben we tijdens die verbouwing zo goed mogelijk voortgezet op een andere locatie. Betrokken bij onze huurders zijn we uiteraard ook buiten het kantoor; in de wijk en bij onze huurders thuis. We gaan de wijk in met onze koffiekar, waarbij bewoners elkaar ontmoeten.

Bewust, betrokken en betrouwbaar

We werkten aan de ontwikkeling van onze interne organisatie, met focus op onze kernwaarden (bewust, betrokken, betrouwbaar) en belangrijke vaardigheden van onze medewerkers (samenwerken, klantgericht werken en resultaatgerichtheid) om onze huurders en woningzoekenden nog beter van dienst te zijn. In de regio is de samenwerking met de Foodvalley-woningcorporaties verder versterkt in onze gezamenlijke opgave voor de nieuwbouw en verduurzaming in onze regio.

Scherp en alert

In 2024 besteedden we structureel aandacht aan frauderisico's en integriteit. Helaas zijn ook woningcorporaties soms slachtoffer van fraudepraktijken. Dit verhoogt ons risicobewustzijn.

We zijn financieel gezond en onze bedrijfslasten liggen voor het tweede jaar op rij onder het landelijk gemiddelde. Voorlopig kunnen we onze opgaven realiseren. De mogelijkheden tot investeren op de langere termijn houden we scherp in de gaten. Het in 2024 ontwikkelde Duurzaam Prestatiemodel voor onze sector biedt een gedeeld kader dat inzicht geeft in de financiële polsstok van corporaties. Oftewel tot hoever is doorgaan met investeren nog verantwoord. Wij zijn er voor de huurders en woningzoekenden van nu maar we moeten er natuurlijk ook zijn voor huurders en woningzoekenden in de (verre) toekomst.

Doorkijkje naar 2025

Samen met de gemeente Barneveld lieten we in 2024 een woonwensenonderzoek uitvoeren. De uitkomsten hiervan worden in 2025 meegenomen in de gemeentelijke woonvisie en in de actualisatie van onze strategische plannen. In samenwerking met collega-corporaties in Regio Foodvalley gaan we op ICT-gebied werken met een nieuw systeem dat ons beter ondersteunt in onze dienstverlening. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart in 2024. Goede ontwikkelingen die bijdragen aan onze missie: 'Samen gaan we voor prettig wonen, nu en in de toekomst'. Dank aan alle huurders, woningzoekenden, samenwerkingspartners en medewerkers die ook afgelopen jaar weer hun steentje, groot of klein, hebben bijdragen. 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 en ook daarna. 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 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

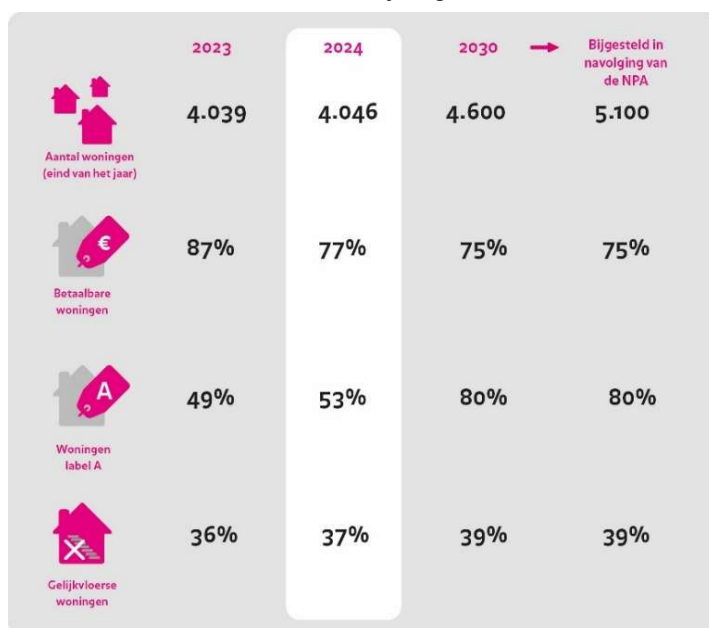
De volkshuisvestelijke opgaven zoals die staan in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van juni 2022, vertalen we naar onze lokale opgave: voldoende betaalbare woningen, verduurzaming van de gebouwde omgeving en leefbare wijken en buurten. De opgaven in 2024 zijn ongewijzigd en we zetten onze koers voort.

Zo zetten we in op het vroegtijdig aanhaken bij gebiedsontwikkeling, om zo een optimaal woonprogramma te realiseren. In de nieuwbouw ligt voor ons het accent op kleine en toegankelijke woningen.

Ook de ambities ten aanzien van betaalbaarheid en kwaliteit bleven ongewijzigd. We zetten ons volop in om het bestaande bezit te verduurzamen. Hiermee verlagen we de woonlasten van onze huurders, verhogen we hun wooncomfort én leveren we een bijdrage aan het klimaat. Helaas ervaren we dat - door externe omstandigheden – vooral de realisatie van nieuwbouw langzamer gaat dan het door ons gewenste tempo.

In 2024 stijgt ons aandeel duurzame woningen verder: door nieuwbouw en verduurzaming is het aandeel woningen met een energielabel A naar 53% gestegen. De ambitie is om dat aandeel verder te laten groeien naar 80% in 2030. Nu al heeft 97% van onze woningen een groen label (A tot en met C). We liggen op koers.

In 2024 pasten we conform de NPA een jaarlijkse huurverhoging van 5,3% toe. Na jaren van een lage huurverhoging of zelfs een huurverlaging en huurbevrozing (in 2022), is deze huurverhoging noodzakelijk om aan de opgaven van de NPA te voldoen en het financieel prestatiemodel van onze corporatie op lange termijn in stand te houden. In 2024 valt 77% van al onze huurwoningen in de betaalbare prijsklasse (huur <€ 697,07). Dat is hoger dan de doelstelling van 75%. We leveren daarmee een bijdrage aan betaalbare woningen.



Verkoop en inkoop VoV-woningen

Eind 2023 hadden we 234 VoV-woningen in bezit en daarnaast hadden wij een voorraadpositie van twee ingekochte VoV-woningen.

In 2024 kochten we zeven VoV-woningen terug. We verkochten vijf woningen opnieuw onder voorwaarden. We zijn bezig met het verminderen van de VoV-portefeuille. De voorraad VoV-woningen is in 2024 afgenomen doordat drie woningen werden verkocht in de vrije verkoop en een eigenaar het VoV-contract afkocht.

De stand van de VoV-portefeuille is eind 2024 231 stuks plus één teruggekochte VoV-woning in onze voorraad.

Verkoop voormalige huurwoningen

In 2024 verkochten we in verband met de transitie naar onze wensportefeuille vier voormalige huurwoningen in de vrije verkoop.

A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop

Nieuwbouwrealisatie

In de nieuwe woonwijk Oostbroek in Kootwijkerbroek realiseerde De Bunte Vastgoed B.V. 17 sociale huurwoningen voor Woningstichting Barneveld. Deze nieuwe wijk verrijst aan de oostkant van het dorp en zal in totaal 106 woningen omvatten. De sociale huurwoningen zijn verdeeld over drie blokken, waarbij we een mix van woningen aanbieden voor starters, gezinnen en senioren. De woningen zijn inmiddels allemaal verhuurd.

Eind 2024 zijn in totaal 116 woningen in aanbouw op de volgende locaties:

- 51 appartementen aan de A.J. van der Wielstraat in Barneveld (fase 1 Bloemendal);
- 46 appartementen in Voorthuizen (Schooneng);
- 6 woningen aan de Koudijslaan in Barneveld (Lanen Oost);
- 13 woningen in Stroe (Wulperveld).

Nieuwbouw in ontwikkeling

Om aan onze nieuwbouwpoging te voldoen, zijn we continu bezig met het ontwikkelen van nieuwe woningen. In totaal hebben we eind 2024 de bouw van ongeveer 450 verhuurbare eenheden in voorbereiding. Het betreft onder andere de volgende locaties:

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

Hoewel we in 2024 relatief weinig woningen opleverden, was het wel een jaar waarin we veel nieuwe projecten ontwikkelden en voorbereidden. Dit geldt ook nog voor 2025. De verwachting is dat we in 2026 en 2027 meer woningen opleveren.

Gesloopte woningen

Voor herontwikkeling aan de Dr. H.C. Bosstraat in Garderen worden verspreid over een aantal jaren twintig sociale huurwoningen gesloopt. Daarvoor komen ongeveer vijftig sociale huurwoningen terug.

Onze ontwikkeling is onderdeel van een gebiedsontwikkeling waarin ook gemeente (herontwikkeling Prins Bernhardschool) en aannemer Van der Kolk (voormalig bedrijventerrein) participeren.

In het laatste kwartaal van 2024 droegen we de eerste vier huurwoningen over aan de gemeente. De gemeente sloopte ze in december om plek te maken voor het nieuwe gebouw van de Prins Bernhardschool.

Het project vereist een sterke samenwerking met belanghebbenden. Voor de bewoners van de huurwoningen is het een ingrijpend proces. Het vraagt veel van hun geduld en de betrokkenheid is groot. 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

Voor de zomerperiode van 2024 vierden we gezamenlijk met de huurders en onze verduurzamingspartner Van Wijnen de oplevering van de 79 verduurzaamde woningen in de Oude Bloemenbuurt in Barneveld. Door het aanbrengen van een geheel nieuw geïsoleerd dak met pv-panelen, het vervangen van het voegwerk, de voordeur en het isoleren van de spouwmuren en de kruipruimte verbeterde niet alleen het wooncomfort maar ook het energielabel naar een label A of beter. Bij de verduurzaming van deze woningen namen we meteen het geplande onderhoud mee zoals het vervangen van de keukenblokken, mechanische ventilatie en cv-ketels.



In 2024 maakten we met input van een huurdersklankbordgroep ook de plannen voor het verduurzamen van 92 woningen in de Vogelbuurt in Barneveld. Nadat meer dan 90% van de huurders met de plannen instemden zijn we in september 2024 gestart met de uitvoering.

We verduurzamen deze woningen door het dak te vervangen voor een nieuw geïsoleerd dak inclusief pv-panelen, HR++-isolatieglas (inclusief ventilatieroosters) aan te brengen, de voor- en achterdeur te vervangen en de spouw en kruipruimte te isoleren. Gelijktijdig vervangen we ook de keukenblokken, cv-ketels en mechanische ventilatie. Met een kleurwijziging van de kozijnen en gevelpanelen hebben de woningen straks weer een eigentijdse uitstraling.

De verwachting is dat alle woningen voor de zomerperiode van 2025 klaar zijn.

Om onze verduurzamingsopgave voor de komende jaren te verwezenlijken tekenden we het afgelopen jaar met Van Wijnen een raamovereenkomst ketensamenwerking verduurzaming.

De huurders van gestapelde woningen (appartementen, galerijwoningen) doen wij een aanbieding om te profiteren van zonne-energie. We vragen aan de 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 pv-panelen wekken huurders hun eigen duurzame energie op. Afgelopen jaar kregen de bewoners van zeven complexen een aanbieding. Van de 143 huurders maakten 69 huurders gebruik van dit aanbod.

De systematiek voor het bepalen van de energielabels is per 1 januari 2021 aangepast naar de NTA8800. Het lukte ons niet altijd om bij nieuwe verhuringen een geldig label volgens de nieuwe systematiek te verstrekken. Dit komt 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. Verder speelt de bereikbaarheid van onze huurders een rol. Want, om een label te updaten volgens de NTA8800 moet de woning ter plekke worden opgenomen door een specialist. In 2024 troffen we extra maatregelen om het traject van certificeren te versnellen. Eind 2024 heeft bijna driekwart van onze woningen een label conform NTA8800.

Het uiteindelijke doel van de nieuwe energielabels is een beter inzicht in de energiestaat van onze woningen. Hiermee kunnen wij onze duurzaamheidsingrepen beter aansturen en onze bewoners nog beter informeren over de energiestaat van hun woning.

Labels vervallen na 10 jaar. Hier zijn we nog niet helemaal mee gereed. Vervallen labels moeten bij mutatie ook opnieuw worden beoordeeld, zodat nieuwe huurders een actueel energielabel krijgen bij het afsluiten van het huurcontract.

Naast het actualiseren van vervallen labels, hebben we naar aanleiding van de introductie van de wet betaalbare huur de wws-punten van onze huurwoningen geactualiseerd op een aantal onderdelen (onder andere het energielabel). Hierdoor krijgt de huurder een gespecificeerd overzicht van de opbouw van de wws-punten. Bij het opstellen van de jaarrekening heeft de organisatie de wws-punten geactualiseerd. Omdat het primair systeem hierin onvoldoende heeft ondersteund, zijn de wws-punten weer volledig opnieuw opgebouwd.



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. Hiervoor tekenden in 2024 de gemeente en Liander een Buurt Realisatie Plan. Hierin staat de gezamenlijke inspanning benoemd die nodig is om het elektriciteitsnetwerk in de hele wijk in een keer toekomstklaar te maken. Woningstichting Barneveld heeft in de beoogde wijken veel bezit en een verduurzamingsopgave. Als dat nodig is, stellen we ruimte beschikbaar voor extra middenspanningsruimtes (nodig om het elektriciteitsnetwerk in de wijk uit te kunnen breiden). Uiteindelijk zijn we afhankelijk van een toekomstklaar elektriciteitsnetwerk als we de woningen optimaal willen verduurzamen, door een combinatie van isoleren en het plaatsen van energiezuinige installaties en zonnepanelen. Desondanks blijft de leveringszekerheid van Liander ongewis.

A4 Onderhoud

De onderhoudsbegroting voor 2024 was € 9,8 miljoen. In 2024 voerden we alle geplande werkzaamheden uit. Het totaal gerealiseerde bedrag voor onderhoud was € 9,8 miljoen onderhoud plus € 0,2 miljoen serviceonderhoud (totaal € 10,0 miljoen; 2,3% hoger dan de begroting). Het onderhoud is voor € 0,42 miljoen uitgevoerd door onze interne dienst. De uitgaven lichten we hieronder per onderdeel toe.

Reparatiekosten

In 2024 voerden we 3.919 reparatieverzoeken uit voor in totaal € 1.571.000. De gemiddelde kosten voor een reparatie waren € 401. De totale overschrijding op het budget (€ 1.354.000) voor reparatieverzoeken was € 217.000 (16,0%). Dit is vooral te wijten aan een klein aantal omvangrijke reparaties, zoals twee liften waar een blikseminslag was geweest. Verder was er ook in 2024 een behoorlijke stijging van de loon- en materiaalkosten.

Mutatiekosten

In 2024 boekten we op 253 mutatiewoningen kosten voor een totaal van € 357.000. De gemiddelde kosten per woning waren met € 1.260 lager dan begroot (€ 2.461). Er waren 250 mutatiewoningen begroot (totaal

€ 454.000). Door de lagere kosten per mutatiewoning bleven we hier 21,3% onder de begroting. De lagere kosten komen door extra aandacht op het proces en een afstemming over wat we wel en niet accepteren bij een mutatie. Er is € 38.000 doorbelast aan huurders.

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 € 1.269.000 en besteedden wij € 1.706.000. Dit is een overschrijding van 34,5%. Het aantal mutatiewoningen lag hoger dan begroot: 35 woningen werden gerenoveerd bij mutatie voor een bedrag van € 1.000.000. Daarnaast voerden wij bij 140 woningen kleinere werkzaamheden uit in het kader van bijzonder onderhoud. Denk hierbij aan vervanging van keukenblokken of het aanbrengen van een betere ventilatievoorziening. Het totaalbedrag van de kleinere werkzaamheden is € 688.000.

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. Totaal was € 4.764.000 begroot en werkelijk werd er € 4.507.000 uitgegeven. Dit is een onderschrijding van circa 5,4%. De kosten voor brandveiligheid vielen behoorlijk mee doordat de ingrepen goedkoper konden dan gebudgetteerd. Ook door aanbestedingen van installaties en het binnenonderhoud (keukens, badkamers en toiletten) waren er forse meevallers. Het planmatig onderhoud betreft ook het schilderwerk aan de buitenzijde van woningen, het vervangen van cv's en vervanging van dakbedekking. De VvE-bijdragen voor het onderhoud zijn € 158.000 en waren hoger dan het begrote bedrag van € 130.000. Verder is er € 638.779 uitgegeven aan het oplossen van vochtproblemen en schimmelvorming in daken aan de Valkhof in Barneveld. Gezien de onzekerheden in de prijzen van materialen en arbeid zijn we tevreden met een positief resultaat.

Contractonderhoud

Dit jaar gaven we € 1.631.000 uit aan contractonderhoud (begroot € 1.650.000). Er zijn diverse contractanten voor het onderhoud aan het vastgoed, vooral voor installaties. Een belangrijke post hierin is het onderhoud aan cv's, waarbij ongeveer 3.800 cv-ketels om de 1,5 jaar worden nagekeken. Het totale contractonderhoud bleef bijna 1,2% onder de begroting.

Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud moet kostendekkend zijn. In 2024 was het niet nodig om deze service aan onze huurders te indexeren. De verwachte uitgaven voor het serviceabonnement in 2024 waren € 263.000. De werkelijke kosten waren lager, namelijk € 208.000 inclusief btw. Indexatie is voor 2025 dan ook niet aan de orde.

A5 Huurbeleid

Huurprijsbeleid

We realiseren betaalbaarheid door voldoende woningen aan te bieden in de diverse huurprijsklassen. De netto huur van onze sociale huurwoningen mocht in 2024 met maximaal 5,8% worden verhoogd. Dit is gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling. Woningcorporaties, gemeenten en de Woonbond (de vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden in Nederland), spraken eerder in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) af om een half procent onder deze loonontwikkeling te blijven. De minister vroeg aan de woningcorporaties om deze Nationale Prestatieafspraken te volgen om als sector financieel gezond te blijven. We pasten dan ook voor de meeste woningen een huurverhoging van 5,3% toe.

De huur van de woningen in de vrije sector mochten we verhogen met 5,5%. Voor het overige vastgoed dat we 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. Voor 2024 betekende dit een huurverhoging van 3,1%.

Bezwaren huurverhoging

Veertien van onze huurders tekenden bezwaar aan tegen de huurverhoging per 1 juli 2024. Eén bezwaar is toegekend omdat er met deze huurder maatwerkafspraken zijn gemaakt. Daarnaast zagen drie huurders af van het doorsturen van het bezwaarschrift naar de Huurcommissie nadat wij aangaven dat de huurverhoging past binnen de wettelijke regels die daarvoor gelden. De overige huurders wilden dat hun bezwaar voorgelegd werd aan de Huurcommissie. In alle tien de gevallen gaf de Huurcommissie aan dat het bezwaar niet gegrond is.

Huurverlaging

Op 1 maart 2023 ging de Wet eenmalige huurverlaging in. Wij verlaagden in dat jaar bij circa 1.260 huurders de huur naar € 575,03. Het hele jaar 2024 hadden huurders nog zelf de mogelijkheid om een verzoek tot huurverlaging te doen. We ontvingen negentien aanvragen. Bij negen huurders kenden wij deze aanvraag tot huurverlaging toe en werd de huur verlaagd naar € 577,91 (prijspeil 2024).

Huurontwikkeling

Ook in 2024 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 2024 als op 1 januari 2025 werden verhuurd. De wettelijk toegestane huursomstijging voor 2024 is vastgesteld op 5,3%.

In 2024 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 2024 een eenmalige huurverlaging kregen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum inkomensijkpunt huurtoeslag.

Woningen die via een intermediaire verhuurder worden verhuurd, tellen wel mee voor de huursom.

Uiteindelijk was de gemiddelde huursomstijging per saldo in 2024 5,26%.

Huurharmonisatie

Ook in 2024 voerden we een huurbeleid uit waarbij de nieuwe huur bij mutatie gebaseerd is op het aantal punten van het woningwaarderingstelsel (wws).

Wanneer de huur van een woning wordt opgezegd, bieden we de woning met de streefhuur aan in het woonruimteverdeelsysteem 'huiswaarts.mijndak.nl'. Onze streefhuren liggen nu voor het merendeel van de woningen op 71% van de maximaal redelijke huurprijs. Afhankelijk van de huurprijs waarmee geadverteerd wordt, moet de kandidaat een bepaald inkomen hebben.

Soms wijken we af van dit streefhurenbeleid. Bijvoorbeeld bij nieuwbouw, als de huurprijs volgens het streefhurenbeleid te hoog uitkomt om de doelgroep passend te kunnen bedienen. We stellen de huurprijs dan naar beneden bij. Daarnaast passen we in een enkel geval maatwerk toe zoals bij urgenten, zorgwoningen, en dergelijke. We verlagen de huurprijs dan omdat er anders geen passend aanbod voorhanden is op dat moment.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 trad de Wet betaalbare huur in werking. De wet zorgt ervoor dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Onder het middensegment vallen woningen waarvan de kale

huurprijs ligt tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) of waarvan het aantal punten tussen de 143 en 186 punten ligt. Daarnaast moeten verhuurders vanaf 1 januari 2025 bij iedere nieuwe huurovereenkomst een overzicht van de wws-punten overhandigen aan de huurder.

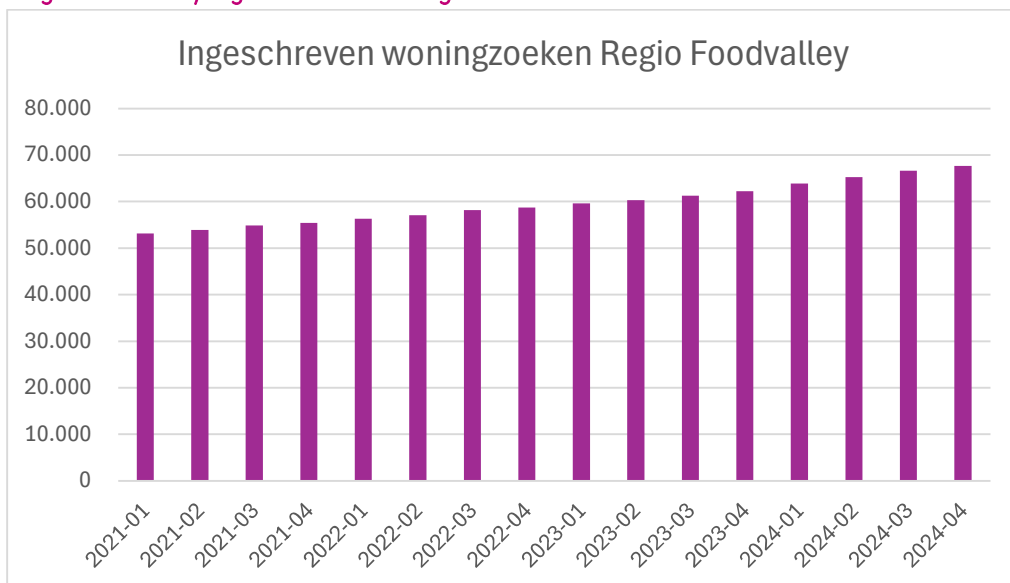
In de Wet betaalbare huur zijn aanzienlijke aanpassingen doorgevoerd in de regels en definities rond de woningwaardering. Daardoor krijgen sommige onderdelen minder of juist meer punten. Zo tellen de WOZ-waarde, de buitenruimte en het energielabel anders mee. Daarnaast moeten niet meer het aantal verwarmde ruimtes worden benoemd maar moeten de ruimtes specifiek aangewezen worden als verwarmde ruimtes. De wettelijke aanpassingen zijn opgepakt door de leverancier van ons ICT-systeem. Intern zijn de werkzaamheden integraal opgepakt door de afdelingen Vastgoed, Bedrijfsvoering en Wonen. Aan het einde van 2024 was dit gezien de omvang van de werkzaamheden nog niet helemaal gereed. De verwachting is dat dit in februari 2025 is ingeregeld in ons ICT-systeem.

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.mijndak.nl'. Dit is een woningzoekendenregistratie- en woonruimteverdeelsysteem van samenwerkende woningcorporaties in de woningmarktregio Foodvalley. We plaatsen onze 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.

Regio Foodvalley ingeschreven woningzoekenden



Bovenstaande grafiek laat zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in Regio Foodvalley een stijgende lijn kent. Eind 2024 stonden circa 69.000 woningzoekenden ingeschreven.

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 2021 nog gemiddeld 113 keer gereageerd werd op woningen via het aanbodmodel is dit in 2024 gestegen naar 274. In Barneveld waren er in 2024 gemiddeld 177 reacties op een woning. Ede had de meeste reacties op een woning, gemiddeld 367.

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 Regio Foodvalley

Eenheid gemeente	2021	2022	2023	2024
Barneveld	8,9	8,0	9,2	11,0
Ede	6,5	6,7	7,3	9,0
Renswoude			5,6	5,0
Rhenen	5,8	6,2	5,2	6,7
Scherpenzeel	8,3	13,7	11,5	14,6
Utrechtse Heuvelrug	4,5	5,8	5,2	6,5
Veenendaal	5,4	5,8	5,5	6,1
Wageningen	6,6	6,6	6,5	6,2

Binnen Regio Foodvalley nam de gemiddelde inschrijfduur in 2024 verder toe. Voor een woning in Scherpenzeel staan woningzoekenden het langst ingeschreven, gevolgd door Barneveld.

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.

Gemiddelde zoektijd in jaren in Regio Foodvalley

Eenheid gemeente	2021	2022	2023	2024
Barneveld	2,21	2,58	3,00	3,09
Ede	2,62	3,12	3,51	4,00
Renswoude			5,09	2,79
Rhenen	2,26	2,86	2,90	3,18
Scherpenzeel	2,17	2,87	4,06	3,20
Utrechtse Heuvelrug	2,01	2,18	2,62	2,02
Veenendaal	2,78	2,86	2,99	3,15
Wageningen	3,38	3,54	3,20	3,13

In Barneveld ligt de gemiddelde zoektijd iets boven de drie jaar. Het merendeel van de gemeenten binnen Regio Foodvalley heeft een gemiddelde zoektijd iets hoger dan drie jaar. Voor een woning in Ede was de gemiddelde zoektijd in 2024 het langst, vier jaar.

Toewijzing en woonruimteverdeling regulier

Wet- en regelgeving passend toewijzen

Ook in 2024 moesten woningcorporaties vrijkomende woningen ‘passend toewijzen’. Bij de woningen die we toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen moet in ten minste 95% van de gevallen de netto huurprijs op of onder de aftoppingsgrens liggen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2024 € 650,43, voor drie- en meerpersoonshuishoudens was dat € 697,07. We voldoen aan deze wet- en regelgeving. De doelstelling van 95% realiseerden we in 2024 ruimschoots.

Ten minste 92,5% van onze woningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen tot en met € 47.699 (éénpersoonshuishoudens) en € 52.671 (meerpersoonshuishoudens). Echter, omdat we prestatieafspraken maakten over de vrije toewijzingsruimte kunnen we 15% toewijzen in de vrije toewijzingsruimte en niet maar 7,5%.

In 2024 hebben we de vrije toewijzingsruimte een aantal keren bewust ingezet. We hebben dit jaar vijf keer een woning met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens en onder de sociale huurgrens aangeboden op ‘Huiswaarts.mijndak.nl’ met hogere inkomensgrenzen. Op deze manier bieden we huishoudens met een middeninkomen ook de mogelijkheid om te reageren op een sociale huurwoning.

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. Per 1 januari 2024 trad de nieuwe verordening in werking.

Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

huishoudgrootte	inkomen	aantal verhuringen	% verhuringen	% toegestaan
1-pers. h.h.	≤ € 47.699	122	55,20%	≥ 85%
meerpers. h.h.	≤ € 52.671	87	39,37%	
1-pers. h.h.	> € 47.699	4	1,81%	≤ 15%
meerpers. h.h.	> € 52.671	8	3,62%	
totaal		221	100,00%	

In 2024 verhuurden we 221 zelfstandige woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 879,66). Van de 221 verhuurde zelfstandige woningen verhuurden we één woning door middel van intermediaire verhuur. Verder zijn er in het kader van intermediaire verhuur vier woningen verhuurd waarbij sprake is van opvang. In 2024 muteerden er geen kamers (onzelfstandig) die weer verhuurd konden worden.

Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 454,47	> € 454,47 en <= €650,43	> € 650,43 en <= € 879,66
<= AOW	<= € 27.725	11	38	0
<= AOW	> € 27.725	1	5	37
>= AOW	<= € 27.225	0	17	0
>= AOW	> € 27.225	0	7	10
totaal	126	12	67	47

Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<=€ 454,47	> € 454,47 en <= €650,43	> € 650,43 en <= € 879,66
<= AOW	<= € 37.625	1	13	0
<= AOW	>€ 37.625	0	1	24
>= AOW	<= € 36.675	1	8	1
>=AOW	> € 36.675	0	3	15
totaal	67	2	25	40

Overzicht toewijzing aan drie- of meer persoonshuishoudens per huurprijsklasse

3 pers. hh en me	inkomen	<=€ 454,47	> € 454,47 en <= 697,07	>697,07 en <= € 879,66
<= AOW	<=€ 37.625	0	17	1
<= AOW	>€ 37.625	0	0	10
>= AOW	<= € 36.675	0	0	0
>= AOW	> € 36.675	0	0	0
totaal	28	0	17	11

Afwijzingen en weigeringen

In 2024 trokken we 89 keer een aanbieding in omdat de reactietermijn was verlopen. In 2023 lag dit aantal op 189. Dit aantal is meer dan gehalveerd. Dit alles heeft te maken met de sanctie op het niet tijdig afmelden van de aanwezigheid bij de bezichtiging van een woning. Deze sanctie lichten we verderop toe. Daarnaast weigerden ook woningzoekenden zelf een aangeboden woning. In 2024 werd er 161 keer geweigerd door de woningzoekende zelf. De meest genoemde redenen waren 'woning bevat niet' (41 keer) en 'geen belangstelling meer' (34 keer). Ook gaven 27 woningzoekenden aan de woning te weigeren omdat ze niet bij de bezichtiging van de woning aanwezig konden zijn.

In 2024 zijn er nieuwe afspraken gemaakt binnen Regio Foodvalley ten aanzien van het bezichtigen van woningen door kandidaten. In een groot aantal gevallen komt namelijk de woningzoekende die uitgenodigd is voor een bezichtiging niet opdagen zonder zich af te melden. Hiervoor hebben we met elkaar een sanctie afgesproken. Als een woningzoekende binnen zes maanden drie keer niet aanwezig is bij een groepsbezichtiging zonder af te melden, kan de woningzoekende twee maanden niet reageren. Het effect is inmiddels duidelijk zichtbaar. De woningzoekenden die niet bij een bezichtiging aanwezig kunnen zijn, melden zich over het algemeen af of laten zich vertegenwoordigen door iemand anders.

Verhuur vrijesectorwoningen en middenhuurwoningen

Per 1 juli 2024 veranderde door de Wet betaalbare huur de betekenis van de term 'vrije sector huur'. Tot 1 juli had een vrijesectorwoning een huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijspeil 2024) per maand. Nieuw in de Wet betaalbare huur is dat we niet meer spreken van de liberalisatiegrens maar van de maximale huurprijsgrens (voor sociale woningen). Vanaf 1 juli is hier de middenhuur bij gekomen. Dit ziet er als volgt uit:

nettohuur	soort huur
<= € 879,66	sociale huur
> € 879,66 en <= € 1.157,95	middenhuur
> € 1.157,95	vrije sector huur

De liberalisatiegrens is nu de bovengrens van de middenhuursector- en de ondergrens voor de vrije sector-huur.

In 2024 verhuurden we vijf woningen met een huurprijs in de middenhuur en één woning met een netto huurprijs in het vrije sector segment.

Wat ook nieuw is in 2024 is dat woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning in de middenhuur of vrije sector huur ook ingeschreven moeten staan als woningzoekende bij huiswaarts.mijndak.nl. Zij kunnen hierbij kiezen uit een gratis inschrijving alleen voor de middenhuur en vrije sector huurwoningen of een betaalde inschrijving voor sociale huurwoningen waarmee je ook kan reageren op woningen met een huurprijs vanaf het middensegment.

Mutatiegraad

De mutatiegraad over 2024 kwam uit op 5,3% (DAEB* 5,1% en niet-DAEB 0,2%). Dit is gelijk aan 2023.



* 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.

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

Na het vaststellen van de klantvisie gingen we van start met het implementeren hiervan in de organisatie. In de klantvisie omschrijven we onze ambitie en speerpunten met betrekking tot onze dagelijkse dienstverlening en ontstaat een gezamenlijk afwegingskader voor alle keuzes en maatregelen die we (dagelijks) nemen.

Begin van het jaar evalueerden we onze bereikbaarheid mede op basis van informatie die we van onze huurders kregen, onder aander met behulp van een enquête. Daarbij keken we naar de openingstijden van ons kantoor en de telefonische bereikbaarheid. De conclusie hiervan is dat we de bestaande afspraken niet hoeven aan te passen.

Voor de zomer keken we met een interne werkgroep naar onze dienstverlening en waar mogelijke verbeterpunten zitten. Vanuit onze eigen positieve ervaringen met betrekking tot dienstverlening keken we waar verbetermogelijkheden liggen in de dienstverlening van Woningstichting Barneveld. Deze ervaring leidde ertoe dat na de zomer vergelijkbare sessies met alle medewerkers plaatsvonden, gemixt over de afdelingen. Dit waren hele mooie en waardevolle gesprekken waarmee een gezamenlijk beeld ontstond over waar de dienstverlening van Woningstichting Barneveld kan verbeteren. De conclusie was dat vooral interne samenwerking en communicatie daaraan een belangrijke bijdrage kunnen leveren.

In 2024 hebben we onze participatievisie vastgesteld. Deze visie geeft tools om de participatie met onze huurders, woningzoekenden en overige belanghebbenden verder vorm te geven. We vinden de input en klantbeleving van 'buiten' belangrijk. Het opzetten van een klantpanel is bijvoorbeeld een vorm welke we in 2025 willen gaan inzetten.

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 formele en informele afstemmingsmomenten met de werkorganisatie.

Huurdersvereniging Barneveld nam in 2024 kennis van het stallingsbeleid, aangevulde verkoopbeleid en de visie op de middeninkomens. Daarnaast ontving en behandelde de huurdersvereniging een adviesaanvraag voor het geactualiseerde huurbeleid, geactualiseerde duurzaamheidsbeleid en de algemene huurvoorwaarden. Hierop adviseerden zij positief.

Samen bespraken we uitgebreid de jaarlijkse huurverhoging 2024. Daarbij hebben we toegelicht waarom we het advies van de huurdersvereniging niet overnamen omdat we de afspraken volgden uit de Nationale Prestatieafspraken waarin onze huuropbrengsten voldoende moeten zijn om de benodigde volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Daarnaast bespraken we het bod op de woonvisie, die in gezamenlijkheid met de gemeente werd uitgewerkt in de actualisatie prestatieafspraken voor 2025. De 'Prestatieovereenkomst Wonen 2022 tot en met 2025 actualisatie 2025' werd door gemeente, huurdersvereniging en woningstichting in december 2024 ondertekend.

De huurdersvereniging had in 2024 een adviserende bijdrage in verschillende klankbordgroepen. De huurdersvereniging voerde ook in 2024 bestuurlijk overleg met de woningstichting. De huurdersvereniging werd door middel van mededelingenmemo's schriftelijk geïnformeerd over landelijke, regionale, lokale en interne

ontwikkelingen en had daarnaast relatiegesprekken met de leden van de raad van commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd.

In 2024 was er bijzondere aandacht voor communicatie en samenwerking tussen huurdersvereniging en woningstichting met begeleiding van stichting Het Huurdershuis uit Arnhem. De professionalisering in de samenwerking en communicatie zetten we voort in 2025.

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 bespreken 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 vast agendapunt.

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 mei 2024 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 2024 startten we met de uitvoering van het derde jaar van de prestatieafspraken 2022-2025. Tweemaal per jaar bespreken we de voortgang van de afspraken op basis van de monitor prestatieafspraken. In 2024 voerden we samen met de gemeente een woningbehoefteonderzoek uit. Doel van het onderzoek was inzicht krijgen in de actuele woonwensen én de toekomstige woningbehoefte op basis van de verwachte huishoudensontwikkelingen. Het woningbehoefteonderzoek is een bouwsteen voor de actualisatie van de woonvisie van de gemeente Barneveld en de actualisatie van de portefeuillestrategie van Woningstichting Barneveld. Beide visiedocumenten worden in 2025 geactualiseerd. We bespreken de eerste resultaten van het onderzoek met de Huurdersvereniging Barneveld en met de raad van commissarissen. Door de samenwerking op visievorming, werken we aan een nog betere aansluiting van woonbeleid tussen gemeente en woningstichting.

Stakeholderbijeenkomst

Woningstichting Barneveld zorgt voor veilig en prettig wonen voor huidige en toekomstige huurders met een bescheiden inkomen. Dat kunnen we niet alleen en doen we samen met onze stakeholders. Vanuit het groeiende besef dat juist verbinding en samenwerking in deze uitdagende tijden essentieel is, gingen we woensdagmiddag 10 april 2024 met een belangrijk deel van onze stakeholders op het gebied van wonen, zorg en welzijn 'In gesprek over samenwerken'. We hebben met elkaar gesproken over de vraag hoe we elkaar kunnen ondersteunen en versterken in het licht van onze gezamenlijke opgave. Ontmoeten, verbinden en verdiepen met onze stakeholders om gezamenlijk de volkshuisvestelijke opgave te realiseren, vinden we belangrijk.

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 tekenden.
- Vertrokken huurders: hiervoor worden alle huurders benaderd, met wie we in een kalendermaand het huurcontract beëindigden 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.
- Groot onderhoud: hiervoor worden huurders benaderd waarbij we in het betreffende jaar een verduurzamingsproject 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	2022	2023	2024
Cijfer totaal	7,8	7,6	7,7
Cijfer meting algemene waardering	7,3	7,2	7,2
Cijfer meting nieuwe huurders	7,5	7,6	7,8
Cijfer meting vertrokken huurders	8,1	7,6	7,8
Cijfer meting reparaties	8,1	7,9	8,4
Cijfer meting onderhoud	7,6	7,5	nvt
Cijfer meting groot onderhoud	nvt	7,1	7,4

In 2024 voerden we continu verbeteringen door 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. We zien daarnaast dat het cijfer op het onderdeel 'reparaties' hoger scoort dan in 2023. Dit komt mede doordat we bij de KWH-enquête gebruik maken van alleen afgeronde reparaties. Als een reparatie nog niet is afgerond, nemen we contact op met de huurder om te bekijken wat er nog gedaan moet worden. Na een aantal weken krijgt de huurder de enquête nogmaals toegestuurd om in te vullen. Dit geeft ons de mogelijkheid om onduidelijkheden te bespreken met de huurder, of om een niet-afgeronde reparatie alsnog op te pakken.

Op het onderdeel 'algemene waardering' scoren we, net als vorig jaar, iets hoger dan het landelijke cijfer (7,1). Het cijfer van 'groot onderhoud' wordt in deze waardering bepaald door cijfers van renovatie én planmatig onderhoud. Normaliter wordt planmatig onderhoud uitgevraagd onder de meting 'onderhoud'. Wanneer je de twee metingen uit elkaar trekt, scoorden we voor 'groot onderhoud' een 7,0 en voor 'onderhoud' een 8,1. Uit de resultaten van het huurderstevredenheidsonderzoek via het KWH blijkt dat de algemene waardering na verduurzaming gelijk ligt aan de landelijke beoordeling. Een verduurzaming kan voor huurders een behoorlijke inbreuk zijn op hun rustige woonomgeving, ook al is dit maar tijdelijk. Dit beseffen we maar al te goed. We proberen daar waar nodig en mogelijk is maatwerk toe te passen. Dit lukt helaas niet altijd, maar over het grotere geheel genomen zijn huurders tevreden over het prettige contact dat zij hebben met de mensen die het werk uitvoeren en zijn zij blij met het eindresultaat. De verbeterpunten die we uit dit onderzoek halen, nemen we mee in volgende verduurzamingsprojecten.

Klachten

Van huurders ontvingen we in 2024 39 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 2023 (73 klachten).

Zodra we een klacht ontvangen, nemen we actief contact op met de huurder om helderheid op de klacht te krijgen en op zoek te gaan naar een oplossing. Het is gelukt om de klachten tijdig af te handelen en in 2024 heeft dit niet geleid tot een klacht op directieniveau. Naast klachten ontvangen we ook andere signalen, bijvoorbeeld via de KWH-enquête en ons Klant Contact Centrum. Door goed te luisteren en te kijken naar deze signalen proberen we direct hierop in te spelen en te voorkomen dat de klant alsnog een klacht moet indienen. Met de registratie bewaken we de voortgang 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)
- Idealis (Wageningen)
- G&O (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 2024 werden in totaal 47 geschillen aangemeld bij de GWV (in 2023 waren dit er 25). Hiervan werden uiteindelijk 17 geschillen in behandeling genomen. In 2024 is één klacht ingediend over Woningstichting Barneveld (in 2023 3). Deze klacht is door de huurder echter weer ingetrokken omdat wij de klacht tussentijds hebben opgelost. Een hoorzitting en uitspraak van de GWV was daarom niet nodig.

B4 Betaalbaarheid

Betalingsachterstanden

De achterstanden daalden ten opzichte van 2023. Daarmee bereikten we het laagste niveau sinds jaren. Dit terwijl we er rekening mee hielden dat dit jaar de achterstanden konden oplopen, onder andere vanwege stijgende dagelijkse kosten en de gevolgen van de energiecrisis. Het is wel merkbaar dat we met een deel van de huurders persoonlijk en intensief contact hebben, omdat zij moeite hebben met het op tijd betalen van de huur. Deze groep besteedt hun inkomen nog regelmatig aan andere zaken, die in hun ogen prioriteit hebben. Omdat we weten dat veel huurders het inderdaad niet breed hebben en goed moeten nadenken over hoe ze hun geld besteden, passen we vaak maatwerk toe. We zijn bijvoorbeeld flexibel in het afspreken van een betalingsregeling. We stellen daarin wel duidelijke grenzen en wijzen de huurders op hun eigen verantwoordelijkheid.

Zodra er een betalingsachterstand ontstaat, handelen we snel. We zoeken direct contact met de huurder, telefonisch of per e-mail. Hierdoor is het beter haalbaar om de achterstand in te lopen. Daarnaast werken we

intensief samen met de gemeente en met Elan (maatschappelijk werk). In het kader van het samenwerkingsverband 'Vroeg eropaf' geven we meldingen van betalingsachterstanden door aan deze partijen, zodat ook zij problemen vroegtijdig kunnen signaleren en samen met de huurder kunnen oplossen.

Overzicht betalingsachterstand

Jaar	Percentage bruto jaarhuur	Huurders	Achterstand	In handen van incassobureau of deurwaarder (incl. WSNP*)		Zittende huurders bij incassobureau of deurwaarder (excl. WSNP)		Vertrokken huurders bij incassobureau of deurwaarder (excl. WSNP)	
	procent	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag	aantal	bedrag
2024	0,62%	180	€ 214.709	51	€ 135.908	37	€ 101.268	7	€ 23.470
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

* WSNP: Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen

Ontruiming

We doen ons uiterste best om het aantal ontruiming vanwege huurachterstand zo laag mogelijk te houden. Ondanks alle inspanningen moesten we een deel van de dossiers met betalingsachterstanden voor de rechter brengen. In 2024 zijn acht ontruiming aangezegd. Dit zijn er vier minder dan in 2023. Er is één ontruiming uitgevoerd. Het betrof een huurder die met de noorderzon was vertrokken.

Huurderving door leegstand

Volkshuisvestelijk is leegstand een ongewenste situatie. Vooral omdat een groot aantal woningzoekenden op zoek is naar een huurwoning. Leegstand is helaas niet altijd te voorkomen. In 2024 stonden 296 woningen die weer verhuurd konden worden een of meerdere dagen leeg. In de Vogelbuurt, waar we in 2024 begonnen met de verduurzaming van de woningen, stonden twaalf woningen leeg na mutatie. 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 zeven woningen leeg aan de Dr. H.C. Bosstraat in Garderen. Deze woningen worden in de toekomst gesloopt. Als deze woningen leegkomen, worden ze in beheer gegeven aan een leegstandsbeheerder. Van deze woningen werden vier woningen overgenomen door de gemeente, die ze inmiddels heeft gesloopt. Leegstand in woningen waar we reguliere mutatiewerkzaamheden moesten uitvoeren, kwam 143 keer voor. De gemiddelde leegstand betrof hier elf dagen. Woningen die na mutatie verduurzaamd en/of gerenoveerd moesten worden, stonden gemiddeld 102 werkdagen leeg.

Verder stelden we onszelf als doel dat we minstens 80% van onze woningen aansluitend op de technisch gereedatum verhuren. Deze doelstelling haalden we in 2024 niet. Een van de oorzaken is dat de woningen die niet voorzien zijn van een geldig energielabel bij mutatie, eerst opnieuw voorzien moeten worden van een energielabel voordat we de aanvangshuur kunnen bepalen en de woning kunnen aanbieden.

B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

De taakstelling voor de gemeente Barneveld voor 2024 bedroeg 124 (plus vijf uit 2023) personen. We verhuurden 36 woningen aan in totaal 84 statushouders. Daarnaast hebben we eind 2024 twee naast elkaar liggende woningen verhuurd aan Nidos. Daar worden in 2025 alleenstaande minderjarige asielzoekers door Nidos gehuisvest en begeleid. Ook andere partijen dragen bij aan het huisvesten van statushouders. Zo zijn er vier personen in de gemeente gaan wonen in een woning van woningcorporatie Mooiland.

Urgent woningzoekenden

In 2024 gaf de gemeente achttien urgentiebeschikkingen af. Van deze beschikkingen zijn twee afgegeven voor uitstroom uit maatschappelijke opvang en zestien naar aanleiding van een multidisciplinair overleg (MDO). In het jaar ervoor waren dat er acht vanwege uitstroom maatschappelijke opvang en twaalf vanuit een MDO.

In 2023 was al een behoorlijke stijging te zien in het aantal afgegeven urgenties. Deze stijging zette in 2024 door. Vanwege het lage aantal uitstromers uit de maatschappelijke opvang valt het totaal aantal urgenties niet hoger uit. Maar het aantal afgegeven beschikkingen, na bespreking in een MDO, steeg opnieuw.

Overzicht urgentieverklaringen

Urgentiecategorieën	Aantal
Urgentiebeschikking na MDO van de gemeente	16
Uitstroom uit maatschappelijke opvang	2

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 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 2024 zijn verdere stappen gezet in het opstellen van de woonzorgvisie. De gemeente neemt hierin het initiatief. Er zijn twee bijeenkomsten georganiseerd voor de diverse betrokken organisaties om met elkaar van gedachten te wisselen over dit onderwerp. Zo denken we met elkaar na over de toekomst van wonen en zorg.

Project 'Buurtkracht'

In 2024 hebben we met zorgpartij ENA gewerkt aan onze ambitie om samen te bouwen aan een vitale en bruisende gemeenschap in en om de centrale plek Nieuw Avondrust in Voorthuizen. Wij weten het al langer: de zorgsector staat onder toenemende druk met een groeiend aantal ouderen en een stijgende vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen. Dit, gecombineerd met een vergrijzing van de bevolking, maakt het steeds moeilijker om voor iedereen een passende woon- en zorgsituatie te vinden. Terwijl sommige mensen vitaal blijven, hebben anderen behoefte aan meer zorg en begeleiding. Wat voor iedereen geldt, is de wens om zelfstandig te kunnen wonen en ouder te worden in de eigen vertrouwde omgeving. De groeiende behoefte aan gemeenschapszin vormt de basis voor het project 'Buurtkracht'. In 2025 wordt dit verder uitgewerkt, waarbij ook de samenwerking met een externe partij, Butterfly Effect, wordt gezocht om buurtverbinders in het gebied een plek te geven.

Verduurzaming

Vanuit Sociaal Beheer gaat veel tijd en aandacht naar de huurders van wie de woning wordt verduurzaamd. Dit zijn intensieve projecten voor de huurders en we merken dat achter de voordeur vaak meer speelt dan van tevoren bij ons bekend is.

Doorstroming

Tijdens eerdere verduurzamingsprojecten experimenteerden we met doorstroming in het kader van 'Van groot naar beter'. Dat houdt in dat huurders, voor wie hun (grote) huurwoning niet meer passend is door hun leeftijd of lichamelijke beperkingen, verhuizen naar een gelijkvloerse woning die beter bij hen past.

In de Bloemenbuurt stroomden twee huishoudens door van een eengezinswoning naar een seniorenwoning. In de Vogelbuurt peilden we de interesse opnieuw. Hier was de belangstelling veel groter. Zeven huishoudens stroomden

door naar een appartement of seniorenwoning. We merken dat het daadwerkelijk herhuisvesten niet het belangrijkste resultaat is. Vooral de bewustwording van de eigen situatie en het nadenken over de toekomst is een belangrijke opbrengst van deze projecten.

Vanaf 2025 wordt 'Van groot naar beter' een vast onderdeel van de verduurzaming, maar nemen we ook de ruimte om buiten de projecten hetzelfde principe toe te passen. Hiervoor hebben we een aantal kaders op papier gezet, zoals een maximum aantal toewijzingen per jaar. Daarnaast hebben we bepaald dat het herhuisvesten niet het doel is, maar het persoonlijke contact met de huurder rondom dit onderwerp.

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 op welke manier dan ook onaangepast gedrag laten zien. Het gedrag van deze mensen is niet per definitie gevaarlijk, maar omwonenden kunnen zich in hun nabijheid wel onprettig of onveilig voelen. In Barneveld hebben we een goede samenwerking met de gemeente en met instanties die in gezamenlijkheid werken aan vermindering van de overlast, door de mensen te ondersteunen in hun persoonlijke hulpvraag. Toch merken we dat het steeds lastiger wordt om overlast door deze doelgroep te voorkomen of op te lossen. Het aantal meldingen neemt toe en het wordt moeilijker om aan omwonenden uit te leggen dat zij soms veel moeten tolereren.

Ontruiming

In 2024 voerden we (naast een ontruiming op huurachterstand) twee ontruiming uit vanuit sociaal beheer. De ene ontruiming betrof woonfraude in de vorm van prostitutie. De andere kwam voort uit een langslappende overlastsituatie.

Bijdrage leefbaarheid

In 2024 waren we regelmatig met onze koffiekar te vinden in de wijk. Zo bezochten we verschillende van onze complexen in Barneveld, zoals de Klaverweide, het Lavendelplein, de Hensjesweg en de Wilhelminastraat. Tijdens de verduurzaming organiseerden we verschillende opruimdagen. Ook daarbij was altijd een wijkbeheerder die zorgde voor koffie en wat lekkers. Een leuke manier om de huurders te spreken en te horen hoe het met ze gaat. In de zomer waren we aanwezig bij de Buitenspeeldag op Valkhof en het Oldenbarneveldplein. Beide plekken werden druk bezocht door de kinderen uit de wijk. Daarnaast waren we aanwezig bij bijzondere momenten in het Voorthuis: de open dag begin van het jaar en de viering van het 1-jarig bestaan eind van het jaar.

In oktober organiseerde Welzijn Barneveld weer de Gezondheidsbeurs. Wij waren hier ook aanwezig en voerden gesprekken met ouderen over langer zelfstandig thuis wonen. Dit onderwerp begint steeds meer te leven onder deze doelgroep en ze hebben vaak nog veel vragen. Daar haken wij graag op in.

Vlak voor de zomer tekenden we samen met burgemeester Van der Tak een overeenkomst voor het gezamenlijk gebruik van een geluidskoffer. Deze koffer bevat apparatuur waarmee geluiden in en om een woning gemeten kunnen worden. We plaatsden deze koffer bij een huurder (of de gemeente bij een woningeigenaar) die geluidsoverlast ervaart. De apparatuur meet de geluidsterkte en de duur van het geluid. Wij ontvangen vervolgens een rapport van de metingen en gebruiken dit in de dossieropbouw. De koffer is al diverse keren ingezet, zowel in huur- als in koopwoningen.

We gaven financiële ondersteuning aan enkele initiatieven die bijdroegen aan de leefbaarheid van onze huurders en hun directe woonomgeving, zoals een buurtbarbecue en een picknickbank in een gemeenschappelijke tuin. 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. Daarnaast voerden ze vele welkomstgesprekken met nieuwe huurders. Tijdens dat gesprek vragen ze naar de eerste ervaringen van de huurder in de woning en de woonomgeving. Ook onderwerpen

als energiebesparing en het belang van goede ventilatie komen aan bod. Daarnaast is er aandacht voor het onderhouden van de tuin en de contacten met burens. Door al snel met de huurder in gesprek te zijn, investeren we in de relatie huurder – verhuurder en verlagen we de drempel om contact te zoeken.

Een van de wijkbeheerders was lange tijd druk met het laten verwijderen van bomen op Goudenstein. Hier kwamen al jarenlang klachten over, omdat de boomwortels de bestrating omhoog werkten. Dit zorgde voor gevaarlijke situaties. De bomen staan op gemeentegrond maar zorgen in zowel de tuin van de huurder als op de openbare weg voor problemen. Het duurde lang voordat de wijkbeheerder hierover gehoord werd door de gemeente. Uiteindelijk kwam dit in een stroomversnelling doordat de gemeente een projectleider inschakelde. De gevaarlijkste situaties zijn inmiddels opgelost. In 2025 worden de overige bomen die problemen veroorzaken, gekapt. Ook is er een projectgroep met bewoners opgericht. Deze groep denkt na over de herbepanting van bomen op nieuwe plekken in de straat.

In december verrasten we 33 huurders met een leuk presentje omdat zij al vijftig jaar trouwe huurder zijn. Van al deze huurders wonen er achttien op Valkhof in Barneveld. Dat betekent dat zij daar al wonen vanaf het moment dat deze woningen in 1974 werden opgeleverd. Leuk om te horen dat zij daar al die tijd met plezier wonen.

Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel

Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel heeft als doel om conflicten tussen burens op te lossen, een veilige leefomgeving te stimuleren en de sociale cohesie te vergroten. Inwoners van de gemeente weten de weg naar Buurtbemiddeling goed te vinden. Ook de medewerkers Sociaal Beheer verwijzen huurders regelmatig door voor een bemiddelingsgesprek met een buurtbemiddelaar. Dat bemiddelingsgesprek is niet altijd nodig. Soms is een advies over hoe een gesprek met de burens aan te gaan al voldoende.

In 2024 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel 66 meldingen in behandeling, tegen 50 meldingen in 2023. Dit betreft meldingen van zowel huur- als koopwoningen. Dit is een duidelijke stijging, terwijl het aantal meldingen in 2022 op 62 meldingen lag. Er zit een golfbeweging in die niet goed te verklaren is.

Wat vooral belangrijk is, is dat de samenwerking met Buurtbemiddeling heel prettig is en dat we elkaar goed weten te vinden.

Stichting Present

Stichting Present voerde afgelopen jaar 41 projecten uit. Deze stichting slaat een brug tussen mensen die iets te bieden hebben en mensen die daarmee geholpen kunnen worden. Vaak zijn het groepen vrijwilligers (uit een kerk of een organisatie) die iets willen doen. Een deel van de hulpvragers is huurder van ons. 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 bij wie 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 van WsB. In 2025 zetten we de samenwerking voort en vernieuwen we het convenant.

Prettig en veilig wonen

In het kader van 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 2024 maakten 72 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 2024 geen mutaties plaats in het aantal VvE's. Woningstichting Barneveld heeft bezit in negen VvE's. Er is in 2023 vastgesteld dat het beheer door de externe beheerder beter moet. Om dat voor elkaar te krijgen, stapten we met vijf VvE's over naar een andere beheerder. Voor de vier overige VvE's voerden we gesprekken met de huidige beheerder waarin we aangaven wat er beter of anders moet. Geen van de woningen binnen de VvE's heeft een E, F of G energielabel.

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 2024 werkten we een visie op ICT-samenwerking uit, samen met een externe adviseur en met Foodvalley-collega Rhenam Wonen uit Rhenen. Deze visie bespraken we met een andere Foodvalley-collega de Woningstichting uit Wageningen, die per 1 januari 2024 live ging met een nieuw primair systeem. Dit leidde tot de ondertekening van de gezamenlijke visie op ICT-samenwerking door de drie bestuurders van de deelnemende corporaties. Een belangrijke randvoorwaarde voor die samenwerking, en met name op het gebied van proces-, functioneel- en verder ICT-beheer, is het gebruik van een gezamenlijk primair systeem. Hiervoor voerden Woningstichting Barneveld en Rhenam Wonen een gezamenlijk verkort selectietraject uit. Dit selectietraject bestond voornamelijk uit het toetsen of de uitgangspunten en wegingsfactoren die de Woningstichting hanteerde, ook voor onze beide corporaties golden. Vervolgens beoordeelden we gezamenlijk, mede op basis van een demo van de door de Woningstichting geselecteerde leverancier, de keuze van de Woningstichting.

Woningstichting Barneveld en Rhenam Wonen kwamen tot dezelfde conclusie. In juli ondertekenden we het contract voor een nieuw primair systeem. De implementatie hiervan vindt in 2025 plaats.

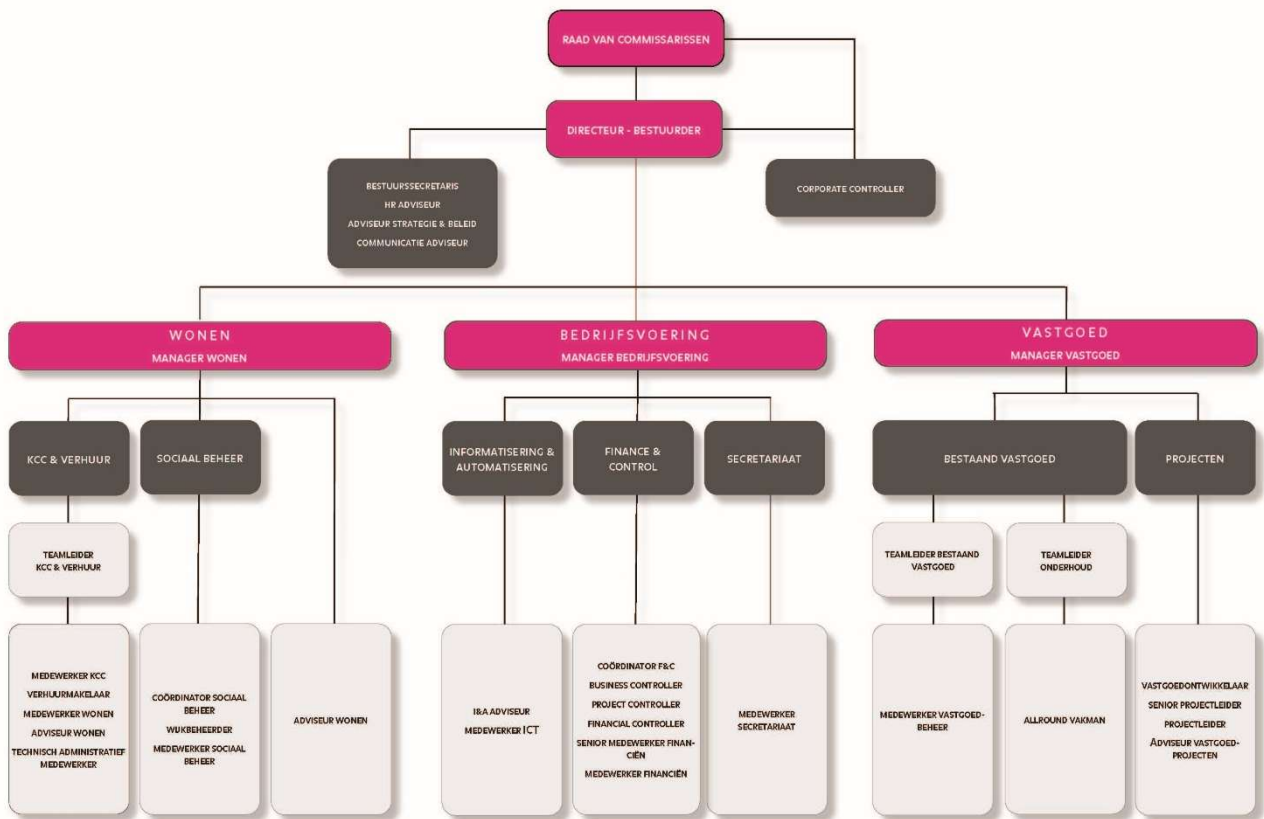
Begin juli verhuisden we naar een tijdelijke locatie, vanwege de herinrichting en het groot onderhoud (deels uitgesteld vanwege de coronapandemie) van ons eigen kantoorpand. Ook voor de ICT-ondersteuning betekende dit een behoorlijk project, met het realiseren van een netwerk op de tijdelijke locatie. Alle medewerkers konden prima werken op de tijdelijke locatie.

De tweede helft van het jaar stond, naast enkele kleine optimalisaties, vooral in het teken van het voorbereiden van de implementatie van het nieuwe primaire systeem in 2025 en het groot onderhoud en de herinrichting en vervolgens de terugverhuizing naar het eigen kantoorpand. Ook sloten we een nieuw contract af met onze ICT-dienstverlener. Hierdoor wordt het beheer door de ICT-dienstverlener verbeterd, wat leidt tot een besparing van de maandelijkse kosten.

Eind 2023 zijn we gestart met het actualiseren van verschillende beleids- en compliancedocumenten. Dit heeft ook geleid tot het vaststellen van een geactualiseerd informatiebeveiligingsbeleid, een nieuw bedrijfscontinuïteitsplan en een nieuw ICT-incidentresponsplan in 2024.

C2 Organisatie en strategische personeelsplanning

Organogram per 31 december 2024



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 en actualiseren deze jaarlijks. De basis is ons strategisch plan en onze kernwaarden. Vervolgens stellen we vast welke impact externe en interne ontwikkelingen gaan hebben voor onze organisatie en hoe we daar met onze medewerkers op kunnen anticiperen. Zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Onze speerpunten blijven klantgerichtheid, integraal samenwerken (op organisatie-, lokaal, en regionaal niveau), persoonlijk leiderschap, binden en blijven boeien van medewerkers, duurzame inzetbaarheid (lokaal en regionaal gericht) en het up-to-date houden van digitale vaardigheden.

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 zijn 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 HR-adviseur regelmatig gesproken over organisatieontwikkeling.

Werving & selectie

Eind 2023 stonden twee vacatures open op de afdeling Vastgoed. Voor 2024 besloten we om voor deze vacatures niet actief te werven, maar de inzet van inhuurmedewerkers op deze positie te continueren. Door hiermee continuïteit en stabiliteit te creëren, was voldoende aandacht voor de ontwikkeling naar één team Bestaand Vastgoed per eind 2024. Pensionering van de teamleider Bedrijfsbureau in 2024 en een aangekondigde pensionering (2026) van de teamleider Onderhoud waren mede aanleiding voor het verder ontwikkelen van onze organisatie. In 2024 voerden we deze plannen verder uit en werven we succesvol een teamleider Bestaand Vastgoed en een planner/werkvoorbereider.

Bij de afdeling Bedrijfsvoering is ter ondersteuning van onze I&A adviseurs een vacature uitgezet voor een medewerker ICT. Deze vacature is ingevuld door een medewerker die valt onder de Participatiewet. Vanwege ontwikkeling en doorstroom van een medewerker naar een andere functie ontstond eind 2024 een vacature voor senior medewerker Financiën.

De afdeling Wonen verving in 2024 volgens planning de interim teamleider KCC/Verhuur voor een vaste teamleider. Door vertrek van een medewerker ontstond een vacature voor verhuurmakelaar. De medewerker die tijdelijk ter overbrugging was ingehuurd, trad eind 2024 in vaste dienst.

In 2024 ontstond een vacature voor corporate controller. Het vertrek was conform de wederzijdse verwachtingen en afspraak. De corporate controller wordt samen met de corporaties G&O en Bo-ex gedeeld. Besloten is om wederom gezamenlijk een corporate controller in te zetten en te werven. Eind 2024 is de arbeidsovereenkomst gesloten. Indiensttreding is per maart 2025.

Inhuur

In 2024 kondigde de Belastingdienst aan dat het handhavingsmoratorium voor de Wet DBA met ingang van 2025 wordt opgeheven. In 2024 beoordeelden we bestaande overeenkomsten met zelfstandige inhuurmedewerkers (zzp'ers) op de criteria van de Belastingdienst voor schijnzelfstandigheid en brachten we risico's in kaart. Verdere afstemming vond waar nodig plaats met de betreffende inhuurmedewerkers.

Het inhuren van medewerkers bleef ook in 2024 noodzakelijk. De arbeidsmarkt bleef onverminderd krap waardoor het invullen van vacatures langer duurt dan gewenst. Naast overbrugging bij het vervullen van vacatures was ook het vervangen van medewerkers die uitvielen wegens ziekte en diverse zwangerschappen een reden om in te huren.

In 2024 resulteerde de inhuur van medewerkers in drie gevallen uiteindelijk in een vast dienstverband.

Duurzame inzetbaarheid

Medewerkers ontvingen begin 2024 hun nieuwe functieprofiel als resultaat van het geactualiseerde functiehuis. De actualisatie leidde in geen enkel geval tot indeling in lagere salarisschalen. Omdat voor een aantal functies opeenvolgende niveaus van taakvolwassenheid en verantwoordelijkheid zijn onderscheiden, is een aantal medewerkers in een hogere schaal ingedeeld. Van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen de functie- en schaalindeling, is geen gebruik gemaakt.

Organisatieontwikkeling

Het in 2023 gestarte coachingstraject in het kader van teamontwikkeling en leiderschap voor het managementteam, kreeg in 2024 een vervolg. Naast verdiepende sessies voor het managementteam, waren er ook afzonderlijke sessies voor stafadviseurs en teamleiders/coördinatoren. Door ieders openheid en betrokkenheid ontstond er meer verbinding tussen, begrip voor en nieuwsgierigheid naar elkaar. De gezamenlijke en afzonderlijke sessies onder begeleiding van een extern adviseur, kregen in 2024 ook een vervolg in de vorm van interne interviewsessies. Daarnaast waren er initiatieven op teamniveau. De insteek van alle sessies is gelijk en sluit aan op onze sturingsfilosofie (met nadruk op samenwerking en persoonlijk leiderschap). We blijven aandacht houden voor onze interne organisatieontwikkeling waarbij we in 2024 bewust hebben ingezet op de verhouding tussen onze

kernwaarden (bewust, betrokken, betrouwbaar) en de organisatiecompetenties van onze medewerkers (samenwerken, klantgerichtheid en resultaatgericht).

Performancebeleid

In 2024 stelden we met instemming van de ondernemingsraad het beloningsbeleid vast. De eerste pijler van ons beloningsbeleid is de CAO Woondiensten. Vervolgens zorgt ons in 2023 geactualiseerde functiehuis voor de juiste inschaling van onze functies. Binnen de kaders van de CAO Woondiensten is er ruimte voor een eigen invulling. Deze zijn vastgelegd in onze secundaire arbeidsvoorwaarden.

Ter bevordering van het welzijn en de vitaliteit van onze medewerkers zijn in 2024 onze secundaire arbeidsvoorwaarden uitgebreid met vier extra verlofuren als aanvulling op de bijzonder verlofregeling uit de CAO. De extra uren zijn bedoeld om medewerkers in de gelegenheid te stellen om bijzondere gebeurtenissen in de privésfeer bij te wonen. Daarvoor is in de huidige CAO geen regeling opgenomen.

Met ingang van 2024 kunnen medewerkers gebruik maken van een sportbudget. De regeling is ruim opgezet zodat iedere medewerker hiervan gebruik kan maken. De regeling is in de plaats gekomen van de fietsregeling, die slechts voor een beperkte groep medewerkers aantrekkelijk en beschikbaar was. Het totale budget is gelijk gebleven.

Welzijn/vitaliteit

Arbo

In 2024 hebben we nog geen nieuw agressieprotocol kunnen vaststellen. Nieuwe inzichten hebben geleid tot een bredere benadering en maken het agressieprotocol onderdeel van beleid voor sociale veiligheid. Het gaat hierbij niet alleen om agressie, maar om ongewenst gedrag in het geheel. Dan gaat het bijvoorbeeld ook over pestgedrag en ongewenst gedrag zowel extern als intern. Ook integriteit en dilemma's maken onderdeel uit van dit beleid. Dit betekent dat we in onderlinge samenhang beleid moeten opstellen en dat vergt zorgvuldigheid en tijd.

Met leidinggevenden volgden we in 2024 een training waarbij de noodzaak en diverse onderwerpen zijn besproken om onze gezamenlijke norm vast te stellen ten aanzien van ongewenst gedrag en sociale veiligheid. Om onze medewerkers te trainen op het gebied van omgaan met agressie en ongewenst gedrag zijn in 2024 de eerste trainingen gepland voor begin 2025.

De rol van de vertrouwenspersoon is extern belegd via Arbo Unie. In het jaarverslag van Arbo Unie zijn de meldingen uitgesplitst in:

- meldingen ongewenst gedrag;
- meldingen integriteit (meldingen volgens Wet Bescherming Klokkeluiders);
- meldingen klachtencommissie.

In 2024 zijn er geen meldingen ontvangen.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim nam in 2024 af ten opzichte van 2023. Het 12-maandsgemiddelde ziekteverzuim tot en met december 2024 kwam uit op 4,8% (6,9% eind 2023).

Slechts 0,5% van het totaal betreft kortdurend verzuim. Dat wil zeggen dat ons ziekteverzuimpercentage vooral bepaald wordt door het aandeel langdurig zieken. Oorzaken voor langdurige uitval waren niet werkgerelateerd maar van medische of persoonlijke aard.

Er vond één arbeidsongeval plaats, waardoor een medewerker fysieke beperkingen ondervond. In samenspraak met de medewerker en betrokken partijen zijn de juiste stappen genomen om de gevolgen voor de medewerker goed in kaart te brengen en om als werkgever hier zorgvuldig in te handelen.

Sociale kengetallen

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023
Aantal medewerkers gemiddeld	50,3	59	49
Aantal fte gemiddeld	46,2	53,5	44,5
Aantal medewerkers 31 december	52	59	49
Aantal fte 31 december	47,7	53,5	44,7
Bruto salariskosten in €	3.680.179	3.921.000	3.269.598
Inleenkosten in €	1.349.422	351.000	929.120
Overige personeelslasten (incl. opleidingskosten) in €	274.244	341.000	273.011

Personeel in loondienst in 2024

	Directie en staf	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal fte	4,7	12,2	16,4	13,0	46,2
Aantal fte 31 december	4,7	12,6	17,5	12,9	47,7

Leeftijdsofbouw

De leeftijdsopbouw op 31 december 2024 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2024	Gemiddelde leeftijd in 2023	Gemiddelde leeftijd in 2022
1	6	9	22	14	48,0	48,7	48,1

In- en uitstroom

In 2024 was er weinig verloop. In totaal verlieten in 2024 drie medewerkers onze organisatie. Eén medewerker ging met pensioen, één medewerker vertrok op eigen initiatief en bij één medewerker namen wij het initiatief voor vertrek. Het totale verlooppercentage bedraagt 6%. Wanneer we alleen ongewenst verloop berekenen, komen we uit op een verloopcijfer van 2%.

We mochten zes nieuwe medewerkers verwelkomen in 2024, waarvan drie medewerkers reeds bij ons werkzaam waren via detachering.

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 compliancerisico ging van 'avers' (laag) naar 'defensief' (lager dan gemiddeld). In 2024 actualiseerden de beide controllers, samen met de directeur-bestuurder en de managers, de strategische risico's. In 2025 wordt ook de raad van commissarissen hierin weer meegenomen.

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 of beperkte toegang tot onze ICT-omgeving en/of verlies van onze data bij een hack of ransomware aanval.	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> Professionele ICT-leverancier en beheerder geselecteerd (firewalls, MFA, back-up en recovery procedure, virusscan etc.) Actueel informatiebeveiligingsbeleid ISAE 3402 Type II rapportage van de meest relevante systemen Awareness sessies personeel 	Hoog
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 duurzaam prestatie-model 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, bijsturingmaatregelen ('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 opgavesenario's naar de basisbegroting) toereikende informatieverschaffing 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 opgavesenario's, waarbij wordt voldaan aan de normen van Aw/WSW Bijsturingmaatregelen inzetten indien externe normen van Aw/WSW (langdurig) worden overschreden Zorgdragen voor een jaarlijkse (bij dPi) en tussentijds (bij overheveling van projecten van de opgavesenario's naar de basisbegroting) toereikende informatieverschaffing voor borgingsplafond WSW Uitvoeren stappen investeringsstatuut 	Midden
Organisatie- risico: Afhankelijkheid leveranciers is groot (organisatie breed). Issues bij IT-leveranciers kunnen 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- risico: Het risico bestaat dat de samenstelling van bestuur,	Midden	<ul style="list-style-type: none"> SPP jaarlijks uitvoeren (inzicht in vraag en aanbod van kennis en competenties) 	Laag

Strategisch risico	Bruto-risico-scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico-scores (restrisico)
management en medewerkers (kwantitatief en kwalitatief) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte.		<ul style="list-style-type: none"> 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) 	
Organisatierisico: Het risico bestaat dat wij onvoldoende in control zijn (met risico op bewuste en onbewuste fouten), met als gevolg reputatie- en/of financiële schade	Midden	<ul style="list-style-type: none"> Ingericht drielijnenmodel 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 	Laag
Woningmarktrisico: Woningstichting Barneveld heeft zelf nauwelijks grondposities om nieuwbouw te ontwikkelen. Grondposities zijn er wel, maar vrijwel allemaal in eigendom van ontwikkelaars. Het aantal locaties is beperkt en het aanbod van (sociale huur) nieuwbouwwoningen door de ontwikkelaars sluit niet aan op onze vraag (type en betaalbaar). Daarnaast zorgt de netcongestie (en in de toekomst (vanaf 2030) waarschijnlijk ook waterschaarste) voor vertraging bij zowel nieuwbouw als verduurzamingsprojecten. 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) Afstemmen verduurzamings- en nieuwbouwprojecten met Liander (mogelijke herverdeling door Tennet kan zorgen voor herverdeling onder energiekabeleigenaren) en Vitens (tijdig aansluiten waterleiding en tekort drinkwater: huidige waterbronnen in Nijkerk (voor Barneveld) en Putten (voor Voorthuizen en Garderen)) 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 Klachtenmanagementproces actief Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden in proces 	Laag

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

Op een aanscherping van het woonmarktrisico na, zijn de strategische risico's en de risicoscores in 2024 gelijk gebleven.

De controllers hebben in 2024 de frauderisico-scan geactualiseerd, waarna deze is vastgesteld in de vergadering van het managementteam en is besproken met de auditcommissie en raad van commissarissen. 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 structureel op de agenda staat van MT en RvC en met regelmaat op de agenda van 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, vooral 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 vierogenprincipe accorderen. Vervolgens verwerken we betalingen alleen via afgedwongen processen met meerdere gemandateerde medewerkers.

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 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 ook een 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. In 2024 zijn wederom geen grote bevindingen geconstateerd tijdens de audits. De controllers monitoren ook jaarlijks op het opvolgen van aanbevelingen.

Woningstichting Barneveld valt onder het reguliere toezicht van de Autoriteit woningcorporaties. De conclusie van de Autoriteit woningcorporaties is dat de governance van Woningstichting Barneveld op orde is. De risico-inschatting van de Autoriteit voor Woningstichting Barneveld is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er zijn geen interventies opgelegd en geen toezichtafspraken gemaakt.

Het oordeel van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is stabiel laag/midden gebleven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw constateert in haar oordeelsbrief van maart 2024, dat Woningstichting Barneveld een solide corporatie is en financieel robuust blijft. Woningstichting Barneveld continueert met het organisatiemodel de bestendige lijn van afgelopen jaar. Deze classificatie is voor ons - gezien onze omvang - de hoogst mogelijke classificatie.

Management control framework

In 2024 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 2024 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 auditcommissie en 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 2025 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. We ondertekenden de prestatieafspraken in december 2024 samen met gemeente Barneveld en Huurdersvereniging Barneveld.

C4 Samenwerkingsverbanden

Aedes

We zijn lid van brancheorganisatie Aedes en volgen de publicaties van Aedes. We maken gebruik van door Aedes ontwikkelde handreikingen en tools. Een aantal van onze medewerkers is lid van een Aedes-community. In 2024 namen we weer deel aan de Aedes-benchmark. Een aantal van onze medewerkers volgde de benchmark learningssessies.

Aedes organiseerde een tweedaagse teambuilding voor al haar medewerkers en heeft in het kader hiervan en het thema 'Verbinden en samenwerken' de Foodvalley regio bezocht op 20 juni 2024. Woningstichting Barneveld en Woonstede uit Ede ontvingen Aedes-medewerkers en verzorgden een programma (van een dagdeel). Wij informeerden tijdens een rondwandeling door Voorthuizen de Aedes-medewerkers over ons woningbezit, nieuwbouwprojecten en leefbaarheidsprojecten in relatie tot het thema 'Verbinden en samenwerken'.

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 Woningcorporaties Foodvalley.

De corporaties in de regio werken samen in het samenwerkingsverband Woningcorporaties Foodvalley. Dit zijn Woonstede (Ede), Veenvesters (Veenendaal), de Woningstichting en Idealis (beide Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen), Woningstichting Nijkerk, Woningbedrijf Renswoude (Renswoude) en Woningstichting Barneveld (Barneveld). De woningcorporaties in Regio Foodvalley bouwen, verduurzamen en werken samen aan vitale wijken. De 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 werkgroepen gevormd, namelijk de werkgroepen HRM, bestuurssecretarissen, Vastgoed, Wonen, Bedrijfsvoering, Controllers, 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 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. In 2025 wordt nader onderzocht wat nodig is om elkaar financieel te kunnen ondersteunen, mocht dit zich binnen Regio Foodvalley voordoen, conform het eind 2024 gepubliceerde Duurzaam Prestatiemodel en in het kader van solidariteit.

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 en in betaalbaarheid van de huren voor onze huurders. Investerings zijn nodig om voldoende betaalbare woningen aan te kunnen bieden 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. Anderzijds zien we ook dat verduurzaming het afgelopen jaar duurder is geworden waardoor we renovatie en verduurzaming niet meer uit de operationele kasstroom kunnen financieren. Doordat we hiervoor (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 bewaken continu onze financiële positie en sturen bij waar nodig. We willen ook kunnen blijven investeren in de periode na de Nationale Prestatieafspraken.

Winst- en verliesrekening

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

Winst- en verliesrekening	2024 x € 1	2023 x € 1
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.927.008	17.078.711
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.185.109	1.141.301
Nettoresultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	39.190.775	-20.500.095
Nettoresultaat overige activiteiten	404.463	269.694
Overige organisatiekosten	-1.609.377	-1.517.884
Kosten omtrent leefbaarheid	-749.640	-456.184
Saldo financiële baten en lasten	-2.285.814	-1.930.760
Vennootschapsbelasting	-1.383.691	-1.049.178
Resultaat na belastingen	51.678.833	-6.964.395

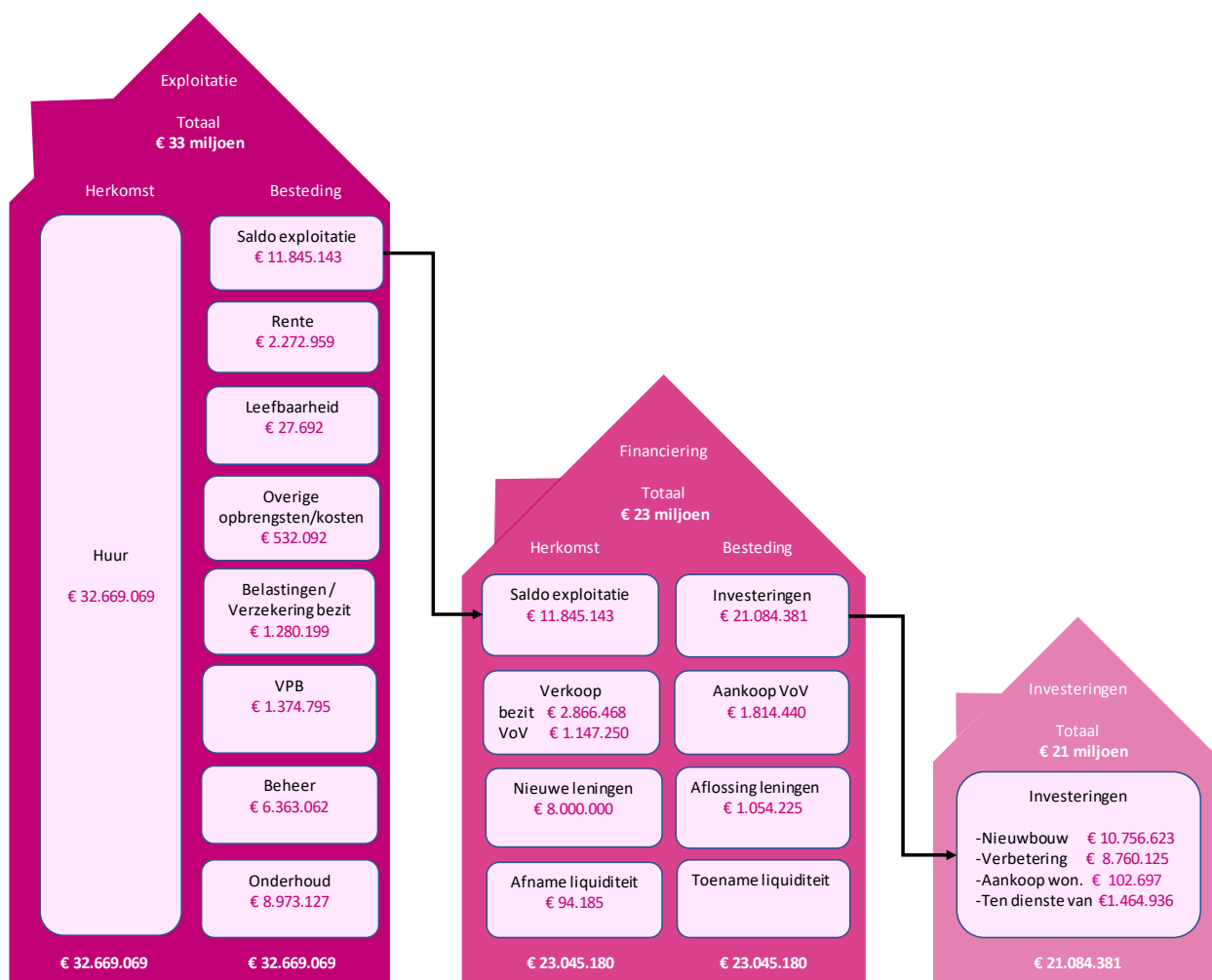
Het resultaat over 2024 komt uit op € 51,7 miljoen positief (2023: € 7,0 miljoen negatief).

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	2024 x€ 1	2023 x€ 1
Ontvangsten:		
Huur	32.669.069	31.123.201
Uitgaven:		
Onderhoud	8.973.127	9.188.937
Beheerkosten	6.895.154	6.636.850
Sanerings- verhuurderheffing	0	0
Vennootschapsbelasting	1.374.795	3.144.507
Belasting en verzekeringen	1.280.199	1.157.396
Leefbaarheid	27.692	27.128
Rente	2.272.959	2.099.888
Totaal uitgaven:	20.823.926	22.254.706
Cashflow operationele activiteiten	11.845.143	8.868.495

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2024 circa € 11,8 miljoen positief (2023: circa € 8,9 miljoen positief). De stijging van de operationele kasstroom ten opzichte van 2023 wordt in hoofdzaak veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van € 1,5 miljoen en een daling van de vennootschapsbelasting met € 1,8 miljoen.



Kasstromen 2024

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 2024 tot het volgende overzicht:

Financiële positie ultimo 2024

De toezichthouders van Woningstichting Barneveld, Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen of de corporatie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. De beoordeling is gericht op twee onderdelen: continuïteit (liquiditeit en vermogen) en discontinuïteit (onderpand). Dit 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 Interest Coverage Ratio (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 (LTV) is een vermogensratio en maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. Hierbij wordt als waarde (value) de beleidswaarde (marktwaarde in verhuurde staat waarbij rekening is gehouden met corporatiespecifiek beleid) gehanteerd. Bij de onderliggende kasstromen van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Woningstichting Barneveld.

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

Dit leidt tot het volgende overzicht:

Relevante financiële ratio's*	2024					2023
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Totaal
ICR (liquiditeit)	5,37	>1,4	0%	>1,8	6,2	5,2
Solvabiliteit (vermogen)	68,1%	>30%	67,0%	>30%	64,1%	54,0%
Loan to Value (vermogen)	29,8%	<70%	0,0%	<70%	26,7%	37,6%
Dekkingsratio	19,3%	<70%	0,0%	<70%	17,7%	18,2%

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

Financiële continuïteit

Eind 2024 stelden we de begroting 2025 inclusief de meerjarenprognose 2026 tot en met 2029 vast. 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 Regio Foodvalley wordt de opgave voor Woningstichting Barneveld groter, met name voor nieuwbouw. De ambitie van Woningstichting Barneveld, die in de Woondeal 2022-2030 Regio Foodvalley is opgenomen, omvat het toevoegen van 1.395 sociale huurwoningen. In tegenstelling tot de begroting 2024 en verder gaan we in de begroting 2025 en verder uit van de aantallen woningen uit de Woondeal Regio Foodvalley inzet gemeente Barneveld (1.150 eenheden). Ten opzichte van de begroting 2024 stellen we hiermee onze nieuwbouw tot 2030 naar beneden bij met 245 woningen. Door langdurige externe procedures verwachten we dat in het tijdsbestek van de begroting 2025 tot en met 2030 de aantallen van onze ambitie niet meer te realiseren zijn. 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 (gerelateerd aan de prestatieafspraken): begroting basisscenario plus 'zachte' projecten nieuwbouw conform gemeentelijke afspraken in onze lokale prestatieafspraken.

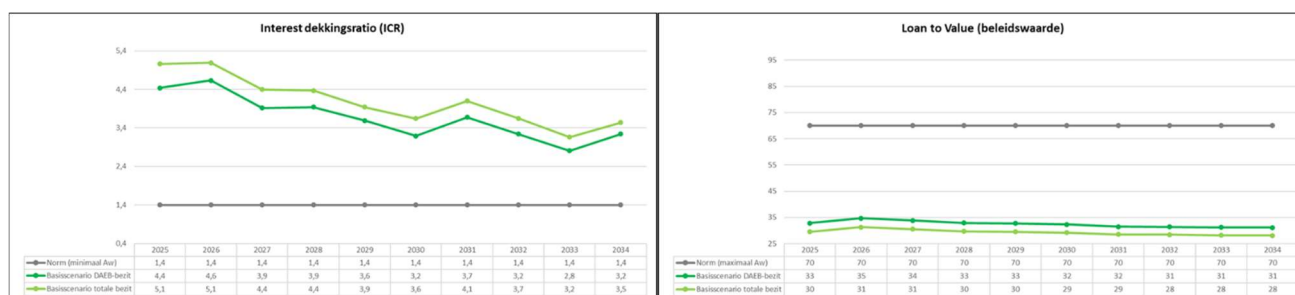
- Opgavescenario's nieuwbouw (gerelateerd aan de prestatieafspraken) en CO2-neutraal: begroting basisscenario plus 'zachte' projecten nieuwbouw conform gemeentelijke afspraken in onze lokale prestatieafspraken en de verwachte opgave voor het aardgasloos maken van bestaand bezit.
- Taakoverdracht corporatiewoningen: een woningcorporatie heeft 133 woningen uit haar bezit aangeboden aan Woningstichting Barneveld. Door dit scenario, gebaseerd op het opgavescenario nieuwbouw (gerelateerd aan de prestatieafspraken), maken we de impact van de taakoverdracht van de woningen van de andere corporatie inzichtelijk, gebaseerd op de dan bekende gegevens en aannames.

In het basisscenario rekenden we voor 2025 een huursomstijging van 6,1% in¹. 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 2025 / meerjarenprognose	2025	2026	2027	2028	2029
x € 1.000					
Operationele kasstroom	10.417	13.678	14.049	14.374	13.134
Kasstroom (des-)investeringen	-30.264	-29.424	-13.576	-11.998	-14.042
Financieringskasstroom	21.630	16.861	-302	-2.403	1.034
Mutatie geldmiddelen	1.786	1.111	172	-26	125

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. In bovenstaande tabel en grafieken is 'slechts' het basisscenario weergegeven. Voor de andere scenario's zien we dat de ICR en de LtV vanaf 2032 door de norm van de externe toezichthouders gaan. Dit is een vergelijkbaar beeld met de begroting 2024 en verder. Alleen hebben we tot 2030 245 woningen minder ingerekend, omdat we die aantallen voor die tijd niet realistisch achten. We hebben 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), en dat het ook inzicht geeft in wat er nog nodig is om dat te realiseren.

De impact van de beoogde taakoverdracht van de 133 woningen van een collega-corporatie is ten opzichte van de andere scenario's beperkt en leidt niet tot een wezenlijk ander beeld dan hiervoor geschetst. Als zowel de nieuwbouwoopgave als de taakoverdracht worden gerealiseerd gaat Woningstichting Barneveld in 2032 door de normen voor de LtV en ICR. De RvC heeft eind januari goedkeuring verleend aan het voorgenomen bestuursbesluit voor een haalbaarheidsonderzoek naar de taakoverdracht. Deze wordt in het eerste halfjaar van 2025 uitgevoerd met als beoogde implementatiedatum halverwege 2025, mits aan alle voorwaarden is voldaan.

¹ De 6,1% die we hebben ingerekend volgt uit de Nationale Prestatieafspraken. We hebben daarnaast een stressscenario met een huurstijging van 3,75% ingerekend, gezien de discussie rondom de huurstijgingen. Uit de nieuwe afspraken eind december 2024 volgt ook een lagere huurstijging dan 6,1% voor 2025.

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 in 2022 herzien. Gezien de geringe wijzigingen in de Woningwet, was de impact voor Woningstichting Barneveld beperkt. Het Reglement is in 2024 niet gewijzigd.

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 en nogmaals in 2024 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

Het jaar 2024 kenmerkt zich door de toevoeging van zeventien nieuwbouwwoningen en de verkoop van vier huurwoningen. Verder zijn vier huurwoningen geruild voor een grondclaim. Net als in voorgaande jaren stond de woningmarkt in 2024 onder druk. Zowel in de huur- als de koopmarkt was de vraag groot. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Barneveld heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 69 miljoen toegenomen naar een waarde van € 825 miljoen. Dit betreft een waardemutatie van 9,1%.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2023	693.780	62.504	756.284
Af: marktwaarde niet-woningen	-38.928	-4.929	-43.857
Marktwaarde woningen	654.852	57.575	712.427
Voorraadmutaties woningen	1.690	0	1.690
Mutatie vastgoedgegevens	35.194	3.179	38.373
Methodische wijzigingen handboek	4.052	336	4.388
Validatie handboek	-30.509	-2.623	-33.132
Marktwontwikkelingen	52.388	4.409	56.797
Mutatie beleidswaarde in woningen	62.815	5.301	68.116
Marktwaarde woningen	717.667	62.876	780.543
Bij: marktwaarde Niet-woningen	40.089	4.710	44.799
Marktwaarde 2024	757.756	67.586	825.342

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): +€ 3,5 miljoen nieuwbouw (+0,5%).
- Mutaties vastgoedgegevens: bij de mutaties vastgoedgegevens wordt de stijging met name verklaard door de stijging van de WOZ-waarde (+€ 26 miljoen; +3,4%).

- Methodische wijzigingen handboek: Aanpassing overdrachtkosten +€ 4,4 miljoen (+0,6%).
- Validatie handboek: De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,79% naar 6,01%. De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woonegelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,55% naar 6,98%. Het totale effect op de marktwaarde is een daling van € 32,2 miljoen (-4,3%).
- Marktontwikkelingen: Aanpassing van de historische leegwaardestijging door de disconteringsvoet leidt tot een stijging in de marktwaarde van € 73,7 miljoen (+9,7%). De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 0,28% naar 7,15%.

De hierboven genoemde percentages zijn berekend ten opzichte van de totale marktwaarde 2023.

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.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De ratio's zijn in 2024 gewijzigd. De norm voor de LTV is 70% (was 85%) voor de DAEB-tak en is 70% (was 75%) voor de niet-DAEB-tak. De solvabiliteit is 30% voor zowel de DAEB- als niet-DAEB-tak (dit was 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB).

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Voor de beleidswaarde wordt in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met ingang van boekjaar 2024 wordt gerekend met een vaste disconteringsvoet van 4,17% voor DAEB-bezit en 4,7% voor niet-DAEB-bezit. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. In 2024 zijn de uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde op diverse plekken aangepast zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening.

De specificatie op hoofdlijnen van het verloop in de beleidswaarde van 2023 naar 2024 is als volgt:

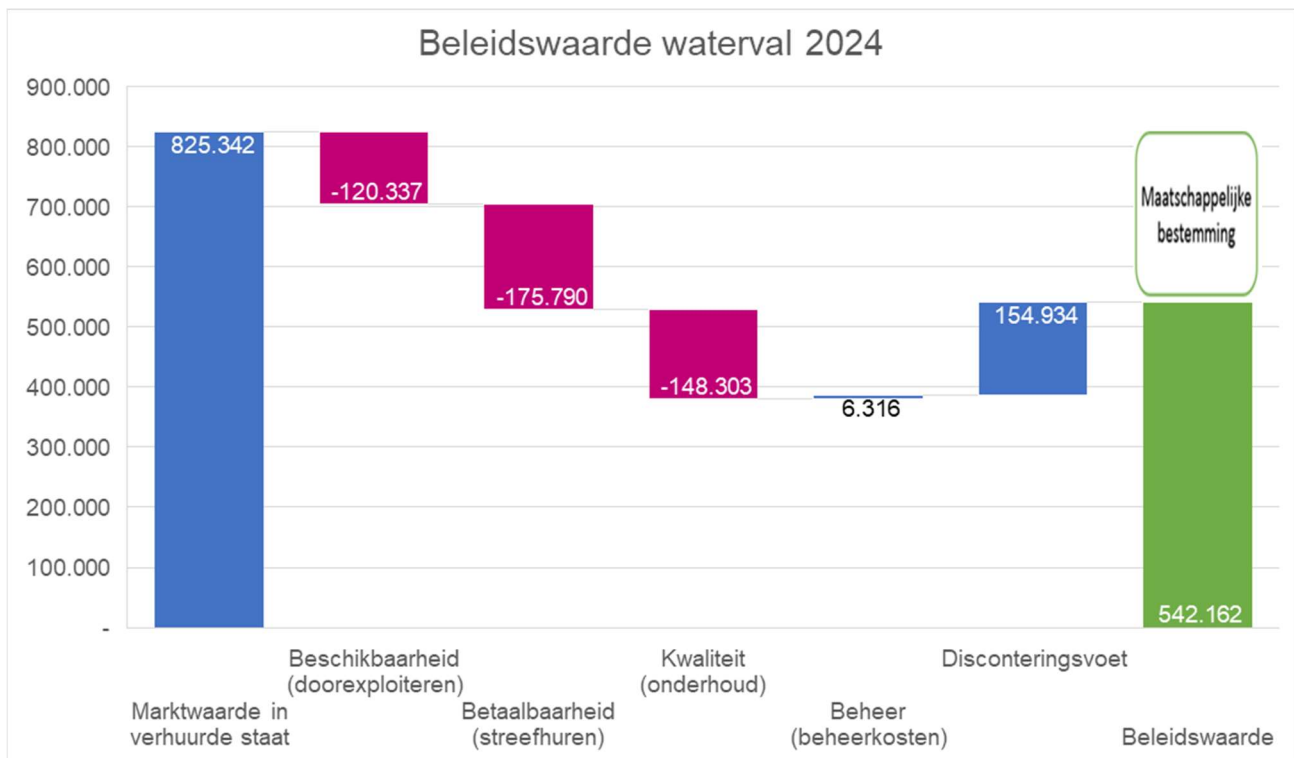
Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2023	320.505	45.815	366.320
Af: beleidswaarde niet-woningen	-38.928	-4.929	-43.857
Beleidswaarde woningen	281.577	40.886	322.463
Voorraadmutaties woningen	1.114	0	1.114
Mutatie vastgoedgegevens	19.852	1.795	21.647
Methodische wijzigingen handboek	87.349	6.864	94.213
Validatie handboek	0	0	0
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	17.657	-48	17.609
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	37.966	2.351	40.317
Mutatie beleidswaarde in woningen	163.938	10.962	174.900
Beleidswaarde woningen	445.515	51.848	497.363
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	40.089	4.710	44.799
Beleidswaarde 2024	485.604	56.558	542.162

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 366 miljoen naar € 542 miljoen. Een toename van 48,1%. Deze positieve waardeontwikkeling is in hoofdlijnen het gevolg van onderstaande punten waarbij per punt alleen de grootste mutaties zijn genoemd:

- Voorraadmutaties woningen: door nieuwbouw is er een stijging met € 2 miljoen (+0,6%).
- Mutatie vastgoedgegevens: de gemiddelde contractuur van woongelegenheden is gestegen van € 597,21 naar € 631,31. De stijging van de beleidswaarde is € 22 miljoen (+6,0%).
- Methodische wijzigingen handboek: dit leidt tot een stijging van € 114 miljoen (+31,3%).
- Validatie handboek: geen effect bij de woningen wel bij de niet-woningen.
- Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde: de wijzigingen van de macro-economische parameters zorgen voor een stijging van € 16,6 miljoen (+4,6%). De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. Per saldo lijkt de impact op een lagere stijging van de onderhoudskosten door de bouwkostenindex de grootste impact te hebben.
- Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde:
 - De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 746,66 naar € 784,57 (stijging beleidswaarde met € 59,6 miljoen; +11,0%).
 - De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 780,00 naar € 846,00 (daling beleidswaarde met € 10,6 miljoen; -2,9%).
 - De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 3.394,00 euro naar € 3.476,75 (daling beleidswaarde met € 9,4 miljoen; -2,6%).

De hierboven genoemde percentages zijn berekend ten opzichte van de totale beleidswaarde 2023.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Het bestuur van Woningstichting Barneveld heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 283 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 34% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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 2024.

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 2024 tot en met 31 december 2024 41 PE-punten 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 2024 zijn 79 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- schaalindelingen functieprofielen van het geactualiseerde functiehuis
- actualisatie jaarlijkse huurverhoging, streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- actualisatie algemene huurvoorwaarden
- goedkeuren ICT-verbeteringen en -implementaties, nieuwe telefonieoplossing
- besluit aanschaf en implementatie nieuw primair systeem
- besluiten conform verschillende (nieuw)bouwfasedocumenten, verduurzamingfasedocumenten, aangaan bouwteamovereenkomst, aankoop woningen en verkoop gronden aan Liander
- besluit voor groot onderhoud, herindeling en herinrichting kantoorpand Woningstichting Barneveld en tijdelijke huisvesting
- aanvulling verkoopbeleid en visie middeninkomens
- vaststellen bedrijfscontinuïteitsplan en incidentenresponsplan als onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid
- vaststellen stakeholdermanagementbeleid
- vaststellen actualisatie huurbeleid
- vaststellen beloningsbeleid
- professionalisering VvE-beheer
- decharge verleend aan projectmanagers voor projecten
- vaststellen bod 2025 op de woonvisie gemeente Barneveld
- actualisatie privacybeleid en informatiebeveiligingsbeleid
- actualisatie procuratieregeling
- actualisatie strategische risicomatrix
- vaststellen audit- en controlplan 2025
- vaststellen Management Control Framework (MCF) 2024
- besluiten rondom organisatieontwikkeling waaronder actualiseren organisatieprocessen, uitbreiding formatie en goedkeuren diverse HR voorstellen en management development traject met managers, stafleden en middenkader
- vaststellen actualisatie prestatieafspraken 2022-2025 met gemeente en huurdersvereniging

- vaststellen begroting 2025 en meerjarenprognose
- vaststellen jaarplannen 2025
- actualisatie overzicht referentiewaarden 2025 bij het investeringsstatuut
- vaststellen treasuryjaarplan 2025
- gezamenlijke ontwikkeling zorgzame wijk (Butterfly project)

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 2024 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. In aansluiting op dit review traject zijn in 2024 de documenten geactualiseerd en vastgesteld. Een review op de gedrags- en integriteitscode volgt in 2025.

Barneveld, 13 juni 2025
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 2024 hebben de volgende personen zitting in de raad van commissarissen:

Naam	m/v	Geboorte-jaar	Datum benoeming	Rooster van aftreden	Hoofd- en nevenfuncties
D. (Dirk) de Kruif 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 en directeuren vanaf 01-10-2023.
J.J. (Jaap) van Benekom Voorzitter auditcommissie	m	1969	Eerste benoeming 01-08-2024	01-08-2028	Zelfstandig financieel professional vanaf 1-8-2019; Schuldhulpmaatje Veenendaal vanaf 1-1-2022; Lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie De Hoop ggz te Dordrecht vanaf 27-5-2021; Lid raad van commissarissen Royal Fassin te 's Heerenberg vanaf 1-12-2020; Lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie Zorgverlening Het Bakken te Elburg vanaf 1-10-2020; Lid en adviseur Classicaal College Behandeling Beheerszaken PKN Utrecht vanaf 1-5-2020; Lid raad van toezicht OSKON en RvC OCON te Hengelo vanaf 1-11-2019; Lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie Ichthus College te Veenendaal vanaf 1-6-2013; Lid raad van toezicht Sacado Zorg vanaf 15-08-2024.
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 Transitie management en Strategisch Advies; Associé bij Wagenaar Hoes organisatieadvies tot 1-1-2025; Opdracht bij Dienst Toeslagen, Commissie werkelijke schade vanaf 15-06-2023; Adviseur Governance/jurist governance Provincie Zuid-Holland tot 1-1-2025.
H.H. (Erik) Teiken Voorzitter auditcommissie	m	1961	Eerste benoeming 01-10-2016 Herbenoemd 01-10-2020 Afgetreden 30-09-2024	01-10-2024	Interim-treasurer (Teiken Consultancy BV); Interim Treasury manager Albmalre Finance company Amsterdam vanaf 01-06-2023 tot 01-02-2024; Treasury consultant Nouryon vanaf 13-05-2024 tot 09-08-2024 Treasury specialist Bitvavo vanaf 1- 8-2024 tot 12-10-2024;

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 van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en zij moeten met ingang van 2017 minimaal vijf uren (vijf PE-punten) per kalenderjaar aan PE-activiteiten besteden.

Overzicht PE-punten

Naam	Overschot/tekort vorig jaar	Aantal behaalde PE-punten in 2024	Voldaan
D. de Kruif	5	6	Ja
J.J. van Bennekom	0	5	Ja
M.T.G. van der Ploeg	5	14	Ja
J.M. Kooistra	5	12	Ja
A.J. Michael-de Buisonjé	5	5	Ja
H.H. Teiken	0	8	Ja

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2024 zes reguliere vergaderingen met daarnaast de volgende verschillende andere bijeenkomsten en activiteiten:

- **Themasessies**
Sinds 2023 zijn themasessies geïntegreerd in de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen, 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 het management te klankborden en te reflecteren op een bepaald thema. In 2024 is in themasessies gesproken over klantgerichtheid en participatie, (portefeuille)strategie en ontwikkeling, solidariteit en regionale samenwerking, HRM en organisatieontwikkeling. In themasessies worden geen besluiten genomen en afhankelijk van het onderwerp zijn deskundige medewerkers van Woningstichting Barneveld en/of externe deskundigen uitgenodigd om 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 22 april 2024 was Vitale Wijken. Afhankelijk van de onderwerpen worden, naast het managementteam, ook medewerkers uitgenodigd aanwezig te zijn. Dit jaar waren dat de adviseur strategie & beleid en de corporate controller. Woonstede, een woningcorporatie waarmee wordt samengewerkt binnen het Foodvalley-verband van woningcorporaties, gaf ons een inkijk in hun overwegingen en visie om te komen van aandachtwijk tot een vitale wijk en liet ons de huidige stand van zaken in de wijk zien. Tijdens een bezoek aan Nieuw Avondrust, een locatie voor ouderenzorg in Voorthuizen van Ena, vond het tweede deel van de strategiedag plaats. Woningstichting Barneveld en Ena onderzoeken samen mogelijkheden om te komen van een ouderenzorglocatie naar een woonzorgzone in Voorthuizen, waarbij de verbinding met de wijk belangrijk is: een vitale wijk in Voorthuizen. Ena en Woningstichting Barneveld presenteerden de eerste uitkomsten van de brainstormsessies hierover en gingen met de commissarissen in gesprek.
- **Overleg met burgemeester en wethouders**
Tijdens het overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld op 7 mei besprak de raad van commissarissen samen met de bestuurder informeel (zonder verslaglegging) de actualiteiten rondom de prestatieafspraken, verschillende projecten en bestuurlijke zaken.
- **Regio Foodvalley bijeenkomst**
Op 17 oktober 2024 vond de jaarlijkse gezamenlijke bijeenkomst van de Foodvalley raden van commissarissen plaats. Naast Woningstichting Barneveld waren commissarissen, bestuurders, managers en bestuurssecretarissen aanwezig van Woonstede (Ede), Veenvesters (Veenendaal), de Woningstichting (Wageningen), Idealis (Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen) en Woningstichting Nijkerk (Nijkerk). In 2024 stond de bijeenkomst in het teken van de solidariteit in de sector. Martin van Rijn, voorzitter van Aedes, ging in gesprek met de aanwezigen over hoe we als corporaties samen verantwoordelijk zijn voor de financiële solidariteit in de sector en hoe we samen vaart blijven maken met de volkshuisvestelijke opgave. Stefan Peij, directeur van de Governance Academy en voorzitter van de evaluatiecommissie van de Governancecode Woningcorporaties, nam aanwezigen mee in de boardroom om samen inzicht te krijgen in de complexiteit van solidariteit met vragen als: wat is de rol van de bestuurder en van het toezicht, hoe geef je invulling daaraan en wat betekent de samenwerking in de regio daarin?
- **Netwerkbijeenkomst raden van commissarissen zorgorganisaties**
In 2024 vond de jaarlijkse ontmoeting tussen raden van commissarissen van diverse Barneveldse zorg- en welzijnsorganisaties niet plaats door een bestuurswissel bij de organiserende zorgorganisatie Norschoten. De eerstvolgende bijeenkomst is gepland op 10 februari 2025. De bijeenkomst heeft als thema 'Toezien op samenwerken'. Genodigde partijen zijn: 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 2024 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 19 juni 2024 in Voorthuizen. 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. In 2024 was er geen verdere aanleiding voor contact tussen de raad van commissarissen en de Autoriteit woningcorporaties.
- **Inspiratiesessie Artificial Intelligence (AI)**
Op initiatief van de raad van commissarissen is op 21 oktober 2024 een inspiratiesessie georganiseerd waarvoor ook de bestuurder, management en stafmedewerkers waren uitgenodigd. Waar de introductie van smartphones en sociale media een revolutie teweegbracht in hoe we werken en communiceren, zal Artificiële Intelligentie (AI) deze transformatie naar verwachting overtreffen. Onder leiding van een externe deskundige stond de bijeenkomst in het teken van bewustwording van de impact, de concrete toepassingen en voor- en nadelen van AI. De sessie omvatte zowel een lezing als een interactief gedeelte.
- **Divers**
Bij oplevering van nieuwbouwprojecten was een delegatie van de raad van commissarissen aanwezig net als bij kijkmomenten tijdens (nieuwbouw)projecten die voor medewerkers werden georganiseerd. Eind 2024 was een delegatie van de raad van commissarissen aanwezig bij de kerstbijeenkomst en jaarafsluiting voor medewerkers.

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
- visie op toezicht en besturen actualisatie 2024 in samenwerking met bestuurder
- vastgoedprojecten (nieuwbouw, aankoop, sloop, verduurzaming en taakoverdracht)
- groot onderhoud en herinrichting kantoorpand Woningstichting Barneveld inclusief tijdelijke huisvesting
- ICT-ontwikkelingen, aanschaf en implementatie nieuw primair systeem
- nationale prestatieafspraken (NPA), regionale woondeal, 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 en kennis, ervaring en competentiematrix
- tijdelijke fysieke afwezigheid bestuurder
- herziening Governance code 2025
- benoeming nieuw lid raad van commissarissen (en wisseling voorzitter Auditcommissie)
- selectieproces corporate controller (gezamenlijke/gedeelde corporate controller met woningcorporaties Bo-Ex en G&O)
- integriteit en frauderisicoanalyse
- managementrapportages
- opdrachtverstrekking externe accountant
- accountantsverslag en managementletter
- organisatieontwikkeling en HRM onderwerpen

- jaarverslag en jaarrekening 2023, jaarverslag 2023 geschillencommissie woningcorporaties valleigebied en jaarverslag 2023 Arbounie vertrouwenspersoon
- begroting 2025 en meerjarenprognose, jaarplan integrale projecten
- wonen en zorg
- investeringsnormenkader, investeringsstatuut overzicht referentiewaarden 2025
- financieel beleid
- actualisatie procuratieregeling
- extern toezicht, toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties
- WSW borgingsplafond en risicoprofiel
- stakeholdermanagement en stakeholdersoverzicht
- benchmark Aedes
- audit- en controlplan 2025
- treasuryjaarplan 2025
- mededelingenmemo's waarin de bestuurder de raad van commissarissen informeert over belangrijke externe en interne ontwikkelingen inclusief de beleidsactualisaties conform het Management Control Framework
- Management Control Framework (MCF)

De belangrijkste besluiten van de raad van commissarissen, in willekeurige volgorde:

- verduurzamen/verbeteren woningen goedgekeurd
- aangaan van bouwteamovereenkomst goedgekeurd
- actualisatie visie op bestuur en toezicht inclusief toetsingskader vastgesteld
- benoeming nieuw lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie
- bezoldiging leden van de raad van commissarissen en bestuurder vastgesteld
- fasebesluiten haalbaarheid nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- fasebesluiten realisatie nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- fasebesluiten turnkey nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- fasebesluit groot onderhoud en herinrichting kantoorpand Woningstichting Barneveld
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2023 en verlenen décharge
- bod op de woonvisie 2025 (Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud') goedgekeurd
- akkoord voor kosten ten behoeve van aanschaf en implementatie nieuw primair systeem en daartoe aangaan van vijfjarig contract met leverancier
- kennis, ervaring en competentiematrix raad van commissarissen en rooster van aftreden vastgesteld
- goedkeuren controleplan boekjaar 2024 van de externe accountant
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2024
- actualisatie procuratieregeling goedgekeurd
- audit- en controlplan 2025 goedgekeurd
- planning en procedure (mogelijke) herbenoeming directeur-bestuurder vastgesteld
- actualisatie 2025 van de prestatieafspraken 2022-2025 tussen Huurdersvereniging Barneveld, gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld goedgekeurd
- begroting 2025 goedgekeurd en kennisgenomen van meerjarenprognose en opgavesenario's op het gebied van nieuwbouw, mogelijke taakoverdracht corporatiewoningen, CO2 neutraal en overige (stress- en impact-) scenario's
- treasuryjaarplan 2025 goedgekeurd

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 2024 wijzigde de samenstelling van de auditcommissie. Met ingang van 1 oktober 2024 vond er een voorzitterswissel

plaats na het aftreden van de voorzitter na zijn (maximale) termijn van acht jaar. Leden van de auditcommissie hebben relevante kennis van en ervaring met financiële bedrijfsvoering (financiële expertise).

De auditcommissie hield in 2024 vijf 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 auditcommissie hield zich in 2024 met de volgende zaken bezig:

- managementletter accountant
- managementrapportages
- ICT-ontwikkelingen, met name vervanging primair systeem (implementatie 2025) en de samenwerking daarin met collega Foodvalley woningcorporaties Rhenam Wonen (Rhenen) en de Woningstichting (Wageningen)
- informatietechnologie en informatiebeveiliging
- groot onderhoud en herinrichting kantoorpand Woningstichting Barneveld inclusief tijdelijke huisvesting
- voortgang werving en selectie lid raad van commissarissen en voorzitter Auditcommissie
- jaarverslag en jaarrekening 2023,
- jaarverslag geschillencommissie 2023, jaarverslag Arbounie 2023
- accountantsverslag
- benchmark treasury (Thesor)
- Autoriteit woningcorporaties (Aw), Leidraad MJB en dPi2024, Aw toezichtbrief 2024
- controleplan accountant
- evaluatie en opdrachtverstrekking externe accountant
- fraude (jaarlijkse frauderisico analyse)
- bezwaar ATAD-regeling
- overname corporatiewoningen (taakoverdracht)
- WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling risicoprofiel
- overzicht referentiewaarden 2025
- werving en selectie corporate controller in samenwerking met woningcorporaties Bo-Ex en G&O
- parameters, scenario's en kostenverdeelstaat
- audit- en control jaarplan
- IT-auditrapportages
- risicomanagement, risicobereidheid, actualisatie strategische risico's 2024
- financieel beleid
- actualisatie fiscaal statuut
- actualisatie procuratieregeling
- de begroting 2025 met meerjarenperspectief en jaarplan integrale projecten 2025
- treasuryjaarplan 2025
- Management Control Framework (MCF)
- marktontwikkelingen accountantsorganisaties,
- waardering woningbezit en landelijke ontwikkelingen beleids- en marktwaarde
- voorbereiding en organisatie gezamenlijke opleiding-/ inspiratiesessie

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 2024 met de volgende zaken bezig:

- continue dialoog met de bestuurder (planning, voortgang, beoordeling)
- afstemming rond tijdelijke (fysieke) afwezigheid van de bestuurder

- advisering en voorbereiding werving, selectie en benoeming lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie
- aftreden voorzitter auditcommissie door einde zittingstermijn (de heer Teiken) en benoemen voorzitter auditcommissie (de heer Van Bennekom)
- regulier overleg met de ondernemingsraad
- voorbereiden, coördineren en verslaglegging zelfevaluatie raad van commissarissen over het jaar 2023 zonder externe begeleiding (15 maart 2024)
- voorbereiding zelfevaluatie raad van commissarissen over het jaar 2024 met externe begeleiding (23 januari 2025)
- actualisatie visie op toezicht en besturen 2024 inclusief toetsingskader in samenwerking met bestuurder
- voorbereiden (mogelijke) herbenoeming bestuurder
- teamontwikkeling

D2.2 Goed ondernemingsbestuur

Woningstichting Barneveld is lid van Aedes (vereniging van woningcorporaties) en alle commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Op grond daarvan zijn zij verplicht de Governancecode Woningcorporaties te volgen. De Governancecode 2020 is in 2024 geëvalueerd door de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties. De aangepaste code is in november 2024 vastgesteld door de leden van Aedes en VTW, en is vanaf 1 januari 2025 de geldende regeling.

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

1. *De woningcorporatie handelt volgens 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 2024 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. Commissarissen staan achter de gedrags- en integriteitscode en zien toe op een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Integriteit is een vast agendapunt tijdens de vergaderingen. Bestuur en raad van commissarissen vervullen een voorbeeldfunctie voor zowel Woningstichting Barneveld als voor de hele sector. Bestuur en raad van commissarissen hebben gezamenlijk de visie op besturen en toezicht inclusief toetsingskader herzien en deze in 2024 vastgesteld. Naar aanleiding van een onderzoek van de gezamenlijke onderzoeksredactie van de NOS en Nieuwsuur gaven de VTW en Aedes aan dat de integriteit binnen de corporatiesector niet ter discussie mag staan en kwamen ze in 2023 met een Handreiking vastgoedbezit. De raad van commissarissen nam kennis van deze handreiking. Bij bestuur en raad van commissarissen van Woningstichting Barneveld is geen sprake van vastgoedbezit zoals omschreven in de handreiking. Dit wordt regelmatig getoetst in de vergaderingen van de raad. Bij de samenstelling van het personeelsbestand is aandacht voor diversiteit en inclusiviteit.
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 2025 met de meerjarenprognose is vastgesteld en goedgekeurd. Het jaarverslag 2023 met de jaarrekening is vóór 1 juli 2024 vastgesteld, ingediend en gepubliceerd. In het samenwerkingsverband Foodvalley woningcorporaties is de gezamenlijke ambitie en solidariteit vast onderwerp van gesprek.
3. *Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.*
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 continue dialoog gesprekken 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. Dit wordt vastgelegd en gemonitord door middel van een raad van commissarissen kennis, ervaring en competentiematrix. Ten minste één derde van de commissarissen wordt benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. De raad wijst uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter aan, als ook de leden van de beide commissies.

De raad van commissarissen bestond in 2024 met het aantrekken van een beoogd voorzitter van de auditcommissie per 1 augustus 2024 tijdelijk uit zes personen tot 1 oktober 2024. Dit is een bewuste keuze om de overdracht en wisseling zo soepel mogelijk te laten verlopen en om voldoende tijd te hebben voor een inwerkperiode. Na het aftreden van de heer Teiken is de heer Van Bennekom met ingang van 1 oktober 2024 benoemd als voorzitter van de auditcommissie. De input van de ondernemingsraad is betrokken bij de benoeming.

Voor de zelfevaluatie over het jaar 2023 is gebruik gemaakt van de methode 'VTW Zelfevaluatie Online'. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn begin 2024 besproken en na afloop gedeeld met de bestuurder. In het voorjaar van 2025 organiseert de raad van commissarissen de zelfevaluatie 2024 met begeleiding van een geselecteerd extern deskundig bureau. Bestuurder en commissarissen hebben aan de PE-verplichting voldaan.

4. *De woningcorporatie gaat 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 2024 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 2024 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 2024 vonden een strategiedag en themabijeenkomst plaats, waarbij de volledige raad, de directeur-bestuurder, het managementteam en medewerkers aanwezig waren. Een vertegenwoordiging van de raad van commissarissen nam in 2024 deel aan een bijeenkomst met commissarissen, bestuurders en bestuurssecretarissen van de samenwerkende corporaties in Regio Foodvalley. Leden van de raad van commissarissen waren in 2024 samen met huurders en andere belanghebbenden aanwezig bij opleveringen van (nieuwbouw)projecten.

5. *Woningcorporaties 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 worden risicomanagement en risicobereidheid besproken die met de voltallige raad van commissarissen een vervolg krijgen. Er zijn een business controller en corporate controller (intern controller) aangesteld in loondienst betreffende de controletaken en het vervullen van de interne controlefuncties zoals omschreven in de reglementen. De corporate controller wordt gedeeld in een samenwerking met woningcorporaties Bo-Ex en G&O. De raad van commissarissen sprak voorafgaand aan het vaststellen van de jaarstukken 2023, zonder de directeur-bestuurder, met de controlerend accountant. In 2024 stelde de raad van commissarissen de opdracht voor de accountant voor de controlewerkzaamheden over het boekjaar 2024 vast. Woningstichting Barneveld benoemde in 2020 een nieuwe accountant voor de boekjaren 2021, 2022 en 2023. De accountantselectie 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 hun vergaderingen aandacht aan soft controls en is er aandacht voor fraude, integriteit en IT-risico's. Jaarlijks wordt een frauderisico-analyse opgesteld door de controllers en besproken.

In 2024 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, de heer J. van Bennekom als lid van de raad van commissarissen en voorzitter van de auditcommissie.

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 2024 ingedeeld in klasse E met een maximale bezoldiging van € 170.000. 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 100.000 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 algemene ledenvergadering van de VTW stelde op 22 november 2022 de beroepsregel 2022 vast als een adviesregeling die geldt vanaf 2023. Goedkeuring op de VTW algemene ledenvergadering is daarom niet meer nodig.

De raad van commissarissen ging ingaande 1 januari 2024 akkoord met de door de algemene ledenvergadering van VTW op 28 november 2023 voorgestelde verhoging van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen voor 2024, waarbij het maximum binnen de geadviseerde beroepsregel 2024 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 2024	€ 17.000
Lid raad van commissarissen volgens beroepsregel 2024	€ 13.600
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2024	€ 25.500
Voorzitter raad van commissarissen volgens beroepsregel 2024	€ 20.400

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 2024 in totaal € 77.066 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 2023, voorafgaand aan de vaststelling op 17 juni 2024, overleg met de raad van commissarissen zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Hij stelde de jaarrekening vast en tekende voor akkoord. De jaarstukken van het boekjaar 2023 zijn op 18 juni 2024 definitief vastgesteld, waarbij de raad kennis nam 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 2024 omvat 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 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). De raad stelde hierna, conform de wet- en regelgeving, de voorliggende jaarrekening 2023 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het resultaat na belastingen over het verslagjaar 2024 bedraagt € 51,7 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 2024 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 13 juni 2025

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

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

w.g. de heer J.J. van Bennekom (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 2024

Per 31 december 2024 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Naam	Functie	Jaar van aftreden (januari)
M. van Vliet (Bedrijfsvoering)	voorzitter	2028
W. Polhout (Wonen)	secretaris	2027
L. Keijzer (Wonen)	lid	2028

In 2024 startte een nieuwe voorzitter bij de OR. Voor de komende jaren is de OR daarmee volledig bezet. Voor de toekomst hopen wij dat er bij de afdeling Vastgoed ook weer ruimte ontstaat voor vertegenwoordiging in de OR.

In 2024 had de OR in totaal viermaal overleg met de directeur-bestuurder en de HR-adviseur:

- tweemaal regulier overleg,
- éénmaal over een specifiek thema, de begroting 2025, door de directeur-bestuurder toegelicht,
- éénmaal informeel overleg, waarbij specifiek is gesproken over de tijdelijke verhuizing van ons kantoor vanwege de renovatie, de implementatie van ons nieuwe primaire systeem in 2025 en de organisatie- en mensontwikkeling.

Daarnaast is éénmaal overleg geweest met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen, waarin ook de voorzitter van de raad zitting heeft. Hierin is gesproken over in verbinding blijven met elkaar, als op de tijdelijke locatie minder medewerkers aanwezig zijn, omdat de tijdelijke locatie een stuk kleiner zou zijn. Het was inderdaad wat krappere en dichtere op elkaar, ook omdat vrijwel iedereen regelmatig naar kantoor kwam. Dit zorgde echter niet voor problemen. Ook werd de planning goed bewaakt, waardoor de terugverhuizing exact op schema en goed verliep.

In 2024 bracht de OR een advies uit over:

- Kandidaat lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie

gaf instemming op de volgende onderwerpen:

- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Beloningsbeleid
- Privacybeleid

en gaf een zienswijze mee:

- Bij de verkenning van een taakoverdracht van corporatiewoningen in de gemeente Barneveld.

De belangrijkste punten die verder zijn besproken tijdens de overlegvergaderingen, waren in willekeurige volgorde:

- Bedrijfshulpverlening (BHV)
- Samenwerking ICT Foodvalley
- Vernieuwing OR-reglement
- Voorstel verplichte vrije dagen
- Nieuwjaarsbijeenkomst (informeel)

D4 Deelnemingen

In 2024 had Woningstichting Barneveld geen deelnemingen.

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, 13 juni 2025

W.G.

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder



Deel 2

Jaarrekening

2.1 Balans

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2024	31-12-2023
	Ref.	x € 1	x € 1
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen [1]			
DAEB-vastgoed in exploitatie	[1.1]	757.755.719	693.780.183
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	[1.2]	67.586.304	62.503.873
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	57.286.656	55.298.645
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	705.109	0
		883.333.788	811.582.701
Materiele vaste activa [2]			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	3.169.994	2.009.418
Financiële vaste activa [3]			
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.141.401	1.141.986
		887.645.183	814.734.105
Vlottende activa			
Voorraden [4]			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	322.291	480.521
Overige voorraden	[4.1]	197.037	207.701
		519.328	688.222
Vorderingen [5]			
Huurdebiteuren	[5.1]	126.710	135.503
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	1.975.959	1.984.270
Overige vorderingen	[5.3]	54.039	412.552
Overlopende activa	[5.4]	258.268	587.093
		2.414.976	3.119.418
Liquide middelen [6]			
		1.913.485	2.007.670
		4.847.789	5.815.310
Totaal ACTIVA		892.492.972	820.549.415

Passiva (voor resultaatverdeling)		31-12-2024	31-12-2023
	Ref.	x € 1	x € 1
Eigen vermogen	[7]		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	496.369.803	442.914.924
Overige reserves	[7.2]	125.948.611	186.367.885
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	51.678.833	-6.964.395
		673.997.247	622.318.414
Vorzieningen	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	14.513.383	3.482.749
Overige voorzieningen	[8.2]	147.850	135.517
		14.661.233	3.618.266
Langlopende schulden	[9]		
Schulden aan banken	[9.1]	141.619.865	132.732.657
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	53.018.100	51.435.674
Overige schulden	[9.3]	11.662	14.096
		194.649.627	184.182.427
Kortlopende schulden	[10]		
Schulden aan banken	[10.1]	3.113.042	5.112.485
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.591.120	1.186.760
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	[10.3]	1.762.964	902.786
Overlopende passiva	[10.4]	2.717.739	3.228.277
		9.184.865	10.430.308
Totaal PASSIVA		892.492.972	820.549.415

2.2 Winst- en verliesrekening

		2024	2023
	Ref.	x € 1	x € 1
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	32.764.056	31.277.562
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.472.656	1.299.144
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.504.565	-1.319.978
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.393.385	-2.121.536
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-12.131.554	-10.899.084
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.280.200	-1.157.397
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.927.008	17.078.711
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	2.867.904	3.598.977
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-86.691	-79.538
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-1.596.104	-2.378.138
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.185.109	1.141.301
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	[14.1]	-27.410.129	-10.050.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	66.160.826	-12.216.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	440.078	1.767.338
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.190.775	-20.500.095
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	404.463	269.694
Netto resultaat overige activiteiten		404.463	269.694
Overige organisatiekosten	[16]	-1.609.377	-1.517.884
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]	-749.640	-456.184
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	176.917	152.386
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.462.731	-2.083.146
Saldo financiële baten en lasten		-2.285.814	-1.930.760
Resultaat voor belastingen		53.062.524	-5.915.217
Belastingen	[19]	-1.383.691	-1.049.178
Resultaat na belastingen		51.678.833	-6.964.395

2.3 Kasstroomoverzicht

	2024	2023
enkelvoudig	x€ 1	x€ 1
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	32.669.069	31.123.201
Vergoedingen	1.468.387	1.292.383
Overige bedrijfsontvangsten	403.290	268.174
Ontvangen interest	128.801	105.015
Saldo ingaande kasstromen	34.669.547	32.788.773
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	3.719.025	3.376.505
Onderhoudsuitgaven	8.973.127	9.188.937
Overige bedrijfsuitgaven	6.388.985	5.849.490
Betaalde interest	2.272.959	2.099.888
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	67.821	233.823
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	27.692	27.128
Vennootschapsbelasting	1.374.795	3.144.507
Saldo uitgaande kasstromen	22.824.404	23.920.278
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.845.143	8.868.495
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.866.468	3.760.329
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	1.147.250	367.054
Totaal ingaande kasstroom MVA (des) investeringsactiviteiten	4.013.718	4.127.383
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.756.623	10.550.485
Verbeteruitgaven	8.760.125	4.548.492
Aankoop	102.697	2.095.513
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	1.814.440	2.431.125
Investeringen overig	1.464.936	88.393
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	22.898.821	19.714.008
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.885.103	-15.586.625
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-18.885.103	-15.586.625
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	19.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.054.225	-16.559.155
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.945.775	2.440.845
Toename (afname) van geldmiddelen	-94.185	-4.277.285
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.007.670	6.284.955
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.913.485	2.007.670
Toename (afname) van geldmiddelen	-94.185	-4.277.285

2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1)	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	757.755.719	-	693.780.183	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	67.586.304	-	62.503.873
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.593.373	31.693.283	24.581.624	30.717.021
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	705.109	-	-	-
	784.054.201	99.279.587	718.361.807	93.220.894
Materiele vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.169.994	-	2.009.418	-
	3.169.994	-	2.009.418	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	71.812.324	-	66.940.959	-
Latente belastingvorderingen	1.105.608	35.793	1.110.679	31.307
	72.917.932	35.793	68.051.638	31.307
Som der vaste activa	860.142.127	99.315.380	788.422.863	93.252.201
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	322.291	-	480.521
Overige voorraden	-	197.037	-	207.701
	-	519.328	-	688.222
Vorderingen				
Huurdebiteuren	115.322	11.388	123.497	12.006
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.975.959	-	1.984.270	-
Overige vorderingen	54.039	-	412.552	-
Overlopende activa	235.932	22.336	544.680	42.413
	2.381.252	33.724	3.064.999	54.419
Liquide middelen				
Liquide middelen	23.275	1.890.210	48.000	1.959.670
	23.275	1.890.210	48.000	1.959.670
Som der vlottende activa	2.404.527	2.443.262	3.112.999	2.702.311
Totaal ACTIVA	862.546.654	101.758.642	791.535.862	95.954.512

PASSIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1)	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	496.369.803	48.057.707	442.914.924	42.181.374
Overige reserves	125.948.611	16.494.825	186.367.885	23.183.617
Resultaat na belastingen boekjaar	51.678.833	7.259.792	-6.964.395	1.575.968
	673.997.247	71.812.324	622.318.414	66.940.959
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	14.439.877	73.506	3.446.555	36.194
Overige voorzieningen	135.061	12.789	123.727	11.790
	14.574.938	86.295	3.570.282	47.984
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	141.619.865	-	132.732.657	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	23.402.275	29.615.825	22.624.718	28.810.956
Overige schulden	-	11.662	-	14.096
	165.022.140	29.627.487	155.357.375	28.825.052
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	3.113.042	-	5.112.485	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.453.488	137.632	1.084.232	102.528
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.757.351	5.613	902.786	-
Overlopende passiva	2.628.448	89.291	3.190.288	37.989
	8.952.329	232.536	10.289.791	140.517
Totaal PASSIVA	862.546.654	101.758.642	791.535.862	95.954.512

Winst- en verliesrekening

	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	(x € 1)			
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	29.825.751	2.938.305	28.508.755	2.768.807
Opbrengsten servicecontracten	1.383.126	89.530	1.210.370	88.774
Lasten servicecontracten	-1.449.761	-54.804	-1.229.913	-90.065
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.142.159	-251.226	-1.958.360	-163.176
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.682.177	-449.377	-10.499.387	-399.697
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.176.208	-103.992	-1.070.265	-87.132
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.758.572	2.168.436	14.961.200	2.117.511
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.910.557	957.347	2.567.694	1.031.283
Toegerekende organisatiekosten	-28.066	-58.625	-53.028	-26.510
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-992.188	-603.916	-1.738.719	-639.419
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	890.303	294.806	775.947	365.354
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-27.397.650	-12.479	-9.524.579	-526.115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.204.333	4.956.493	-11.292.575	-924.164
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	233.993	206.085	853.355	913.983
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.040.676	5.150.099	-19.963.799	-536.296
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	378.709	25.754	254.207	15.487
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	378.709	25.754	254.207	15.487
Overige organisatiekosten	-1.473.809	-135.568	-1.402.846	-115.038
Kosten omtrent leefbaarheid	-749.640	-	-456.184	-
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	176.917	-	152.386	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.462.731	0	-2.078.444	-4.702
Saldo financiële baten en lasten	-2.285.814	0	-1.926.058	-4.702
Resultaat voor belastingen	45.558.997	7.503.527	-7.757.533	1.842.316
Belastingen	-1.139.956	-243.735	-782.830	-266.348
Resultaat uit deelnemingen	7.259.792	-	1.575.968	-
Resultaat na belastingen	51.678.833	7.259.792	-6.964.395	1.575.968

Kasstroomoverzicht

	2024		2023	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	x € 1			
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	29.739.281	2.929.788	28.368.059	2.755.142
Vergoedingen	1.379.117	89.270	1.204.397	87.986
Overige bedrijfsontvangsten	377.611	25.679	252.764	15.410
Ontvangen interest	128.801	-	105.015	-
Saldo ingaande kasstromen	31.624.810	3.044.737	29.930.235	2.858.538
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	3.397.329	321.696	3.082.548	293.957
Onderhoudsuitgaven	8.771.227	201.900	8.975.025	213.912
Overige bedrijfsuitgaven	6.026.135	362.850	5.436.356	413.134
Betaalde interest	2.272.959	-	2.099.888	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	65.597	2.224	231.947	1.876
Leefbaarheid externe uitgaven niet	27.692	-	27.128	-
Vennootschapsbelasting	1.133.602	241.193	2.973.250	171.257
Saldo uitgaande kasstromen	21.694.541	1.129.863	22.826.142	1.094.136
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.930.269	1.914.874	7.104.093	1.764.402
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.906.878	959.590	2.953.000	807.329
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.147.250	-	367.054
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.906.878	2.106.840	2.953.000	1.174.383
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	10.756.623	-	9.063.500	1.486.985
Verbeteruitgaven	8.680.496	79.629	4.529.316	19.176
Aankoop	102.697	-	1.432.777	662.736
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	255.895	1.558.545	1.331.999	1.099.126
Investerings overig	1.464.936	-	88.393	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	21.260.647	1.638.174	16.445.985	3.268.023
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.353.769	468.666	-13.492.985	-2.093.640
FVA				
Ontvangsten verbindingen	2.453.000	-	2.883.000	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-2.453.000	-	-2.883.000
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.453.000	-2.453.000	2.883.000	-2.883.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.900.769	-1.984.334	-10.609.985	-4.976.640
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	-	19.000.000	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-1.054.225	-	-16.559.155	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.945.775	-	2.440.845	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-24.725	-69.460	-1.065.047	-3.212.238
Geldmiddelen aan het begin van de periode	48.000	1.959.670	1.113.047	5.171.908
Geldmiddelen einde van de periode	23.275	1.890.210	48.000	1.959.670
Toename (afname) van geldmiddelen	-24.725	-69.460	-1.065.047	-3.212.238

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 2024.

Continuïteit

Het eigen vermogen van Woningstichting Barneveld bedraagt per 31 december 2024 € 674 miljoen positief (2023 € 622 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 kunnen worden. Dat ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing en stijgende huuropbrengsten door oplevering van nieuwbouw. Wij hebben de volgende maatregelen getroffen:

- 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 stressscenario'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 volkshuisvesting 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 waarden marktwaarde 2024) 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 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is een schattingswijziging doorgevoerd in de beleidswaarde. De beleidswaarde van de woongelegenheden wordt niet langer afgeleid van de marktwaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet, een gewijzigde exploitatieperiode en gewijzigd onderhoud. De disconteringsvoet is gewijzigd van marktconform naar beleidsconform. De looptijd is gewijzigd van 15 jaar met eindwaarde naar een exploitatieperiode van 60 jaar zonder eindwaarde.

In de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde worden de gehanteerde uitgangspunten nader toegelicht. Aangezien sprake is van een schattingswijziging en niet van een stelselwijziging zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woningstichting Barneveld. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de RTIV 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB-bezit en 4,7% voor het niet-DAEB-bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een doorexploiteerscenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudings- en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door Woningstichting Barneveld vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E-, F- of G-label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

Woningstichting Barneveld heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 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 2024'.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bleven ongewijzigd ten opzichte van 2023. 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 (2024: € 879,66), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de herziene Woningwet is hier voor de woningen de voorwaarde aan toegevoegd dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen.

In de jaarrekening 2024 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 (2024: € 879,66) 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 2024 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.

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

Woningstichting Barneveld hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woningen en garages. Woningstichting Barneveld hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfs-, maatschappelijk en zorg onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB-tak ten opzichte van de huursom van de niet-DAEB-tak].

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.

Woningstichting Barneveld hanteert voor (het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. 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. 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 tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de waardering van de marktwaarde 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 marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

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:

Categorie	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonkostenstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	6,60%	4,50%	3,80%	2,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (Veluwe)	4,70%	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW (tussen)	€ 1.467 - € 2.205	€ 1.532 - € 2.327					
Instandhoudingsonderhoud MGW (tussen)	€ 1.254 - € 2.315	€ 1.303 - € 2.426					
Beheerkosten EGW	€ 508,90	€ 542,49					
Beheerkosten MGW	€ 499,38	€ 532,33					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ-waarde	0,07%	0,07%					
Boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%					
Huurderving als % van de huursom	1,00%	1,00%					
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddelde van de afgelopen 5 jaar, minimum 4%	Gemiddelde van de afgelopen 5 jaar, minimum 4%					
Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 5,79%, Uitponden: 6,55%	Vaste disconteringsvoet 4,17% voor DAEB; 4,7% voor Niet-DAEB					
Mutatiekans bij uitponden	2% eerste jaar, daarna gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren	2% eerste jaar, daarna gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren					
Verkoopkosten bij uitponden als % van de leegwaarde	1,00%	1,00%					
Vrije verkoopwaarde (WOZ) gemiddeld per eenheid	€ 267.028	€ 286.928					
Juridische splitsingskosten norm per eenheid	€ 604,12	€ 643,99					
Overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten van de berekende waarde van een verhuureenheid.	10,4%	8,0%					

In december 2024 is de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% aangenomen. Bij het bepalen van de waardering is rekening gehouden met deze wijziging.

Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Met ingang van 1 juli 2024 worden er vanuit de Wet betaalbare huur nieuwe begrippen geïntroduceerd om het onderscheid te duiden tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector huur. Deze segmenten worden respectievelijk aangeduid als laag segment, midden segment en hoog segment. Conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingstcomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2024 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 4 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 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:

Categorie	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 213,72	€ 227,82					
Beheerkosten	€ 43,38	€ 46,24					
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%	0,23%					
Disconteringsvoet gemiddeld	7,78%	8,03%					
Contractuur gemiddeld per maand	€ 72,20	€ 61,88					
Juridische splitsingskosten norm per eenheid	€ 604,12	€ 643,99					
Verkoopkosten	€ 604,12	€ 643,99					
Overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten van de berekende waarde van een verhuureenheid.	10,40%	8,00%					

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).

Jaarlijks wordt een deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het andere deel van het vastgoed is voorzien van een taxatie-update. Dit betekent dat elk jaar een deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

De belangrijkste parameters zijn:

Categorie	2023	2024
Disconteringsvoet BOG/ MOG	6,00% tot 9,57%	6,00% tot 9,82%
Disconteringsvoet ZOG	6,25% tot 7,75%	6,25% tot 8,67%
Gemiddelde restandlooptijd contracten	6,33 jaar	6,31 jaar
Gemiddelde markthuur (per m2 VVO per jaar) BOG/MOG	€ 143,57	€ 148,06
Gemiddelde markthuur (per m2 VVO per jaar) ZOG	143,71	148,77

Vrijheidsgraden

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 blijven de vrijheidsgraden van de taxateur grotendeels beperkt. De parameters binnen het rekenmodel moeten voldoen aan de voorgeschreven normen, met slechts beperkte ruimte voor aanpassingen. Voor elk waarderingscomplex is in het taxatierapport vastgelegd welke vrijheidsgraad is toegepast en met welke motivatie.

Belangrijke aspecten in 2024 zijn:

- Ten opzichte van de voorgeschreven parameters van het Handboek zijn slechts in uitzonderlijke gevallen vrijheidsgraden toegepast per object. De bandbreedte van de gehanteerde disconteringsvoet is 6,0% - 9,82%.
- Van de overige vrijheidsgraden is door de taxateur geen gebruik gemaakt.

Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet in 2024 weerspiegelt marktconforme rendementseisen en wordt opgebouwd uit drie componenten:

1. Risicovrije rentevoet: deze wordt gebaseerd op 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 2024 bedraagt de basis-IRS 2,10% (2023: 1,48%).
2. Vastgoedsector specifieke opslag: deze dient als compensatie voor sectorgebonden risico's. Voor 2024 is de opslag vastgesteld op 5,25% (2023: 5,59%).
3. Opslag voor markt- en objectrisico: deze opslag varieert afhankelijk van bouwjaar, type verhuureenheid en regio en is geoptimaliseerd in lijn met nieuwe marktanalyses.

Exit Yield

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Barneveld en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van 4 onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave. Om tot de beleidswaarde te komen, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, worden de volgende aanpassingen gehanteerd:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. 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 woningwaarderingssstelsel 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 60-jarige meerjaren onderhoudsbegroting 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 2025.
5. De disconteringsvoet is vervangen door de in het handboek 2024 voorgescreven waarde (DAEB 4,17%).

Woningstichting Barneveld heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleids-waarde. 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. Als 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 omwonenden 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 2024 bedraagt 1,71% (2023: 1,60%). 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 1,27% gehanteerd (2023:1,16%).

Saldering van latenties vindt plaats als en voor zover de woningstichting bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit. Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. En ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

Fiscale beperking renteaftrek

Met ingang van 1 januari 2019 is de 'ATAD-regeling' van kracht. Deze aftrekbeperking ziet op situaties waarbij de rentelast meer bedraagt dan 20% van de fiscale winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en op- en afwaarderingen (EBITDA), met een ondergrens van € 1 miljoen. De rente die in enig jaar niet in aftrek is genomen, kan bij een afname van de rentelast en/of een toename van het fiscaal resultaat in de toekomst mogelijk alsnog fiscaal verrekend worden.

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 2024' (geen wijzigingen ten opzichte van de handleiding 2023).

De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten, enzovoorts). 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 2024 is maximaal 5,8%.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten, 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 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 en de saneringsheffing.

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 herwaarderings-reserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (VoV)

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Overige activiteiten

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.

Woningstichting Barneveld voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt derhalve geen significante kredietrisico's. Aangezien Woningstichting Barneveld 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).

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 2024, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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 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 2024

Activa

Vaste activa

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	757.755.719	693.780.183
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	67.586.304	62.503.873
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	57.286.656	55.298.645
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	705.109	0
		883.333.788	811.582.701

[1.1] DAEB-vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Historische kostprijs per 1 januari		323.713.902	288.706.180
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-3.908.572	-134.804
Herwaardering per 1 januari		373.974.853	397.113.772
Boekwaarde per 1 januari		693.780.183	685.685.148
Mutaties:			
Investeringen		8.134.168	4.809.292
Desinvesteringen		-1.426.515	-686.477
Aankoop bestaande woningen		-	1.432.676
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		3.506.204	17.943.422
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-7.297.958	-4.056.521
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		61.059.637	-11.347.357
		63.975.536	8.095.035
Boekwaarde per 31 december		757.755.719	693.780.183
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs per 31 december		335.791.555	323.713.902
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-4.720.931	-3.908.572
Herwaardering per 31 december		426.685.095	373.974.853
Boekwaarde 31 december		757.755.719	693.780.183

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2024	31-12-2023
Zelfstandige woningen		3.768	3.761
Onzelfstandige woningen		6	6
Intramuraal zorgvastgoed		95	95
Maatschappelijk onroerend goed		12	11
Totaal eenheden DAEB		3.881	3.873

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2024 x € 1	2023 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		31.328.840	29.127.518
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-47.105	-1.028
Herwaardering per 1 januari		31.222.138	32.948.341
Boekwaarde per 1 januari		62.503.873	62.074.831
Mutaties:			
Investeringen		17.427	67.857
Desinvesteringen		-	-374.599
Aankoop bestaande woningen		-	662.766
Nieuwbouw marktwaaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		-	990.884
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-36.185	-48.484
Waardeverandering		5.101.189	-869.382
		5.082.431	429.042
Boekwaarde per 31 december		67.586.304	62.503.873
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		31.346.268	31.328.840
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-2.350	-47.105
Herwaardering per 31 december		36.242.386	31.222.138
Boekwaarde per 31 december		67.586.304	62.503.873
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)		825.342.023	756.284.056

Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:		31-12-2024	31-12-2023
Bedrijfsmatig onroerend goed		10	10
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		272	272
Parkeervoorzieningen		85	85
Totaal aantal eenheden niet-DAEB		367	367
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)		4.248	4.240

De desinvesteringen-DAEB hebben voornamelijk betrekking op verkopen in verband met de transitieopgave. De verhuureenheden niet-DAEB zitten grotendeels in complexen met gemengd bezit en dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

Verzekering

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

Actuele waarde

Marktwaaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024). Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek

modelmatig waarderen marktwaarde 2024. 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 in verhuurde staat.

WOZ-waarde

De waarde van de materiële vaste activa volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2024) en bedraagt gemiddeld € 281.270 per verhuureenheid (2023: € 265.529); een stijging van 5,9%. De totale WOZ-waarde bedraagt € 1.194.837.000 (2023: € 1.125.841.000).

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	2024	2023
Disconteringsvoet	4,28%	6,46%
Streefhuur per woning per maand	€ 785	€ 747
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 4.329	€ 4.056

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	31-12-2024	31-12-2023
x € 1.000		
Marktwaarde in verhuurde staat	825.342	756.284
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-120.337	69.519
Betaalbaarheid (huren)	-175.790	-259.251
Kwaliteit (onderhoud)	-148.303	-206.938
Beheer (beheerkosten)	6.316	6.706
Disconteringsvoet	154.934	-
	-283.180	-389.964
Beleidswaarde	542.162	366.320

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2023 zijn als volgt te verklaren (% uitgedrukt in verandering tussen beleidswaarde 2023 en 2024):

- Beschikbaarheid: door mutaties in de marktwaarde staan meer complexen op uitponden (marktwaarde). Hierdoor stijgt de potentie voor afwaardering door de verplichte doorexploitatie. Er is nu dan ook een afslag ontstaan voor beschikbaarheid. Doorexploitatie van meer complexen leidt tot grotere correctie.
- Betaalbaarheid: de impact van betaalbaarheid is minder negatief dankzij stijgende huren en de effecten van een hogere liberalisatiegrens, waardoor beleidsmatig hogere huren gevraagd kunnen worden.
- Kwaliteit: het verschil tussen het commercieel gehanteerde onderhoudsniveau en het ingerekende niveau neemt af, wat wijst op een verbeterde afstemming en harmonisatie in de toegepaste onderhoudsbenaderingen.
- Beheer: onze interne beheernorm is met 7,8% gestegen.

- Disconteringsvoet: de disconteringsvoet is een nieuwe toevoeging in 2024 en heeft een positieve impact op de beleidswaarde. Dit komt door het gebruik van een vaste disconteringsvoet, specifiek vastgesteld voor de woningcorporatiesector, wat leidt tot een realistischer en transparanter waarderingsproces.

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningstichting Barneveld is als volgt:

Als gevolg van naleving van de regels van passend toewijzen is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. Bij de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van aftopping op onder andere de liberalisatiegrens. Bij het streefhuurbeleid zijn er ook woningen aangewezen die een lagere streefhuur krijgen zodat er ruimte is voor toewijzing aan lagere inkomens.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Mutatieonderhoud;
- Contractonderhoud;
- Planmatig onderhoud.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachten-onderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woningstichting Barneveld. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woningstichting Barneveld beschikt over een MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woningstichting Barneveld conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woningstichting Barneveld een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex geïnspecteerd. Bij het opstellen van de MJOB houdt Woningstichting Barneveld rekening met actuele prijspeildata gebaseerd op de prijspeilverwachtingen uitgegeven door de Autoriteit woningcorporaties. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaarprognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast kan een verschuiving op complexniveau gecompenseerd worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven leidt derhalve tot schattingsonzekerheid. In de MJOB houdt Woningstichting Barneveld rekening met de volgende cycli:

Soort Onderhoud	Onderdeel	Cyclus/jaar
Buitenschilderwerk	houten kozijnen en deuren	6
Installaties	cv-ketel	18
	MV	24
Daken	APP/bitumen	30
	dakrand	18
	goten	36
Kozijnen vervanging	hardhout	48
	kunststof	42
Keukens	blok	24
Badkamer	geheel	20
Toilet	geheel	20

De MJOB is opgesteld zonder rekening te houden met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4;
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar Woningstichting Barneveld van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

E-, F-, G-labels

Er zijn nog 40 eenheden waarop een E-, F- of G-label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarden niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteits-analyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Nominaal effect op de beleidswaarde x € 1.000	Effect	Relatief effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	19.880	hoger	3,7%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	20.869	lager	-3,8%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	16.215	lager	-3,04%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	16.215	hoger	+3,04%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	16.216	lager	-2,99%
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	16.216	hoger	+2,99%

[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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Verkrijgingsprijs		35.450.441	36.674.066
Herwaardering		19.848.204	10.871.059
Boekwaarde per 1 januari		55.298.645	47.545.125
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		2.672.704	9.473.685
Verkopen onder voorwaarden		232.500	0
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-301.525	-1.223.625
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-615.668	-496.540
		1.988.011	7.753.520
Boekwaarde per 31 december		57.286.656	55.298.645
Verkrijgingsprijs		35.381.416	35.450.441
Herwaardering		21.905.240	19.848.204
Boekwaarde per 31 december		57.286.656	55.298.645

Per ultimo 2024 zijn 231 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2023: 234). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% - 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 231 woningen zijn 104 DAEB-woningen (€ 25,6 miljoen) en 127 niet-DAEB-woningen (€ 31,7 miljoen). In 2023 waren dit 105 DAEB-woningen (€ 24,6 miljoen) en 129 niet-DAEB-woningen (€ 30,7 miljoen). De daling van 3 VoV-woningen wordt veroorzaakt door het afkopen van de VoV-verplichting bij 1 woning, de reguliere verkoop van 2 woningen, het op voorraad nemen van 1 woning onder de post voorraad vastgoed bestemd voor verkoop en het uit de voorraad van 2023 verkopen van 1 woning onder voorwaarden (VoV).

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2024 x € 1	2023 x € 1
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 1 januari		0	10.461.927
Mutaties:			
Investeringen		12.450.022	10.583.835
Desinvestering		0	-169.816
Oplevering bestede kosten DAEB-vastgoed in exploitatie		-4.186.845	-30.394.883
Oplevering onrendabele top DAEB-vastgoed in exploitatie		946.498	10.026.498
Waardeverandering (ontwikkelpject)		-660.990	-230.741
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		-17.142.815	-946.498
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		9.299.239	669.678
		705.109	-10.461.927
Boekwaarde per 31 december		705.109	0
Cumulatieve bestede kosten		9.168.612	905.435
Cumulatieve waardeveranderingen		-18.432.420	-1.575.113
Naar voorziening onrendabele investeringen		9.968.917	669.678
Boekwaarde per 31 december		705.109	0

In het boekjaar is 1 project opgeleverd met 17 verhuureenheden.

[2] Materiële vaste activa

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

	[2]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	3.169.994	2.009.418
		3.169.994	2.009.418

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

x € 1	Kantoor gebouwen	Automati- sering	Vervoer- middelen	Inventaris	Totaal
Aanschafwaarde	2.954.662	2.194.543	245.971	830.029	6.225.205
Cumulatieve afschrijvingen	-1.685.343	-1.684.438	-243.345	-602.661	-4.215.787
Boekwaarde 1 januari	1.269.319	510.105	2.626	227.368	2.009.418
Mutaties					
Investeringen	945.012	77.007	260.995	182.360	1.465.374
Desinvesteringen aanschafwaarde	-	-	-	-	-
Desinvestering afschrijving	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-80.435	-184.310	-2.625	-37.428	-304.798
	864.577	-107.303	258.370	144.932	1.160.576
Boekwaarde 31 december	2.133.896	402.802	260.996	372.300	3.169.994
Aanschafwaarde	3.899.674	2.271.550	506.966	1.012.389	7.690.579
Cumulatieve afschrijvingen	-1.765.778	-1.868.748	-245.970	-640.089	-4.520.585
Boekwaarde 31 december	2.133.896	402.802	260.996	372.300	3.169.994

Afschrijvingswijze en -termijnen

Kantoorgebouwen	lineair	7 – 30 jaar
Inventaris	lineair	5 – 25 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 - 8 jaar

Verondersteld wordt dat geen afboeking naar lagere reële waarde vereist is. Op kunst in het bezit wordt niet afgeschreven.

[3] Financiële vaste activa

	[3]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.141.401	1.141.986
		1.141.401	1.141.986

[3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Saldo 1 januari		1.141.986	183.415
Mutaties:			
Afschrijvingspotentieel		-585	958.571
		-585	958.571
Saldo 31 december		1.141.401	1.141.986

Voor de projecten die sinds 1 januari 2008 zijn opgeleverd geldt dat er de komende tien jaar mogelijkheden zijn om fiscaal afschrijvingen te plegen terwijl dit vennootschappelijk niet gebeurt. Voor dit zogenaamde tijdelijke afschrijvingspotentieel van maximaal € 8,5 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 2024 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2022 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2022. De definitieve aanslag 2022 is conform de ingediende aangifte opgelegd.

Vlottende Activa

[4] Voorraden

	[4]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	322.291	480.521
Overige voorraden	[4.1]	197.037	207.701
		519.328	688.222

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

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

[5] Vorderingen

	[5]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	126.710	135.503
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	1.975.959	1.984.270
Overige vorderingen	[5.3]	54.039	412.552
Overlopende activa	[5.4]	258.268	587.093
		2.414.976	3.119.418

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Huurdebiteuren		214.710	217.503
Af: voorziening voor oninbaarheid		-88.000	-82.000
Saldo 31 december		126.710	135.503

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

achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
tot 1 maand	108	108	41.888	40.556
tot 2 maanden	24	33	25.679	31.380
tot 3 maanden	22	21	39.426	32.782
tot 4 maanden	8	9	19.987	20.684
tot 5 maanden	3	9	8.362	25.946
tot 6 maanden en meer	15	14	79.368	66.155
totalen	180	194	214.710	217.503

Per 31 december 2024 is de incasso met betrekking tot huurachterstanden voor € 135.908 (51 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten). In 2023 was dit € 137.878 (59 contracten).

De huurachterstand bedraagt ultimo 2024 0,62% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2023: 0,64%).

[5.2] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.2]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Vennootschapsbelasting		1.975.959	1.984.270
Saldo 31 december		1.975.959	1.984.270

[5.3] Overige vorderingen

	[5.3]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Overige debiteuren		75.039	430.552
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-21.000	-18.000
Saldo 31 december		54.039	412.552

[5.4] Overlopende activa

	[5.4]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		258.268	293.833
Te ontvangen subsidies		-	293.260
Saldo 31 december		258.268	587.093

[6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Banken	[6.1]	1.913.485	2.007.670
		1.913.485	2.007.670

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2024 heeft Woningstichting Barneveld 2 rollover-leningen van € 5,0 miljoen per stuk. Hierop is per eind 2024 nog € 2 miljoen opvraagbaar (eind 2023 2 rollover-leningen met een opvraagbaar saldo van € 6 miljoen).

[6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Rekening courant			
BNG		1.913.485	1.997.477
Rabobank		0	4.602
ABN AMRO		0	5.491
		1.913.485	2.007.570
Sparen			
Rabobank		0	100
ABN AMRO, zakelijk flexibel deposito		0	0
		0	100
Saldo 31 december		1.913.485	2.007.670

Passiva

[7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	496.369.803	442.914.924
Overige reserves	[7.2]	125.948.611	186.367.885
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	51.678.833	-6.964.395
		673.997.247	622.318.414

[7.1] Herwaarderingsreserve

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

	[7.1]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Stand per 1 januari		423.066.721	439.072.534
Toevoeging vanuit overige reserves		52.580.999	-15.055.769
Realisatie verkoop		-1.183.156	-950.044
Stand per 31 december		474.464.564	423.066.721

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

		31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Stand per 1 januari		19.848.203	10.871.058
Toevoeging vanuit overige reserves		2.672.704	9.473.685
Realisatie verkoop		-615.668	-496.540
Stand per 31 december		21.905.239	19.848.203
Totaal herwaarderingsreserve		496.369.803	442.914.924

[7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	[7.2]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Stand per 1 januari		186.367.885	156.028.442
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		-6.964.395	23.310.775
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-55.253.702	5.582.084
Realisatie verkoop		1.798.823	1.446.584
Stand per 31 december		125.948.611	186.367.885

[7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Resultaat boekjaar		51.678.833	-6.964.395
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		<i>55.253.702</i>	<i>-5.582.084</i>
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		<i>-3.574.869</i>	<i>-1.382.311</i>

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaat-bestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen en de herwaarderingsreserve € 55.253.702 te verhogen uit de overige reserves. De € 55,3 miljoen bestaat uit de overboeking van Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie € 52,6 miljoen en de overboeking van € 2,7 miljoen van de herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Per 31 december 2024 is in totaal € 496,4 miljoen aan ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen begrepen. Deze bestaat voor € 474,5 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (2023: € 423,1 miljoen). De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' 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 herwaarderingsreserves 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 € 283 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 markthuurlast 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 € 21,9 miljoen uit ongerealiseerde waardeverhoging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2023: € 19,8 miljoen). Deze wordt bij verkoop van de VoV-woning gerealiseerd.

[8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	14.513.383	3.482.749
Overige voorzieningen	[8.2]	147.850	135.517
		14.661.233	3.618.266

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	[8.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Saldo 1 januari		669.677	0
Dotatie		17.142.815	946.498
Vrijval		0	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-7.843.576	-276.821
Saldo 31 december		9.968.916	669.677

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

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

	[8.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Saldo 1 januari		2.813.072	228.153
Dotatie		9.065.538	6.689.924
Vrijval		0	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-7.334.143	-4.105.005
Saldo 31 december		4.544.467	2.813.072
Totaal voorziening onrendabele investeringen		14.513.383	3.482.749

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 118 en diverse complexen zonnepanelen.

[8.2] Overige voorzieningen

	[8.2]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Voorziening planschade		0	0
Voorziening ILB		147.850	135.517
		147.850	135.517

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: het afgelopen en vorig 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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Opgebouwde rechten per 1 januari		135.517	122.852
Opboeking budget		25.473	24.177
Opgenomen		-13.140	-11.512
Stand per 31 december		147.850	135.517

[9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	141.619.865	132.732.657
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	53.018.100	51.435.674
Overige schulden	[9.3]	11.662	14.096
		194.649.627	184.182.427

[9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Saldo per 1 januari		137.844.641	135.456.325
Mutaties:			
- nieuwe leningen		8.000.000	19.000.000
- mutatie rollover-leningen		4.000.000	-2.000.000
- aflossingen		-5.111.734	-14.611.684
Schuldrestant einde boekjaar		144.732.907	137.844.641
Aflossingen volgend boekjaar		-3.113.042	-5.111.984
Boekwaarde per 31 december		141.619.865	132.732.657

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2024 bedraagt 1,71% (2023: 1,60%). De gemiddelde rentevoet is bepaald exclusief de rente van de rollover-leningen. Bijna 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 42 jaar gespreid en van het schuldrestant einde boekjaar heeft circa € 109,3 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 2024 is 12,9 (2023: 12,0).

De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 146,2 miljoen (2023: € 137,6 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	93.500.000	82.500.000
Bank Nederlandse Gemeenten, rollover	8.000.000	4.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	31.834.587	39.834.587
Nederlandse Waterschapsbank, Agio	1.932.907	1.979.533
Pens bouwnijverheid, fixe	6.000.000	6.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuïtair	465.413	530.521
Aegon, fixe	3.000.000	3.000.000
	144.732.907	137.844.641

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 € 1.932.907.

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

De portefeuille bestaat uit 231 woningen (2024: 234), waarvan 104 DAEB-woningen (€ 23,4 miljoen) en 127 niet-DAEB-woningen (€ 29,6 miljoen). In 2023 waren dit 105 DAEB-woningen (€ 22,6 miljoen) en 129 niet-DAEB-woningen (€ 28,8 miljoen).

	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Verkrijgingsprijs	35.450.440	36.674.065
Herwaardering	15.985.234	8.771.666
Boekwaarde per 1 januari	51.435.674	45.445.731
Mutaties:		
Autonome waardeverandering	2.151.422	7.627.352
Verkopen onder voorwaarden	232.500	0
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)	-301.525	-1.223.625
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV	-499.971	-413.784
	1.582.426	5.989.943
Boekwaarde per 31 december	53.018.100	51.435.674
Verkrijgingsprijs	35.381.415	35.450.440
Herwaardering	17.636.685	15.985.234
Boekwaarde per 31 december	53.018.100	51.435.674

[9.3] Overige schulden

	[9.3]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Saldo per 1 januari		14.096	14.096
Mutaties in het boekjaar:		-2.434	0
Saldo per 31 december		11.662	14.096

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

[10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	3.113.042	5.112.485
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	1.591.120	1.186.760
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen	[10.3]	1.762.964	902.786
Overlopende passiva	[10.4]	2.717.739	3.228.277
		9.184.865	10.430.308

[10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		3.113.042	5.112.485
Saldo per 31 december		3.113.042	5.112.485

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Schulden aan leveranciers		1.591.120	1.186.760
Saldo per 31 december		1.591.120	1.186.760

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		113.283	88.266
Af te dragen omzetbelasting		1.649.681	775.834
Af te dragen pensioenpremie SPW		0	38.686
Saldo per 31 december		1.762.964	902.786

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2024 is op aangifte in januari 2025 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 (2023: december).

[10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2024 x € 1	31-12-2023 x € 1
Nog niet vervallen rente		1.018.626	809.348
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		275.953	1.522.088
Vooruit ontvangen huren		386.655	351.534
Overige overlopende passiva		1.036.505	545.307
Saldo per 31 december		2.717.739	3.228.277

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 € 29,7 miljoen (2023: € 6,3 miljoen). Van deze verplichtingen komt naar verwachting € 22,4 miljoen binnen 1 jaar tot afwikkeling.

Winstdelingverplichting

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 € 354.000.

Met ZIG is op 10 juli 2024 inzake de volledige bedrijfsadministratie een overeenkomst gesloten voor bepaalde tijd tot en met 29 juni 2028. De jaarlijkse verplichting is circa € 265.000. Naast de jaarlijkse verplichting is er ook een overeenkomst inzake de eenmalige implementatiekosten voor het bedrag van circa € 515.000.

Huurovereenkomst

Met Midden Nederland Makelaars is in verband met de verbouw van het kantoor aan de Parmentierstraat een huurovereenkomst afgesloten voor de locatie Bouwheerstraat 55 te Barneveld. Het huurbedrag bij aanvang is € 49.200 op jaarbasis. De huurovereenkomst loopt af per 31 mei 2025. De nog lopende verplichting per 31-12-2024 bedraagt € 20.500.

Lease

Via Hiltermann Lease hebben wij een contract afgesloten voor één personenauto. Het contract loopt tot en met oktober 2027. De verplichting per 31-12-2024 bedraagt € 36.200.

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 2024. 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 € 1.106 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2023).

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

Niet in de jaarrekening verwerkt is een bouwclaim van 0,33 hectare op de gemeente Barneveld. De bouwclaim is ontstaan na een grondruiltransactie waarbij de tegenlevering van de grond door de gemeente Barneveld nog niet heeft plaatsgevonden.

2.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

De winst- en verliesrekening 2024 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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Lonen en salarissen		2.875.514	2.540.202
Sociale lasten		469.951	411.196
Pensioenlasten		334.714	318.200
Uitzendkrachten		1.349.422	929.120
Overige personeelskosten		274.244	273.011
Totaal personeelslasten		5.303.845	4.471.729

De gemiddelde bezetting over 2024 komt uit op 46,2 fte (2023: 44,5 fte).

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2024 x € 1	2023 x € 1
Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	304.798	402.365
Huisvestingskosten	[b]	669.599	162.118
Raad van commissarissen	[c]	99.959	98.213
Algemene bedrijfslasten	[d]	1.764.517	1.898.095
Totaal overige bedrijfslasten		2.838.873	2.560.791
Totaal bedrijfslasten		8.142.718	7.032.520

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2024 x € 1	2023 x € 1
Vervoermiddelen		2.625	8.400
Kantoor		80.435	77.562
Inventaris		37.428	35.496
Automatisering		184.310	280.907
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		304.798	402.365

De afschrijvingskosten automatisering zijn in 2024 gedaald doordat enkele ICT-middelen volledig afgeschreven zijn.

Huisvestingskosten	[b]	2024 x € 1	2023 x € 1
Onderhoud gebouwen		539.111	59.224
Gas, water en elektra		33.063	34.835
Schoonmaken kantoorgebouw		34.375	40.158
Belasting en assurantie		6.732	7.649
Overige huisvestingskosten		56.318	20.252
Totaal huisvestingskosten		669.599	162.118

Kosten raad van commissarissen	[c]	2024 x € 1	2023 x € 1
Bezoldiging		77.066	77.676
Reis- en verblijfkosten		2.870	3.263
Overige toezichtskosten		20.023	17.274
Totaal kosten raad van commissarissen		99.959	98.213

Algemene bedrijfslasten	[d]	2024 x € 1	2023 x € 1
Kosten automatisering		857.716	894.836
Advieskosten		361.034	286.252
Bewonersblad		23.409	25.987
Drukwerk		3.855	6.225
Advertentiekosten		1.289	1.103
Telefoonkosten		20.255	47.974
Portokosten		67.566	65.185
Accountants honoraria	[Acc]	104.423	96.430
Contributies en abonnementen		43.316	49.029
Huurders participatie		21.250	22.058
Contributie Aedes		36.622	34.422
Obligoheffing		42.135	195.604
Diverse overige algemene kosten		181.647	172.990
Totaal algemene bedrijfslasten		1.764.517	1.898.095
Totaal overige bedrijfslasten		2.838.873	2.560.791

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

	[Acc]	2024 x € 1	2023 x € 1
Kosten controle		104.423	96.430
Totaal accountants honoraria		104.423	96.430
Specificatie:			
Controle van de jaarrekening		87.298	80.257
Andere controlewerkzaamheden		17.125	16.173
		104.423	96.430

Voor jaarrekening 2024 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 27,3%	Lasten onderhouds- activiteiten 35,3%	Toegereken de organisatie- kosten (verkoop) 1,1%	Waarde- verandering en vastgoed portefeuille 10,1%	Overige organisatie- kosten 17,1%	Leefbaarheid 9,1%
Toegerekende personeelskosten	5.288.636	1.443.798	1.866.889	58.175	534.152	904.356	481.266
Toegerekende personeelskosten(direct)	15.209	0	0	0	0	15.209	0
Toegerekende kosten RvC	99.959	0	0	0	0	99.959	0
Toegerekende kosten accountant	104.423	0	0	0	0	104.423	0
Toegerekende algemene bedrijfslasten	42.135	0	0	0	0	42.135	0
Toegegegerkende afschrijvingen	304.798	83.209	107.594	3.353	30.785	52.120	27.737
Toegerekende huisvestingskosten	669.599	182.800	236.368	7.365	67.629	114.504	60.933
Toegerekende algemene bedrijfslasten	1.617.959	441.703	571.139	17.798	163.414	276.671	147.234
Totaal bedrijfslasten	8.142.718	2.151.510	2.781.990	86.691	795.980	1.609.377	717.170

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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	32.764.056	31.277.562
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.472.656	1.299.144
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.504.565	-1.319.978
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.393.385	-2.121.536
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-12.131.554	-10.899.084
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.280.200	-1.157.397
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.927.008	17.078.711

[11.1] Huuropbrengsten

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

	[11.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Netto huur vastgoedeenheden			
Woningen		29.748.105	28.615.906
Overige vastgoedeenheden		3.308.316	2.837.099
		33.056.421	31.453.005
Af: derving wegens leegstand		-269.645	-129.718
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		-22.720	-45.725
Totaal huuropbrengsten		32.764.056	31.277.562

De hogere huuropbrengst in 2024 ten opzichte van 2023 ad € 1.603.000 voor derving is een gevolg van:

- € 803.000 (+) a.g.v. jaarlijkse huurverhoging 2024: op 1 juli in 2024 gemiddeld 5%
- € 160.000 (-) a.g.v. na-ijleffect jaarlijkse huurverhoging 2023
- € 890.000 (+) a.g.v. in exploitatie genomen nieuwbouwcomplexen
- € -19.000 (-) a.g.v. verkoop
- € 89.000 (+) a.g.v. harmonisatie

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,82% van de te ontvangen netto huur (2023: 0,41%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2024 x € 1	2023 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		1.287.344	901.798
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		50.601	268.999
Service-abonnement		214.893	207.908
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-10.841	-3.577
Af: te verrekenen met huurders		-69.341	-75.984
Totaal opbrengsten servicecontracten		1.472.656	1.299.144

De derving wegens leegstand bedraagt 0,81% van de te ontvangen vergoedingen (2023: 0,31%). 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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Gas, water en electraverbruik		798.985	606.298
Schoonmaken algemene ruimten		313.409	268.518
Onderhoud groenvoorzieningen		118.958	115.140
Service-abonnement		207.988	176.125
Overige servicekosten		65.224	153.897
Totaal lasten servicecontracten		1.504.564	1.319.978

[11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2024 x € 1	2023 x € 1
Directe exploitatielasten		241.875	245.762
Toegerekende personeelskosten		1.443.798	1.265.499
Toegerekende overige bedrijfslasten		707.712	610.275
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.393.385	2.121.536

[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2024 x € 1	2023 x € 1
Directe onderhoudslasten:			
Reparatieonderhoud		1.571.143	1.388.575
Mutatieonderhoud		357.196	425.122
Cv-onderhoud/overige contracten		1.630.968	1.666.243
Bijzonder onderhoud		1.706.454	1.296.662
Planmatig onderhoud		4.507.096	4.040.289
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-423.293	-416.625
		9.349.564	8.400.266
Toegerekende kosten			
Toegerekende personeelskosten		1.866.889	1.685.842
Toegerekende overige bedrijfslasten		915.101	812.976
		2.781.990	2.498.818
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		12.131.554	10.899.084

[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2024 x € 1	2023 x € 1
Sectorspecifieke heffingen			
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		25.687	23.448
Bijdrage Huurcommissie		18.280	14.771
		43.967	38.219
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen		1.123.181	1.023.034
Verzekeringen		113.052	96.144
		1.236.233	1.119.178
		1.280.200	1.157.397
Exploitatie vastgoedportefeuille		16.927.008	17.078.711

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffingen is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2024 als in 2023 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

[12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2023 en 2024 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

[13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2024 x € 1	2023 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	2.867.904	3.598.977
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-86.691	-79.538
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-1.596.104	-2.378.138
		1.185.109	1.141.301

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd. In het verslagjaar zijn 4 verhuureenheden verkocht. Daarnaast zijn 3 voormalige VoV-woningen in de vrije sector verkocht waarvan 1 door middel van een afkoopsom.

[13.2] Toegerekende organisatiekosten

	[13.2]	2024 x € 1	2023 x € 1
Toegerekende personeelskosten		58.175	53.661
Toegerekende overige bedrijfslasten		28.516	25.877
Totaal toegerekende organisatiekosten		86.691	79.538

[14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2024 x € 1	2023 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-27.410.129	-10.050.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	66.160.826	-12.216.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	440.078	1.767.338
		39.190.775	-20.500.095

[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		-680.738	-473.902
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		-25.933.411	-8.947.117
Toegerekende personeelskosten		-534.152	-424.814
Toegerekende bedrijfslasten		-261.828	-204.861
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-27.410.129	-10.050.694

[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2024 x € 1	2023 x € 1
Autonome waardemutatie DAEB		61.059.637	-11.347.357
Autonome waardemutatie Niet-DAEB		5.101.189	-869.382
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		66.160.826	-12.216.739

[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2024 x € 1	2023 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.057.036	8.977.145
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		-1.651.452	-7.213.568
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		34.494	3.761
		440.078	1.767.338
Exploitatie vastgoedportefeuille		39.190.775	-20.500.095

[15] Overige activiteiten

	[15]	2024 x € 1	2023 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	404.463	269.694
		404.463	269.694

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		44.958	47.150
Beheervergoedingen		0	25.044
Overige opbrengsten		359.505	197.500
Totaal opbrengsten overige activiteiten		404.463	269.694

De overige opbrengsten zijn eenmalig gestegen door een vrijval glasschade.

[16] Overige organisatiekosten

	[16]	2024 x € 1	2023 x € 1
Obligoheffing		42.135	195.604
Toegerekende personeelskosten		919.565	960.960
Toegerekende kosten raad van commissarissen		99.959	98.213
Toegerekende accountantscontrole		104.423	96.430
Toegerekende overige bedrijfslasten		443.295	166.677
		1.609.377	1.517.884

[17] Kosten omtrent leefbaarheid

	[17]	2024 x € 1	2023 x € 1
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		32.470	25.354
Toegerekende personeelskosten		481.266	290.662
Toegerekende overige bedrijfslasten		235.904	140.168
		749.640	456.184

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2024 x € 1	2023 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	176.917	152.386
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-2.462.731	-2.083.146
		-2.285.814	-1.930.760

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Rente op vorderingen		176.917	152.386
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		176.917	152.386

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2024 x € 1	2023 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		2.424.884	1.986.482
Rente over VPB-betalingen		0	54.046
Financieringskosten		30.528	42.618
Overige kosten		7.319	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		2.462.731	2.083.146
Financiële baten en lasten		2.285.814	1.930.760

In 2024 is voor € 8 miljoen geherfinancierd tegen een gemiddelde rente van 2,98%. Dit is exclusief mutaties van de rollover-leningen. Beide hebben 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 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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-1.380.406	-2.273.685
Verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar		-2.700	265.936
Latente belastingen	[19.2]	-585	958.571
		-1.383.691	-1.049.178

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2024

	[19.1]	2024 x € 1	2023 x € 1
Fiscale winst			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		53.062.524	-5.915.218
Bijzondere waardeverminderingen		-40.894.617	19.870.421
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-5.488.831	-3.145.761
Fiscaal hogere afschrijvingen		-772.621	-863.830
Verkoopresultaat		-1.175.123	-923.488
Tijdelijke verschillen		-48.331.192	14.937.342
Opwaardering door WOZ-waardedaling		0	65.500
Berekende fiscale winst		4.731.332	9.087.624
Belastbaar bedrag			
Berekende fiscale winst		4.731.332	9.087.625
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Correctie ATAD		661.046	-232.924
- Raming gemengde kosten		10.745	10.745
		671.791	-222.179
Belastbaar bedrag		5.403.123	8.865.446
Aanwending compensabele verliezen		0	0
Belastbaar bedrag		5.403.123	8.865.446
Verschuldigde winstbelasting		-1.380.406	-2.273.685

De effectieve belastingdruk over 2024 bedraagt 2,6% (2023: -38,4%). Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door de bijzondere waardeverminderingen ter hoogte van € 40,9 miljoen welke fiscaal niet meegenomen worden in de belasting. De (concept) fiscale aangifte 2023 wijkt af van de berekende acute belastingen over 2023. 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 waarderings-verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 825 miljoen; ultimo 2023 € 756 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 697 miljoen (per saldo een verschil van € 128 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]	2024 x € 1	2023 x € 1
Mutaties op actieve latenties:			
- Inzake afschrijvingspotentieel		-585	958.571
Saldo latente belastingen		-585	958.571

2.8 Overige informatie

2.8.1 Werknemers

Ultimo 2024 waren 52 medewerkers in dienst. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2024 uit op 46,2 fte (2023: 44,5 fte).

	Directie en staf	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal fte	4,7	12,2	16,4	13,0	46,2
Aantal fte 31 december	4,7	12,6	17,5	12,9	47,7

2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

WNT-verantwoording 2024

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningstichting Barneveld is op basis van de klasse-indeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse E. Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 170.000 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-bestuurder van Woningstichting Barneveld kwam in 2024 een bedrag van € 167.642 (2023: € 158.061) 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 2024	M.T. Peek-Marlet
bedragen x € 1	
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	145.070
Beloningen betaalbaar op termijn	22.572
Bezoldiging	167.642
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
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 2023	M.T. Peek-Marlet
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als 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 bezoldigingsmaximum	163.000

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 2024 en ook niet in 2023.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximumnorm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 170.000, zijnde € 25.500. De maximumnorm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 170.000, zijnde € 17.000.

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 2024 een bedrag van € 77.066 (2023: € 77.676) ten laste van Woningstichting Barneveld.

Gegevens 2024	D. de Kruif	D. de Kruif	M.T.G. van der Ploeg
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.400		13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500		17.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	15/06 - 31/12	01/01 - 14/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging	10.532	6.018	13.040
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.397	7.368	16.300

Gegevens 2024	J.M. Kooistra	A.J. Michael-de Buissonjé	J.J. van Bennekom
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.600	13.600	5.685
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	7.107
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023			
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging	13.040	13.040	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.300	16.300	

Gegevens 2024	J. Borren	H.H. Teiken
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	n.v.t.	01/01 - 30/09
Bezoldiging		
Bezoldiging	0	10.181
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	0	12.727
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 2023		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 15/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging	8.965	13.040
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.120	16.300

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2024 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er is in 2024 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 2024 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 2024.



Deel 3

Overige gegevens

3.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaat-bestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen waarbij aan de herwaarderingsreserve € 55.253.702 wordt toegevoegd met een onttrekking aan de overige reserves van € 3.574.869.

3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Baker Tilly (Netherlands) B.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

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Barneveld

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. De winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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-inschattingproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar 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 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.

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.

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

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij de schattingsposten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen
 - van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom
 - bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en
 - Afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, 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.

Het risico bestaat dat bij het maken van prijsafspraken inzake investeringen en onderhoud geen marktconforme voorwaarden zijn afgesproken

Binnen de organisatie zijn diverse medewerkers betrokken bij het plannen, registreren, uitvoeren en analyseren van investeringen in vastgoedbeleggingen en onderhoudswerkzaamheden. De administratie wordt centraal gevoerd en die heeft geen of onvoldoende zicht op de (totstandkoming van de) prijsafspraken. Hierdoor ontstaat het risico dat tegenover investeringen en de onderhoudskosten geen marktconforme prijsafpraak staat. Daarnaast bestaat het risico dat medewerkers zelf prijsafspraken zouden kunnen maken met leveranciers, waardoor er mogelijk kickbackvergoedingen door deze medewerkers kunnen worden ontvangen.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen en planmatig onderhoud in kaart gebracht en het bestaan getoetst en de werking vastgesteld;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de planmatig onderhoudskosten vastgesteld:
 - Of de aanbesteding (aantal opgevraagde en ontvangen offertes) conform interne procedures is;
 - Of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - Of indien er geen sprake is van aanbesteding een marktconformiteitstoets heeft plaatsgevonden;
 - Of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

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 de continuïteit van de toegelaten instelling kan worden afgelezen aan de hand van de Loan to Value en de solvabiliteit (beiden op basis van de beleidswaarde) en de Interest Coverage Ratio die voor de jaren 2026 tot en met 2032 voldoen aan de normen zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn bepaald.

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 2029. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 het bestuur 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 het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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, 13 juni 2025

Baker Tilly (Netherlands) B.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 is voorgeschreven.

Bezoek / Website

Parmentierstraat 1
3772 MS Barneveld
wstg-barneveld.nl

Telefoon / E-mail

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

KvK / BTW

KvK 09086671
BTW NL8030.27.345.B.01

Bank

IBAN NL05 BNGH 0285 0659 98
BIC BNGH NL 2G