



Jaarverslag

2025

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
Deel 1 Bestuurs- en volkshuisvestingsverslag	5
A Goede woningen	6
A1 Wensportefeuille	6
A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop	7
A3 Verduurzaming en verbetering	8
A4 Onderhoud	10
A5 Huurbeleid	12
A6 Toewijzing	13
A7 Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	17
B Tevreden klanten	18
B1 Klantvisie	18
B2 Relatiemanagement: het betrekken van stakeholders bij beleid en beheer	18
B3 Klanttevredenheid en klachtenmanagement	20
B4 Betaalbaarheid	22
B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen	23
B6 Leefbaarheid	23
B7 Vereniging van Eigenaars (VvE)	26
C Gezonde bedrijfsvoering	27
C1 ICT-optimalisatie	27
C2 Organisatie en strategische personeelsplanning	27
C3 Procesoptimalisatie	31
C4 Samenwerkingsverbanden	34
C5 Financieel beleid en beheer	35
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	56
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 2025	86
2.7	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	104
2.8	Overige informatie	113
2.8.1	Werknemers	113
2.8.2	Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)	113
2.8.3	Gebeurtenissen na balansdatum	116
Deel 3 Overige gegevens		117
3.1	Resultaatbestemming	118
3.2	Statutaire rechten	118
3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119

Voorwoord

Een dak boven je hoofd. Een veilige en prettige woonomgeving. Het zijn eerste levensbehoeften voor iedereen. Eind 2024 maakten we landelijk afspraken om de woningbouw te versnellen. Toch zagen we ook dit jaar dat realisatie in de praktijk wordt belemmerd door (bezwaar)procedures, regelgeving rond flora en fauna en netcongestie. Hierdoor bleef het aantal opgeleverde woningen achter bij onze ambities. We blijven, samen met onze partners in de gemeente Barneveld en Regio Foodvalley, alles op alles zetten om de benodigde aantallen te bouwen voor de vele woningzoekenden. Evengoed boekten we in 2025 zichtbare resultaten. In Stroe maakten we zeven huurders blij met een nieuwe woning, begin 2026 volgen hier nog eens zes sociale huurwoningen. In Barneveld ontvingen zes huurders de sleutels van hun woning en bereiden we de verhuur voor van 51 appartementen. Verder lag de nadruk op de voorbereiding van de bouw van ruim 100 nieuwe woningen in 2026. Daarnaast namen we via een zorgvuldige taakoverdracht 133 woningen en de volkshuisvestelijke taak over van een collega-corporatie. Daarmee borgden we de continuïteit op lange termijn voor deze sociale huurwoningen.

Een betaalbaar en duurzaam huis

De landelijke discussie over huurprijzen zette zich voort. De afspraken over betaalbare huren vanuit de Nationale Prestatieafspraken werden uitgevoerd. Deze stap is noodzakelijk om onze investeringscapaciteit te behouden. Het voorgenomen plan voor huurbevriezing ging om die reden niet door. We verhuren nog steeds het grootste deel van onze woningen aan huurders met een laag inkomen en met recht op huurtoeslag. 2025 was ook een belangrijk jaar voor verduurzaming. We ronden de verduurzaming af van 92 woningen in de Vogelbuurt. Daar brachten we onder andere veel isolatie, nieuwe daken en zonnepanelen aan. In De Lors startten we de verduurzaming van 149 woningen, die we naar minimaal label A brengen.

Vitale wijken, prettig wonen

In onze wijken wordt de druk op leefbaarheid groter door een toename van kwetsbare huurders en complexe casuïstiek. Daarom gaven we verder vorm aan de buurtgerichte aanpak met onze wijkpartners. Samen met een zorgorganisatie startten we met de inzet van vrijwillige buurtverbinders binnen het project Buurtkracht. We hielpen opnieuw veel huurders bij het vergroten van veiligheid en comfort in hun woning.

Vooruitgang achter de schermen

We implementeerden Zig Operations en gingen hiermee in december live. Dit primaire ICT-systeem ondersteunt ons en onze huurders de komende jaren beter in dienstverlening en informatievoorziening. Onze financiële positie bleef gezond en de bedrijfslasten lagen onder het landelijk gemiddelde. We blijven scherp sturen op onze investeringsruimte en op de realisatie van onze opgaven. We bouwen verder aan de ontwikkeling van onze organisatie, met focus op klantgerichtheid, samenwerken en resultaatgerichtheid. Zo kunnen we huurders en woningzoekenden nog beter van dienst zijn. In de regio is de samenwerking met de Foodvalley woningcorporaties verder versterkt.

Vooruitkijken

De resultaten van het woonwensenonderzoek zijn verwerkt in de herijkte woonvisie van de gemeente en in onze portefeuillestrategie, waarvan de actualisatie is vastgesteld in 2025. We blijven ons inzetten voor huurders en woningzoekenden. Zekerheid van een dak boven je hoofd, een betaalbare huur en een comfortabel huis is de basis van onze inzet. De druk op woningmarkt duurt voort, dus werken we vanuit een stabiele koers aan het vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dat doen we door te bouwen, te verduurzamen, te investeren in vitale wijken en intensief samen te werken met partners lokaal en in de regio. We doen wat mogelijk is binnen onze (financiële) middelen. Daarin moeten we scherpe keuzes maken, niet alles kan. Dat kunnen we niet alleen. We doen het samen en in verbinding met elkaar. Dank aan alle medewerkers, huurders, woningzoekenden en samenwerkingspartners die ook afgelopen jaar hun steentje - groot of klein - bijdroegen. Samen groeien we verder.

W.G. Marieta Peek-Marlet



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

We zijn de trotse eigenaar van ruim 4.100 huurwoningen in gemeente Barneveld. Onze ambitie is om flink te groeien in het aantal woningen tot aan 2030 en ook daarna. We vinden het belangrijk dat onze woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Al onze woningen zijn kwalitatief goed op orde en dat houden we zo. We doen dat zo veel mogelijk doorlopend via gepland onderhoud. Met name aan de binnenzijde van onze woningen weten we niet altijd vooraf wanneer iets niet meer naar behoren functioneert. In dat geval reageren we adequaat op meldingen van onze huurders. We dragen bij aan gedifferentieerde en vitale wijken en kernen. Dat doen we samen met onze huurders en partners. Ook hebben we een ambitie in duurzaamheid. We 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 bovendien het wooncomfort voor de huurder en verlagen de energielasten. Dit draagt bij aan betaalbaarheid.

A1 Wensportefeuille

In 2025 hebben we 13 woningen opgeleverd. Helaas ervaren we dat - door externe omstandigheden – de realisatie van nieuwbouw langzamer gaat dan het door ons gewenste tempo. In Regio Foodvalley hebben we samen met andere corporaties, ontwikkelaars en gemeenten verkend hoe we het tempo van de nieuwbouw kunnen verhogen. Het toepassen van conceptuele bouw zien we als een van de oplossingen om te komen tot snellere en betaalbare bouw van sociale huurwoningen.

	2024	2025	2030
 Aantal woningen	4.046	4.188	5.100
 % Betaalbare woningen	77%	76%	65%
 Woningen label A	53%	55%	70%
 Gelijkvloerse woningen	37%	37%	42%

In 2025 stijgt ons aandeel duurzame woningen verder: door nieuwbouw en verduurzaming is het aandeel woningen met een energielabel A naar 55% gestegen. De ambitie is om dat aandeel verder te laten groeien naar 70% in 2030. Nu al heeft 96% van onze woningen een groen label (A+++ tot en met C). We liggen op koers.

In 2025 pasten we conform de Nationale Prestatieafspraken (NPA) een jaarlijkse huurverhoging van 4,5% toe. De voorgestelde huurbevriezing ten tijde van de voorjaarsnota zorgde voor veel onduidelijkheid bij zowel huurders als WsB. Uiteindelijk is de huurbevriezing niet doorgegaan. De huurverhoging is noodzakelijk om aan de opgaven van de NPA te voldoen en de financiële continuïteit van onze corporatie op lange termijn in stand te houden. In 2025 valt 76% van al onze huurwoningen in de betaalbare prijsklasse (huur <€ 731,93). Dat is hoger dan de doelstelling van 65%. We leveren daarmee een bijdrage aan betaalbare woningen.

Verkoop en inkoop VoV-woningen

VoV-woningen zijn woningen Verkoop onder Voorwaarden; woningen die we met korting verkopen. Dit maakt de woning betaalbaarder voor starters. De koper biedt de woning bij verkoop als eerste aan de woningstichting aan. Zo houden we de woningen beschikbaar en bereikbaar voor woningzoekenden met een laag middeninkomen. De waardestijging of de waardedaling delen we.

Begin 2025 hadden we 231 VoV-woningen in bezit en daarnaast hadden we een voorraadpositie van één ingekochte VoV-woning.

In 2025 kochten we elf VoV-woningen terug. We verkochten zes woningen opnieuw onder voorwaarden. De voorraad VoV-woningen is in 2025 verder afgenomen doordat vijf woningen werden verkocht in de vrije verkoop (waaronder een woning die in 2024 is aangekocht en op de balans onder de voorraad was opgenomen) en doordat een eigenaar het VoV-contract afkocht.

De stand van de VoV-portefeuille is eind 2025 225 stuks.

Verkoop voormalige huurwoningen

In 2025 verkochten we, in verband met de transitie naar onze wensportefeuille, zes voormalige huurwoningen in de vrije verkoop.

A2 Nieuwbouw, aankoop en sloop

Nieuwbouwrealisatie

In september 2025 leverden we de eerste zeven woningen op in Stroe (Wulperveld). De overige zes leverden we in januari 2026 op aan de nieuwe bewoners. Aan de Koudijslaan in Barneveld leverden we zes beneden-bovenwoningen eind november 2025 technisch op. De nieuwe bewoners ontvangen in januari 2026 de sleutels. Aan de A.J. van der Wielstraat in Barneveld zijn 51 appartementen in afbouw en is het verhuurproces afgerond. In februari 2026 zijn daartoe de sleutels overgedragen aan de nieuwe bewoners.

In aanbouw

De bouw van 46 appartementen in Voorthuizen, project Schooneng, startte in juli 2025. De oplevering staat gepland voor eind 2026. In De Lanen Oost in Barneveld zijn twee kleinschaliger projecten in aanbouw die bestemd zijn voor sociale verhuur. Aan de Schuellerlaan nemen we zes woningen af, waarvoor de oplevering gepland staat na de zomer van 2026. Aan de Van Brummelenlaan betreft het acht woningen met oplevering medio 2026. In Voorthuizen bouwt ontwikkelaar De Bunte het project Vreugdenhof. Hier nemen we 48 appartementen voor sociale huur af. In 2025 is de bouw gestart en de oplevering wordt verwacht vóór de zomer van 2027.

Nieuwbouw in ontwikkeling

Om de productie van nieuwbouw voor de komende jaren te garanderen, hebben we in 2025 diverse ontwikkelingen onderzocht en in voorbereiding genomen. We verkenden verschillende locaties en mogelijke projecten. Dit doen we in nauwe afstemming met de gemeente en met onze partners. Zo kunnen we tijdig schakelen op vergunningen, energievoorziening, gebiedsafspraken en de juiste producten.

We zijn onder meer bezig met:

- 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.

Om onze opgave nieuwbouw naar de toekomst (financieel) aan te kunnen, zetten wij veel energie in op samenwerkingen (regionaal en lokaal) die conceptueel ontwikkelen en bouwen mogelijk maken.

Herontwikkeling Garderen (Dr. H.C. Bosstraat)

In samenwerking met gemeente Barneveld en Van de Kolk Bouw werkten we in 2025 verder aan de gebiedsontwikkeling Dr. H.C. Bosstraat in Garderen. De eerste vier woningen zijn door de gemeente gesloopt en de bouw van de nieuwe Prins Bernhardschool is gestart. In 2025 werkten we het programma verder uit voor de bouw van in totaal 54 sociale huurwoningen (te bouwen in vier achtereenvolgende fases). Verspreid over de jaren 2027 tot 2031 vindt de realisatie plaats.

Dit project raakt mensen in hun thuis. Voor bewoners is verhuizen of tijdelijk uithuizen ingrijpend. Zeker in kleinere kernen als Garderen waar de doorstroming beperkt is, vraagt dit traject tijd, maatwerk en houvast in de communicatie. We organiseerden inloophmomenten en betrokken klankbordgroepen zodat signalen uit de wijk vroeg werden gehoord en verwerkt. Daaruit verbeteren we onderweg: signalen over netheid, veiligheid en communicatie tijdens werkzaamheden pakten we samen met bewoners en uitvoerende partijen op, met een merkbaar beter verloop als resultaat. We hebben vertrouwen in een goed verloop waarin bewoners volwaardig meedoen.

Taakoverdracht

In 2025 nam Woningstichting Barneveld via een zorgvuldige taakoverdracht 133 woningen in Barneveld over van een collega-corporatie. Daarmee is de volkshuisvestelijke continuïteit op de lange termijn geborgd voor deze sociale huurwoningen. En zorgen we ervoor dat de woningen beschikbaar en bereikbaar blijven voor mensen met een lager inkomen.

A3 Verduurzaming en verbetering

In juni 2025 ronden we samen met Van Wijnen de verduurzaming af van 92 woningen in de Vogelbuurt in Barneveld. Dit feestelijke moment deelden we met de huurders, compleet met een gezellige foodtruck.

De verduurzamingsmaatregelen omvatten onder meer een nieuw geïsoleerd dak met pv-panelen, HR++-isolatieglas met ventilatieroosters, nieuwe voor- en achterdeuren en isolatie van de spouw en kruipruimte. Dankzij deze ingrepen is het wooncomfort verhoogd en hebben alle woningen nu energielabel A of beter.



Foto voor de verduurzaming



Foto na de verduurzaming

Ook namen we gepland onderhoud mee, zoals het vervangen van keukenblokken, mechanische ventilatie en cv-ketels, evenals het saneren van aanwezig asbest. Door de vernieuwde kleurstelling van kozijnen en gevelpanelen kregen de woningen bovendien een moderne en frisse uitstraling.

Voor 149 woningen in de wijk De Lors in Barneveld stelden we een uitgebreid onderhoud en verduurzamingsplan op, in samenwerking met de huurdersklankbordgroep, de huurdersvereniging en Van Wijnen.

In september 2025 gingen de werkzaamheden van start. We verbeteren de woningen door de complete buitenschil te isoleren: het bestaande dak maakt plaats voor een nieuw, goed geïsoleerd dak met daarop zes pv-panelen. Ook vervangen we al het glas door HR++ isolatieglas met zelfregelende ventilatieroosters. De voor- en achterdeuren worden vernieuwd en zowel de spouwmuren als de kruipruimtes worden geïsoleerd.



De wijk De Lors

Bij een deel van de woningen vervangen we daarnaast de keukenblokken, de cv-ketels, mechanische ventilatie en schilderen we de gevelkozijnen in een door de klankbordgroep gekozen kleur. Door de uitvoering van energiebesparende maatregelen direct te combineren met planmatige onderhoudswerkzaamheden, slaan we twee vliegen in een klap. We verwachten de werkzaamheden rond de bouwvakvakantie van 2026 af te ronden.

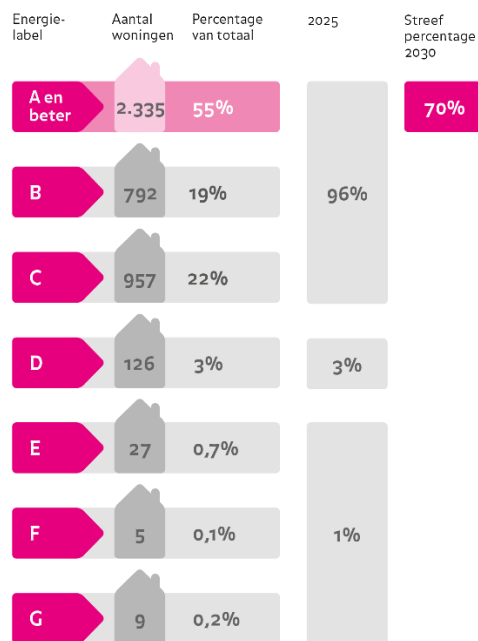
Ook huurders van onze gestapelde woningen (appartementen en galerijwoningen) willen we laten profiteren van zonne-energie. Daarom bieden we hen de mogelijkheid om gebruik te maken van pv-panelen. Voor deze panelen vragen we geen bijdrage in de servicekosten. De installatie en onderhoud worden volledig door ons geregeld, waardoor bewoners zelf geen investering hoeven te doen en zo direct financieel voordeel ervaren. De opgewekte stroom is volledig voor eigen gebruik en draagt bij aan een duurzamere woning.

Afgelopen jaar ontvingen 80 huurders een persoonlijk aanbod, inclusief een berekening van hun verwachte voordeel. Van deze 80 huurders kozen 68 bewoners ervoor om mee te doen, een prachtige uitkomst.

Net als bij onze verduurzamingsprojecten passen we sinds halverwege 2025 ook hier de 70%-regel toe. Dat betekent dat we bij 70% deelname ervoor kiezen om bij alle woningen in het complex pv-panelen aan te brengen.

Vanaf 1 januari 2021 worden de energielabels aangepast naar de norm NTA8800. In 2025 maakten we een inhaalslag met het actualiseren naar de NTA8800 methodiek. Het uiteindelijke doel van het actualiseren van de energielabels is een beter inzicht in de energieprestatie van de woningen en een actueel energielabel voor een nieuwe huurder. Met actuele energielabels kunnen wij ook onze duurzaamheidsingrepen beter aansturen en onze huurders beter informeren over de energieprestatie van hun woning.

Energielabels vervallen na 10 jaar. In het verleden waren er huurders die niet wilden meewerken aan het actualiseren van het energielabel. We benaderen hen actief voor medewerking aan het actualiseren van het energielabel. Hiermee zijn we nog niet helemaal klaar. Als er bij mutatie van een woning met een vervallen label aanpassingen aan de woning worden gedaan die invloed hebben op het energielabel, dan wordt het label opnieuw beoordeeld. Zo hebben nieuwe huurders een actueel energielabel bij het afsluiten van het huurcontract.



Warmtevisie gemeente Barneveld

De gemeente Barneveld maakt de komende jaren wijk voor wijk klaar om uiteindelijk aardgasvrij te worden verwarmd. In 2026 stelt de gemeente een warmteprogramma op. Dat is de opvolger van de transitievisie warmte, waarin het pad naar aardgasvrije warmte staat beschreven. Collectieve warmte is voor de gemeente Barneveld tot nu toe nog niet haalbaar gebleken door gebrek aan geschikte bronnen en de relatief lage bebouwingsdichtheid in de gemeente. De transitie naar aardgasvrije wijken wordt nu vooral gezocht in individuele of kleinschalige oplossingen. Ook in 2025 neemt WsB deel aan de gesprekken met de gemeente en de netbeheerder Liander om wijken in één keer voor het elektriciteitsnetwerk 'toekomstklaar' te maken. WsB stelt als dat nodig is, grond 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 voldoende elektriciteit vanuit Liander ongewis.

A4 Onderhoud

Voor 2025 raamden we € 9.238.000 te besteden aan diverse onderhoudswerkzaamheden in ons bezit. Alle daarvoor geplande onderhoudswerkzaamheden werden uitgevoerd. Eén bijzonder project betreft het onderhoud aan de daken van Valkhof in Barneveld. De werkzaamheden volgen op een renovatie/verduurzamingsproject in hetzelfde project in 2020. We combineren dit onderhoud met onderzoek naar de juiste aanpak voor schimmel- en vochtproblematiek die in een deel van dit complex wordt ervaren. De overloop hiervan naar 2026 is conform verwachting.

In totaal besteedden wij in 2025 € 10.961.000 aan het totale onderhoud van onze woningen. De realisatie was hiermee 19% hoger dan begroot. Voor de overschrijding is in 2025 extra budget toegekend. De uitgaven lichten we hieronder per onderdeel toe.

Reparatiekosten

In 2025 voerden we 4.325 reparatieverzoeken uit voor in totaal € 1.374.000. De gemiddelde kosten voor een reparatie waren € 318. De kosten bleven daarmee 5% onder het budget voor reparatieverzoeken (€ 1.453.000). Het aantal reparatieverzoeken was nagenoeg gelijk aan 2024, maar de kosten per reparatie waren gemiddeld lager.

Mutatiekosten

In 2025 voerden we bij 161 woningen mutatiwerkzaamheden uit voor in totaal € 364.000. Er was € 418.000 voor begroot. De kosten per mutatiwoning waren met gemiddeld € 565 per woning duurder dan begroot, maar er waren minder mutatiwoningen.

Bijzonder onderhoud

De post 'bijzonder onderhoud' is bestemd voor het uitvoeren van werkzaamheden aan woningen die we tijdens een eerder renovatieproject - op verzoek van de huurder - niet uitvoerden. Hierdoor moeten deze werkzaamheden gebeuren als de woning leegkomt, of wanneer de huurder het verzoek alsnog indient. Voor deze post begrootten wij € 1.314.000 en besteedden wij € 2.862.000. Dit is een overschrijding van 118%.

In 2025 zien we een forse toename van het aantal woningen dat voor bijzonder onderhoud in aanmerking komt. We voerden in 2025 in 56 woningen bijzonder onderhoud uit, begroot waren 30 woningen. Het betreffen ook steeds meer uitgebreide werkzaamheden, bijvoorbeeld van huurders die in het verleden niet meededen aan projectmatig groot onderhoud. Daardoor moeten we nu alsnog dubbel glas aanbrengen en de bouwkundige staat en installatietechniek laten voldoen aan de huidige basiskwaliteit. Daarnaast voerden wij bij meer woningen ook kleinere werkzaamheden uit in het kader van bijzonder onderhoud. Denk hierbij aan vervanging van keukenblokken of het aanbrengen van een betere ventilatievoorziening.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud betreft onder andere het schilderwerk aan de buitenzijde van woningen, het vervangen van cv's, het vervangen van dakbedekking en het vervangen van keukens, badkamers en toiletten. Dit jaar realiseerden we alle geplande planmatige onderhoudswerkzaamheden. Totaal was € 4.019.000 begroot en werkelijk gaven we € 4.645.000 uit. Dit is een overschrijding van 16% ten opzichte van de oorspronkelijke begroting. Bij het project Valkhof is een forse overschrijding bij het vervangen van de dakpannen en overige werkzaamheden. Hiervoor is in 2025 een aanvullend budget toegekend van € 913.000. Voor het project Valkhof zijn ook in 2026 kosten begroot en daarnaast is er voor dit project een overlooppost van € 95.000. Verder is in de eerste helft van 2025 extra budget aangevraagd voor het project aanpak technische problemen Julianaplein/Gelreweg in Barneveld. Hiervoor is een aanvullend budget toegekend van € 170.000. In totaal is voor planmatig onderhoud een budget van € 5.102.000 toegekend voor 2025. De realisatie van € 4.645.000 betekent een onderrealisatie van 9%. De VvE-bijdragen voor het onderhoud zijn met € 167.000 hoger dan het begrote bedrag van € 134.000.

Contractonderhoud

Binnen het contractonderhoud maakten we in 2025 onderscheid tussen het contract van het cv-onderhoud en de overige contracten. Vanaf 2026 worden de kosten gebundeld. Voor het cv-onderhoud was het budget begroot op € 550.000 en waren de kosten € 593.000. Voor de overige contracten was het budget begroot op € 1.218.000 en waren de kosten € 1.026.000. Voor alle contractonderhoudskosten samen was het budget daarmee € 1.768.000 en de kosten € 1.619.000. Er zijn diverse contractanten voor het onderhoud aan het vastgoed, vooral voor installaties. Een belangrijke post hierin is het onderhoud aan verwarmings- en ventilatiesystemen. Daarbij worden onder andere cv-ketels en ventilatiesystemen periodiek nagekeken en indien nodig gerepareerd. Het totale contractonderhoud bleef 3% onder de begroting.

Serviceabonnement

Het serviceabonnement dat huurders bij ons kunnen afsluiten voor dagelijks (klein) huurdersonderhoud moet kostendekkend zijn. In 2025 was het niet nodig om deze service aan onze huurders te indexeren. De verwachte uitgaven voor het serviceabonnement in 2025 waren € 266.000. De werkelijke kosten waren lager, namelijk € 202.000 Exclusief btw. Indexatie is voor 2026 weer niet aan de orde.

A5 Huurbeleid

Huurprijsbeleid

We houden wonen betaalbaar door voldoende woningen aan te bieden in verschillende huurprijsklassen. Voor 2025 waren er plannen voor een huurbevriezing, maar deze gingen uiteindelijk niet door. Daardoor mocht de netto huur van onze sociale huurwoningen in 2025 met maximaal 5% stijgen, gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) legden woningcorporaties, gemeenten en de Woonbond eerder vast dat corporaties een half procent onder deze loonontwikkeling blijven. De minister riep corporaties vervolgens op om deze afspraken te volgen, zodat de sector financieel gezond blijft. Daarom voerden we voor het overgrote deel van onze woningen een huurverhoging van 4,5% door.

De huur van de woningen in de vrije sector mochten we verhogen met 4,1%. We hebben geen woningen verhoogd volgens de middenhuur percentages, die met 7,7% mochten worden verhoogd. 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 2025 betekende dit een huurverhoging van 3,7%.

Bezwaren huurverhoging

Drie van onze huurders tekenden bezwaar aan tegen de huurverhoging per 1 juli 2025. Eén huurder zag 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 andere twee huurders wilden dat hun bezwaar voorgelegd werd aan de Huurcommissie. In beide gevallen gaf de Huurcommissie aan dat het bezwaar niet gegrond is.

Huurverlaging

Tot en met 31 december 2024 konden huurders bij wie na 2021 het inkomen is gedaald zelf een huurverlaging aanvragen. In 2025 hadden huurders geen wettelijke mogelijkheid meer om een huurverlaging aan te vragen.

Huurders die in 2023 of 2024 een huurverlaging hebben gehad volgens de Wet eenmalige huurverlaging, houden hun verlaagde huur. Wel mag de huur jaarlijks worden verhoogd volgens de reguliere regels voor de huurverhoging.

Per 1 juli 2023 hebben wij op grond van de Wet eenmalige huurverlaging bij ca. 1.260 huurders de netto huur verlaagd naar € 575,03 per maand. Daarnaast hebben in 2023 en 2024 nog eens 47 huurders een huurverlaging gekregen nadat ze dit zelf hebben aangevraagd.

Huurontwikkeling

Ook in 2025 is de huursombenadering van toepassing. Deze benadering houdt in dat de gemiddelde huursom van al onze zelfstandige woningen met een gereguleerd contract in een kalenderjaar slechts mag stijgen met een landelijk vastgesteld maximumpercentage. Het gaat daarbij om alle zelfstandige huurwoningen die zowel op 1 januari 2025 als op 1 januari 2026 verhuurd zijn.

Hieronder vallen ook de zelfstandige woningen in het gereguleerde middensegment waarvan het huurcontract door beide partijen is ondertekend op of ná 1 juli 2024, en die dus onder de nieuwe regels van de Wet betaalbare huur vallen. Deze woningen tellen mee in de totale huursom.

De maximaal toegestane stijging van de huursom in 2025 is 4,5%.

Woningen die in 2025 niet meetellen voor de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (huurharmonisatie) of waarvan de huur is verhoogd na renovatie, verbetering of verduurzaming.
- Tijdelijke huurkortingen (zoals huurbevriezing of huurverlaging) en de eventuele terugkeer naar de oorspronkelijke huur wanneer de periode van tijdelijke korting afloopt.

- Woningen die in 2025 een eenmalige huurverlaging kregen op basis van een verzoek in 2024 voor huishoudens met een inkomen onder 120% van het minimuminkomensijkpunt voor huurtoeslag.

Woningen die via een intermediaire verhuurder worden verhuurd, worden wel meegenomen in de berekening van de huursom.

Uiteindelijk was de gemiddelde huursomstijging per saldo in 2025 4,47%.

Huurharmonisatie

Ook in 2025 hanteerden we een huurbeleid waarbij de nieuwe huurprijs bij mutatie wordt vastgesteld op basis van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

Wanneer een huurder de woning opzegt, adverteren we de woning met de streefhuur via het woonruimteverdeelsysteem 'huiswaarts.mijndak.nl'. Voor de meeste woningen ligt de streefhuur op 71% van de maximaal redelijke huurprijs. Soms passen we een lagere huur toe door af te toppen op de eerste of tweede aftoppingsgrens, zodat de woning betaalbaar blijft voor de primaire doelgroep. Ook wanneer de streefhuur boven de sociale huurgrens uitkomt, toppen we af tot de sociale huurgrens. Afhankelijk van de geadverteerde huurprijs geldt vervolgens een wettelijk passend inkomensvereiste voor de kandidaat-huurder.

In sommige situaties kijken we bewust af van het streefhurenbeleid:

- Nieuwbouw: als de berekende streefhuur te hoog uitvalt om de beoogde doelgroep passend te huisvesten, verlagen we de huurprijs.
- Maatwerk: in bijzondere gevallen — zoals bij urgenten of zorgwoningen — passen we maatwerk toe. We verlagen dan de huur om toch passend aanbod te kunnen bieden op het moment dat dit nodig is.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 trad de Wet betaalbare huur in werking. De gereguleerde huur werd met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Onder het middensegment vallen woningen waarvan de kale huurprijs ligt tussen de € 900,07 en € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025) of waarvan het aantal punten tussen de 144 en 186 ligt. Daarnaast moesten verhuurders vanaf 1 januari 2025 bij iedere nieuwe huurovereenkomst een overzicht van de WWS-punten overhandigen aan de huurder. Bij al onze huurovereenkomsten in 2025 is een uitgebreid overzicht van de WWS-punten overhandigd 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 moet 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. Dit was gereed in februari 2025. Ook investeerden we afgelopen jaar intern in kennis over het WWS. Bij iedere voorinspectie controleren we de woningwaardering opnieuw nauwkeurig en pasten dit aan indien nodig.

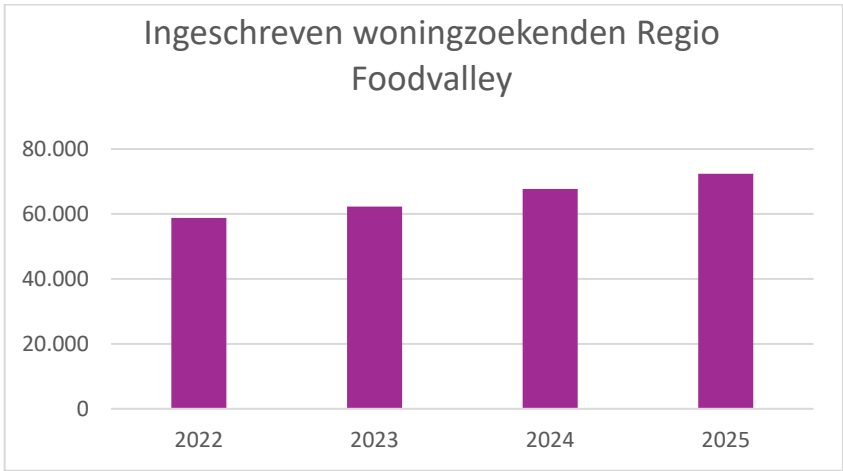
A6 Toewijzing

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 - 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 blijft stijgen. Eind 2025 stonden ruim 72.000 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. Op een woning die via het aanbodmodel werd aangeboden kwamen in 2025 gemiddeld 361 reacties. In 2024 kwamen er gemiddeld 278 reacties op een aangeboden woning. Een stijging van bijna 30%.

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 inschrijftijd 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	2022	2023	2024	2025
Barneveld	8,0	9,2	11,0	9,0
Ede	6,7	7,3	9,0	9,0
Renswoude		5,6	5,0	5,6
Rhenen	6,2	5,2	6,7	7,3
Scherpenzeel	13,7	11,5	14,6	12,0
Utrechtse Heuvelrug	5,8	5,2	6,5	6,6
Veenendaal	5,8	5,5	6,1	7,7
Wageningen	6,6	6,5	6,2	6,4

Binnen Regio Foodvalley nam de gemiddelde inschrijfduur in 2025 iets af. Net als in 2024 staan woningzoekenden voor een woning in Scherpenzeel het langst ingeschreven, gevolgd door Ede en 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	2022	2023	2024	2025
Barneveld	2,58	3,00	3,09	3,66
Ede	3,12	3,51	4,00	3,74
Renswoude		5,09	2,79	3,12
Rhenen	2,86	2,90	3,18	2,76
Scherpenzeel	2,87	4,06	3,40	4,63
Utrechtse Heuvelrug	2,18	2,62	2,02	4,16
Veenendaal	2,86	2,99	3,10	4,11
Wageningen	3,54	3,20	3,33	3,10

De gemiddelde zoektijd naar een woning in Barneveld is met bijna een half jaar gestegen ten opzichte van 2024. In de gemeenten Scherpenzeel, Utrechtse Heuvelrug en Veenendaal is de zoektijd met meer dan een jaar toegenomen.

Toewijzing en woonruimteverdeling regulier

Wet- en regelgeving passend toewijzen

Ook in 2025 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 per maand op of onder de aftoppingsgrens liggen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens was deze aftoppingsgrens in 2025 € 682,96, voor drie- en meerpersoonshuishoudens was dat € 731,93. We voldoen aan deze wet- en regelgeving. De doelstelling van 95% realiseerden we in 2025 ruimschoots met 100%.

Ten minste 92,5% van onze woningen moeten we toewijzen aan huurders met een huishoudinkomen tot en met € 49.699 (eenpersoonshuishoudens) en € 54.847 (meerpersoonshuishoudens). Echter, omdat we prestatieafspraken maakten over de vrije toewijzingsruimte kunnen we 15% toewijzen in de vrije toewijzingsruimte in plaats van 7,5%.

In 2025 hebben we de vrije toewijzingsruimte een aantal keren bewust ingezet. In totaal wezen we in 2025 zeventien keer een woning toe in de vrije toewijzingsruimte. We boden dit jaar elf keer een woning met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens en onder de sociale huurgrens aan 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 april 2025 werd door de gemeenteraad een nieuwe versie van de huisvestingsverordening vastgesteld. Belangrijkste wijziging daarin

was het verruimen van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding. Ook voor de toewijzingen van urgentie zaten hier een aantal technische wijzigingen in.

Percentage toewijzingen in de diverse inkomenscategorieën

huishoudgrootte	inkomen	aantal verhuringen	% verhuringen	% toegestaan
1-pers. h.h.	≤ € 49.669	92	44,02%	>= 85%
meerpers. h.h.	≤ € 54.847	100	47,85%	
1-pers. h.h.	> € 49.669	2	0,96%	<= 15%
meerpers. h.h.	> € 54.847	15	7,17%	
totaal		209	100,00%	

In 2025 verhuurden we 209 zelfstandige woningen in het sociale segment (met een huurprijs tot € 900,07). Verder verhuurden we vier kamers (onzelfstandig).

Overzicht toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens per huurprijsklasse

1 pers hh	inkomen	<=€ 477,20	> € 477,20 en <= €682,96	> € 682,96 en <= € 900,07
<= AOW	<= € 28.375	5	23	0
<= AOW	> € 28.375	0	3	39
>= AOW	<= € 27.775	1	8	0
>= AOW	> € 27.775	0	3	12
totaal	94	6	37	51

Overzicht toewijzingen aan tweepersoonshuishoudens per huurprijsklasse

2 pers. hh	inkomen	<=€ 477,20	> € 477,20 en <= €682,96	> € 682,96 en <= € 900,07
<= AOW	<=€ 38.500	0	9	0
<= AOW	>€ 38.500	0	1	20
>= AOW	<= € 37.350	0	7	0
>=AOW	> € 37.350	0	5	11
totaal	53	0	22	31

Overzicht toewijzing aan drie- of meer persoonshuishoudens per huurprijsklasse

3 pers. hh en me	inkomen	<=€ 477,20	> € 477,20 en <= 731,93	> € 731,93 en <= € 900,07
<= AOW	<=€ 38.500	0	29	0
<= AOW	>€ 38.500	0	0	32
>= AOW	<= € 37.350	0	0	0
>= AOW	> € 37.350	0	0	1
totaal	62	0	29	33

Afwijzingen en weigeringen

In 2024 weigerden woningzoekenden in totaal 161 keer een woning. In 2025 liep dit aantal op tot ruim 600 weigeringen. De sterke stijging komt voort uit de regel dat een woningzoekende zich moet afmelden (met een reden) wanneer hij of zij niet op een bezichtiging verschijnt. Wie zich niet afmeldt, mag twee maanden lang niet reageren op het woningaanbod van ‘huiswaarts.mijndak.nl’.

In 2025 gaf 25% van de uitgenodigde woningzoekenden aan dat zij een woning weigerden omdat het tijdstip van de bezichtiging niet uitkwam. Daarnaast vallen twee andere weigeringsgronden op: 18% weigerde vanwege persoonlijke omstandigheden en 15% omdat de woning toch niet beviel.

De toename in het aantal weigeringen hangt sterk samen met de aangescherpte afmeldplicht. Tegelijkertijd laat de verdeling van de weigeringsgronden zien dat praktische factoren, zoals de timing van de bezichtiging en persoonlijke omstandigheden een grote rol spelen in het besluitvormingsproces van woningzoekenden.

Verhuur vrijesectorwoningen en middenhuurwoningen

Sinds 1 juli 2024 bestaan er door de Wet betaalbare huur de termen 'middenhuur' en 'vrije sector huur'.

Sociale huurwoningen hebben een huurprijs tot de sociale huurprijsgrens van € 900,07 per maand (prijspeil 2025). De middenhuurwoningen hebben in 2025 een huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 per maand óf de woning heeft 144 tot met 186 WWS punten. Een woning met een kale huurprijs hoger dan € 1.184,82 of met 187 punten of meer, is een vrijesectorhuurwoning. Dit ziet er als volgt uit:

Nettohuur	soort huur
<= € 900,07	sociale huur
> € 900,07 en <= € 1.184,82	middenhuur
> € 1.184,82	vrije sector huur

De liberalisatiegrens is de bovengrens van de middenhuursector en de ondergrens voor de vrije sector-huur, oftewel € 1.184,82 (prijspeil 2025).

In 2025 verhuurden we negen woningen met een huurprijs in de middenhuur en zes woningen met een netto huurprijs in het vrijesectorsegment.

Mutatiegraad

De mutatiegraad over 2025 bedraagt 4,8% (waarvan 4,5% DAEB* en 0,3% niet-DAEB) en ligt daarmee 0,5% lager dan in 2024. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de toevoeging van 131 woningen aan de woningvoorraad. Al deze woningen waren reeds bewoond, waardoor er – in tegenstelling tot bij nieuwbouw – geen verhuisstroom ontstond. Daarnaast vonden in 2025 minder mutaties plaats dan in 2024.



* 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 er geen aankoop of verkoop plaats in ons MOG- of BOG-bezit.

B Tevreden klanten

Klanttevredenheid bereiken we door de verwachtingen aan te laten sluiten bij de ervaringen. Daarbij is betrokkenheid een belangrijke voorwaarde. Zijn we in staat te luisteren naar wat de ander (van ons) verwacht, nodig heeft en feitelijk ervaren heeft? Zijn we 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

Het jaar 2025 stond in het teken van de voorbereidingen en implementatie van het nieuwe primaire systeem Zig Operations. Echter, de klantprocessen liepen in volle vaart door. In deze processen is continu aandacht voor de klant en onze dienstverlening. Zonder dat we de klantvisie expliciet centraal stellen, werken we dagelijks aan de klanttevredenheid. In onze KWH-cijfers zien we terug hoe we dat doen (zie B3).

In het kader van woningbehoefte onderzoek hebben wij samen met de gemeente een rondetafelgesprek gevoerd met woningzoekenden/starters. We vinden het belangrijk om de participatie met onze huurders, woningzoekenden en overige belanghebbenden (stakeholders) verder vorm te geven. Daarom nemen we het verder vormgeven en uitvoeren van zowel de klantvisie als de participatievisie in 2026 weer op in het jaarplan. Het opzetten van een klantpanel zal daarin één van de te behalen resultaten zijn.

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 ontving en behandelde in 2025 adviesaanvragen voor het geactualiseerde sloop- en renovatiestatuuut, de participatievisie en de portefeuillestrategie 2025-2035 (doorkijk 2040). Hierop adviseerden zij positief. Daarnaast kon de huurdersvereniging zich vinden in de verlenging van het strategisch plan 'Thuis in wonen' tot en met 2026.

Ook de jaarlijkse huurverhoging 2025 bespraken we uitgebreid. Daarbij hebben we schriftelijk toegelicht waarom we het advies van de huurdersvereniging niet overnamen. Daarnaast was de impact van de huurbevrozing voor onze huurders en onze financiële continuïteit onderwerp van gesprek. Het wetsvoorstel om de huren te bevroren trok de minister uiteindelijk in.

Samen bespraken we onze dienstverlening, met extra aandacht voor het proces reparatieverzoeken en klachten.

Daarnaast bespraken we het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken.

De huurdersvereniging had in 2025 een rol in de werving en selectie van twee leden van de raad van commissarissen. Op voordracht van de huurdersvereniging is een commissaris benoemd per 1 oktober 2025 en een commissaris per 1 januari 2026. Deze commissaris neemt na het aftreden van de huidige commissaris de rol van huurderscommissaris over met ingang van 1 januari 2027.

In het kader van de nog vast te stellen Wet versterking regie volkshuisvesting wordt in de regio gewerkt aan een afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Huurdersorganisaties in Regio Foodvalley zijn betrokken bij en geïnformeerd over dit proces.

De huurdersvereniging had in 2025 een adviserende bijdrage in verschillende klankbordgroepen. De huurdersvereniging voerde ook in 2025 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.

Net als in 2024 was er in 2025 volop aandacht voor de communicatie en samenwerking tussen de huurdersvereniging en Woningstichting Barneveld. De ingezette professionalisering in onze samenwerking en communicatie zetten we in 2025 voort. In 2017 tekenden we een samenwerkingsovereenkomst en in 2020 volgde een participatieovereenkomst. We hebben besloten beide overeenkomsten samen te voegen. De nieuwe overeenkomst moet helder en eenvoudig weergeven hoe we willen samenwerken en aan welke wettelijke regels we ons moeten houden. In 2025 werkten we gezamenlijk aan het opstellen van deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst, dit loopt door in 2026.

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/RO 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 begroting en 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. In mei 2025 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.

Bestuurlijk overleg Wonen, Zorg en Welzijn

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. Daarnaast wordt verdere samenwerking met elkaar bevorderd vanuit de woonzorgvisie en het gezondheidsnetwerk.

Prestatieafspraken

In 2025 startten we met de uitvoering van het vierde 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. 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 zijn in 2025 geactualiseerd en vastgesteld. Door de samenwerking op visievorming, werken we aan een nog betere aansluiting van woonbeleid tussen gemeente en woningstichting.

In 2025 zijn door Huurdersvereniging Barneveld, Gemeente Barneveld en Woningstichting Barneveld de prestatieafspraken 2026 – 2029 opgesteld en in januari 2026 afgerond. De prestatieafspraken 2026-2029 worden in februari 2026 door de drie partijen ondertekend.

Stakeholderbijeenkomst

Woningstichting Barneveld werkt dagelijks aan goed en prettig wonen voor mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze stakeholders. Op woensdag 26 november 2025 kwamen we met zo'n dertig betrokkenen bijeen, waaronder de gemeente Barneveld, huurdersvereniging, bouw- en ontwikkelpartners, corporatiecollega's uit Regio Foodvalley en onze partners in zorg en welzijn. Samen gingen we in gesprek over de uitdagingen waar we voor staan en hoe we elkaar kunnen versterken in onze gezamenlijke opgave. Tijdens deze inspirerende ochtend stond het maken van bewuste keuzes centraal. De volkshuisvestelijke opgaven zijn glashelder, onze financiële middelen zijn niet toereikend, dus

de vraag blijft hoe zetten we onze middelen zo optimaal mogelijk in: wat doe je wanneer, en waar maak je het meeste verschil voor onze huurders en woningzoekenden?

In een mini 'serious game' werden de aanwezigen uitgedaagd om, vanuit verschillende rollen, prioriteiten te stellen op thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en vitale wijken. Beschikbaarheid bleek daarbij voor iedereen de eerste prioriteit: zonder voldoende woningen komen we niet verder.

Tegelijkertijd was er veel aandacht voor betaalbaarheid, financiële continuïteit en organisatiekracht van ons als woningstichting, en werd het belang van vitale wijken en duurzaamheid breed onderschreven.

Het spel bracht niet alleen stevige discussies over de inzet van de beperkte middelen van de woningstichting, maar vooral ook begrip voor elkaars standpunten en rollen. De omvang en complexiteit van onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave werd zichtbaar, evenals de afhankelijkheid van elkaar om tot oplossingen te komen. Na afloop maakten we een ervaringssafari langs diverse projecten in Barneveld en Voorthuizen, waarbij successen en dilemma's werden gedeeld en besproken.

Deze dag onderstreepte opnieuw het belang van ontmoeten, verbinden en verdiepen. Alleen door samen te werken en open het gesprek aan te gaan, kunnen we bouwen aan goed en betaalbaar wonen, nu én in de toekomst.

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 in mei en november.
- 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 worden steekproefsgewijs huurders benaderd.
- Onderhoud: hiervoor worden steekproefsgewijs huurders benaderd bij wie we planmatig onderhoud of renovatie uitvoerden.
- Groot onderhoud: hiervoor worden huurders benaderd bij wie 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	2025
Cijfer totaal	7,8	7,6	7,7	7,7
Cijfer meting algemene waardering	7,3	7,2	7,2	7,3
Cijfer meting nieuwe huurders	7,5	7,6	7,8	7,8
Cijfer meting vertrokken huurders	8,1	7,6	7,8	8,0
Cijfer meting reparaties	8,1	7,9	8,4	8,4
Cijfer meting onderhoud	7,6	7,5	nvt	7,6
Cijfer meting groot onderhoud	nvt	7,1	7,4	6,7

In 2025 voerden we continu verbeteringen door in onze processen verhuurmutatie en dagelijks onderhoud. De KWH-cijfers binnen deze processen (de onderdelen 'nieuwe huurders', 'vertrokken huurders' 'reparaties' en 'onderhoud') 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. Het cijfer van vertrokken huurders is het meest gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit jaar stond een duidelijke voorinspectie centraal. Tijdens de voorinspectie bespreken we

met huurders hoe zij de woning moeten achterlaten. Door zoveel mogelijk duidelijkheid bij de voorinspectie te geven, weet de huurder steeds beter waar hij aan toe is op het moment dat hij de woning verlaat. Zo komt hij niet achteraf voor verrassingen te staan.

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 de verduurzaming in de Vogelbuurt. Het project is in twee fasen uitgevoerd, met verschillende projectteams in de uitvoering en uiteenlopende ervaringen. In de eerste fase verliep het contact met de klankbordgroep moeizaam, wat leidde tot lage scores in de klantwaardering. In de tweede fase verbeterden zowel de samenwerking binnen het bouwteam als het contact met bewoners duidelijk, wat resulteerde in hogere, meer stabiele cijfers die grotendeels aansluiten bij de landelijke lijn. Hoewel het contact met de aannemer nog altijd minder goed scoorde, toont de tweede uitvraag dat de inspanningen om de uitvoering en communicatie te verbeteren merkbaar effect hadden. Deze ervaringen nemen we mee door bij toekomstige projecten extra aandacht te geven aan bewonerscommunicatie, vooral via de bewonersconsulent en uitvoerder.

Klachten

Van huurders ontvingen we in 2025 35 klachten. Voor het merendeel over onze communicatie en die van onze onderaannemers. De meeste huurders klaagden erover dat zij geen of laat antwoord krijgen.

Opvallend was dat veel klachten gingen over slecht of niet-functionerende installaties, vooral warmtepompen, ventilatiesystemen en ketels. Het aantal klachten ligt lager dan het aantal in 2024 (39 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 2025 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. Complexe klachten worden gerapporteerd en besproken op management/directie niveau.

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)
- 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 2025 werden in totaal 69 geschillen aangemeld bij de GWV (in 2024 waren dit er 47). Hiervan werden uiteindelijk 23 geschillen in behandeling genomen. In 2025 zijn er geen klachten ingediend over Woningstichting Barneveld (in 2024 1 en 2023 3).

B4 Betaalbaarheid

Betalingsachterstanden

De achterstanden zijn wat hoger dan voorgaande jaren. Dat komt vooral door de overgang van ons ICT-systeem van NCCW naar Zig Operations. In de freeze-periode lag het aanmaancoes stil en ook in de eerste periode van het werken met Zig Operations was dit nog niet helemaal opgestart. Begin 2026 wordt het inlopen van de achterstanden, door het goed inregelen van het aanmaancoes, opgepakt.

Als 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
	procent	aantal	bedrag
2025	0,92%	278	€ 338.439
2024	0,62%	180	€ 214.710
2023	0,64%	194	€ 217.503

Ontruiming

We doen ons uiterste best om het aantal ontruiming vanwege huurachterstand zo laag mogelijk te houden. In 2025 hebben we één woning ontruimd vanwege huurachterstand. De huurder bleek de woning al niet meer te gebruiken en was met de noorderzon vertrokken.

Huurderving door leegstand

Leegstand is vanuit volkshuisvestelijk perspectief een ongewenste situatie, zeker gezien het grote aantal woningzoekenden dat dringend op zoek is naar een huurwoning. Toch is leegstand niet altijd te voorkomen. In 2025 stonden 315 woningen die opnieuw verhuurd konden worden één of meerdere dagen leeg.

Een deel van de leegstand had een bewuste reden. Aan de Columbusstraat stonden de gestapelde woningen leeg in verband met een gepland verduurzamingsproject. Deze woningen, in totaal tien in 2025, worden niet aansluitend opnieuw verhuurd, maar direct meegenomen in de werkzaamheden. Daarnaast stonden vier woningen aan de Dr. H.C. Bosstraat/Esdoornlaan in Garderen leeg. Deze woningen worden in de toekomst gesloopt en dragen we bij leegkomst over aan een leegstandsbeheerder.

In woningen waar reguliere mutatiwerkzaamheden moesten worden uitgevoerd, kwam leegstand 118 keer voor. De gemiddelde leegstand bedroeg hier tien dagen. Woningen die na mutatie moesten worden verduurzaamd en/of gerenoveerd, stonden aanzienlijk langer leeg: gemiddeld 101 werkdagen.

Hoewel een deel van de leegstand onvermijdelijk is door projecten zoals verduurzaming en sloop, zien we dat vooral mutatie- en renovatiwerkzaamheden een belangrijke oorzaak vormen voor de leegstandsdagen. Dit biedt aanknopingspunten om processen te optimaliseren, doorlooptijden te verkorten en samen met onze partners in de uitvoering ervoor te zorgen dat de woningen sneller beschikbaar zijn om te verhuren.

We hadden ons als doel gesteld om minimaal 80% van onze woningen direct na de technisch gereeddatum te verhuren. Dit is ons in 2025 niet gelukt. Een belangrijke oorzaak is dat woningen zonder geldig energie-label bij mutatie eerst opnieuw moeten worden voorzien van een label. Pas daarna kunnen we de aanvangshuur bepalen en de woning aanbieden. Daarnaast waren er projecten, zoals Buurtkracht en de verduurzaming, waarvoor we woningen langere tijd leeg hielden nadat de woningen technisch gereed waren. De woningen die we aanboden aan statushouders hadden de eerste helft van het jaar ook een langere doorlooptijd. Met Vluchtelingenwerk voerden we gesprekken om dit te bespoedigen. Tot slot hadden we afgelopen jaar meer nagekomen mutatiewerkzaamheden dan normaal. Bij de eindinspectie bleken dan meer werkzaamheden nodig te zijn dan we eerst dachten. Dit zorgde ervoor dat technisch gereeddata toch niet technisch gereed bleken te zijn. Hiervoor is aandacht binnen het verhuurmutatie-proces.

B5 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Statushouders

De taakstelling voor de gemeente Barneveld voor 2025 bedroeg 97 (plus 32 uit 2024) personen. We verhuurden 27 woningen aan in totaal 91 statushouders. Hieronder vallen ook drie statushouders die we gezamenlijk hebben gehuisvest in een woning in Barneveld. Hier zijn we een pilot woning delen gestart in samenwerking met de Gemeente Barneveld. Deze woning is opgedeeld in drie kamers waar drie alleenstaande statushouders worden geplaatst die wachten op gezinshereniging. Zij hebben er zicht op dat ze binnen twee jaar doorstromen naar een zelfstandige woning.

Ook andere partijen dragen bij aan het huisvesten van statushouders. Zo zijn er negen AMV-ers (Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling) geplaatst in een opvanglocatie in De Glind.

Urgent woningzoekenden

In 2025 gaf de gemeente 21 urgentiebeschikkingen af. Van deze beschikkingen zijn er vijf afgegeven voor uitstroom uit maatschappelijke opvang en zestien naar aanleiding van een multidisciplinair overleg (MDO). In het jaar ervoor waren dat er twee vanwege uitstroom maatschappelijke opvang en zestien vanuit een MDO.

Sinds 2023 zien we een behoorlijke stijging in het aantal afgegeven urgenties. Deze stijging zette in 2025 door. De Wet versterking regie volkshuisvesting zorgt ervoor dat het beleid rondom urgenties en aandachtsgroepen regionaal wordt afgestemd. Hiervoor is een werkgroep opgericht vanuit de diverse corporaties en gemeenten binnen Regio Foodvalley. We verwachten in 2026 te gaan werken volgens nieuwe afspraken.

Overzicht urgentieverklaringen

Categorieën	Aantal
Urgentiebeschikking sociaal	14
Urgentiebeschikking medisch	2
Uitstroom uit maatschappelijke opvang	5

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 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 zorgorganisaties met expertise op een bepaald gebied om de complexe overlastsituatie gezamenlijk aan te pakken.

In 2025 kreeg Buurtgerichte Aanpak steeds meer vorm. Dit is een samenwerking tussen diverse partijen in twee wijken in Barneveld, waarbij de buurtregisseur van de gemeente de regierol heeft. Het doel van deze samenwerking is het versterken van de sociale netwerken en de capaciteiten van inwoners. Ook helpt de Buurtgerichte Aanpak om ondersteuning en diensten beter aan te laten sluiten bij de behoefte. In de beide wijken (Oldenbarneveld en Rootselaar-West) hebben we veel woningbezit. Daarom sluiten we aan bij zowel werk- als stuurgroep en dragen we bij aan de activiteiten die georganiseerd worden.

Project Buurkracht

De zorgsector staat onder grote druk door vergrijzing en een toenemende vraag naar woningen voor diverse doelgroepen. Hierdoor wordt het steeds lastiger om iedereen een passende woon- en zorgplek te bieden. Terwijl de één vitaal blijft en zelfstandig wil wonen, heeft de ander meer zorg en begeleiding nodig. Wat voor iedereen hetzelfde is: de wens om in de eigen, vertrouwde omgeving oud te worden.

De groeiende behoefte aan gemeenschapszin vormt de basis voor het project Buurkracht. In 2025 werkten we samen met zorgpartij ENA verder aan onze gezamenlijke ambitie om te bouwen aan een vitale en bruisende gemeenschap in en om de centrale plek Nieuw Avondrust in Voorthuizen. In samenwerking met een externe partij, Butterfly Effect, zijn we gestart om buurtverbinders te werven. Eind van het jaar zijn de eerste drie buurtverbinders gestart. Daarbij hebben we een buurtverbinder in de omgeving gehuisvest.

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. In 2025 ondersteunden we bij projecten in de Vogelbuurt, de Lors, aan de Columbusstraat en op Valkhof. Daarbij merken we 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 Vogelbuurt stroomden zeven huishoudens door van een eengezinswoning naar een seniorenwoning. In de Lors peilden we de interesse opnieuw. Hier was de belangstelling minder groot. Eén bewoner verhuisde via directe bemiddeling naar een appartement. Wel verhuisden er nog twee anderen naar een aanleunwoning van een zorgpartij. 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.

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.

Bijdrage leefbaarheid

Vanwege de drukte rondom de voorbereidingen van de implementatie van ZIG Operations, organiseerden we zelf iets minder activiteiten dan anders. Wel sloten we aan bij initiatieven vanuit de Buurtgerichte Aanpak, zoals de Fleur-op-dagen op Valkhof. Ook waren we met de koffiekar bij de opruimdagen van de verduurzaming. Dan zorgde de wijkbeheerder voor koffie en wat lekkers, en hier en daar een helpende hand bij het opruimen van de zolders en bergingen. Daarnaast waren we aanwezig bij de opening van het vernieuwde Oldenbarneveldplein en het nieuwe buurthuis Bronveld.

In 2025 begonnen de wijkbeheerders aan te sluiten bij de spreekuren in Bronveld. Welzijn Barneveld is hiervan de initiatiefnemer en vraagt regelmatig andere organisaties om aan te sluiten. Inmiddels zijn onze wijkbeheerders er iedere maand te vinden.

In oktober organiseerde Welzijn Barneveld weer een Gezondheidsbeurs. Wij waren hier voor de derde keer bij 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.

In 2024 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. Wij ontvangen vervolgens een rapport van de metingen en gebruiken dit in de dossieropbouw. De koffer is ook in 2025 goed gebruikt. Het helpt om objectief te bepalen of er inderdaad overlast is.

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

Onze 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.

In december verrasten we zeventien huurders met een leuk presentje omdat zij al vijftig jaar trouwe huurder zijn. Het is leuk om hier aan het eind van het jaar aandacht aan te besteden. Het is mooi om de verhalen van deze huurders te horen.

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 2025 nam Buurtbemiddeling Barneveld/Scherpenzeel veertig meldingen in behandeling, met een slagingspercentage van 66%. Dit betreft meldingen van zowel huur- als koopwoningen. Wij deden veertien meldingen, waarvan er negen met een positief resultaat zijn afgehandeld en een nog loopt. In vier gevallen wilden de partijen geen gesprek. De samenwerking met Buurtbemiddeling is heel prettig en we weten elkaar goed te vinden.

Stichting Present

Stichting Present voerde afgelopen jaar 28 projecten uit bij huurders van Woningstichting Barneveld. Deze stichting slaat een brug tussen mensen die iets te bieden hebben en mensen die daarmee geholpen zijn. Vaak zijn het groepen vrijwilligers (uit een kerk of een organisatie) die iets willen doen. Een deel van de hulpvragers is huurder bij 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 voorhanden. 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 Woningstichting Barneveld.

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. Al een aantal jaar kunnen huurders gebruik maken van het formulier 'Kleine Woningaanpassingen'. We nemen jaarlijks een bedrag op in de begroting voor ons deel van de kosten. De bewoners betalen zelf ook een bijdrage voor de materialen, zoals wandbeugels of een verhoogde toiletpot. Het gaat hier om aanpassingen of hulpmiddelen die niet onder de Wmo-voorziening van de gemeente vallen. We zien dat huurders heel graag gebruik maken van ons aanbod. Vooral het monteren van de voorziening is iets wat ze vaak niet zelf kunnen regelen. Daarom wordt deze gratis service van onze vakmensen erg gewaardeerd.

B7 Verenigingen van Eigenaars (VvE)

Er vonden in 2025 geen mutaties plaats in het aantal VvE's. Woningstichting Barneveld heeft bezit in negen VvE's. 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.

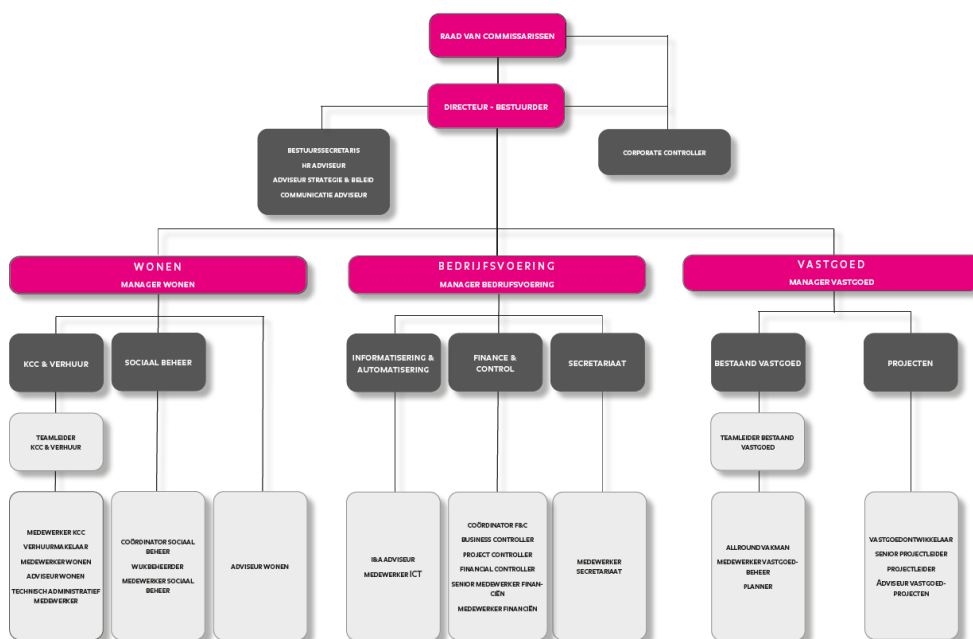
De afgelopen jaren hebben we al belangrijke stappen gezet in de bedrijfsvoering. De komende jaren bouwen we verder aan een stabiele organisatie. Dit doen we op drie onderdelen: ICT-optimalisatie, strategische personeelsplanning en procesoptimalisatie.

C1 ICT-optimalisatie

Het jaar 2025 stond voornamelijk in het teken van de implementatie van Zig Operations; het nieuwe primaire systeem voor Woningstichting Barneveld. Samen met Rhenam Wonen zijn, onder begeleiding van de consultants van Zig en onze begeleider vanuit Hersense, medewerkers meegenomen in de inrichting van het nieuwe systeem en in de voorbereiding op de conversie. Verschillende medewerkers hadden een rol in het project. Als werkgroepvoorzitter, als lid van een werkgroep, als projectleider, in de ondersteuning of in het veranderteam. Daarnaast zijn de afdelingen ondersteund door externen zodat het reguliere werk door kon gaan. Op 11 december 2025 namen directeur-bestuurder, managementteam en stuurgroep het besluit om live te gaan. De jaarrekening 2025 wordt dan ook volledig in Zig Operations uitgevoerd. Parallel aan de implementatie van Zig Operations hebben beide corporaties, samen met Woningstichting Wageningen, de beheerorganisatie opgezet. De bedoeling is om het beheer van in eerste instantie Zig Operations gezamenlijk op te pakken, de werklast te verdelen en van elkaar te leren. Dit wordt in 2026 verder vormgegeven. Ook kijken we in 2026 in hoeverre we het applicatielandschap, mede door de implementatie van Zig Operations, kunnen vereenvoudigen. Bestanden worden bijvoorbeeld niet meer in een afzonderlijk documentmanagementsysteem opgeslagen, maar enerzijds in Zig Operations en anderzijds in SharePoint. Naast een moderner primair systeem verwachten we de komende jaren door de implementatie van Zig Operations ook te besparen op licentiekosten.

C2 Organisatie en strategische personeelsplanning

Organogram per 31 december 2025



Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is een hulpmiddel om te komen tot een optimale inzet van mensen nu en in de toekomst. We hebben SPP ingericht als continu proces en actualiseren deze jaarlijks. De basis is ons strategisch plan en onze organisatiecompetenties (klantgericht, resultaatgericht en samenwerken). Vervolgens stellen we vast welke impact externe en interne ontwikkelingen gaan hebben op 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), eigenaarschap, 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 uitkomsten uit 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 (eigenaarschap).

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 managementteam en met de HR-adviseur regelmatig gesproken over organisatieontwikkeling.

Werving & selectie

De spanning op de arbeidsmarkt blijft onverminderd hoog. Naast de al bestaande, gezamenlijke vacaturewebsite [jouwwoonbaan.nl](https://www.jouwwoonbaan.nl) van de woningcorporaties in Regio Foodvalley, hebben we in 2025 ook een recruiter ingezet. Vier woningcorporaties in Regio Foodvalley gingen in 2025 met een pilot van start met een gezamenlijke recruiter. De recruiter ondersteunt bij de werving onder meer door het actief benaderen van mogelijke kandidaten en het opzetten van een gezamenlijke kandidatenpool. In 2025 stelden we vijf vacatures open. Eind 2025 stonden er nog twee vacatures open.

Bij de afdeling Bedrijfsvoering is de vacature voor senior medewerker Financiën ingevuld.

De afdeling Wonen stelde twee vacatures open om twee vertrekkende medewerkers te vervangen. Het team is in 2025 aangevuld met een medewerker KCC en een verhuurmakelaar. In het laatste kwartaal van 2025 is ter uitbreiding van het team Sociaal Beheer, een vacature voor senior medewerker Sociaal Beheer uitgezet. Eind 2025 was de vacature nog niet ingevuld, maar in de eerste maand van 2026 konden we een nieuwe medewerker aannemen.

De afdeling Vastgoed heeft al langere tijd een vacature voor de functie van Adviseur Vastgoedprojecten. In 2025 maakten we met meerdere kandidaten kennis, maar dit resulteerde nog niet in een goede match. Een tweede vacature voor medewerker Vastgoedbeheer ontstond door een vertrekkende medewerker. Gedurende de procedure bleek dat de vertrekkende medewerker graag weer terug wilde keren en hebben we de procedure stopgezet.

Inhuur

Vanwege de start van de implementatie van ons nieuwe primaire systeem huurden we voor iedere afdeling extra ondersteuning in. Voor de implementatie is een structuur met projectgroepen ingesteld. Ten behoeve van de inrichting, het testen en de adoptie van het nieuwe systeem, namen onze eigen medewerkers deel aan de diverse projectgroepen. Om de continuïteit van onze dienstverlening te borgen, kozen we ervoor om extra bezetting aan afdelingen toe te voegen voor geheel 2025.

Naast deze extra inhuur, moesten we ook capaciteit inhuren voor tijdelijke overbrugging van ziekte en wervingsprocedures.

Met ingang van 2025 werd door de Belastingdienst het handhavingsmoratorium voor de Wet DBA opgeheven. Waar mogelijk huurden we medewerkers in op basis van detachering. Overeenkomsten met zelfstandige inhuurmedewerkers (zzp'ers) stelden we op aan de hand van de criteria van de Belastingdienst.

Met ingang van 1 december 2025 is de inhuurconstructie met de manager Vastgoed a.i. omgezet in een vast dienstverband.

Duurzame inzetbaarheid

Organisatieontwikkeling

Ons organisatieontwikkelingstraject verdiepte zich verder in 2025. We hielden interne intervisiesessies en er waren initiatieven op teamniveau. De inzet was echter gericht op het verder ontwikkelen van de integrale samenwerking. Het implementatietraject van Zig Operations grepen we hierbij als kans aan om verder aan de slag te gaan met onze organisatiecompetenties klantgericht, samenwerken en resultaatgericht. In sessies met onze externe adviseur werd het thema eigenaarschap geïntroduceerd. Waar we voorheen persoonlijk leiderschap als leidraad namen, bleek eigenaarschap beter toepasbaar in ons dagelijks werk en in de nieuwe manier van werken die Zig operations van ons vraagt.

Performancebeleid

In 2025 werd voor een looptijd van twee jaar een nieuwe CAO Woondiensten afgesloten. Onze secundaire arbeidsvoorwaarden zijn niet aangepast.

Welzijn/vitaliteit

Arbo

Als gevolg van een bedrijfsongeval in 2024, volgde in 2025 alsnog een bezoek van de Nederlandse Arbeidsinspectie. Volgens de richtlijnen stelden we een ongevalsrapportage inclusief verbeterplan op, die door de Nederlandse Arbeidsinspectie als voldoende werd beoordeeld. Naar aanleiding van het ongeval, hadden we al verbeteracties in gang gezet en nam de bewustwording over veilig werken toe. Met het verplicht stellen van een VCA-certificaat voor alle medewerkers van het team Bestaand Vastgoed willen we dit verder borgen in onze organisatie.

RI&E

In 2025 lieten we de Risicoinventarisatie & Evaluatie (RI&E) uitvoeren door onze arbodienst Perspectief. Na de intrek in ons verbouwde kantoor eind 2024 was een actuele RI&E noodzakelijk. Ook vroegen we extra aandacht voor de constatering naar aanleiding van het bedrijfsongeval. In november 2025 ontvingen we de conceptrapportage. Helaas door capaciteitsproblemen bij de arbodienst ontvingen we in 2025 nog geen getoetste en definitieve versie. De conceptrapportage was naar onze verwachting en in afstemming met de OR stellen we in 2026 het definitieve plan van aanpak op.

Begin 2025 vonden de trainingen voor het omgaan met agressie en ongewenst gedrag plaats voor de medewerkers. Vervolgens is het agressieprotocol verder aangescherpt en beoordeelde het trainingsbureau ons agressieprotocol op consistentie met de inhoud van de trainingen. Eind 2025 is het vernieuwde agressieprotocol definitief vastgesteld.

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 klokkenluiders);
- meldingen klachtencommissie.

In 2025 zijn geen meldingen ontvangen.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim nam in 2025 toe ten opzichte van 2024. Het 12-maandsgemiddelde ziekteverzuim tot en met december 2025 kwam uit op 7,9% (4,8% eind 2024).

Slechts 0,7% 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. Één medewerker was langer dan twee jaar ziek. Re-integratie tweede spoor resulteerde in een werkervaringsplek elders voor deze medewerker. In goed onderling overleg hebben we na twee jaar ziekte de arbeidsovereenkomst beëindigd. De medewerker kon na haar werkervaringsplek bij dezelfde werkgever in dienst treden. De re-integratieactiviteiten werden door de UWV als voldoende beoordeeld.

Sociale kengetallen

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Aantal medewerkers gemiddeld	54	57	50,3
Aantal fte gemiddeld	49,8	52,2	46,2
Aantal medewerkers 31 december	55	57	52
Aantal fte 31 december	51,0	52,2	47,7
Bruto salariskosten in €	4.112.549	4.226.260	3.680.179
Inleenkosten in €	1.565.128	1.974.935	1.349.422
Overige personeelslasten (incl. opleidingskosten) in €	292.148	452.444	274.244

Personeel in loondienst in 2025

	Directie en staf	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal fte	4,7	12,7	17,8	14,6	49,8
Aantal fte 31 december	4,7	12,9	18,0	15,4	51,0

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw op 31 december 2025 is als volgt:

Jonger dan 25 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55 jaar en ouder	Gemiddelde leeftijd in 2025	Gemiddelde leeftijd in 2024	Gemiddelde leeftijd in 2023
1	8	8	23	15	48,0	48,0	48,7

In- en uitstroom

In 2025 verlieten vier medewerkers onze organisatie. Twee medewerkers vertrokken op eigen initiatief, van wie een medewerker na korte tijd weer terug in dienst trad. Van één medewerker eindigde de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd en besloten wij deze niet te verlengen. Van één medewerker ontbonden wij de arbeidsovereenkomst na twee jaar ziekte. Het totale verlooppercentage bedraagt 5,6%. We verwelkomden zes nieuwe medewerkers in 2025, van wie twee medewerkers al bij ons werkten op inhuurbasis.

C3 Procesoptimalisatie

Risicomanagement en fraude

In 2024 actualiseerden de beide controllers, samen met de directeur-bestuurder en de managers, de strategische risico's. In 2025 is ook de raad van commissarissen hierin 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	- Bijhouden overzicht van belangrijkste wetgeving en (opvolging van eventuele) wijzigingen - Wijzigingen doorrekenen met scenario's (best case / worst case), bijsturingsmaatregelen ('knoppen') gedefinieerd inclusief het effect van bijsturing is bekend - Stakeholdermanagement: Aedes, overleg met gemeente, 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	- 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	- Werken met een realistische begroting (alleen harde projecten) naast opgaven verwerkt in scenario's voor de toekomst - Stressscenario's voor de grootste externe risico's gebruiken bij lange termijn doorrekeningen van de begroting, bijsturingsmaatregelen ('knoppen') gedefinieerd inclusief het effect van bijsturing is bekend - De MJP toetsen aan de normen van de financiële ratio's van Aw/WSW - Zorgdragen voor een jaarlijkse (bij dPi) en tussentijds (bij overheveling van projecten van de opgavescenario's naar de basisbegroting) toereikende 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	- De MJP toetsen aan de normen van de financiële indicatoren van Aw/WSW - Wijzigingen doorrekenen met opgavescenario's, waarbij wordt voldaan aan de normen van Aw/WSW - Uitvoeren investeringsstatuut - Bijsturingsmaatregelen inzetten indien externe normen van Aw/WSW (langdurig) worden overschreden - Zorgdragen voor een jaarlijkse (bij dPi) en tussentijds (bij overheveling van projecten van de opgavescenario's naar de basisbegroting) toereikende informatieverschaffing voor borgingsplafond WSW	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	- 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	Midden	- Gedrags- en integriteitscode met klokkenluidersregeling - VOG opvragen bij indiensttreding - Specifiek aandacht voor fraude bij inrichting proces en audits	Laag

Strategisch risico	Bruto- risico- scores	Beheersmaatregel(en)	Nettorisico- scores (restrisico)
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.		- Inkoop- en aanbestedingsbeleid - Procuratieregeling - Awareness sessies personeel (dilemmatraining)	
Organisatierisico: Het risico bestaat dat de samenstelling van bestuur, management en medewerkers (kwantitatief en kwalitatief) onvoldoende aansluit bij de toekomstige behoefte.	Midden	- SPP jaarlijks uitvoeren (inzicht in vraag en aanbod van kennis en competenties) - Organiseren van een flexibele schil om tijdelijke pieken of extra vraag op te kunnen vangen (inhuur externe deskundigen) - Actueel personeelsbeleid (waaronder opleidingsbeleid, moderne HR-gesprekscyclus, modern beloningsbeleid en sturen op hard- en softcontrols) - Periodiek medewerkerstevredenheidsonderzoek uitvoeren - Samenwerking binnen Regio Foodvalley (instroom, doorstroom en delen van capaciteit)	Laag
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	- 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	- 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 opstellen - 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	- 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 weinig invloed heeft. De strategische risico's en de risicoscores bleven in 2025 gelijk.

De controllers hebben in 2025 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 managementteam en raad van commissarissen en met regelmaat op de agenda van interne communicatie- en medewerkers-bijeenkomsten.

De accountant besteedt in de jaarlijkse interim- en jaarrekeningcontrole ook 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), we hebben ook veel aandacht voor gedrag en houding; de 'soft controls'.

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 2025 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 dat het risicoprofiel van Woningstichting Barneveld onveranderd stabiel is gebleven. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw constateert in haar oordeelsbrief van maart 2025, dat Woningstichting Barneveld financieel robuust blijft en het organisatiemodel de bestendige lijn van de afgelopen jaren continueert.

Management control framework

In 2025 zijn de betreffende beleidsdocumenten uit het management control framework (MCF) weer herzien. Deze zijn opgesomd in het verslag van het bestuur (onderdeel D1). Vanwege de implementatie van het nieuwe primaire systeem, is het strategisch plan 'Thuis in wonen' 2022-2025 met een jaar verlengd. Deze wordt in 2026 geactualiseerd. De gehele planning- en controlcyclus voor 2026 is, als onderdeel van het MCF, weer geactualiseerd.

We doorliepen de reguliere planning- en controlcyclus, waarbij we tweemaandelijks een sturingsrapportage opstelden en bespraken in de vergadering van het managementteam. In 2025 vond weer een herijking van

de key performance indicators (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 2026 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. De gesprekken over het herijken van 4-jaars prestatieafspraken zijn gestart in 2025. Met de gemeente Barneveld en de huurdersvereniging is de benodigde tijd genomen om te komen tot een zorgvuldige formulering, waardoor de ondertekening van de prestatieafspraken 2026 -2029 in goed overleg in februari 2026 plaatsvond.

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 2025 namen we weer deel aan de Aedes-benchmark, weliswaar in een vereenvoudigde vorm op een aantal terreinen. Een aantal van onze medewerkers volgde de benchmark learningsessies.

Regio Foodvalley

In Regio Foodvalley werken negen gemeenten en twee provincies (Gelderland en Utrecht) samen op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en economie. Een afvaardiging van de corporaties in hetzelfde werkgebied neemt deel aan het portefeuillehouderoverleg Wonen regio 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), Woningstichting Wageningen 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. Tot 2040 willen ze in totaal 12.000 woningen en 1.200 studentenwoningen bouwen. Ze investeren in die periode zo'n € 3 miljard in nieuwbouw en € 1 miljard in verduurzaming. De samenwerking heeft tot doel informatie uit te wisselen en de ambitie is om ook gezamenlijk activiteiten te ontwikkelen die kostenbesparend werken.

In 2025:

- stelden ze een zogeheten gezamenlijke uniforme vraagspecificatie op ten behoeve van de markt. Dit biedt kansen voor versnelling van procedures en betere betaalbaarheid;
- zetten ze - samen met de Foodvalley gemeenten - stappen om conceptuele bouw regionaal toe te kunnen passen. Ook dat biedt kansen voor kortere doorlooptijd van procedures;
- voorzag de werkgroep Warmte het directeurenoverleg van een strategische koers op het gebied van warmte;
- zetten we in 'wisselende coalities' gezamenlijk personeel in. Denk aan ontwikkelaars, een controller en een recruiter;
- werkten ze stapsgewijs verder toe naar feitelijke en grondige kennis van elkaar en elkaars opgaven;
- zaten ze samen proactief aan menig bestuurlijke tafel (regionaal, provinciaal, nationaal) en spraken daar met één stem vanuit de corporaties in de Foodvalley.

Binnen het samenwerkingsverband Foodvalley zijn werkgroepen gevormd, namelijk de werkgroepen Strategen, Nieuwbouw, 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. In 2025 is 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. Hierbij is de hulp van een extern bureau ingeschakeld om de begrotingen beter met elkaar te kunnen vergelijken. Hieruit is gebleken dat de opgave binnen de regio Foodvalley zo groot is dat alle corporaties hetzelfde financiële risico lopen.

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 om onze woningen comfortabel te houden. Daarmee verbeteren we ook de energielasten (en daarmee de woonlasten) voor onze huurders.

De investeringen moeten gefinancierd worden. In het meerjarenperspectief zien we dat de afschaffing van de verhuurderheffing teniet wordt gedaan de grote omvang van onze opgaven en het afnemen van onze financiële middelen door gestegen onderhoudslasten en andere prijsstijgingen van de afgelopen jaren. Ook de beperkingen in de huuropbrengsten maken dat de operationele kasstromen de komende jaren onder druk komen te staan. Daarnaast zien we dat verduurzaming het afgelopen jaar wederom 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 nog meer onder druk komen te staan.

Om te kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken en aan de opgave in de regio, moeten we de financiële positie blijven volgen en gaan bijsturen. Jaarlijks werken we (stress)scenario's uit om de ontwikkeling van de financiële positie te kunnen monitoren bij veranderingen. Met name door het hoge volume aan investeringen, moeten we veel externe financiering aantrekken. Hiermee neemt het risico bij rentestijgingen flink toe, daar zijn wij het meest gevoelig voor. 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 op lange termijn kunnen blijven investeren.

Winst- en verliesrekening

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

Winst- en verliesrekening	2025 x € 1	2024 x € 1
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.511.100	16.927.008
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.707.488	1.185.109
Nettoresultaat waardeverandering vastgoedportefeuille	30.931.320	39.190.775
Nettoresultaat overige activiteiten	124.323	404.463
Overige organisatiekosten	-1.748.358	-1.609.377
Kosten omtrent leefbaarheid	-907.997	-749.640
Saldo financiële baten en lasten	-3.231.748	-2.285.814
Vennootschapsbelasting	-1.162.932	-1.383.691
Resultaat na belastingen	43.223.196	51.678.833

Het resultaat over 2025 komt uit op € 43,2 miljoen positief (2024: € 51,7 miljoen positief).

Kasstroom

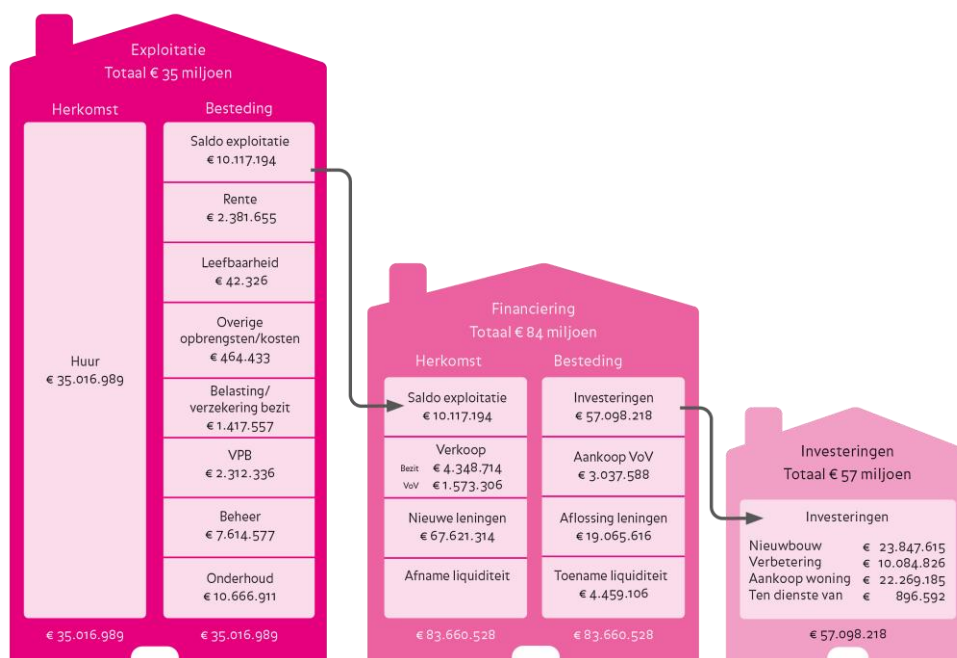
De balans en de winst- en verliesrekening worden bepaald aan de hand van waarderingsgrondslagen. Deze grondslagen zijn subjectief en leiden in de afgelopen jaren tot substantiële wijzigingen in balans- en resultatenposities. Kasstromen zijn objectiever te bepalen. Woningstichting Barneveld kiest er om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

Operationele kasstroom enkelvoudig	2025 x € 1	2024 x € 1
Ontvangsten:		
Huur	35.016.989	32.669.069
Uitgaven:		
Onderhoud	10.666.911	8.973.127
Beheerkosten	8.079.010	6.895.154
Sanerings- verhuurderheffing	0	0
Vennootschapsbelasting	2.312.336	1.374.795
Belasting en verzekeringen	1.417.557	1.280.199
Leefbaarheid	42.326	27.692
Rente	2.381.655	2.272.959
Totaal uitgaven:	24.899.795	20.823.926
Cashflow operationele activiteiten	10.117.194	11.845.143

De gerealiseerde operationele kasstroom is in 2025 circa € 10,1 miljoen positief (2024: circa € 11,8 miljoen positief). De daling van de operationele kasstroom ten opzichte van 2024 wordt in hoofdzaak veroorzaakt door hogere onderhoudskosten (+€ 1,7 miljoen), een stijging van de beheerkosten (+€ 1,2 miljoen) en een hogere afdracht aan vennootschapsbelasting (+€ 1,0 miljoen). Daar staan hogere huuropbrengsten van € 2,4 miljoen tegenover.

Kasstroomen 2025

De kasstroomen uit de begroting en de jaarrekening worden in kaart gebracht in een huisjesmodel, waarbij een exploitatie-, een financierings- en een investeringshuis worden onderscheiden. Dit leidt voor de kasstroomen 2025 tot het volgende overzicht:



Financiële positie ultimo 2025

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 streeft naar deze ratio's.

De Interest Coverage Ratio (ICR) is een liquiditeitsratio en maakt inzichtelijk of op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstroomen 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 (marktwaaarde in verhuurde staat waarbij rekening is gehouden met corporatiespecifiek beleid) gehanteerd. Bij de onderliggende kasstroomen van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke beleid van Woningstichting Barneveld.

De dekkingsratio is de verhouding van de marktwaaarde van het bezit gedeeld door de marktwaaarde 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*	2025					2024
	DAEB	Norm	niet-DAEB	Norm	Totaal	Totaal
ICR (liquiditeit)	4,35	>1,4	-	>1,8	5,2	6,2
Solvabiliteit (vermogen)	50,7%	>30%	61,2%	>30%	44,6%	64,1%
Loan to Value (vermogen)	54,9%	<70%	0,0%	<70%	48,6%	26,7%
Dekkingsratio	19,7%	<70%	0,0%	<70%	18,1%	17,7%

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

Financiële continuïteit

Eind 2025 is de begroting 2026 inclusief de meerjarenprognose 2027 tot en met 2030 door de directeur-bestuurder vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. In de doorrekeningen hielden we rekening met de parameters die de Aw heeft voorgeschreven.

Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken en het daarvan afgeleide regionale bod vanuit 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 inzet gemeente Barneveld is opgenomen, omvat het toevoegen van 1.150 sociale huurwoningen. 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:

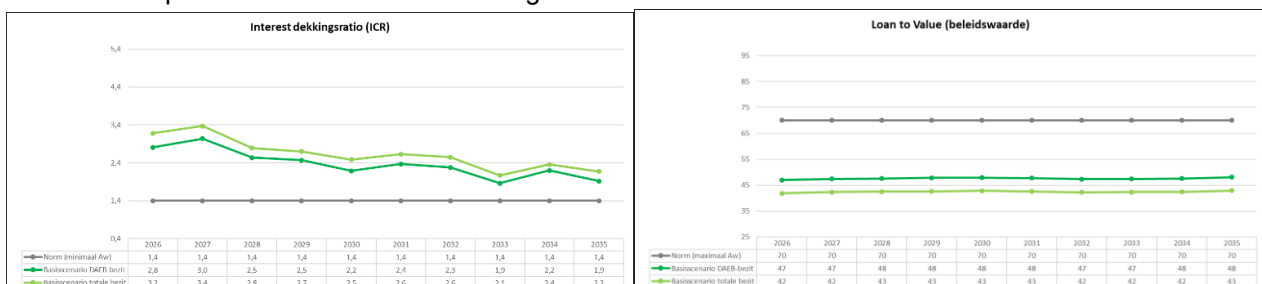
- Begroting basisscenario: alleen 'harde' projecten – aangeleverd voor de dPi, alle renovatieprojecten, onderhoud, verkopen, sloop.
- Opgavescenario's nieuwbouw (gerelateerd aan de prestatieafspraken): begroting basisscenario plus 'zachte' projecten nieuwbouw conform gemeentelijke afspraken in onze lokale 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.
- Instandhouding: het in stand houden van de bestaande portefeuille: geen verkopen, geen sloop, geen toevoeging van nieuwbouwwoningen, wel regulier onderhoud en verbetering.

In het basisscenario rekenden we voor 2026 een huursomstijging van 3,63% in. Ook zitten in het basisscenario de ambities in verduurzaming en verbetering ingerekend, aangezien we waar nog nodig de huidige huurders een geïsoleerde en comfortabele woning willen bieden.

Dit leidt tot het volgende overzicht voor het basisscenario:

Begroting 2026 / meerjarenprognose	2026	2027	2028	2029	2030
x € 1.000					
Operationele kasstroom	9.372	11.152	10.984	11.318	10.623
Kasstroom (des-)investeringen	-37.646	-24.288	-14.890	-15.909	-14.547
Financieringskasstroom	27.563	10.513	4.062	4.657	3.935
Mutatie geldmiddelen	-711	-2.627	157	67	10

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



De conclusie is dat Woningstichting Barneveld de komende vijf jaren aan alle 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 vanaf 2030 en de LtV vanaf 2029 door de norm van de externe toezichthouders gaan. We hebben 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.

Reglement financieel beleid en beheer

In 2025 is het Reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut van Woningstichting Barneveld is in 2025 geheel herzien en aangesloten op de praktijk. Dit herijkte investeringsstatuut is door de raad van commissarissen goedgekeurd, na vaststelling door de directeur-bestuurder. De typologieën van de referentiewoningen zijn verder aangesloten bij de wensportefeuille. De financiële kengetallen zijn opnieuw vastgesteld. 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

In 2025 zijn dertien nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 133 sociale huurwoningen in Barneveld via een taakoverdracht overgenomen van collegacorporatie Mooiland uit Grave. Verder zijn zeven woningen verkocht en acht woningen aangekocht. Net als in voorgaande jaren stond de woningmarkt in 2025 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 € 68 miljoen toegenomen naar een waarde van € 893 miljoen; een waardestijging van 8,2%.

Verloopstaat marktwaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2024	757.756	67.586	825.342
Af: marktwaarde niet-woningen	-40.089	-4.710	-44.799
Marktwaarde woningen	717.667	62.876	780.543
Voorraadmutaties woningen	23.642	243	23.885
Mutatie vastgoedgegevens	38.899	4.196	43.095
Validatie handboek	22.542	2.438	24.980
Marktwaardeontwikkelingen	-21.296	-2.261	-23.557
Mutatie beleidswaarde in woningen	63.787	4.616	68.403
Marktwaarde woningen	781.454	67.492	848.946
Bij: marktwaarde Niet-woningen	39.901	4.371	44.272
Marktwaarde 2025	821.355	71.863	893.218

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): +€ 39,9 miljoen door oplevering nieuwbouw en taakoverdracht Mooiland-woningen (+2,9%).
- Mutaties vastgoedgegevens: bij de mutaties vastgoedgegevens wordt de stijging met name verklaard door de stijging van de WOZ-waarde (+€ 36,8 miljoen; +6,7%).
- Validatie handboek: De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woongelegenheden is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,2% naar 5,3%. Het totale effect op de marktwaarde is een stijging van € 24,9 miljoen (3,0%).
- Marktontwikkelingen: De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 5,34% naar 5,54%. De gemiddelde disconteringsvoet uitpanden van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van 7,15% naar 7,35%. Het effect hiervan is een daling van de marktwaarde van -€ 30,6 miljoen (-3,7%). Daar staat een stijging van de leegwaarde tegenover van +€ 17,4 miljoen (+2,1%).

De hierboven genoemde percentages zijn berekend ten opzichte van de totale marktwaarde 2024.

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. Voor 2025 is de disconteringsvoet 4,22% voor DAEB-bezit en 4,76% 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 2025 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 2024 naar 2025 is als volgt:

Verloopstaat beleidswaardeontwikkeling: x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2024	485.429	56.732	542.161
Af: beleidswaarde niet-woningen	-40.089	-4.710	-44.799
Beleidswaarde woningen	445.340	52.022	497.362
Voorraadmutaties woningen	8.766	-205	8.561
Mutatie vastgoedgegevens	17.951	1.997	19.948
Validatie handboek	0	0	0
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	-3.787	-846	-4.633
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-155.921	-12.252	-168.173
Mutatie beleidswaarde in woningen	-132.991	-11.306	-144.297
Beleidswaarde woningen	312.349	40.716	353.065
Bij: beleidswaarde Niet-woningen	39.902	4.370	44.272
Beleidswaarde 2025	352.251	45.086	397.337

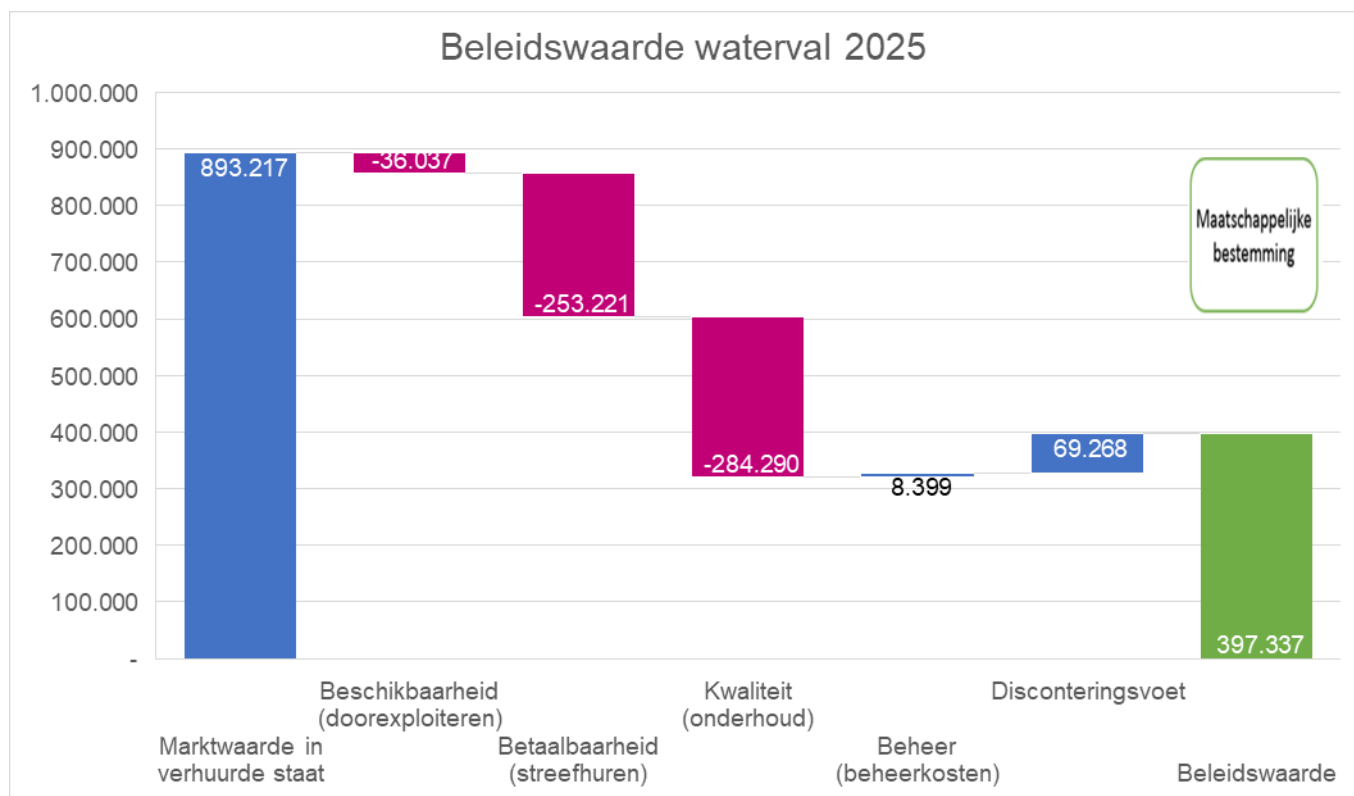
In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 542 miljoen naar € 397 miljoen. Een afname van 26,7%. Deze negatieve waardeontwikkeling is in hoofdlijnen het gevolg van onderstaande punten waarbij per punt alleen de grootste mutaties zijn genoemd:

- Voorraadmutaties woningen: door de taakoverdracht van 133 woningen van collega-corporatie Mooiland en in beperkte mate door oplevering van nieuwbouw is er een stijging met € 9,8 miljoen (+1,6%).
- Mutatie vastgoedgegevens: de gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van € 633,30 naar € 666,58. De stijging van de beleidswaarde is € 22 miljoen (+5,3%).
- Validatie handboek: geen effect bij de woningen, beperkt bij de niet-woningen (-€ 37.000; -0,01%).
- Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde: de wijzigingen van de macro-economische parameters zorgen voor een daling van € 5,6 miljoen (-1,0%). De ontwikkeling van de macro-economische parameters laat een wisselend beeld zien. De gemiddelde reguliere huurstijging van de woongelegenheden laat een daling zien van 2,89% naar 2,80%, wat het grootste effect heeft.
- Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde:
 - De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 770,19 naar € 783,47 (stijging beleidswaarde met € 7,0 miljoen; +1,7%).
 - De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 846,00 naar € 886,41 (daling beleidswaarde met € 7,0 miljoen; -1,3%).
 - De gemiddelde onderhoudsnorm van DAEB-woningen is gestegen van € 3.476,53 euro naar € 4.596,33 (daling beleidswaarde met € 173 miljoen; -31,9%%).

De hierboven genoemde percentages zijn berekend ten opzichte van de totale beleidswaarde 2024.

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 € 252 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:



Dit impliceert dat circa 31% 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 2025.

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. Mevrouw Peek-Marlet is na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en positief advies van de Ondernemingsraad vanaf 1 november 2025 door de raad van commissarissen herbenoemd voor de volgende termijn van vier jaar.

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 2025 tot en met 31 december 2025 44 PE-punten en voldoet hiermee aan artikel 3.14 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 tevens de verslaglegging. De corporate controller is op afroep of eigen initiatief bij de vergaderingen van het managementteam aanwezig. Een aantal bestuursbesluiten heeft (voorafgaande) instemming van de raad van commissarissen nodig. In 2025 zijn 56 bestuursbesluiten genomen. De belangrijkste bestuursbesluiten – in willekeurige volgorde – waren:

- besluit Strategisch plan 'Thuis in Wonen 2021-2025' te verlengen met een jaar tot en met 2026
- actualisatie jaarlijkse huurverhoging, streefhuren en berekeningswijze huursomstijging
- vooruitlopend op actualisatie huurbeleid besluit tot een pilot 2-hurenbeleid
- vaststellen participatievisie
- besluiten in het kader van overnemen volkshuisvestelijke taak collega woningcorporatie en aangaan van bijbehorende taakoverdracht
- goedkeuren ICT-verbeteringen en -implementaties, waaronder implementatie nieuw primair systeem en vervanging document management systeem
- besluiten conform verschillende (nieuw)bouwfasedocumenten, verduurzamingfasedocumenten
- besluit tot goedkeuren overschrijding planmatig onderhoudsbudget
- besluit toekennen extra budget vervangen dakpannen complexen 135 en 138 (Valkhof)
- vaststellen sloop- en renovatiestatoot
- decharge verleend aan projectmanagers voor projecten
- vaststellen bod 2026 op de woonvisie gemeente Barneveld
- actualisatie Reglement financieel beleid en beheer
- actualisatie investeringsstatoot en actualisatie overzicht referentiewaarden bij het investeringsstatoot
- bezwaar aantekenen tegen ATAD-regeling
- lidmaatschap Vereniging Woningnet vanwege digitale inkomensverklaring
- actualisatie procuratieregeling als gevolg van implementatie nieuw primair systeem
- vaststellen portefeuillestrategie 2025-2035 (doorkijk 2040)
- vaststellen audit- en controlplan
- vaststellen management control framework (MCF) en jaarplan integrale projecten

- besluiten rondom organisatieontwikkeling en strategische personeelsplanning, waaronder actualiseren organisatieprocessen, uitbreiding formatie en goedkeuren diverse HR-voorstellen en management development traject met managers, stafleden en middenkader en inzet trainee
- actualisatie gratificatieregeling
- prestatieafspraken 2022-2025 met gemeente en huurdersvereniging
- vaststellen begroting en meerjarenprognose
- vaststellen treasuryjaarplan
- vaststellen agressieprotocol

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 2025 waren er geen wijzigingen van de statuten en bijbehorende reglementen. Wel heeft de organisatie, conform de Governancecode Woningcorporaties 2025, beoordeeld of de bestaande reglementen nog in lijn zijn met de principes en bepalingen van de code die per 1 januari 2025 in werking is getreden. Deze beoordeling leidde niet tot aanpassingen.

Barneveld, 12 juni 2026
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 2025 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 lid en vanaf 15-06-2023 voorzitter raad van commissarissen, lid remuneratiecommissie	m	1958	Eerste benoeming 01-09-2022 (Voorzitter vanaf 15-06-2023)	01-09-2026	Lid raad van toezicht Longfonds vanaf 1-4-2022; Voorzitter raad van toezicht Zaans Medisch Centrum vanaf 1-1-2023; Lid raad van toezicht Ziekenhuis Gelderse Vallei vanaf 20-09-2023; Trainer in de leergang governance essentials Nederlandse vereniging van commissarissen en directeurs vanaf 01-10-2023.
J.J. (Jaap) van Bennekom voorzitter auditcommissie	m	1969	Eerste benoeming 01-08-2024		Zelfstandig financieel professional vanaf 1-8-2019; Schuldhelpmaatje 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 Baken 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 tot 31-12-2024; Lid raad van toezicht Sacado Zorg tot 11-07-2025.
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	31-12-2025 Aftredend	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	31-12-2025 Aftredend	Partner en Head of ESG Advisory Nederland KPMG van 1-1-2023 – 31-10-2025; Managing Director Finance & Technology Team Eiffel vanaf 1-11- 2025; Member Advisory Board bij Curious vanaf 1-10-2025; Chairman of the supervisory board DHF Capital vanaf 1-10-2025; Lid van bestuur van Stichting RiseUp – Armoedebestrijding in gemeente Barneveld vanaf 01-10- 2025.
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; Opdracht bij de Belastingdienst, Commissie werkelijke schade Toeslagen vanaf 15-06-2023 tot 31- 05-2025; Opdracht bij de gemeente Den Helder vanaf 15-08-2025.
G.M. (Ginette) Veensma Voorzitter remuneratiecommissie; op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld m.i.v. 1 januari 2026	v	1965	Eerste benoeming 01-10-2025	01-10-2029	Eigenaar Ginergie interim- en transitiemanagement vanaf 1-1- 2018. Voorzitter RvT Versa Welzijn vanaf 1-1-2019; DGA van Impulse Management Consultants BV.

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 opleidingsaanbieder. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toeziethouders 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 2025	Voldaan
D. (Dirk) de Kruif	5	10	Ja
J.J. (Jaap) van Bennekom	3	12	Ja
M.T.G. (Marja) van der Ploeg	5	13	Ja
J.M. (Menno) Kooistra	5	16	Ja
A.J. (Amida) Michael-de Buisonjé	5	6	Ja
G.M. (Ginette) Veensma	0	5	Ja

Activiteiten van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2025 zes reguliere vergaderingen met daarnaast de volgende verschillende andere bijeenkomsten en activiteiten:

- **Themasessies**
Themasessies zijn geïntegreerd in de reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen en bieden structureel ruimte om met de bestuurder en het management te reflecteren op actuele thema's. In 2025 kwamen onderwerpen als risicomanagement, risicobereidheid en fraude, klantgerichtheid, (portefeuille)strategie en ontwikkeling, ICT en het nieuwe primaire systeem, en organisatieontwikkeling aan bod. Tijdens deze sessies worden geen besluiten genomen; afhankelijk van het onderwerp zijn deskundige medewerkers en/of externe experts aanwezig.
- **Strategiedag**
Jaarlijks wordt een strategiedag georganiseerd waarbij de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder, het managementteam, corporate controller en de bestuurssecretaris aanwezig zijn. Afhankelijk van de onderwerpen worden, naast het managementteam, ook medewerkers uitgenodigd aanwezig te zijn. Dit jaar lag de focus op de actualisatie van de portefeuillestrategie en koers, in relatie tot de opgaven voor huidige en toekomstige huurders. Tijdens het eerste deel van de dag nam de adviseur Strategie & Beleid de aanwezigen mee in de bouwstenen voor de actualisatie van onze portefeuillestrategie en de verlenging van ons strategisch plan 'Thuis in Wonen' naar 2026. Hierbij werd stilgestaan bij landelijke, regionale en lokale ontwikkelingen. Externe deskundige Josse de Voogd verzorgde een inspirerende sessie over maatschappelijke ontwikkelingen en de diversiteit binnen de huurdersgroep. In de middag werden belangrijke projecten voor huurders bezocht in de gemeente Barneveld, waarbij medewerkers en partners hun ervaringen deelden. De opgedane inzichten worden meegenomen in de verdere koersbepaling.
- **Overleg met burgemeester en wethouders**
Op 6 mei 2025 vond een informeel overleg plaats met het college van burgemeester en wethouders van Barneveld, waarbij actuele prestatieafspraken, projecten en bestuurlijke zaken werden besproken.
- **Regio Foodvalley bijeenkomst**
Op 28 oktober 2025 vond de jaarlijkse gezamenlijke bijeenkomst van de Foodvalley-raden van commissarissen plaats. Naast Woningstichting Barneveld waren commissarissen, bestuurders en bestuurssecretarissen aanwezig van Woonstede (Ede), Veenvesters (Veenendaal), Woningstichting Wageningen, Idealis (Wageningen), Rhenam Wonen (Rhenen) en Woningstichting Nijkerk. Dit jaar stond het thema polarisatie centraal. Gastspreker Tomas Baum gaf inzicht in wij-zij-denken en de dynamiek van polarisatie binnen wijken en organisaties. Daarnaast werd de voortgang van regionale samenwerking besproken, met aandacht voor betaalbare nieuwbouw en gezamenlijke projecten.
- **Netwerkbijeenkomst raden van commissarissen zorgorganisaties**
Op 10 februari 2025 vond de jaarlijkse netwerkbijeenkomst plaats voor toezichthouders van Barneveldse zorg-, welzijns- en maatschappelijke organisaties. Prof. dr. Wilma van der Scheer sprak over toezicht houden in tijden van transitie. De bijeenkomst bood ruimte voor kennisdeling en reflectie op de veranderende rol van toezicht. In 2026 organiseert de raad van commissarissen van Woningstichting Barneveld deze bijeenkomst.

- **Huurdersvereniging Barneveld**
De huurderscommissarissen namen tweemaal deel aan het bestuurlijk overleg met de huurdersvereniging en bezochten de Algemene Ledenvergadering op 2 oktober 2025. Daarnaast was er regelmatig contact via mail en telefoon.
- **Autoriteit woningcorporaties**
In 2025 was er geen aanleiding voor contact tussen de raad van commissarissen en de Autoriteit woningcorporaties.
- **Opleidingsdag raad van commissarissen met Finance Ideas**
Op 20 oktober 2025 organiseerde de raad van commissarissen een gezamenlijke opleidingsdag, waarbij ook het managementteam aanwezig was. Onder begeleiding van Finance Ideas Academy werd met een interactieve 'serious game' inzicht verkregen in de effecten van beleidskeuzes op de financiële positie van de corporatie.
- **Stakeholdersbijeenkomst 2025**
Op 26 november 2025 was de raad van commissarissen aanwezig bij de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. Samen met belanghouders werd actief meegedacht over prioriteiten en keuzes voor de toekomst, benadrukt door een interactieve 'serious game' en een ervaringssafari langs projecten.
- **Divers**
Leden van de raad van commissarissen werden uitgenodigd voor informele kijkmomenten voor medewerkers bij (nieuwbouw)projecten.

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 in samenwerking met bestuurder
- vastgoedprojecten (nieuwbouw, aankoop, sloop, verduurzaming en taakoverdracht)
- ICT-ontwikkelingen, aanschaf en implementatie nieuw primair systeem
- Nationale Prestatieafspraken (NPA), regionale woondeal, regionale samenwerking
- landelijke ontwikkelingen, onder meer huurbevriezing
- woningbehoefteonderzoek in de gemeente
- 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
- nieuwe Governancecode per 1 januari 2025
- werving en selectie twee leden raad van commissarissen
- integriteit en frauderisicoanalyse
- managementrapportages
- opdrachtverstrekking externe accountant
- accountantsverslag en managementletter
- organisatieontwikkeling en HRM onderwerpen
- jaarverslag en jaarrekening, jaarverslag Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en jaarverslag Arbo Unie vertrouwenspersoon
- begroting en meerjarenprognose, jaarplan integrale projecten
- wonen en zorg

- investeringsstatuut en overzicht referentiewaarden
- financieel beleid en actualisatie Reglement financieel beleid en beheer
- actualisatie procuratieregeling
- extern toezicht Autoriteit woningcorporaties
- WSW borgingsplafond en risicoprofiel
- stakeholdermanagement en stakeholdersoverzicht
- benchmark Aedes
- audit- en controlplan
- treasuryjaarplan
- 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

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

- verlengen strategisch plan 'Thuis in Wonen' met een jaar tot en met 2026
- portefeuillestrategie 2025-2035 (doorkijk 2040) goedgekeurd
- actualisatie investeringsstatuut goedgekeurd
- vaststellen vergaderschema
- verduurzamen/verbeteren woningen goedgekeurd
- benoeming twee leden raad van commissarissen op voordracht van huurdersvereniging
- bezoldiging leden van de raad van commissarissen en bestuurder vastgesteld
- fasebesluiten haalbaarheid nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- fasebesluiten realisatie nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- fasebesluiten turnkey nieuwbouwprojecten goedgekeurd
- realisatiebesluit taakoverdacht
- vaststellen jaarverslag inclusief jaarrekening 2024 en verlenen décharge
- bod 2026 op de woonvisie (Woonvisie Barneveld 2021-2025 'Wonen voor jong en oud') goedgekeurd
- kennis, ervaring en competentiematrix raad van commissarissen en rooster van aftreden vastgesteld
- goedkeuren controleplan boekjaar 2025 van de externe accountant
- opdrachtverstrekking externe accountantscontrole jaarrekening 2025
- actualisatie procuratieregeling goedgekeurd
- actualisatie Reglement financieel beleid en beheer
- audit- en controlplan 2026 goedgekeurd
- herbenoeming directeur-bestuurder na positieve zienswijze Autoriteit woningcorporaties
- treasuryjaarplan 2026 goedgekeurd
- begroting 2026 goedgekeurd en kennisgenomen van meerjarenprognose en opgavescenario's op het gebied van nieuwbouw, mogelijke taakoverdracht corporatiewoningen, CO2 neutraal en overige (stress- en impact-) scenario's

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 2025 is een nieuw lid voor de auditcommissie geworven, welke per 1 januari 2026 is aangesteld. Eind december 2025 trad één van de leden van de auditcommissie af na het bereiken van 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 2025 zeven 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 2025 met de volgende zaken bezig:

- management letter 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
- voortgang werving en selectie lid raad van commissarissen en voorzitter auditcommissie
- jaarverslag en jaarrekening
- jaarverslag geschillencommissie
- jaarverslag Arbo Unie 2023
- accountantsverslag
- treasury (Thésor)
- Autoriteit woningcorporaties (Aw), Leidraad MJB en dPi
- actualisatie gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW
- controleplan accountant
- evaluatie en opdrachtverstrekking externe accountant
- fraude (jaarlijkse frauderisico analyse)
- bezwaar ATAD-regeling
- overname corporatiewoningen (taakoverdracht)
- WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling risicoprofiel
- investeringsstatuut en overzicht referentiewaarden
- parameters, scenario's en kostenverdeelstaat
- audit- en control jaarplan
- risicomanagement, risicobereidheid, actualisatie strategische risico's
- financieel beleid
- actualisatie procuratieregeling
- actualisatie Reglement financieel beleid en beheer
- de begroting met meerjarenperspectief en jaarplan integrale projecten
- treasuryjaarplan
- management control framework (MCF)
- waardering woningbezit en landelijke ontwikkelingen beleids- en marktwaarde, huurbevriezing
- voorbereiding en organisatie gezamenlijke opleiding-/inspiratiesessie
- vastgoedprojecten

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. Met ingang van 1 januari 2026 heeft de remuneratiecommissie een nieuwe voorzitter.

De remuneratiecommissie hield zich in 2025 met de volgende zaken bezig:

- continue dialoog met de bestuurder (planning, voortgang, beoordeling)
- afstemming rond herstel van de bestuurder
- advisering en voorbereiding werving, selectie en benoeming twee leden raad van commissarissen
- regulier overleg met de ondernemingsraad

- voorbereiden, coördineren en verslaglegging zelfevaluatie raad van commissarissen over het jaar 2025 zonder externe begeleiding (14 november 2025)
- voorbereiding zelfevaluatie raad van commissarissen over het jaar 2024 met externe begeleiding (23 januari 2025)
- visie op toezicht en besturen inclusief toetsingskader in samenwerking met bestuurder
- voorbereiden 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. De code kent vijf principes. Hieronder wordt toegelicht hoe Woningstichting Barneveld in 2025 aan deze principes invulling gaf.

1. *De woningcorporatie handelt volgens waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.*

De directeur-bestuurder vormt het bestuur en draagt de dagelijkse leiding over de organisatie. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken. In 2025 deden zich geen situaties voor waarin sprake was van mogelijke belangenverstrengeling. Mogelijke dilemma's, zoals nieuwe nevenfuncties, zijn steeds tijdig besproken binnen de raad.

Integriteit en voorbeeldgedrag blijven kernwaarden. De directeur-bestuurder en raad zien toe op een open en integere organisatiecultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak. Integriteit is een vast agendapunt tijdens vergaderingen. In 2024 is de gezamenlijke visie op besturen en toezicht, inclusief toetsingskader, herijkt; deze wordt jaarlijks geëvalueerd.

Bestuur en raad van commissarissen zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie, zowel binnen de organisatie als richting de sector en de samenleving. Zij handelen in lijn met de principes van de Governancecode Woningcorporaties en dragen deze uit. Bestuur en raad voeren hierover met regelmaat het gesprek met elkaar en, waar passend, met het management en medewerkers. Daarmee stimuleren zij het 'doorleven' van de code: een open cultuur waarin normen en waarden worden gedeeld, besproken en waarin men elkaar kan aanspreken.

Er is geen sprake van vastgoedbezit in de zin van de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit. Ook wordt binnen het personeelsbestand actief ingezet op diversiteit en inclusiviteit. De gedrags- en integriteitscode en de meldregeling voor misstanden, klokkenluidersregeling, zijn gepubliceerd op de website. Medewerkers en betrokkenen kunnen vertrouwelijk melding doen van ongewenst gedrag. De raad ziet toe op naleving hiervan.

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

Het strategisch plan 'Thuis in Wonen' en de prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging vormen een continu aandachtspunt en onderwerp van gesprek. Er is structureel contact met stakeholders.

De begroting 2026 en meerjarenprognose zijn in 2025 vastgesteld. Het jaarverslag 2024, inclusief jaarrekening, is vóór 1 juli 2025 vastgesteld, ingediend en gepubliceerd. In het samenwerkingsverband Foodvalley woningcorporaties is regelmatig gesproken over gezamenlijke ambities en samenwerking.

Het rooster van aftreden en de reglementen van bestuur en raad van commissarissen zijn actueel en gepubliceerd op de website. Er wordt verslag gedaan van het functioneren van de raad, het beloningsbeleid, het toezicht en de procedures rondom werving en selectie.

3. Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.

De directeur-bestuurder wordt door de raad van commissarissen benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot herbenoeming. De remuneratiecommissie voerde periodieke gesprekken met de bestuurder in het kader van de HR-cyclus. De directeur-bestuurder is na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en positief advies van de Ondernemingsraad vanaf 1 november 2025 door de raad van commissarissen herbenoemd voor de volgende termijn van vier jaar.

Taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in wet- en regelgeving, statuten en reglementen. De raad van commissarissen opereert onafhankelijk en kritisch en kent een pluriforme samenstelling. Deskundigheid wordt geborgd en gemonitord via een kennis-, ervaring- en competentiematrix. Minimaal een derde van de leden wordt benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld.

Van 1 oktober 2025 tot 1 januari 2026 bestond de raad tijdelijk uit zes leden in verband met de overdracht aan de nieuwe voorzitter van de remuneratiecommissie. In januari 2025 vond de zelfevaluatie over 2024 plaats onder begeleiding van een extern bureau. De zelfevaluatie over 2025 is uitgevoerd via de digitale methode VTW Zelfevaluatie Online. De bevindingen zijn eind 2025 besproken en gedeeld met de bestuurder. De PE-verplichting is door zowel bestuurder als commissarissen nageleefd.

4. De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen.

De directeur-bestuurder voert periodiek overleg met alle belanghebbenden. Daarnaast onderhouden verschillende functionarissen structurele contacten met stakeholders zoals met de gemeente Barneveld en de huurdersvereniging. Besprekingen richten zich onder meer op het bod op de woonvisie, prestatieafspraken, het strategisch plan en de financiële vertaling hiervan. De huurdersvereniging krijgt steeds gelegenheid advies- of instemmingsrecht uit te oefenen.

In 2025 vond informeel overleg plaats tussen de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het college van burgemeester en wethouders. Commissarissen voerden zelfstandig overleg met de huurdersvereniging en de raad was vertegenwoordigd bij de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging. Daarnaast was de raad van commissarissen bij bijeenkomsten in het kader van projecten en wijkbezoeken. Ook nam de raad deel aan regionale bijeenkomsten in Regio Foodvalley. In 2025 organiseerde de organisatie een strategiedag, themabijeenkomsten met raad, bestuurder, managementteam en medewerkers, net als een brede stakeholdersbijeenkomst. De directeur-bestuurder bespreekt jaarlijks met de raad van commissarissen de omgang met belanghebbenden, inclusief hun participatie en invloed. De raad van commissarissen is aanspreekbaar op het uitgeoefende toezicht en onderhoudt actief contact met belanghebbenden.

5. Woningcorporaties beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.

De directeur-bestuurder bespreekt periodiek de strategische risico's met het managementteam en rapporteert hierover aan de raad van commissarissen. De auditcommissie behandelt risicomanagement en risicobereidheid, waarna deze onderwerpen in de voltallige raad worden voortgezet.

Er zijn zowel een business controller als een corporate controller aangesteld voor de interne controlefuncties. De corporate controller wordt gedeeld met woningcorporaties Bo-Ex en G&O. Voorafgaand aan de vaststelling van de jaarstukken 2024 sprak de raad buiten aanwezigheid van de bestuurder met de controlerend accountant. In 2025 werd de controleopdracht voor het boekjaar 2025 vastgesteld. De accountant, aangesteld in 2020, is na beoordeling in 2023 opnieuw voor drie jaar gecontracteerd (2024–2026).

Naast formele beheersmaatregelen is er aandacht voor soft controls, integriteit, fraude en IT-risico's. Jaarlijks stellen de controllers een frauderisicoanalyse op. In het jaarverslag wordt gerapporteerd over risicobeheersing, accountantselectie en de kwaliteitsborging van het toezicht.

In 2025 is conform de Governancecode Woningcorporaties gehandeld.

D2.3 Remuneratierapport

De raad van commissarissen benoemde in 2025, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, twee nieuwe commissarissen. Mevrouw G.M. (Ginette) Veensma trad per 1 oktober 2025 toe als lid van de raad van commissarissen en neemt per 1 januari 2026 de rol van voorzitter van de remuneratiecommissie op zich. De heer E.A. Hermsen is benoemd per 1 januari 2026 als lid van de raad van commissarissen en lid van de auditcommissie. Beide benoemingen zijn gedaan op voordracht van Huurdersvereniging Barneveld. Voor de benoeming van een huurderscommissaris is een positief advies van de ondernemingsraad niet vereist. De ondernemingsraad is wel geïnformeerd over het proces van werving, selectie en benoeming en heeft kennismakingsgesprekken gevoerd.

Per 31 december 2025 zijn de heer J.M. (Menno) Kooistra en mevrouw M.T.G. (Marja) van der Ploeg, na het voltooien van de maximale zittingstermijn van acht jaar, afgetreden als commissaris.

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 2025 ingedeeld in klasse E met een maximale bezoldiging van € 180.000. 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. 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 2025 akkoord met de door de Algemene Ledenvergadering van VTW op 20 november 2024 voorgestelde verhoging van de bezoldiging van de leden van de raad van commissarissen voor 2025, waarbij het maximum binnen de geadviseerde beroepsregel 2025 blijft. Deze beroepsregel ligt met 8% (lid RvC) en 15% (voorzitter RvC) 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 2025	€ 18.000
Lid raad van commissarissen volgens beroepsregel 2025	€ 14.400
Voorzitter raad van commissarissen volgens WNT 2025	€ 27.000
Voorzitter raad van commissarissen volgens beroepsregel 2025	€ 21.600

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 2025 in totaal € 82.800 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 2025, voorafgaand aan de vaststelling op 12 juni 2026, 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 2025 zijn op 12 juni 2026 definitief vastgesteld, waarbij de raad kennisnam 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 (boekjaar 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 (Netherlands) als externe accountant. BDO blijft als fiscaal adviseur aangesteld.

D2.5 Vaststelling door de raad van commissarissen

Het jaarverslag 2025 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 2025 vast en verleende hiermee décharge aan de directeur-bestuurder. Het resultaat na belastingen over het verslagjaar 2025 bedraagt € 43,1 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 2025 en voor het behaalde resultaat.

Barneveld, 12 juni 2026

w.g. de heer D. de Kruif	(voorzitter)
w.g. de heer E. Hermsen	(lid)
w.g. de heer J.J. van Bennekom	(vicevoorzitter)
w.g. mevrouw A.J. Michael – de Buissonjé	(lid)
w.g. mevrouw G.M. Veensma	(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 2025

Per 31 december 2025 bestond de OR uit de volgende medewerkers:

Naam	Functie	Jaar van aftreden (januari)
M. van Vliet (Bedrijfsvoering)	voorzitter	2028
W. Polhout (Wonen)	secretaris	2026
L. Keijzer (Wonen)	lid	2028

Wilco Polhout stopt na twaalf jaar als OR-lid. Daarmee verdwijnt een hoop ervaring, maar gelukkig vond hij een opvolger: Jan Pieter Schoonhoven volgt hem per 1 januari 2026 op. Hij werkt bij de afdeling Vastgoed, zodat de OR daarmee de komende jaren weer vanuit alle afdelingen is vertegenwoordigd.

In 2025 had de OR in totaal driemaal overleg met de directeur-bestuurder en de HR-adviseur:

- tweemaal regulier overleg,
- eenmaal informeel overleg, waarbij specifiek is gesproken over de RI&E, een bedrijfsongeval, de implementatie van ons nieuwe primaire systeem in 2025 en de organisatie- en mensontwikkeling.

Het overleg over een specifiek thema, de begroting 2026, door de manager Bedrijfsvoering, is in verband met de implementatie van Zig Operations, uitgesteld naar begin 2026.

Daarnaast is eenmaal overleg geweest met de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen, waarin ook de voorzitter van de raad zitting heeft. Hierin en met de directeur-bestuurder is o.a. gesproken over de aanstaande implementatie van Zig Operations, wat een grote verandering voor alle medewerkers gaat geven. Vanuit het managementteam en bestuur is daar veel aandacht voor. Er is externe ondersteuning ingehuurd, zodat de eigen medewerkers zoveel mogelijk tijd kunnen besteden aan testwerkzaamheden, om zo goed mogelijk te wennen aan het nieuwe primaire systeem. Ook in 2026 zal dit nog zeker het eerste halve jaar doorlopen, omdat het veel tijd kost voordat de organisatie gewend is en weer op volle snelheid kan werken. Daarnaast is afscheid genomen van Marja van der Ploeg die acht jaar voorzitter van de remuneratiecommissie was en met wie de OR een mooie open band heeft opgebouwd. Wij hebben er alle vertrouwen in dat dit ook in de toekomst met de nieuwe raad zo zal blijven.

Die mooie open band hebben we ook met directeur-bestuurder, Marieta Peek. We hebben daarom in 2025 een positief advies gegeven over de herbenoeming van haar als directeur-bestuurder voor de komende vier jaar. Verder stemden we in met de vernieuwde RI&E, waarbij voortaan gekozen wordt voor een continu proces om de RI&E actueel te houden in plaats van ééns in de drie jaar. Verder kregen we terugkoppeling op een bedrijfsongeval en hoe dit zeer zorgvuldig is opgepakt vanuit HR, om in de toekomst te voorkomen dat dit zich nogmaals voordoet.

Ten slotte is het OR-reglement geactualiseerd, zodat deze weer aansluit op de huidige wet- en regelgeving. Dit biedt vooral sneller mogelijkheden om medewerkers te betrekken bij OR-werkzaamheden. Verder is er weinig veranderd.

In 2025 bracht de OR een advies uit over:

- herbenoeming van de directeur-bestuurder

De OR gaf instemming op de volgende onderwerpen:

- RI&E
- Verplichte vrije dagen voor 2026

In 2025 is er geen zienswijze uitgebracht.

D4 Deelnemingen

In 2025 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, 12 juni 2026

W.G.

Marieta Peek-Marlet
directeur-bestuurder



Deel 2

Jaarrekening

2.1 Balans

Activa (voor resultaatverdeling)		31-12-2025	31-12-2024
	Ref.	x € 1	x € 1
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	[0]		
Overige immateriële vaste activa	[0.1]	614.455	0
Vastgoedbeleggingen	[1]		
DAEB-vastgoed in exploitatie	[1.1]	821.354.225	757.755.719
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	[1.2]	71.862.711	67.586.304
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	64.176.604	57.286.656
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	17.081.610	705.109
		974.475.150	883.333.788
Materiële vaste activa	[2]		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1]	3.170.323	3.169.994
Financiële vaste activa	[3]		
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.033.612	1.141.401
Som der vaste activa		979.293.540	887.645.183
Vlottende activa			
Voorraden	[4]		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.216.227	322.291
Overige voorraden	[4.1]	229.000	197.037
		1.445.227	519.328
Vorderingen	[5]		
Huurdebiteuren	[5.1]	206.798	126.710
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	3.233.152	1.975.959
Overige vorderingen	[5.3]	64.132	54.039
Overlopende activa	[5.4]	1.364.065	258.268
		4.868.147	2.414.976
Liquide middelen	[6]	6.372.589	1.913.485
Som der vlottende activa		12.685.963	4.847.789
Totaal ACTIVA		991.979.503	892.492.972

Passiva (voor resultaatverdeling)		31-12-2025	31-12-2024
	Ref.	x € 1	x € 1
Eigen vermogen	[7]		
Herwaarderingsreserves	[7.1]	534.545.432	496.369.803
Overige reserves	[7.2]	139.451.815	125.948.611
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	43.223.196	51.678.833
		717.220.443	673.997.247
Voorzieningen	[8]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	11.988.306	14.513.383
Overige voorzieningen	[8.2]	163.821	147.850
		12.152.127	14.661.233
Langlopende schulden	[9]		
Schulden aan banken	[9.1]	187.570.888	141.619.865
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	58.471.574	53.018.100
Overige schulden	[9.3]	0	11.662
		246.042.462	194.649.627
Kortlopende schulden	[10]		
Schulden aan banken	[10.1]	5.670.292	3.113.042
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	5.270.124	1.591.120
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	[10.3]	2.198.556	1.762.964
Overlopende passiva	[10.4]	3.425.499	2.717.739
		16.564.471	9.184.865
Totaal PASSIVA		991.979.503	892.492.972

2.2 Winst- en verliesrekening

		2025	2024
	Ref.	x € 1	x € 1
Exploitatie vastgoedportefeuille	[11]		
Huuropbrengsten	[11.1]	35.068.640	32.764.056
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.525.402	1.472.656
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.524.952	-1.504.565
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.534.059	-2.393.385
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-13.606.374	-12.131.554
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.417.557	-1.280.200
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.511.100	16.927.008
Verkoop vastgoed in ontwikkeling	[12]		
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	[13]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	5.922.011	2.867.904
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-111.869	-86.691
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-4.102.654	-1.596.104
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.707.488	1.185.109
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14]		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	[14.1]	-13.644.813	-27.410.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	43.139.657	66.160.826
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.436.476	440.078
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.931.320	39.190.775
Overige activiteiten	[15]		
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	124.323	404.463
Kosten overige activiteiten	[15.2]	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		124.323	404.463
Overige organisatiekosten	[16]	-1.748.358	-1.609.377
Kosten omtrent leefbaarheid	[17]	-907.997	-749.640
Financiële baten en lasten	[18]		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	94.866	176.917
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-3.326.614	-2.462.731
Saldo financiële baten en lasten		-3.231.748	-2.285.814
Resultaat voor belastingen		44.386.128	53.062.524
Belastingen	[19]	-1.162.932	-1.383.691
Resultaat na belastingen		43.223.196	51.678.833

2.3 Kasstroomoverzicht

	2025	2024
enkeltvoudig	x€ 1	x€ 1
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	35.016.989	32.669.069
Vergoedingen	1.547.517	1.468.387
Overige bedrijfsontvangsten	370.525	403.290
Ontvangen interest	93.908	128.801
Saldo ingaande kasstromen	37.028.939	34.669.547
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	4.126.807	3.719.025
Onderhoudsuitgaven	10.666.911	8.973.127
Overige bedrijfsuitgaven	7.313.639	6.388.985
Betaalde interest	2.381.655	2.272.959
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	68.071	67.821
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	42.326	27.692
Vennootschapsbelasting	2.312.336	1.374.795
Saldo uitgaande kasstromen	26.911.745	22.824.404
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.117.194	11.845.143
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.348.714	2.866.468
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	1.573.306	1.147.250
Totaal ingaande kasstroom MVA (des) investeringsactiviteiten	5.922.020	4.013.718
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	23.847.615	10.756.623
Verbeteruitgaven	10.084.826	8.760.125
Aankoop	22.269.185	102.697
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	3.037.588	1.814.440
Investerings overig	896.592	1.464.936
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	60.135.806	22.898.821
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-54.213.786	-18.885.103
FVA		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-54.213.786	-18.885.103
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	67.621.314	8.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-19.065.616	-1.054.225
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.555.698	6.945.775
Toename (afname) van geldmiddelen	4.459.106	-94.185
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.913.485	2.007.670
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.372.591	1.913.485
Toename (afname) van geldmiddelen	4.459.106	-94.185

2.4 Naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

Balans

ACTIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1)	31-12-2025		31-12-2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Vaste Activa				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa	614.455	-	-	-
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	821.354.225	-	757.755.719	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	71.862.711	-	67.586.304
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.981.784	35.194.820	25.593.373	31.693.283
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.081.610	-	705.109	-
	867.417.619	107.057.531	784.054.201	99.279.587
Materiele vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.170.323	-	3.169.994	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	79.334.775	-	71.812.324	-
Latente belastingvorderingen	1.017.335	16.277	1.105.608	35.793
	80.352.110	16.277	72.917.932	35.793
Som der vaste activa	951.554.507	107.073.808	860.142.127	99.315.380
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	353.884	862.343	-	322.291
Overige voorraden	-	229.000	-	197.037
	353.884	1.091.343	-	519.328
Vorderingen				
Huurdebiteuren	189.282	17.516	115.322	11.388
Overheid	-	-	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.233.152	-	1.975.959	-
Overige vorderingen	58.700	5.432	54.039	-
Overlopende activa	1.248.529	115.536	235.932	22.336
	4.729.663	138.484	2.381.252	33.724
Liquide middelen	2.035.197	4.337.392	23.275	1.890.210
			-	-
Som der vlottende activa	7.118.744	5.567.219	2.404.527	2.443.262
			-	-
Totaal ACTIVA	958.673.251	112.641.027	862.546.654	101.758.642

PASSIVA (voor resultaatverdeling) (x € 1)	31-12-2025		31-12-2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	534.545.432	55.865.591	496.369.803	48.057.707
Overige reserves	139.451.815	15.946.733	125.948.611	16.494.825
Resultaat na belastingen boekjaar	43.223.196	7.522.451	51.678.833	7.259.792
	717.220.443	79.334.775	673.997.247	71.812.324
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.859.613	128.693	14.439.877	73.506
Overige voorzieningen	149.945	13.876	135.061	12.789
	12.009.558	142.569	14.574.938	86.295
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	187.570.888	-	141.619.865	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken				
VoV	26.005.356	32.466.218	23.402.275	29.615.825
Overige schulden	-	-	-	11.662
	213.576.244	32.466.218	165.022.140	29.627.487
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	5.670.292	-	3.113.042	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.663.621	606.503	1.453.488	137.632
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.198.556	-	1.757.351	5.613
Overlopende passiva	3.334.537	90.962	2.628.448	89.291
	15.867.006	697.465	8.952.329	232.536
Totaal PASSIVA	958.673.251	112.641.027	862.546.654	101.758.642

Winst- en verliesrekening

	31-12-2025		31-12-2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
(x € 1)				
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	31.983.028	3.085.612	29.825.751	2.938.305
Opbrengsten servicecontracten	1.420.315	105.087	1.383.126	89.530
Lasten servicecontracten	-1.419.896	-105.056	-1.449.761	-54.804
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.319.424	-214.635	-2.142.159	-251.226
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.453.914	-152.460	-11.682.177	-449.377
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.297.490	-120.067	-1.176.208	-103.992
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.912.619	2.598.481	14.758.572	2.168.436
Verkoop vastgoed in ontwikkeling				
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.876.016	3.045.995	1.910.557	957.347
Toegerekende organisatiekosten	-72.027	-39.842	-28.066	-58.625
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.704.622	-2.398.032	-992.188	-603.916
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.099.367	608.121	890.303	294.806
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-13.386.346	-258.467	-27.397.650	-12.479
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.019.221	4.120.436	61.204.333	4.956.493
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	785.332	651.144	233.993	206.085
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.418.207	4.513.113	34.040.676	5.150.099
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	113.793	10.530	378.709	25.754
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	113.793	10.530	378.709	25.754
Overige organisatiekosten	-1.600.272	-148.086	-1.473.809	-135.568
Kosten omtrent leefbaarheid	-907.997	-	-749.640	-
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	94.866	176.917	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.326.614	-	-2.462.731	0
Saldo financiële baten en lasten	-3.326.614	94.866	-2.285.814	0
Resultaat voor belastingen	36.709.103	7.677.025	45.558.997	7.503.527
Belastingen	-1.008.358	-154.574	-1.139.956	-243.735
Resultaat uit deelnemingen	7.522.451	-	7.259.792	-
Resultaat na belastingen	43.223.196	7.522.451	51.678.833	7.259.792

Kasstroomoverzicht

	2025		2024	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
(A) Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	31.934.074	3.082.915	29.739.281	2.929.788
Vergoedingen	1.433.999	113.518	1.379.117	89.270
Overige bedrijfsontvangsten	342.294	28.231	377.611	25.679
Ontvangen interest	-	93.908	128.801	-
Saldo ingaande kasstromen	33.710.367	3.318.572	31.624.810	3.044.737
Uitgaven:				
Betalingen aan werknemers	3.777.266	349.541	3.397.329	321.696
Onderhoudsuitgaven	10.541.905	125.006	8.771.227	201.900
Overige bedrijfsuitgaven	6.738.467	575.172	6.026.135	362.850
Betaalde interest	2.381.655	-	2.272.959	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	66.253	1.818	65.597	2.224
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	42.326	-	27.692	-
Vennootschapsbelasting	2.177.278	135.058	1.133.602	241.193
Saldo uitgaande kasstromen	25.725.150	1.186.595	21.694.541	1.129.863
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.985.217	2.131.977	9.930.269	1.914.874
(B) (Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.874.174	1.474.540	1.906.878	959.590
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	1.573.306	-	1.147.250
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.874.174	3.047.846	1.906.878	2.106.840
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	23.847.615	-	10.756.623	-
Verbeteruitgaven	10.070.452	14.374	8.680.496	79.629
Aankoop	21.991.141	278.044	102.697	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	597.366	2.440.222	255.895	1.558.545
Investerings overig	896.592	-	1.464.936	-
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	57.403.166	2.732.640	21.260.647	1.638.174
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-54.528.992	315.206	-19.353.769	468.666
FVA				
Ontvangsten verbindingen			2.453.000	
Ontvangsten overig				
Uitgaven verbindingen		-		-2.453.000
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	2.453.000	-2.453.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-54.528.992	315.206	-16.900.769	-1.984.334
(C) Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	67.621.314	-	8.000.000	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-19.065.616	-	-1.054.225	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.555.698	-	6.945.775	-
Toename (afname) van geldmiddelen	2.011.923	2.447.183	-24.725	-69.460
Geldmiddelen aan het begin van de periode	23.275	1.890.210	48.000	1.959.670
Geldmiddelen einde van de periode	2.035.198	4.337.393	23.275	1.890.210
Toename (afname) van geldmiddelen	2.011.923	2.447.183	-24.725	-69.460

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 2025.

Continuïteit

Het eigen vermogen van Woningstichting Barneveld bedraagt per 31 december 2025 € 717 miljoen positief (2024 € 674 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 Burgerlijk 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 waarderen marktwaarde 2025) 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 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijziging.

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 waarderen marktwaarde 2025'). De basiskennmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB-bezit en 4,76% 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 2025.
- 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 2025 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 2025'.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling bleven ongewijzigd ten opzichte van 2024. De basisgrondslag voor waardering van activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat berusten op de historische kosten (kostprijs), tenzij anders vermeld. Opbrengsten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Positieve resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra deze voorzienbaar zijn. Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidige boekjaar mogelijk te maken.

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 (2025: € 900,07), 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 2025 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 bedrijfsonroerend goed 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 (2025: € 900,07) 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 2025 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.

Immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa

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

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonkostenstijging	6,70%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Veluwe)	9,60%	2,80%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud EGW (tussen)	€ 1.532 - € 2.327	€ 1.655 - € 2.594					
Instandhoudingsonderhoud MGW (tussen)	€ 1.303 - € 2.426	€ 1.394 - € 2.681					
Beheerkosten EGW	€ 542,49	€ 569,07					
Beheerkosten MGW	€ 532,33	€ 559,41					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ-waarde	0,07%	0,07%					
Boven inflatoire huurverhoging zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%					
Huurderiving 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					
Disconteringsvoet	Vaste disconteringsvoet 4,17% voor DAEB; 4,7% voor Niet-DAEB	Vaste disconteringsvoet 4,22% voor DAEB; 4,76% 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	€ 281.270	€ 296.838					
Juridische splitsingskosten norm per eenheid	€ 643,99	€ 675,55					
Overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten van de berekende waarde van een verhuureenheden.	10,4%	8,0%					

Bij mutatie in het doorexploiteerscenario wordt de huur van de woongelegenheden aangepast naar de markthuur of de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. 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, middensegment en hoog segment. Conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 is rekening gehouden met de exploitatieverplichting.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingssysteem, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2025 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,30%	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 227,82	€ 238,98					
Beheerkosten	€ 46,24	€ 48,51					
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	8,03%	8,35%					
Contractuur gemiddeld per maand	€ 61,88	€ 62,88					
Juridische splitsingskosten norm per eenheid	€ 643,99	€ 675,55					
Verkoopkosten	€ 643,99	€ 675,55					
Overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten van de berekende waarde van een verhuureenheid.	10,40%	10,40%					

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	2024	2025
Disconteringsvoet BOG/MOG/ ZOG	6,00% tot 9,82 %	6,25% tot 10,14%
Gemiddelde restandlooptijd contracten	6,31	5,70
Gemiddelde markthuur (per m2 VVO per jaar) BOG/MOG	€ 148,06	€ 148,99
Gemiddelde markthuur (per m2 VVO per jaar) ZOG	€ 148,77	€ 159,08

Vrijheidsgraden

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 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 2025 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 6,25% - 10,14%.
- Van de overige vrijheidsgraden is door de taxateur geen gebruik gemaakt.

Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet in 2025 weerspiegelt marktconforme rendementseisen en wordt opgebouwd uit drie onderdelen:

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 2025 bedraagt de risicovrije rentevoet 2,77% (2024: 2,10%).
2. Vastgoedsector specifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. Voor 2025 is de opslag vastgesteld op 4,87% (2024: 5,25%).
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 5 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 2025. 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 woningwaarderingssysteem 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 2025.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, gebaseerd op een 15-jarig gemiddelde uit de vastgestelde begroting 2026.
5. De disconteringsvoet is vervangen door de in het handboek 2025 voorgeschreven waarde (DAEB 4,22%).

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt in de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningstichting Barneveld een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen

vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Herwaardering

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vanaf het moment dat een voor verkoop bestemde woning leeg komt te staan, wordt deze geherclassificeerd naar de voorraden. Het vastgoed blijft gewaardeerd tegen de marktwaarde waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat deze werd geherclassificeerd. 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 2025 bedraagt 2,28% (2024: 1,71%). 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 1,69% gehanteerd (2024:1,27%).

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 aftrekbepierking 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 verrekenend 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 2025' (geen wijzigingen ten opzichte van de handleiding 2024).

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 2025 is maximaal 4,5%.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de externe onderhoudskosten ook de directe personeelskosten van de eigen dienst (interne aannemerij) en van 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 bedrijfstak-pensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

Kasstroomoverzicht

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

Operationele activiteiten

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interestontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente-uitgaven (rente op leningenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing 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 2025

Activa

[0] Immateriële vaste activa

	[0]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Overige immateriële vaste activa	[0.1]	614.455	0
		614.455	0

[0.1] Overige immateriële vaste activa

	[0.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Historische kostprijs per 1 januari		0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		0	0
Boekwaarde per 1 januari		0	0
Mutaties:			
Investeringsen		614.796	0
Desinvesteringen		0	0
Afschrijvingen		-341	0
Waardeverminderingen		0	0
Terugneming van waardeverminderingen		0	0
		614.455	0
Boekwaarde per 31 december		614.455	0
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs per 31 december		614.796	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen		-341	0
Boekwaarde 31 december		614.455	0

De overige immateriële vaste activa betreffen de activering van de implementatie van een nieuw primair systeem. Als (lineaire) afschrijvingstermijn wordt de duur van het contract gehanteerd, zijnde vijf jaar.

Vaste activa

[1] Vastgoedbeleggingen

	[1]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	821.354.225	757.755.719
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	71.862.711	67.586.304
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	[1.3]	64.176.604	57.286.656
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.4]	17.081.610	705.109
		974.475.150	883.333.788

[1.1] DAEB-vastgoed in exploitatie

	[1.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Historische kostprijs per 1 januari		335.791.555	323.713.902
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-4.720.931	-3.908.572
Herwaardering per 1 januari		426.685.095	373.974.853
Boekwaarde per 1 januari		757.755.719	693.780.183
Mutaties:			
Investeringen		11.817.041	8.134.168
Desinvesteringen		-1.402.398	-1.426.515
Aankoop bestaande woningen		22.098.991	-
Nieuwbouw marktwaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		3.066.946	3.506.204
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Overheveling naar voorraad		-353.884	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-10.647.411	-7.297.958
Waardeverandering Vastgoedbeleggingen		39.019.221	61.059.637
		63.598.506	63.975.536
Boekwaarde per 31 december		821.354.225	757.755.719
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs per 31 december		373.209.100	335.791.555
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-6.706.846	-4.720.931
Herwaardering per 31 december		454.851.971	426.685.095
Boekwaarde 31 december		821.354.225	757.755.719

Specificatie verhuureenheden DAEB:		31-12-2025	31-12-2024
Zelfstandige woningen		3.907	3.768
Onzelfstandige woningen		6	6
Intramuraal zorgvastgoed		95	95
Maatschappelijk onroerend goed		12	12
Totaal eenheden DAEB		4.020	3.881

[1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	[1.2]	2025 x € 1	2024 x € 1
Marktwaaarde per 1 januari		31.346.268	31.328.840
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari		-2.350	-47.105
Herwaardering per 1 januari		36.242.386	31.222.138
Boekwaarde per 1 januari		67.586.304	62.503.873
Mutaties:			
Investeringen		173.044	17.427
Desinvesteringen		-	-
Aankoop bestaande woningen		924.076	-
Nieuwbouw marktwaaarde (overheveling vanuit ontwikkeling)		-	-
Overheveling Daeb/Niet Daeb		-	-
Overheveling naar voorraad		-862.343	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		-78.806	-36.185
Waardeverandering		4.120.436	5.101.189
		4.276.407	5.082.431
Boekwaarde per 31 december		71.862.711	67.586.304
De boekwaarde is als volgt samengesteld:			
Historische kostprijs		32.056.004	31.346.268
Voorziening onrendabele investeringen per 31 december		-81.157	-2.350
Herwaardering per 31 december		39.887.864	36.242.386
Boekwaarde per 31 december		71.862.711	67.586.304
Totaal vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)		893.216.936	825.342.023

Specificatie verhuureenheden niet-DAEB:		31-12-2025	31-12-2024
Bedrijfsmatig onroerend goed		10	10
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie		275	272
Parkeervoorzieningen		85	85
Totaal aantal eenheden niet-DAEB		370	367
Totaal aantal verhuureenheden (DAEB en niet-DAEB)		4.390	4.248

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 reddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit. De premie is gebaseerd op een bedrag per verhuureenheid dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor enkele specifieke objecten is de herbouwwaarde getaxeerd.

Actuele waarde

Marktwaaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaaarde, die overeenkomstig artikel 14 van

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025). Woningstichting Barneveld hanteert voor het merendeel van haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025. 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 2025) bedraagt gemiddeld € 296.741 per verhuureenheid (2024: € 281.270); een stijging van 5,5%. De totale WOZ-waarde bedraagt € 1.302.694.000 (2024: € 1.194.837.000).

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	2025	2024
Disconteringsvoet	4,34%	4,28%
Streefhuur per woning per maand	€ 801	€ 785
Lasten onderhoud en beheer per woning per jaar	€ 5.439	€ 4.329

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	31-12-2025	31-12-2024
Marktwaarde in verhuurde staat	893.216.936	825.342.023
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-36.037.296	-120.337.321
Betaalbaarheid (huren)	-253.220.969	-175.789.611
Kwaliteit (onderhoud)	-284.289.526	-148.303.408
Beheer (beheerkosten)	8.399.321	6.315.706
Disconteringsvoet	69.268.318	154.933.782
	-495.880.152	-283.180.853
Beleidswaarde	397.336.784	542.161.170

De effecten van eigen beleid zijn zichtbaar in de afslagen. De verschillen in de afslagen ten opzichte van 2024 zijn als volgt te verklaren (% uitgedrukt in verandering tussen beleidswaarde 2024 en 2025):

- **Beschikbaarheid:** in 2025 is het scenario doorexploiteren (t.o.v. uitponden) veel meer aan de orde dan in 2024. Het doorexploiteren is meer waard geworden, doordat de opslag van de disconteringsvoet van de marktwaarde naar de disconteringsvoet van uitponden is toegenomen. Dit zorgt voor een lagere afslag van beschikbaarheid.

- Betaalbaarheid: de afslag is in 2025 toegenomen t.o.v. 2024. Markthuur en maximale huur zijn sterker toegenomen dan de beleidshuur. Bovendien staan meer eenheden op doorexpluiten en daarmee is de markthuur belangrijker geworden (speelt een grotere rol dan in 2024).
- Kwaliteit: de afslag voor kwaliteit is gestegen omdat de onderhoudsnorm is toegenomen doordat in de begroting meer onderhoud dan voorgaande jaar is ingerekend.
- Beheer: zowel in de marktwaarde als in de beleidswaarde is het beheer nagenoeg hetzelfde gestegen.
- Disconteringsvoet: het verschil in disconteringsvoet in marktwaarde met de sociale disconteringsvoet is kleiner geworden hetgeen te verklaren is doordat meer eenheden die op doorexpluiten staan.

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 klachtenonderhoud 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	48
Keukens	blok	18
Badkamer	geheel	40
Toilet	geheel	40

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 41 eenheden waarop een afgemeld 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 waarderen 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 2026 - 2035.

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 2025:

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	20.087	hoger	5,06%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	21.434	lager	-5,39%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	16.347	lager	-4,11%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	16.347	hoger	+4,11%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	16.347	lager	-4,11%
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	16.341	hoger	+4,11%

[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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Verkrijgingsprijs		35.381.415	35.450.441
Herwaardering		21.905.240	19.848.204
Boekwaarde per 1 januari		57.286.655	55.298.645
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		8.319.631	2.672.704
Verkopen onder voorwaarden		-	232.500
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-382.500	-301.525
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-1.047.182	-615.668
		6.889.949	1.988.011
Boekwaarde per 31 december		64.176.604	57.286.656
Verkrijgingsprijs		34.998.915	35.381.416
Herwaardering		29.177.689	21.905.240
Boekwaarde per 31 december		64.176.604	57.286.656

Per ultimo 2025 zijn 225 woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) (2023: 231). Het gehanteerde kortingspercentage zit in de range van 15% - 35% en het aandeel waardeontwikkeling betreft 1,5 keer het gehanteerde kortingspercentage.

Van de 225 woningen zijn 102 DAEB-woningen (€ 29,0 miljoen) en 123 niet-DAEB-woningen (€ 35,2 miljoen). Eind 2024 waren dit 104 DAEB-woningen (€ 25,6 miljoen) en 127 niet-DAEB-woningen (€ 31,7 miljoen). De daling van 6 VoV-woningen wordt veroorzaakt door het afkopen van de VoV-verplichting bij 1 woning en de vrije verkoop van 5 woningen.

[1.4] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	[1.4]	2025 x € 1	2024 x € 1
Cumulatieve bestede kosten		9.168.613	905.435
Cumulatieve waardeveranderingen		-8.463.504	-905.435
Boekwaarde per 1 januari		705.109	0
Mutaties:			
Investerings		46.188.185	12.450.022
Desinvestering		0	0
Oplevering bestede kosten DAEB-vastgoed in exploitatie		-25.789.573	-4.186.845
Oplevering onrendabele top DAEB-vastgoed in exploitatie		1.100.928	946.498
Waardeverandering (ontwikkelproject)		-227.333	-660.990
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (o.b.v. marktwaarde)		-4.895.706	-17.142.815
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		0	9.299.239
		16.376.501	705.109
Boekwaarde per 31 december		17.081.610	705.109
Cumulatieve bestede kosten		29.567.225	9.168.612
Cumulatieve waardeveranderingen		-12.485.615	-8.463.503
Boekwaarde per 31 december		17.081.610	705.109

In het boekjaar zijn 2 projecten opgeleverd met in totaal 13 verhuureenheden.

[2] Materiële vaste activa

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

	[2]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	[2.1]	3.170.323	3.169.994
		3.170.323	3.169.994

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	3.899.675	2.271.549	506.966	1.012.389	7.690.579
Cumulatieve afschrijvingen	-1.765.778	-1.868.748	-245.970	-640.089	-4.520.585
Boekwaarde 1 januari	2.133.897	402.801	260.996	372.300	3.169.994
Mutaties					
Investeringen	177.471	43.583	151.248	60.474	432.776
Desinvesteringen aanschafwaarde		-325.035	-132.642	-355.740	-813.417
Desinvestering afschrijving		325.035	132.642	355.740	813.417
Afschrijvingen	-186.749	-172.026	-3.926	-69.746	-432.447
	-9.278	-128.443	147.322	-9.272	329
Boekwaarde 31 december	2.124.619	274.358	408.318	363.028	3.170.323
Aanschafwaarde	4.077.146	1.990.097	525.572	717.123	7.309.938
Cumulatieve afschrijvingen	-1.952.527	-1.715.739	-117.254	-354.095	-4.139.615
Boekwaarde 31 december	2.124.619	274.358	408.318	363.028	3.170.323

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]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Latente belastingvorderingen	[3.1]	1.033.612	1.141.401
		1.033.612	1.141.401

[3.1] Latente belastingvorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	[3.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Saldo 1 januari		1.141.400	1.141.986
Mutaties:			
Afschrijvingspotentieel		-107.788	-585
		-107.788	-585
Saldo 31 december		1.033.612	1.141.401

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 € 8,0 miljoen is een actieve latentie gevormd welke overwegend langer dan 1 jaar loopt.

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

Zolang een nieuwbouwproject in ontwikkeling is treden er tijdelijke verschillen op tussen de fiscale en commerciële waardering. Gedurende de periode van ontwikkeling leiden deze niet tot belastingheffing. Bij ingebruikname van nieuw gerealiseerde woningen blijven er verschillen bestaan tussen beide waarderingen. Zolang de betreffende woningen in exploitatie blijven is er sprake van een permanent verschil en bedraagt de contante waarde van de latentie nihil. Wel kan er afschrijvingspotentieel ontstaan en wordt dit jaarlijks opgenomen bij de betreffende latentie.

Ultimo 2025 zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2023 ingediend. De definitieve aanslagen zijn opgelegd tot en met het jaar 2023. De definitieve aanslag 2023 is conform de ingediende aangifte opgelegd.

Vlottende Activa

[4] Voorraden

	[4]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Vastgoed bestemd voor de verkoop	[4.1]	1.216.227	322.291
Overige voorraden	[4.1]	229.000	197.037
		1.445.227	519.328

[4.1] Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

		31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Saldo ultimo boekjaar		1.216.227	322.291

Op 31 december 2024 stond één teruggekochte VoV-woning op de balans. Deze is in 2025 in de vrije verkoop verkocht. Eind 2025 staan er drie woningen op de balans bestemd voor de verkoop.

Overige voorraden hebben betrekking op grond in de plaatsen Zwartebroek en Barneveld. In 2025 is in Garderen een stukje grond bijgekocht voor uitbreiding van een gedeelte bedrijfsmatig onroerend goed in eigen bezit.

[5] Vorderingen

	[5]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Huurdebiteuren	[5.1]	206.798	126.710
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[5.2]	3.233.152	1.975.959
Overige vorderingen	[5.3]	64.132	54.039
Overlopende activa	[5.4]	1.364.065	258.268
		4.868.147	2.414.976

[5.1] Huurdebiteuren

	[5.1]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Huurdebiteuren		338.439	214.710
Af: voorziening voor oninbaarheid		-131.641	-88.000
Saldo 31 december		206.798	126.710

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

achterstandsduur in maanden	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
tot 1 maand	278	108	338.439	41.888
tot 2 maanden	0	24	0	25.679
tot 3 maanden	0	22	0	39.426
tot 4 maanden	0	8	0	19.987
tot 5 maanden	0	3	0	8.362
tot 6 maanden en meer	0	15	0	79.368
totalen	278	180	338.439	214.710

Per 30 november 2025 zijn we overgegaan naar een nieuw primair systeem. Hierbij zijn alle openstaande posten als saldo overgezet naar het nieuwe systeem. Dit betekent dat het overzicht met openstaande posten op ouderdom niet op te leveren is. Vanwege de overgang naar het nieuwe systeem konden we ook niet aanmanen. Dit heeft tot gevolg gehad dat het openstaande saldo eind 2025 is opgelopen ten opzichte van eind 2024. Dit wordt in 2026 weer ingelopen als regulier wordt herinnerd en gemaakt.

Per 31 december 2025 is de incasso met betrekking tot huurachterstanden voor € 124.738 (44 contracten) uit handen gegeven (deurwaarder, WSNP, advocaten). In 2024 was dit € 135.908 (51 contracten).

De huurachterstand bedraagt ultimo 2025 0,92% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2024: 0,62%).

[5.2] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[5.2]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Vennootschapsbelasting		3.233.152	1.975.959
Saldo 31 december		3.233.152	1.975.959

[5.3] Overige vorderingen

	[5.3]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Overige debiteuren		64.132	75.039
Af: voorziening dubieuze debiteuren		-	-21.000
Saldo 31 december		64.132	54.039

[5.4] Overlopende activa

	[5.4]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Vooruitbetaalde bedragen		1.364.065	258.268
Saldo 31 december		1.364.065	258.268

[6] Liquide middelen

	[6]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Banken	[6.1]	6.372.589	1.913.485
		6.372.589	1.913.485

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar. Eind 2025 heeft Woningstichting Barneveld 1 rollover-lening van € 10,0 miljoen. Hierop is per eind 2025 nog € 8 miljoen opvraagbaar (eind 2024 2 rollover-leningen met een opvraagbaar saldo van € 2 miljoen).

[6.1] Banken

	[6.1]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Rekening courant			
BNG		6.372.589	1.913.485
Saldo 31 december		6.372.589	1.913.485

Passiva

[7] Eigen vermogen

	[7]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Herwaarderingsreserve	[7.1]	534.545.432	496.369.803
Overige reserves	[7.2]	139.451.815	125.948.611
Resultaat na belastingen boekjaar	[7.3]	43.223.196	51.678.833
		717.220.443	673.997.247

[7.1] Herwaarderingsreserve

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

	[7.1]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Stand per 1 januari		474.464.564	423.066.721
Toevoeging vanuit overige reserves		32.203.389	52.580.999
Realisatie verkoop		-1.300.209	-1.183.156
Stand per 31 december		505.367.744	474.464.564

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

		31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Stand per 1 januari		21.905.239	19.848.203
Toevoeging vanuit overige reserves		8.319.631	2.672.704
Realisatie verkoop		-1.047.182	-615.668
Stand per 31 december		29.177.688	21.905.239
Totaal herwaarderingsreserve		534.545.432	496.369.803

[7.2] Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	[7.2]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Stand per 1 januari		125.948.612	186.367.885
Toevoeging resultaat vorig boekjaar		51.678.833	-6.964.395
Onttrekking naar herwaarderingsreserve vanuit resultaat boekjaar		-40.523.021	-55.253.702
Realisatie verkoop		2.347.391	1.798.823
Stand per 31 december		139.451.815	125.948.611

[7.3] Resultaat na belastingen van het boekjaar

	[7.3]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Resultaat boekjaar		43.223.196	51.678.833
<i>waarvan niet gerealiseerde waardeverandering naar herwaarderingsreserve</i>		<i>40.523.021</i>	<i>55.253.702</i>
<i>waarvan overige resultaten naar de overige reserves</i>		<i>2.700.175</i>	<i>-3.574.869</i>

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaat-besteding. 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 € 40.523.021 te verhogen uit de overige reserves. De € 40,5 miljoen bestaat uit de overboeking van Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie € 32,2 miljoen en de overboeking van € 8,3 miljoen van de herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Per 31 december 2025 is in totaal € 534,5 miljoen aan ongerealiseerde waardeverandering in het eigen vermogen begrepen. Deze bestaat voor € 505,4 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (2024: € 474,5 miljoen). De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' bepaald. Daarmee is de waardering conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Barneveld.

Het beleidseffect komt tot uitdrukking in de waardering van het bezit tegen beleidswaarde. De basis voor deze waardering is de marktwaarde in verhuurde staat waarbij de beleidseffecten op door exploiteren, huurbeleid, onderhoudsbeleid en beheerkosten worden doorgerekend (zie paragraaf Vastgoedbeleggingen). Dit beleidseffect resulteert voor Woningstichting Barneveld in een afslag op de marktwaarde in verhuurde staat van € 496 miljoen (DAEB- en niet-DAEB-bezit).

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

De overige ongerealiseerde waardeverandering bestaat voor € 29,2 miljoen uit ongerealiseerde waardestijging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2024: € 21,9 miljoen). Deze wordt bij verkoop van de VoV-woning gerealiseerd.

[8] Voorzieningen

	[8]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	[8.1]	11.988.306	14.513.383
Overige voorzieningen	[8.2]	163.821	147.850
		12.152.127	14.661.233

[8.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	[8.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Saldo 1 januari		9.968.916	669.677
Dotatie		906.702	17.142.815
Vrijval		-5.979.912	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-4.895.706	-7.843.576
Saldo 31 december		-	9.968.916

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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Saldo 1 januari		4.544.466	2.813.072
Dotatie		18.474.729	9.065.538
Vrijval		-304.672	0
Onttrekking als gevolg van investeringen		-10.726.217	-7.334.143
Saldo 31 december		11.988.306	4.544.467
Totaal voorziening onrendabele investeringen		11.988.306	14.513.383

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]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Voorziening ILB		163.821	147.850
		163.821	147.850

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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Opgebouwde rechten per 1 januari		147.850	135.517
Opboeking budget		17.123	25.473
Opgenomen		-1.152	-13.140
Stand per 31 december		163.821	147.850

[9] Langlopende schulden

	[9]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Schulden aan banken	[9.1]	187.570.888	141.619.865
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	[9.2]	58.471.574	53.018.100
Overige schulden	[9.3]	0	11.662
		246.042.462	194.649.627

[9.1] Schulden aan banken

	[9.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Saldo per 1 januari		144.732.907	137.844.641
Mutaties:			
- nieuwe leningen		67.621.315	8.000.000
- mutatie rollover-leningen		-16.000.000	4.000.000
- aflossingen		-3.113.042	-5.111.734
Schuldrestant einde boekjaar		193.241.180	144.732.907
Aflossingen volgend boekjaar		-5.670.292	-3.113.042
Boekwaarde per 31 december		187.570.888	141.619.865

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen ultimo 2025 bedraagt 2,28% (2024: 1,71%). 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 47 jaar gespreid en van het schuldrestant einde boekjaar heeft circa € 163,2 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 2025 is 12,2 (2024: 12,9). De marktwaarde van de leningen ultimo boekjaar bedraagt € 194,9 miljoen (2024: € 146,2 miljoen).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

		31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe		109.500.000	93.500.000
Bank Nederlandse Gemeenten, rollover		2.000.000	8.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, fixe		65.834.587	31.834.587
Nederlandse Waterschapsbank, Agio		2.506.841	1.932.907
Pens bouwnijverheid, fixe		6.000.000	6.000.000
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, annuïtair		399.752	465.413
Aegon, fixe		0	3.000.000
Monuta Verzekeringen, fixe		7.000.000	0
		193.241.180	144.732.907

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 € 1.885.527 en voor de overname van een lening van collega-corporatie Mooiland, vanwege de taakoverdracht van 133 sociale huurwoningen, een agio van € 621.314.

[9.2] Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

De portefeuille bestaat uit 225 woningen (2024: 231), waarvan 102 DAEB-woningen (€ 26,0 miljoen) en 123 niet-DAEB-woningen (€ 32,5 miljoen). In 2024 waren dit 104 DAEB-woningen (€ 23,4 miljoen) en 127 niet-DAEB-woningen (€ 29,6 miljoen).

		31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Verkrijgingsprijs		35.381.416	35.450.440
Herwaardering		17.636.685	15.985.234
Boekwaarde per 1 januari		53.018.101	51.435.674
Mutaties:			
Autonome waardeverandering		6.694.663	2.151.422
Verkopen onder voorwaarden		-	232.500
Vrijval (verkoop vrije sector, verhuur, voorraad)		-382.500	-301.525
Herwaardering terugkoop/doorverkoop VoV		-858.690	-499.971
		5.453.473	1.582.426
Boekwaarde per 31 december		58.471.574	53.018.100
Verkrijgingsprijs		34.998.916	35.381.415
Herwaardering		23.472.658	17.636.685
Boekwaarde per 31 december		58.471.574	53.018.100

[9.3] Overige schulden

	[9.3]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Saldo per 1 januari		11.662	14.096
Mutaties in het boekjaar:		-11.662	-2.434
Saldo per 31 december		0	11.662

Deze post heeft betrekking op ontvangen waarborgsommen bij huurcontracten in het bedrijfsonroerend-goed.

[10] Kortlopende schulden

	[10]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Schulden aan banken	[10.1]	5.670.292	3.113.042
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	[10.2]	5.270.124	1.591.120
Schulden van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen	[10.3]	2.198.556	1.762.964
Overlopende passiva	[10.4]	3.425.499	2.717.739
		16.564.471	9.184.865

[10.1] Schulden aan banken

	[10.1]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Aflossing leningen eerstkomend jaar		5.670.292	3.113.042
Saldo per 31 december		5.670.292	3.113.042

[10.2] Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	[10.2]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Schulden aan leveranciers		5.270.124	1.591.120
Saldo per 31 december		5.270.124	1.591.120

[10.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

	[10.3]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Af te dragen loonbelasting/sociale lasten		142.572	113.283
Af te dragen omzetbelasting		2.055.984	1.649.681
Saldo per 31 december		2.198.556	1.762.964

De omzetbelasting over het vierde kwartaal 2025 is op aangifte in januari 2026 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 (2024: december).

[10.4] Overlopende passiva

	[10.4]	31-12-2025 x € 1	31-12-2024 x € 1
Nog niet vervallen rente		2.204.539	1.018.626
Nog te betalen inzake opgeleverde nieuwbouwprojecten		147.039	275.953
Vooruit ontvangen huren		452.561	386.655
Overige overlopende passiva		621.360	1.036.505
Saldo per 31 december		3.425.499	2.717.739

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 € 27,4 miljoen (2024: € 29,7 miljoen). Van deze verplichtingen komt naar verwachting € 23,2 miljoen binnen 1 jaar en € 4,2 miljoen binnen 5 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 Zig Operations 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.

Lease

Via Hiltermann Lease hebben wij een contract afgesloten voor één personenauto. Het contract loopt tot en met oktober 2027. De verplichting per 31-12-2025 bedraagt € 25.900.

Huur

Via Activus B.V. hebben wij een all-in huurovereenkomst afgesloten voor een kopieerapparaat. Het contract heeft een looptijd van 24 kwartalen gerekend vanaf 01-04-2026. Het contract loopt tot en met het 1e kwartaal 2032. Vast huurtarief € 550,50 per kwartaal exclusief de meerprijs van afdrukken, exclusief btw. De verplichting per 31-12-2025 bedraagt € 16.000 (afgerond).

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. 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 € 1.195 miljoen aan WOZ-waarde ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2024).

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 2025

De winst- en verliesrekening 2025 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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Lonen en salarissen		3.181.413	2.936.045
Sociale lasten		533.416	469.951
Pensioenlasten		397.720	334.714
Overige personeelskosten		1.856.358	1.623.666
Totaal personeelslasten		5.968.907	5.364.376

De gemiddelde bezetting over 2025 komt uit op 49,8 fte (2024: 46,2 fte).

Overige personeelskosten	[a]	2025 x € 1	2024 x € 1
Uitzendkrachten		1.565.128	1.349.422
Wervingskosten		0	0
Ontvangen ziekengelden		-47.588	-60.531
Overige personeelskosten		338.818	334.775
Totaal overige personeelskosten		1.856.358	1.623.666

De overige bedrijfslasten zijn als volgt nader te specificeren:

Overige bedrijfslasten	[KVS]	2025 x € 1	2024 x € 1
Afschrijving materiële- en immateriele vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	432.788	304.798
Huisvestingskosten	[b]	178.889	669.599
Raad van commissarissen	[c]	136.219	99.959
Algemene bedrijfslasten	[d]	2.024.751	1.557.428
Accountantskosten	[e]	144.701	104.423
Totaal overige bedrijfslasten		2.917.348	2.736.207
Totaal bedrijfslasten		8.886.255	8.100.583

De afschrijvingskosten zijn gestegen door investeringen in het kantoorpand en in elektrische bedrijfsauto's. De huisvestingskosten zijn gestegen doordat in 2024 kosten ten laste van de exploitatie zijn gebracht tijdens de verbouwing van het kantoor, wat in 2025 niet meer is voorgekomen.

Afschrijving materiële- en immateriele vaste activa ten dienste van de exploitatie	[a]	2025 x € 1	2024 x € 1
Vervoermiddelen		3.926	2.625
Kantoor		186.749	80.435
Inventaris		69.746	37.428
Automatisering		172.026	184.310
Immateriële vaste activa		341	0
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa voor eigen gebruik		432.788	304.798

Huisvestingskosten	[b]	2025 x € 1	2024 x € 1
Onderhoud gebouwen		70.211	539.111
Gas, water en elektra		35.072	33.063
Schoonmaken kantoorgebouw		29.791	34.375
Belasting en assurantie		5.642	6.732
Overige huisvestingskosten		38.173	56.318
Totaal huisvestingskosten		178.889	669.599

Kosten raad van commissarissen	[c]	2025 x € 1	2024 x € 1
Bezoldiging		82.800	77.066
Overige toezichtskosten		53.419	22.893
Totaal kosten raad van commissarissen		136.219	99.959

Algemene bedrijfslasten	[d]	2025 x € 1	2024 x € 1
Kosten automatisering		1.141.271	857.716
Advieskosten		438.259	361.034
Communicatie		42.612	23.409
Drukwerk		5.336	3.855
Telefoonkosten		16.584	20.255
Portokosten		61.743	67.566
Contributies en abonnementen		66.539	43.316
Huurdersparticipatie		20.500	21.250
Contributie Aedes		38.141	36.622
Diverse overige algemene kosten		193.766	122.405
Totaal algemene bedrijfslasten		2.024.751	1.557.428

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

	[Acc]	2025 x € 1	2024 x € 1
Kosten controle		144.701	104.423
Kosten aangifte vennootschapsbelasting		0	0
Totaal accountants honoraria		144.701	104.423
Specificatie:			
Controle van de jaarrekening		126.566	87.298
Andere controlewerkzaamheden		18.135	17.125
Fiscale advisering		0	0
Totaal overige bedrijfslasten		144.701 2.917.348	104.423 2.736.207

Voor jaarrekening 2025 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 26,6%	Lasten onderhouds- activiteiten 35,2%	Toegerekende organisatie- kosten (verkoop) 1,3%	Waarde- veranderingen vastgoed- portefeuille 10,3%	Overige organisatie- kosten 16,6%	Leefbaarheid 10,0%
Toegerekende personeelskosten	5.968.907	1.587.729	2.101.055	77.596	614.797	990.839	596.891
Toegerekende kosten RvC	136.219	0	0	0	0	136.219	0
Toegerekende kosten accountant	144.701	0	0	0	0	144.701	0
Toegegegrekende afschrijvingen	432.788	115.122	152.341	5.626	44.577	71.843	43.279
Toegerekende huisvestingskosten	178.889	47.584	62.969	2.326	18.426	29.696	17.888
Toegerekende algemene bedrijfslasten	2.024.751	538.584	712.713	26.321	208.549	336.108	202.476
Totaal bedrijfslasten	8.886.255	2.289.019	3.029.078	111.869	886.349	1.709.406	860.534

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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Huuropbrengsten	[11.1]	35.068.640	32.764.056
Opbrengsten servicecontracten	[11.2]	1.525.402	1.472.656
Lasten servicecontracten	[11.3]	-1.524.952	-1.504.565
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	[11.4]	-2.534.059	-2.393.385
Lasten onderhoudsactiviteiten	[11.5]	-13.606.374	-12.131.554
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[11.6]	-1.417.557	-1.280.200
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.511.100	16.927.008

[11.1] Huuropbrengsten

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

	[11.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Netto huur vastgoedeenheden			
Woningen		31.949.879	29.748.105
Overige vastgoedeenheden		3.397.736	3.308.316
		35.347.615	33.056.421
Af: derving wegens leegstand		-222.600	-269.645
Bij/af: mutatie voorziening oninbaarheid		-56.375	-22.720
Totaal huuropbrengsten		35.068.640	32.764.056

De hogere huuropbrengst in 2025 ten opzichte van 2024 ad € 1.853.000 voor derving is, naast enkele kleinere posten, een gevolg van:

- € 1.426.000 (+) a.g.v. de jaarlijkse huurverhoging 2024 en 2025;
- € 513.000 (+) a.g.v. de 133 sociale huurwoningen uit de taakoverdracht van Mooiland;
- € 268.000 (+) a.g.v. mutaties in het bezit.

De huurderiving wegens leegstand bedraagt 0,63% van de te ontvangen netto huur (2024: 0,82%).

[11.2] Opbrengsten servicecontracten

	[11.2]	2025 x € 1	2024 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		1.333.810	1.287.344
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		164.314	50.601
Service-abonnement		216.746	214.893
Af: derving levering goederen en diensten wegens leegstand		-1.069	-10.841
Af: te verrekenen met huurders		-188.399	-69.341
Totaal opbrengsten servicecontracten		1.525.402	1.472.656

De derving wegens leegstand bedraagt 0,07% van de te ontvangen vergoedingen (2024: 0,81%). 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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Levering goederen en diensten (verrekenbaar)		1.189.469	1.262.045
Levering goederen en diensten (niet verrekenbaar)		133.770	44.531
Kosten Service-abonnement		201.713	197.988
Totaal lasten servicecontracten		1.524.952	1.504.564

[11.4] Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	[11.4]	2025 x € 1	2024 x € 1
Directe exploitatielasten		245.040	241.875
Toegerekende personeelskosten		1.587.729	1.443.798
Toegerekende overige bedrijfslasten		701.290	707.712
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2.534.059	2.393.385

[11.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

	[11.5]	2025 x € 1	2024 x € 1
Directe onderhoudslasten:			
Reparatieonderhoud		1.374.381	1.571.143
Mutatieonderhoud		364.049	357.196
Cv-onderhoud/overige contracten		1.715.692	1.630.968
Bijzonder onderhoud		2.861.730	1.706.454
Planmatig onderhoud		4.645.321	4.507.096
Af: loonkosten in directe onderhoudslasten		-383.877	-423.293
		10.577.296	9.349.564
Toegerekende kosten			
Toegerekende personeelskosten		2.101.055	1.866.889
Toegerekende overige bedrijfslasten		928.023	915.101
		3.029.078	2.781.990
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		13.606.374	12.131.554

[11.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	[11.6]	2025 x € 1	2024 x € 1
Sectorspecifieke heffingen			
Bijdrage autoriteit woningcorporaties		29.119	25.687
Bijdrage Huurcommissie		24.045	18.280
		53.164	43.967
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen		1.241.683	1.123.181
Verzekeringen		122.710	113.052
		1.364.393	1.236.233
		1.417.557	1.280.200
Exploitatie vastgoedportefeuille		17.511.100	16.927.008

Onderdeel van de post sectorspecifieke heffingen is de saneringsheffing (Aw), deze is zowel in 2024 als in 2025 niet in rekening gebracht aan woningcorporaties.

[12] Verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2024 en 2025 zijn er geen ontwikkelrechten/grondposities verkocht.

[13] Verkoop vastgoedportefeuille

	[13]	2025 x € 1	2024 x € 1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[13.1]	5.922.011	2.867.904
Toegerekende organisatiekosten	[13.2]	-111.869	-86.691
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[13.3]	-4.102.654	-1.596.104
		1.707.488	1.185.110

De gerealiseerde verkoopopbrengsten hebben betrekking op verkopen uit bestaand bezit. De externe verkoopkosten zijn hierbij gesaldeerd. In het verslagjaar zijn vijf verhuureenheden verkocht. Daarnaast zijn vijf voormalige VoV-woningen in de vrije sector verkocht waarvan één door middel van een afkoopsom en één die eind 2024 in de voorraad was opgenomen.

[13.2] Toegerekende organisatiekosten

	[13.2]	2025 x € 1	2024 x € 1
Toegerekende personeelskosten		77.596	58.175
Toegerekende overige bedrijfslasten		34.273	28.516
Totaal toegerekende organisatiekosten		111.869	86.691

[14] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14]	2025 x € 1	2024 x € 1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.1]	-13.644.813	-27.410.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[14.2]	43.139.657	66.160.826
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	[14.3]	1.436.476	440.078
		30.931.320	39.190.775

[14.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Waardeontwikkeling grex en ontwikkelprojecten		31.963	-680.738
Waardeontwikkeling vastgoed in ontwikkeling		-12.790.427	-25.933.411
Toegerekende personeelskosten		-614.797	-534.152
Toegerekende bedrijfslasten		-271.552	-261.828
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.644.813	-27.410.129

[14.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	[14.2]	2025 x € 1	2024 x € 1
Autonome waardemutatie DAEB		39.019.221	61.059.637
Autonome waardemutatie Niet-DAEB		4.120.436	5.101.189
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		43.139.657	66.160.826

[14.3] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	[14.3]	2025 x € 1	2024 x € 1
Waardeontwikkeling onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		7.272.449	2.057.036
Waardeontwikkeling terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden		-5.835.973	-1.651.452
Waardeverandering a.g.v. verkopen boekjaar		-	34.494
		1.436.476	440.078
Exploitatie vastgoedportefeuille		30.931.320	39.190.775

[15] Overige activiteiten

	[15]	2025 x € 1	2024 x € 1
Opbrengsten overige activiteiten	[15.1]	124.323	404.463
		124.323	404.463

[15.1] Opbrengsten overige activiteiten

	[15.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Administratievergoeding servicekosten boekjaar		41.099	44.958
Overige opbrengsten		83.224	359.505
Totaal opbrengsten overige activiteiten		124.323	404.463

De overige opbrengsten zijn lager dan in 2024 door een eenmalige vrijval glasschade in 2024.

[16] Overige organisatiekosten

	[16]	2025 x € 1	2024 x € 1
Obligohoeffing		38.953	42.135
Toegerekende personeelskosten		990.839	919.565
Toegerekende kosten raad van commissarissen		136.219	99.959
Toegerekende accountantscontrole		144.701	104.423
Toegerekende overige bedrijfslasten		437.647	443.295
		1.748.358	1.609.377

[17] Kosten omtrent leefbaarheid

	[17]	2025 x € 1	2024 x € 1
Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden		47.463	32.470
Toegerekende personeelskosten		596.891	481.266
Toegerekende overige bedrijfslasten		263.643	235.904
		907.997	749.640

[18] Financiële baten en lasten

	[18]	2025 x € 1	2024 x € 1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[18.1]	94.866	176.917
Rentelasten en soortgelijke kosten	[18.2]	-3.326.614	-2.462.731
		-3.231.748	-2.285.814

[18.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	[18.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Rente op vorderingen		94.866	176.917
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		94.866	176.917

[18.2] Rentelasten en soortgelijke kosten

	[18.2]	2025 x € 1	2024 x € 1
Rente leningen kredietinstellingen		3.334.404	2.472.012
(Amortisatie van) agio en disagio		-47.380	-47.128
Rente over VPB-betalingen		0	0
Financieringskosten		31.176	30.528
Overige kosten		8.414	7.319
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		3.326.614	2.462.731
Financiële baten en lasten		3.231.748	2.285.814

In 2025 is voor € 49 miljoen ge(her)financierd tegen een gemiddelde rente van 3,42%. Dit is exclusief mutaties van de rollover-leningen. De nieuwe rolloverlening heeft een minimum stortingsbedrag van € 2 miljoen en een opnamemogelijkheid van additioneel € 8 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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Acute vennootschapsbelasting boekjaar	[19.1]	-1.055.144	-1.380.406
Verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar		0	-2.700
Latente belastingen	[19.2]	-107.788	-585
		-1.162.932	-1.383.691

[19.1] Berekende (acute) belastingen over 2025

	[19.1]	2025 x € 1	2024 x € 1
Fiscale winst			
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		44.386.128	53.062.524
Bijzondere waardeverminderingen		-31.817.670	-40.894.617
Fiscaal hogere onderhoudslasten		-7.457.004	-5.488.831
Fiscaal hogere afschrijvingen		-721.529	-772.621
Verkoopresultaat		-1.803.473	-1.175.123
Tijdelijke verschillen		-41.799.676	-48.331.192
Berekende fiscale winst		2.586.452	4.731.332
Belastbaar bedrag			
Berekende fiscale winst		2.586.452	4.731.332
Niet-afrekbare kosten en lasten:			
- Correctie ATAD		1.545.222	661.046
- Raming gemengde kosten		10.745	10.745
		1.555.967	671.791
Belastbaar bedrag		4.142.419	5.403.123
Aanwending compensabele verliezen		0	0
Belastbaar bedrag		4.142.419	5.403.123
Verschuldigde winstbelasting		-1.055.144	-1.380.406

De effectieve acute belastingdruk over 2025 bedraagt 2,4% (2024: 2,6%). Het gemiddeld wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De afwijking wordt met name veroorzaakt door de bijzondere waardeverminderingen ter hoogte van € 31,8 miljoen welke fiscaal niet meegenomen worden in de belasting. De (concept) fiscale aangifte wijkt af van de berekende acute belastingen. Het verschil in verschuldigde winstbelasting is verwerkt in de regel verschuldigde/te vorderen vennootschapsbelasting vorig boekjaar.

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

- Ten aanzien van het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 893 miljoen; ultimo 2024 € 825 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 722 miljoen (per saldo een verschil van € 171 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]	2025 x € 1	2024 x € 1
Mutaties op actieve latenties:			
- Inzake afschrijvingspotentieel		107.788	-585
Saldo latente belastingen		107.788	-585

2.8 Overige informatie

2.8.1 Werknemers

Ultimo 2025 waren 55 medewerkers in dienst. Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers, komt de gemiddelde bezetting gedurende 2025 uit op 49,8 fte (2024: 46,2 fte).

	Directie en staf	Bedrijfsvoering	Wonen	Vastgoed	Totaal
Gemiddeld aantal fte	4,7	12,7	17,8	14,6	49,8
Aantal fte 31 december	4,7	12,9	18,0	15,4	51,0

2.8.2 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen (WNT)

WNT-verantwoording 2025

Het bezoldigingsmaximum in 2025 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 € 180.000 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 zijn geen afspraken over een variabele bezoldiging op basis van bepaalde prestatiecriteria gemaakt. Voor de bezoldiging van directeur-bestuurder van Woningstichting Barneveld kwam in 2025 een bedrag van € 177.761 (2024: € 167.642) 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 2025	M.T. Peek-Marlet
bedragen x € 1	
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	155.443
Beloningen betaalbaar op termijn	22.318
Bezoldiging	177.761
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
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 2024	M.T. Peek-Marlet
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als 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

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 2025 en ook niet in 2024.

c. Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT. De maximumnorm voor de voorzitter bedraagt 15% van € 180.000, zijnde € 27.000. De maximumnorm voor andere leden van de RvC bedraagt 10% van € 180.000, zijnde € 18.000.

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 2025 een bedrag van € 82.800 (2024: € 77.066) ten laste van Woningstichting Barneveld.

Gegevens 2025	D. de Kruif	J.M. Kooistra	M.T.G. van der Ploeg
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.600	14.400	14.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000
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 2024			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000

Gegevens 2025	A.J. Michael-de Buissonjé	J.J. van Bennekom	G. Veensma
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/10 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.400	14.400	3.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000	18.000	4.537
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 2024			
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/08 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	13.600	5.685	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.000	7.107	

Gegevens 2025	H.H. Teiken
bedragen x € 1	
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	
Bezoldiging	n.v.t.
Bezoldiging	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 30-09
Bezoldiging	10.181
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.727

Geen van de hiervoor vermelde topfunctionarissen heeft in 2025 een vergoeding boven de geldende WNT-norm ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er is in 2025 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 2025.



Deel 3

Overige gegevens

3.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Barneveld zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar aan het eigen vermogen toe te voegen waarbij aan de herwaarderingsreserve € 40.523.021 wordt toegevoegd met een toevoeging aan de overige reserves van € 2.700.175.

3.2 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.

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Barneveld

Baker Tilly (Netherlands) B.V.
Burgemeester ~~De Groot~~ 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 88 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en ~~krachtens~~ ^{naar} artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025;
2. De winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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} ~~betreffende~~ de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViQ) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Barneveld die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen 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 hovegemiddelde 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. Tevens hebben wij als element van onvoorspelbaarheid enkele extra inkoopfacturen opgevraagd en de nauwkeurigheid vastgesteld.

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 analyse op de uitgaven vastgesteld dat van de grootste leveranciers contracten zijn vastgelegd met marktconforme voorwaarden, waarbij wij hebben getoetst:
 - 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.
- Als onvoorspelbaar element hebben wij van een leverancier waar u veel projecten mee doet de totstandkoming en de marktconformiteit van de afspraken getoetst.

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.

In hoofdstuk 'C5 Financieel beleid en beheer' onderdeel 'Financiële continuïteit' in het jaarverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat Woningstichting Barneveld op basis van de ~~meerjarenprognose~~ voor de komende vijf jaren verwacht aan alle extern gestelde ratio's (Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) te voldoen.

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 2030. 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 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte extensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2025, 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, 15 juni 2026

Baker Tilly (Netherlands) B.V.

Was getekend

=====

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

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