



Jaarverslag 2015

Deze infographic is een verkorte weergave van projecten die Wonen Delden in 2015 uitvoerde. Ze liggen in lijn met de strategische keuzes die we uitgestippeld hebben tot 2018. Belangrijke thema's zijn: 'Beschikbaarheid van voldoende aanbod', 'Betaalbaarheid door draagbare woonlasten (huur en energie)' en 'Kwaliteit van de woning en de leefomgeving'. Ook de kwaliteit van dienstverlening door Wonen Delden telt daarin mee.

Het volledige jaarverslag 2015 vindt u op www.wonendelden.nl/jaarverslag2015

Korte lijnen, menselijke maat

Als relatief kleine corporatie heeft Wonen Delden te maken met een goede lokale verankering. De lijnen zijn kort, mensen kennen elkaar en wij weten onze huurders en stakeholders goed te vinden. Mede daardoor is hier sprake van de 'menselijke maat' in het handelen. Ook blijken kleine corporaties beter in staat om aandacht te besteden aan sociale en fysieke leefbaarheid. Noodzakelijke vernieuwing ontstaat hierdoor min of meer vanzelf.

Huurdersparticipatie

- Maandelijks overleg met bestuur Huurdersvereniging Delden
- 3 keer overleg met bewonerscommissie Stadshagen
- Ondersteuning geboden bij opzet eigen website Huurdersvereniging
- 8 personen in de klankbordgroep huurders. Zij fungeren als 'oren en ogen' in de buurt en staan in contact met de Huurdersvereniging Delden

Onze missie:

"Als lokaalgerichte woningcorporatie biedt Wonen Delden kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar mensen die minder goed in staat zijn om zelf in hun huisvesting te voorzien. Ook draagt Wonen Delden bij aan een leefbare woonomgeving."



Huurderstevredenheid

In 2015 steeg de huurderstevredenheid naar een 7,8. Dit bleek uit onafhankelijk onderzoek van Aedes. Samen met de bedrijfslasten leverde dit een AA-score op. Dit is de hoogst mogelijke score en vrij uitzonderlijk. Aedes gebruikt deze scores om vergelijkingen te kunnen maken tussen corporaties in Nederland.



Jaarresultaat 2015

1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat) 4.861
2. Bedrijfslasten 3.445
3. **Subtotaal** 1.416
4. Saldo rentelasten en -baten 678
5. **Resultaat excl. bijzondere posten** 738
6. Bij: Opbrengst verkopen 63
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA 356
8. **Resultaat (voor belasting)** 1.157
9. Vennootschapsbelasting PM 4
10. **Resultaat na belasting** 1.157

	Realisatie 2015	Begroting 2015	Realisatie 2014
1. Bedrijfsopbrengsten (excl. verkoopresultaat)	4.861	4.974	4.776
2. Bedrijfslasten	3.445	3.609	3.646
3. Subtotaal	1.416	1.365	1.130
4. Saldo rentelasten en -baten	678	662	654
5. Resultaat excl. bijzondere posten	738	703	476
6. Bij: Opbrengst verkopen	63	300	582
7. Bij: Overige waardeveranderingen MVA	356	0	-781
8. Resultaat (voor belasting)	1.157	1.003	1.839
9. Vennootschapsbelasting	PM	4	174
10. Resultaat na belasting	1.157	999	1.665

Kengetallen Wonen Delden

PER 31 DEC. 2015 T.O.V. 2014

- **729 woningen** (was 731)
 - Inclusief 174 nulredenwoningen
 - Verkocht: 2
 - In aanbouw: 52
- **Gemiddelde netto huurprijs p/mnd € 525** (was € 524)
 - Laag (< € 403): 103 (was 84)
 - Betaalbaar (€ 403 - € 618): 505 (was 505)
 - Duur tot huurtoeslaggrens (€ 618 - 710): 87 (was 106)
 - Boven de huurtoeslaggrens (> 710): 34 (was 35)
- **Huurachterstand: € 18.033** (was € 23.686)
- **Aantal reactie op aanbod: 12** (was 7)
- **Kosten totaal onderhoud per verhuureenheden: € 1133** (was € 1319)
- **Solvabiliteit: 50,6** (was 48,3)
- **Eigen vermogen: € 27.679** (was € 26.008)
- **Medewerkers: 5 fte, 6 medewerkers** (was 5 fte)
- **920 woningzoekenden**

Delden terug naar toen

In 2015 liet Wonen Delden een oorspronkelijke woning aan de Weth. Bloemenstraat terugbrengen qua stijl en inrichting naar het Bevrijdingsjaar 1945. Wonen Delden sloot daarbij aan bij de activiteiten rond 'Delden terug naar toen'. Gelet op de vele honderden bezoekers aan de woning, gedurende 6 maanden, was dit een groot succes.



Beschikbaarheid sociale woningen

Na een lange aanloop van circa 10 jaar, werd begin 2015 begonnen met de bouw van het appartementencomplex aan de Peperkampweg. Dit leverde 52 appartementen op waaraan grote behoefte was. Bij de start van de bouw in april waren alle woningen al verhuurd. In Delden is op termijn een overschot aan grondgebonden huurwoningen. Tegelijkertijd is er een tekort aan grondgebonden koopwoningen. Met de komst van de huurappartementen aan de Peperkamp blijft de behoefte bestaan aan 50 extra sociale huurappartementen.

Beschikbaarheid door te zorgen voor voldoende aanbod

Waar staan we met het oog op de 'Strategische keuzes gemaakt tot 2018'

Betaalbaarheid door te zorgen voor draagbare woonlasten (huur en energie)

Kwaliteit van de woning, de leefomgeving en de dienstverlening Wonen Delden

Betaalbaarheid woonlasten

Sinds invoering Woningwet (per 1 juli 2015) wordt gerekend met inflatievolgend huurbeleid als uitgangspunt. Volgens de bijbehorende belastingmaatregel betalen woningcorporaties met hogere bedrijfslasten minder belasting. Ongunstig volgens Wonen Delden en ook ongunstig voor de huurders. Wonen Delden houdt immers de bedrijfslasten bewust laag en wordt daarvoor vervolgens financieel 'gestraft'. Om een signaal af te geven besloot Wonen Delden per 1 juli 2015 0% huurverhoging door te voeren.

Huurharmonisatie

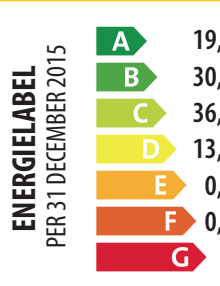
Bij nieuwe verhuuringen is de huur opgetrokken naar de zogenaamde streefhuur. Conform het ondernemingsplan is dit 65% van de maximale huur.

Passendheidstoets (ingangsdatum: 1 januari 2016)

Volgens de nieuwe Woningwet moeten we een woning passend toewijzen zodat de huur aansluit bij het inkomen van de bewoner. We moeten minimaal 95% van de nieuwe te verhuren woningen passend toewijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag.

Energielabel

Op 31 december 2015 was de gemiddelde energie-index 1,34 (C-label). Ruim 86% van het woningbestand bezat een groen energielabel (A,B of C).



Kwaliteit van de woning, de leefomgeving en de dienstverlening Wonen Delden

Goed onderhoud, leefbaarheid en verduurzaming blijven kernactiviteiten voor Wonen Delden.

Asbest

Woningen die een groot onderhoudsbeurt kregen zijn geïnventariseerd en asbestvrij gemaakt. Het streven is om voor 2018 alle zichtbare asbestmaterialen te verwijderen.

Mutatieonderhoud

Vrijgekomen woningen: 47 Mutatiekosten: € 171.737 (begroot bedrag was € 120.000) (In 2014 mutatiekosten: € 70.891). Sterke stijging wordt veroorzaakt door leeftijd en kwaliteit vrijgekomen woningen.

Zonnig Delden

In 2014 is gestart met het plaatsen van zonnepanelen in Het Lannink/Galgenmaten. Bij 22 van de aangelegde zonnepanelen is de werkelijke opbrengst gemeten. De geprognosticeerde opbrengsten zijn gehaald.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken 528 (2014: 517) Gemiddelde kosten per reparatieverzoek € 267 (in 2014: € 194)

Planmatig onderhoud

Uitgevoerd planmatig onderhoud € 401.745 voor verschillende werkzaamheden (omschreven in het uitgebreide jaarverslag 2015)

Leefbaarheid

Besteed budget voor leefbaarheid was € 10.664. Dit is besteed aan:

- Bijdrage gemeente voor Buurtbemiddeling
- Bijdrage Rolstoelvierdaagse
- Bijdrage activiteiten in Stadshagen
- Activiteiten in het kader van Delden terug naar Toen

Wonen Delden naar de toekomst gericht

- Gelet op de Woonagenda Hof van Twente, blijft nieuwbouw beperkt de komende jaren
- Corporaties, en dus ook Wonen Delden, worden in meer 'beheersorganisaties'
- We blijven inzetten op het wonen met kwaliteit en duurzaamheidsvoorwaarden
- We blijven extra inspanningen leveren om de leefbaarheid en het welzijn in wijken te vergroten.